

Tilstandsrapport

📍 Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 203, bnr. 641

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 20043-2024

Referansenummer: VR1654

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan med innredet kjeller og to frittliggende garasjer. Huset har en normalt bra standard. Tre bad, to i kjeller et og i 2.et. Stort kjøkken 1.et. også et kjøkken i kjelleren. Terrasse på ca. 48 m², treplatting på ca. 6 m² og balkong på ca. 6 m² i 2.et. Alle rekkverk, også ved inngang har for store åpninger.

Huset er normalt bra vedlikeholdt. Graderinger i rapporten er stort sett ut fra alder og normal slitasje.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Kryssfiner og sutakplater til undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet etter det en kan se utenfor knevegger. Deler av konstruksjon er innelukket og derfor ikke sjekket.

Kryssfiner og sutakplater til undertak. Original betongtakstein.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Stigetrinn til pipe. 3 luftehatter.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull, sannsynligvis 15 cm på tilbygg. Stående tømmermannskledning. Noe sprekk i ender, noen ender begynner å bli dårlige.

Endel originale vinduer med trelags isolerglass. Noen av nyere dato. Malt inngangsdør med tolags glass, denne er slitt på utsiden, samme til kjelleren. Heve/skyvedør stue med tolags isolerglass fra 2014, en på kjøkkenet sannsynligvis fra 1999. PVC terrassedør i 2.et. med tolags isolerglass av nyere dato. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse i 1.et. på ca. 48 m² på to sider. Rekkverk med kryss, for stor avstand i dette, her kommer barn mellom. Markise over noe.

En treplatting mot garasje på ca. 6 m².

Balkong i 2.et. på ca. 4,5 m². Rekkverk med kryss. Det er for store åpninger i rekkverket, gradering 3 er på grunn av dette.

Treplatting og tretrapp ved inngang. Rekkverk med kryss. Det er for store åpninger i rekkverket. Gradering 3 er på grunn av dette. Fliselagt trapp til kjeller, denne mangler rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Flisearbeider på gulv utenfor to boder i kjelleren er ikke pent og fagmessig. Noe bom (tomrom under) på gulvfliser i gang/hall 1.et. gang 2.et. Noe høydeforskjell på fliser kjeller. Noe løs plast på takesplater.

Malt MDF panel, malerstrie, malt panel og malte murvegger. Fliser, teppe og laminat på gulver. Malte plater, takesplater og malt panel i taker.

Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Litt knirk enkelte steder, noen mindre skjevheter.

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

Elementpipe. Feieluke i kjelleren. Peisovn i stue 1.et. Vedovn stue/soverom kjeller. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Kjeller under hele huset. Ingen synlig fukt på synlige murvegger (endel var ikke synlig på grunn av lagrede ting). Boret i ytterhjørne tilbygg, tørt der. Ingen synlig fukt ytterhjørner bod ved gang under befaringen. Ut fra alder må det beregnet at drenering har begrenset levetid.

Malt tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på ene siden og deler med begge sider. Over 10 cm åpninger i rekkverket.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.et. Ukjent alder på dette. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, takesplater i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med to vasker. Noe bom på gulvflisene (tomrom under). Sluk under kabinettet, ser ut som det er gulvbelegg under flisene. Fall på gulv. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller. Nytt 2020, eier har dokumentasjon, sannsynligvis ikke bygd etter tek 17, var våtrom der tidligere. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Downlights. Ikke mulig å bore, murvegger.

Bad kjeller nærmest trapp til 2.et. Nytt 2020, eier har dokumentasjon, sannsynligvis ikke bygd etter Tek 17, var våtrom her fra før. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Bra fall på gulv. Varmekabler. Downlights. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Ikke mulig å bore, murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.et. Dette er sannsynligvis fra ca. 1999. Fronter er malt 2020. Malt panel på vegger og tak, parkett på gulv. Laminat og stein benkeplater. Mye skap og benkeplass. Integrert induksjon platetopp fra Miele 2022, Miele stekeovn og oppvaskmaskin. Malte fliser mellom over og underskaper. Ventilator med avtrekk ut fra 2022. Stor spise plass.

Kjøkken kjeller. Malte vegger og tak, fliser på gulv. Hvit innredning, laminat benkeplater. Mangler endelister på benkeplatene. Komfyr. Ingen ventilator. Ingen ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Wc og vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i plast (rør i rør). Gjort klart for plastrør der det er kobberrør i dag. Fordelerskap bod kjeller med avrenning.

Avløpsrør inne i plast, noe eldre blant annet på kjøkken, wc 1.et. og bod oppe. Stakemuligheter i kjeller og fra sluk.

Varmtvannstank på ca. 283 liter i bod kjeller. Står i kam med vannstopper, man avrenning går ikke til sluk.

Naturlig ventilasjon. Et avtrekk utenfor knevegg 2.et. på loft tilbygg.

Varmekabler på mye av kjelleren.

Varmepumpe montert august 2020.

El.skapet står i gangen 1.et. 50 amp hovedsikring, 23 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Eier har dokumentasjon på el.arbeider som er utført i deres eietid. Kurser skal merkes før salg. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Bygget virker stabilt.

Drenering rundt huset sannsynligvis fra ca. 1999. Noe av platonplaten ute er skadet over bakken. Mangler list i toppen på noe.

Lettklinkermur. Litt flassing. Noe ujevne overflater.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE.

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

Jeg har ikke fått noen opplysninger om at det er nedgravd oljetank ute.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

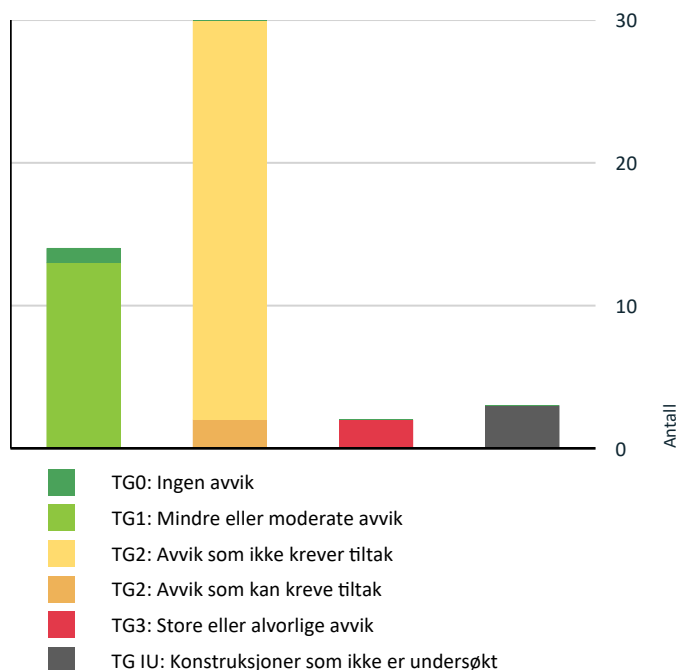
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

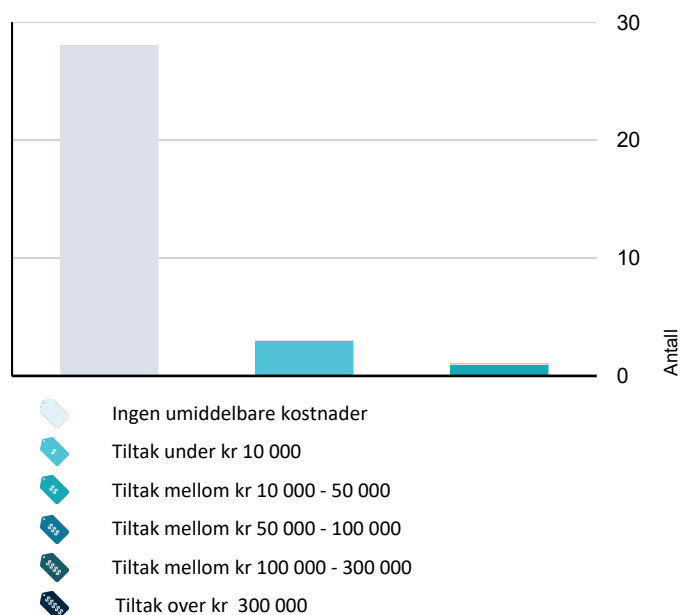
Jeg har ikke sett tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan med innredet kjeller og to frittliggende garasjer. Huset har en normalt bra standard. Tre bad, to i kjeller et og i 2.et. Stort kjøkken 1.et. også et kjøkken i kjelleren. Terrasse på ca. 48 m², treplattung på ca. 6 m² og balkong på ca. 6 m² i 2.et. Alle rekkverk, også ved inngang har for store åpninger.

Vedlikehold

Huset er normalt bra vedlikeholdt. Graderinger i rapporten er stort sett ut fra alder og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	I følge sist salg.
------	---------	--------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kryssfiner og sutakplater til undertak. Original betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Stigetrinn til pipe. 3 luftehatter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull, sannsynligvis 15 cm på tilbygg. Stående tømmermannskledning. Noe sprekk i ender, noen ender begynner å bli dårlige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekk i ender, noen ender begynner å bli dårlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like. Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak. Kryssfiner og sutakplater til undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet etter det en kan se utenfor knevegger. Deler av konstruksjon er innelukket og derfor ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av konstruksjon er innelukket og derfor ikke sjekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Vinduer

Endel originale vinduer med trelags isolerglass. Noen av nyere dato. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på originale vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Malt inngangsdør med tolags glass, denne er slitt på utsiden, samme til kjelleren. Heve/skyvedør stue med tolags isolerglass fra 2014, en på kjøkkenet sannsynligvis fra 1999. PVC terrassedør i 2.et. med tolags isolerglass av nyere dato. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på deler av ytterdører er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1.et. på ca. 48 m² på to sider. Rekkverk med kryss, for stor avstand i dette, her kommer barn mellom. Markise over noe.

En treplattung mot garasje på ca. 6 m².

Balkong i 2.et. på ca. 4,5 m². Rekkverk med kryss. Det er for store åpninger i rekkverket, gradering 3 er på grunn av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er for store åpninger i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sikre rekkverk bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger i rekkverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Treplattung og tretrapp ved inngang. Rekkverk med kryss. Det er for store åpninger i rekkverket. Gradering 3 er på grunn av dette. Fliselagt trapp til kjeller, denne mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er for store åpninger i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sikre rekkverk bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Flisearbeider på gulv utenfor to boder i kjelleren er ikke pent og fagmessig. Noe bom (tomrom under) på gulvfliser i gang/hall 1.et. gang 2.et. Noe høydeforskjell på fliser kjeller. Noe løs plast på takesplater.

Malt MDF panel, malerstrie, malt panel og malte murvegger. Fliser, teppe og laminat på gulver. Malte plater, takesplater og malt panel i taker.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flisearbeider på gulv utenfor to boder i kjelleren er ikke pent og fagmessig. Noe bom (tomrom under) på gulvfliser i gang/hall 1.et. gang 2.et. Noe løs plast på takesplater. Noe høydeforskjell på fliser kjeller.

Pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Litt knirk enkelte steder, noen mindre skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt knirk enkelte steder, noen mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe. Feieluke i kjelleren. Peisovn i stue 1.et. Vedovn stue/soverom kjeller. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på røykrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Må eventuelt sjekkes bedre av feier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under hele huset. Ingen synlig fukt på synlige murvegger (endel var ikke synlig på grunn av lagrede ting). Boret i ytterhjørne tilbygg, tørt der. Ingen synlig fukt ytterhjørner bod ved gang under befaringen. Ut fra alder må det beregnet at drenering har begrenset levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ut fra alder må det beregnet at drenering har begrenset levetid. Lagret mye i deler av kjelleren så mye av vegger var ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med. Sjekke dere etter lagrede ting er flyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på ene siden og deler med begge sider. Over 10 cm åpninger i rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på dette. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, takesplater i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med to vasker. Noe bom på gulvflisene (tomrom under). Sluk under kabinettet, ser ut som det er gulvbelegg under flisene. Fall på gulv. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Malerstrie på vegger, takesplater i tak. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe bom på gulvflisene (tomrom under). Fall på gulv. Ser ut som det er gulvbelegg under flisene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bom på gulvflisene (tomrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet, ser ut som det er gulvbelegg under flisene. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, wc og innredning med to vasker. Innredningen er slitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr. Innredningen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Nytt 2020, eier har dokumentasjon, sannsynligvis ikke bygd etter tek 17, var våtrom der tidligere. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Downlights. Ikke mulig å bore, murvegger.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran. Eier har dokumentasjon.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke mulig å bore, murvegger.

KJELLER > BAD 2

Generell

Bad kjeller nærmest trapp til 2.et. Nytt 2020, eier har dokumentasjon, sannsynligvis ikke bygd etter Tek 17, var våtrom her fra før. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Bra fall på gulv. Varmekabler. Downlights. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Ikke mulig å bore, murvegger.

KJELLER > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

KJELLER > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

KJELLER > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Eier har dokumentasjon.

KJELLER > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke mulig å bore, murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Dette er sannsynligvis fra ca. 1999. Fronter er malt 2020. Malt panel på vegger og tak, parkett på gulv. Laminat og stein benkeplater. Mye skap og benkeplass. Integrert induksjon platetopp fra Miele 2022, Miele stekeovn og oppvaskmaskin. Malte fliser mellom over og underskaper. Ventilator med avtrekk ut fra 2022. Stor spise plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning her noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut fra 2022.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malte vegger og tak, fliser på gulv. Hvit innredning, laminat benkeplater. Mangler endelister på benkeplatene. Komfyr. Ingen ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler endelister på benkeplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sette på endelister.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Wc og vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Gjort klart for plastrør der det er kobberør i dag. Fordelerskap bod kjeller med avrenning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast, noe eldre blant annet på kjøkken, wc 1.et. og bod oppe. Stakemuligheter i kjeller og fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Et avtrekk utenfor knevegg 2.et. på loft tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 283 liter i bod kjeller. Står i kam med vannstopper, man avrenning går ikke til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Varmekabler på mye av kjelleren.
Varmepumpe montert august 2020.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El.skapet står i gangen 1.et. 50 amp hovedsikring, 23 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Eier har dokumentasjon på el.arbeider som er utført i deres eietid. Kurser skal merkes før salg. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så lange eiere vet.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Generell kommentar

Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Bygget virker stabilt.

! TG 2 Fuktisikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt huset sannsynligvis fra ca. 1999. Noe av platonplaten ute er skadet over bakken. Mangler list i toppen på noe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Noe av platonplaten ute er skadet over bakken. Mangler list i toppen på noe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Lettklinkermur. Litt flassing. Noe ujevne overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt flassing. Noe ujevne overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjøre tiltak etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Oljetank

Jeg har ikke fått noen opplysninger om at det er nedgravd oljetank ute.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

I følge eiendomsverdi.

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasje nærmest huset, 29 m². Lagret fult. Betongdekke, kant ut ved port. Stående tømmermannskledning. Saltak med betongtakstein. Renner og nedløp i stål. Boddører på siden. Vedlikeholdsfri leddporter med el.åpner.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

I følge eiendomsverdi

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasje, 25 m² inne. Lagret mye. Betongdekke. Lettklinkermur og trevegger. Stående tømmermannskledning. Saltak med betongtakstein. Renner og nedløp i stål. Boddør på siden, denne er slitt. Noe er isolert. Vedlikeholdsfri port med el.åpner.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

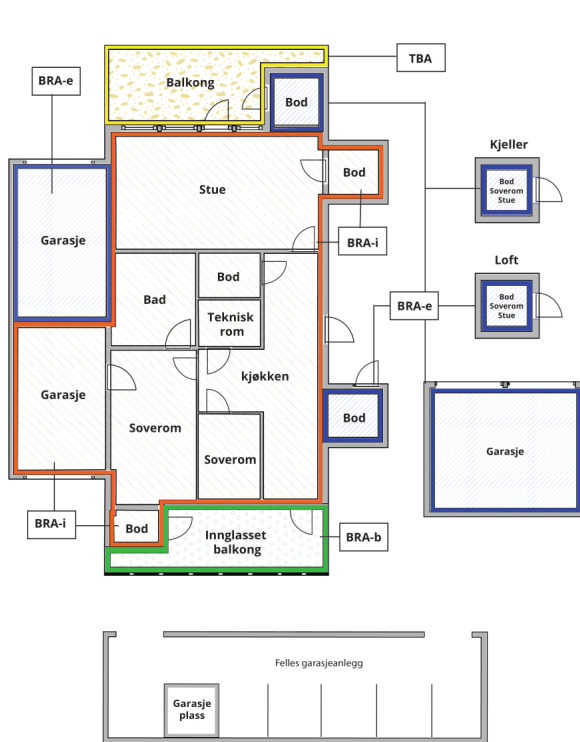
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98			98	54
2. Etasje	34			34	4
Kjeller	87			87	
SUM	219				58
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/hall, Kjøkken, Toalettrom, Stue, Soverom, Bod		
2. Etasje	Oppgang/gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Gang, Stue/soverom, Kjøkken, Bad, Bad 2, Soverom/all-rom, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	193	26
Garasje	0	29
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Merete Schottmann og Nidar Gjert Martinsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	641		0	896.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søren Klæboes vei 12

Hjemmelshaver

Schottmann Merete, Martinsen Nidar Gjert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og butikk. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Steinlagt gårdsplass, dette er noe ujevnt. Plen, busker, bedd, hekk og trær. Parkering i gårdsplass eller garasjer.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.04.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VR1654>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250054
Adresse	Søren Klæboes vei 12		
Postnr.	1617	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	2697443
Selger 1 Fornavn	Nidar	Etternavn	Gjert Martinsen
Selger 2 Fornavn	Merete	Etternavn	Schottmann

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

Torgersen Rørleggerservice, Braaten mur og flis, ABC elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Braaten mur og flis har støpt gulv, lagt på litexplater og membran, samt flislegging, Torgersen Rørleggerservice har gjort alt av røropplegg og ABC alt elektrisk. Konstruksjon er egeninnsats, alt ble gjort i 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Braaten Mur og Flis, Torgersen Rørleggerservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Torgersen la opp nye sluk og membran ble lagt av Braaten, også 2020

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Faktura og timeliste

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Det var et bad/vaskerom fra før, som ble gjort om til to bad. Ingen bruksendring

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Torgersen rørleggerservice har klargjort for rør i rør opplegg til oppussing av toalett i 1.etg og bad i 2etg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.
--------------------------	--

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 203 Bnr.: 641 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Søren Klæboes vei 12
Gatenr: 38600
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 26.03.2025 kl. 22.01

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1455026-1/200 HJEMMEL TIL
04.12.2019 21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
MARTINSEN NIDAR GJERT
F.NR: IDEELL:
1/2
SCHOTTMANN MERETE
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

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

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

2019/1455075-1/200
04.12.2019 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Pantaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2011/22311-1/200 11.01.2011 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 203 BNR: 188

2020/617541-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 203 BNR: 641

2024/770843-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 203 BNR: 641

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/641/0/0

Eierrepresentant: Schottmann Merete

Regningsmottaker: Schottmann Merete

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	641	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	896,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Søren Klæboes vei 12 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13382972	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		199

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SCHOTTMANN MERETE	SØREN KLÆBOES VEI 12	1617 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
MARTINSEN NIDAR GJERT	SØREN KLÆBOES VEI 12	1617 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.05.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.05.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.05.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.05.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	2 237 500,00 0/00	kr 3,20	01.05.2025	1/1	0	kr 7 160,00
350	AKONTO AVLØP	134,00 M3	kr 32,18	01.05.2025	1/1	0	kr 5 390,00
250	AKONTO VANN	134,00 M3	kr 16,80	01.05.2025	1/1	0	kr 2 814,00
							kr 23 430,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
36011521	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2024	2024	133	1082



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 641	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Søren Klæboes vei 12 ▼		
Areal:	896.3	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 442 Nøkleby Senter	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger 160 - Offentlig bebyggelse	Godkjent/vedtatt: april 13, 2000
Reguleringsbestemmelser: Regbest442_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	208	Bnr.:	1801	Fnr.:		Snr.:	30
Adresse:		C.J.Kiønigsvei 5					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 08.01.2020		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Gass:		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Vatsgar Tord

Vassgaren 5

1684 Vesterøy

Adresse: C.j.kønigs Vei 5 (- -)

Bygningsnr: 300410256

Eiendom: 208 / 1801 / 0 / 30

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 08.01.2020

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 31.03.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen

Avtale nr: 32690

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.



Skatteetaten

Dato
28.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 203 Bnr 641 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 136 634
Som sekundærbolig:	kr 4 546 535

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. mars 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 641 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/641/0

Bruksnavn		Beregnet areal	896.3
Etablert dato	11.01.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MERETE SCHOTTMANN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
NIDAR GJERT MARTINSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	18.12.2012	18.12.2012		
DL - Kart- og delingsforretning	05.01.2011	05.01.2011	J 65/09	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		896.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13382964	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
13382972	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16299871	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13382964: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	31.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	31.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1986	15.12.1986

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	31.0	31.0	0.0

Bygning 13382972: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	199.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	199.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.08.1982	15.08.1982
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	199.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
K01	0	65.0	0.0	65.0	0.0
H02	0	36.0	0.0	36.0	0.0
H01	1	98.0	0.0	98.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13382972-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	27.0	0.0	27.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.04.1999	27.04.1999

Bygningsendringer

IG - Igangsettingstillatelse	16.04.1999	03.11.2017
TB - Tatt i bruk	16.04.1999	03.11.2017

Bygning 16299871: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	26.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	26.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.07.1996	09.08.1996
IG - Igangsettingstillatelse	09.08.1996	04.10.2017
TB - Tatt i bruk	09.08.1996	04.10.2017

Bruksenheter

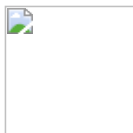
Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	26.0	26.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Søren Klæboes vei	12		1617 FREDRIKSTAD



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 27.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 641

Adresse: Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD

Referanse: 192250054

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med 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 / 641 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsendring for Nøkleby senter (skole, barnehage og fritid)

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Fredrikstad kommunestyre :

Sist revidert : 29.10.99

Områdeavgrensing.

§ 1. Planområdet fremgår av plankart med plangrense, datert 20.10.96 - sist revidert 29.10.99

Reguleringsformål.

§ 2. Planområdet omfatter 3 ulike reguleringsformål i h.h.t. PBL's § 25:

- Pkt.1. Bygeområde (boliger)
Bygeområde (offentlig formål)
Bygeområde (næringsområde)
- Pkt.3. Trafikkområde (offentlig kjørevei)
Trafikkområde (offentlig gangvei)
- pkt.7. Fellesområde (felles avkjørsel)

Bygeområder (generelt).

- § 3. Kommunen skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling - både i seg selv og i forhold til landskap og tilstøtende bebyggelse.
- § 4. Fargeforslag skal vedlegges byggemeldingen og godkjennes av kommunen.
Kommunen kan forby bruk av farger og materialer som vil virke særlig fremtredende i landskapsbildet eller skjemmende på annen måte.
- § 5. Bebyggelsen forutsettes knyttet til offentlig vann- og avløpsnett (eksisterende bebyggelse er det allerede).
Avfall skal plasseres på sted anvist av kommunen.
- § 6. Den ubebygde del av tomte skal holdes ryddig, og eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- § 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.

Byggeområde (boliger).

- § 8. Innenfor areal avsatt til formålet og innenfor anviste byggegrenser tillates det oppført boliger i inntil 2 etasjer.
Maksimalt bebygd grunnflate skal ikke overstige 25% av tomtas nettoareal - garasjer og uthus medregnet. For gnr. 203, bnr. 222 godtas at nåværende utnyttelsesgrad opprettholdes (ca. 27%).
Bygningenes plassering på planen er veiledende.
- Garasje og uthus skal være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
Ved vinkelrett innkjøring fra boliggate skal avstanden til veien være minst 5,0 m.
Garasjens grunnareal kan ikke være over 50 kvm.
Garasjer på tilstøtende tomter tillates ikke oppført ved felles nabogrense med mindre de er på mindre enn 25 kvm. hver.
Garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen selvom den er tenkt byggemeldt først senere.
- § 9. Maksimal mønehøyde er 9,00 m målt fra ferdig planert terreng (gjennomsnittsnivå) til topp møne.

Byggeområde (oppvekstsenter)

- § 10. Innenfor areal avsatt til offentlig byggeområde tillates det innenfor anviste byggegrenser å oppføre skolebygg, barnehage og fritidssenter i inntil 2 etasjer og eventuell underetasje. Boder/uthus/garasjer med bebygd grunnareal, BYA, inntil 50 kvm skal ha en avstand på minst 0,5 m fra tomtegrensen.
- Maksimal bebygd grunnflate skal ikke overstige 20% av tomtas nettoareal - garasjer og uthus medregnet.
- Bygningenes plassering på planen er veiledende, men vedlagte illustrasjonsplan viser et eksempel på forslagsstillers plan for området (for barnehagen foreligger et skisseprosjekt som følger planen til orientering).
- I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges en fagmessig utarbeidet utomhusplan som kommunen skal behandle sammen med byggemeldingen.
- § 11. Tomta skal ha sin hovedadkomst fra Rosenlund, men tillates å ha énveisregulert avkjørsel til Leiegata for å redusere behovet for snumanøvre.

Byggeområde (næringsområde)

- § 12. Innenfor areal regulert til næringsområde tillates etablert virksomheter innen kontor, service, produksjon, og distribusjon.
Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.
Anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensende bebyggelse, tillates ikke.

Hvor det i planen er vist byggelinjebegrensing mot vei eller tilstøtende områder, skal ubebygget tomtegrunn opparbeides parkmessig. Den kan ikke bebygges eller benyttes til lagring o.l.

Boliger tillates ikke oppført i området, men kommunen kan gjøre unntak for boliger som har direkte tilknytning til virksomheten, f.eks. vaktmesterbolig o.l.

Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter kommunens skjønn.

Særskilt plan for utforming av utomhusanlegget skal vedlegges byggemeldingen.

Trafikkområde (offentlig kjørevei).

§ 13. Det må settes inn hastighetsbegrensende tiltak i Leiegata.

Trafikkområde (offentlig gangvei).

§ 14. Det må settes opp rekkverk mellom gangvei og kjørevei ved skolens inngangspartier mot Leiegata - eventuelt langs hele tomtas lengde (med unntak for fotgjengerfelt) - for å hindre barn i å løpe eller sykle rett ut i kjøreveien ved skolens adkomstpartier.

Fellesområde (felles avkjørsel).

§ 15. Viste fellesavkjørsel skal være felles for oppvekstsenteret (203/55, 405, 413, 480, 483 og 205/35) og næringseiendommen (203/307, 429).

Unntak

Unntak fra disse reguleringsbesetmmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor Plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter.

Fredrikstad 20.11.96.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/641/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-26



Planident: 1202
Plannavn: Leiegata

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



Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/641/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26



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



Grunnkart



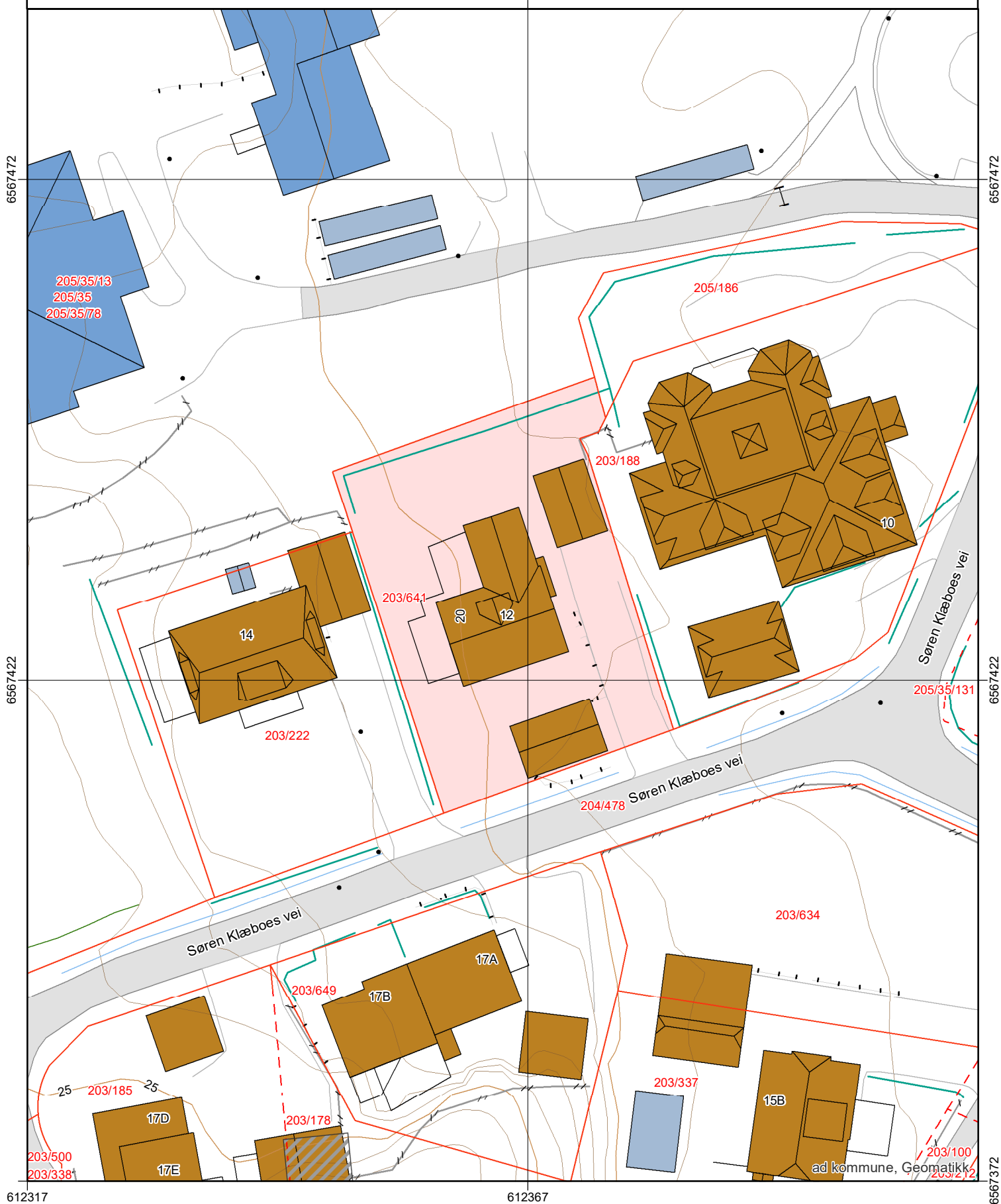
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/641/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-26



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/641/0/0

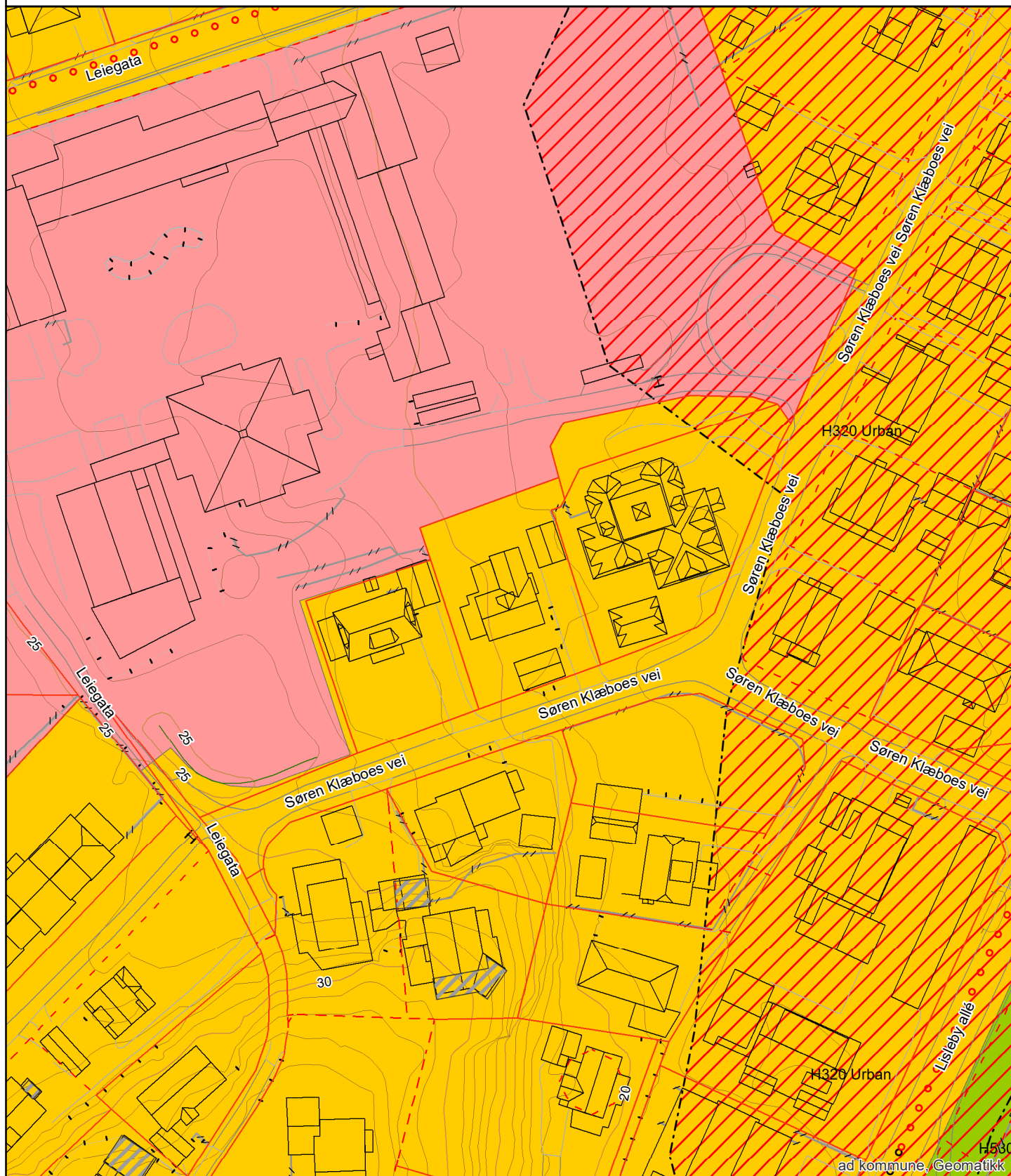
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26



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



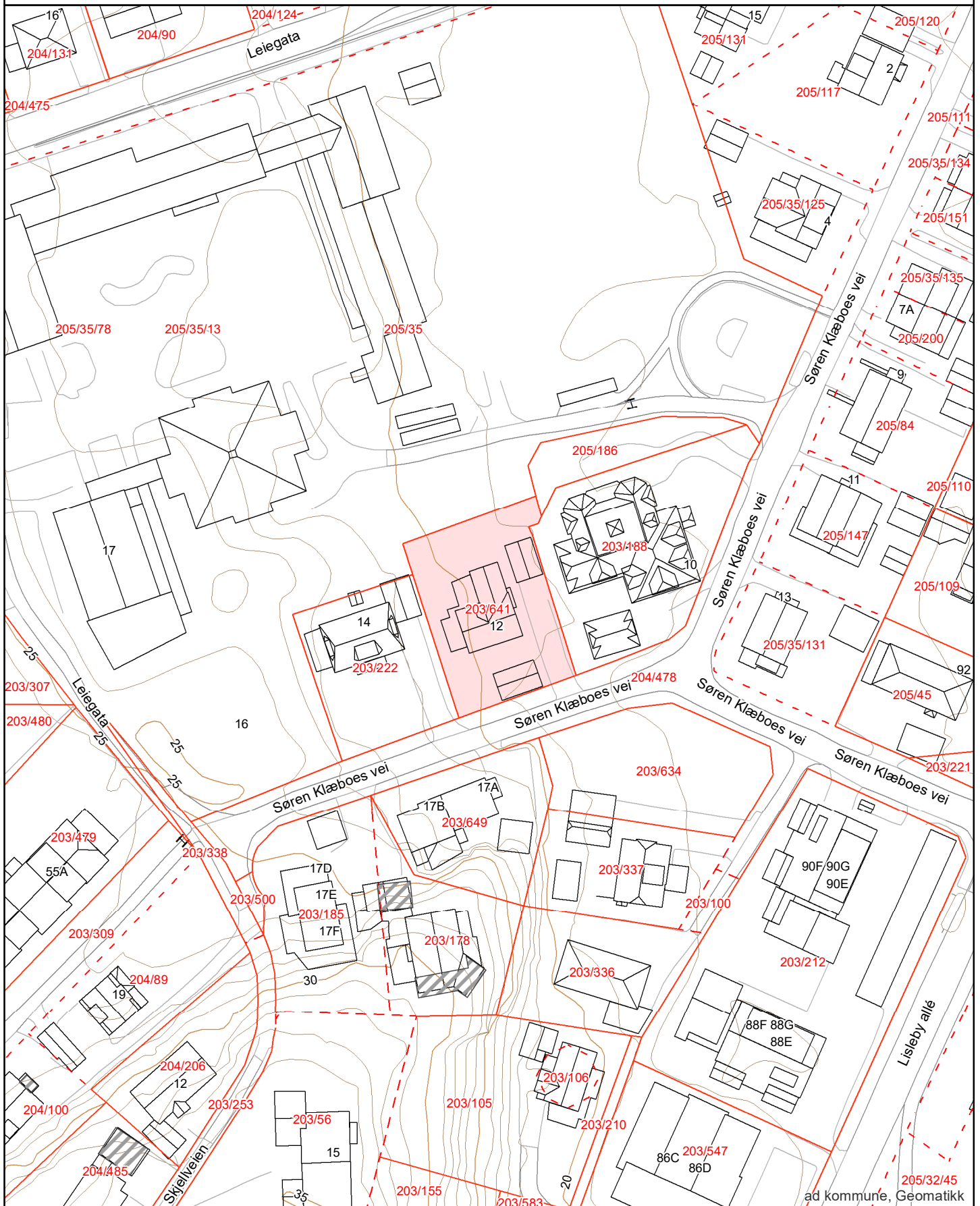
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/641/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26



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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.3.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567408.23636	612358.719522	Jord	29.52	Bolt		Totalstasjon	14	0
2	6567436.30811	612349.622645	Ikke spesifisert	6.4	Annet grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6567442.3913	612347.638519	Ikke spesifisert	27.79	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6567451.78535	612373.776661	Jord	4.23	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6567447.69897	612374.868037	Jord	1.58	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6567446.29138	612374.172148	Jord	1.96	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6567445.67182	612372.311247	Annen terrengdetalj	1.8	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
8	6567444.05785	612373.109232	Jord	28.78	Annet grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6567416.58823	612381.649984	Jord	24.41	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søren Klæboes vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/641/0/0

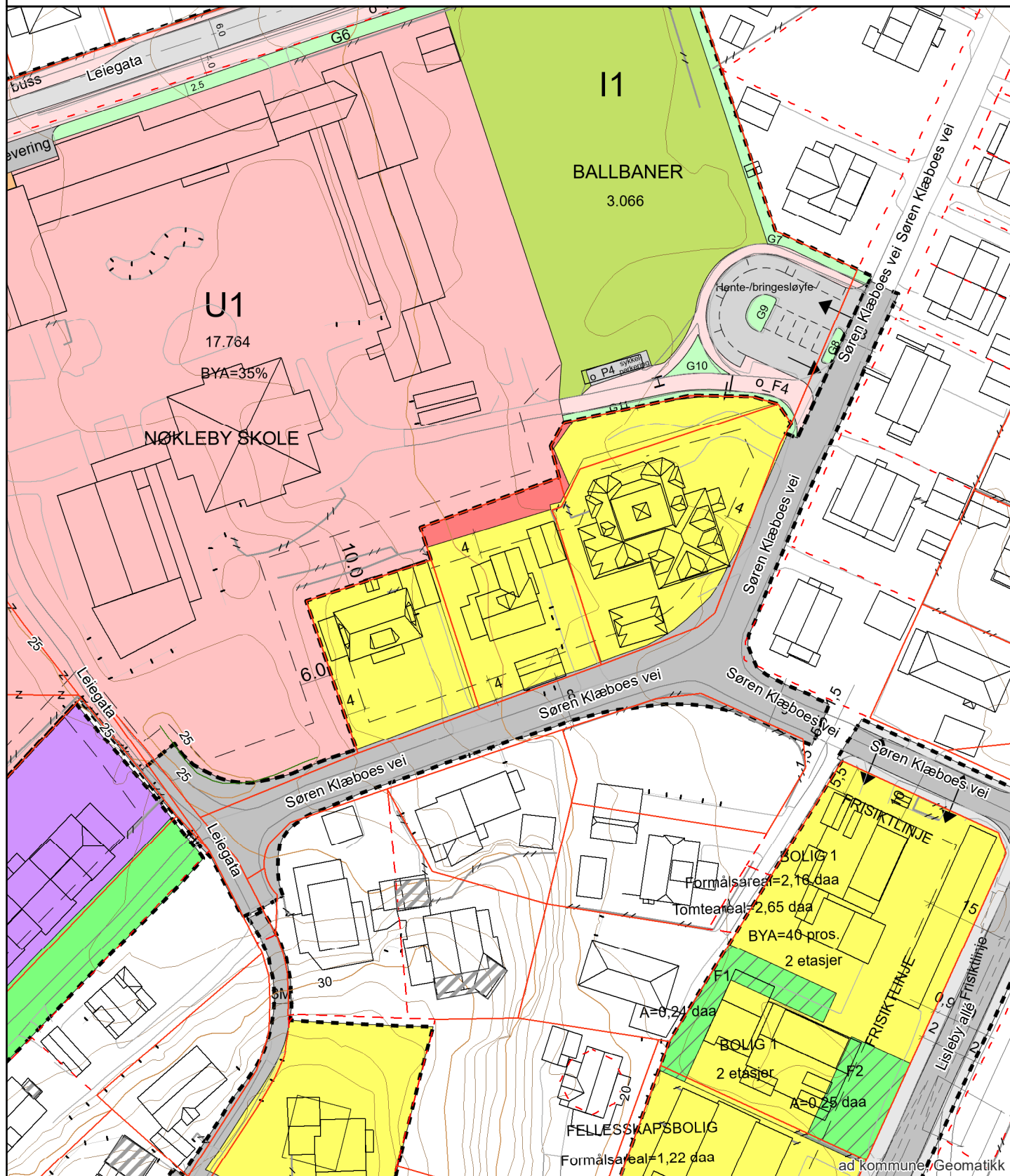
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26

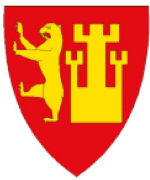


Planident: 442
Ikrafttredelsesdato: 13.4.2000
Plannavn: Nøkleby Senter

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.





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Skoleformål	1130		Serumformål	CC9900	204-153-0
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204
Foretninger	1150		Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnetage	1161		Barnetage		
Undervisning	1162		Undervisning		
Helsebyg	1163		Helsebyg		
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164		Religiøs utøvelse		
Foreningslokale	1165		Foreningslokale		
Administrasjon	1166		Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		FritidsTuristformål	9999CC	153-153-204
Uthvilestue	1171		Uthvilestue		
Foreningsplass	1172		Foreningsplass		
Campingplass	1173		Campingplass		
Løypeplass	1174		Løypeplass		
Rastefullenning	1200		Rastefullenning	CC9999	204-153-153
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-152-255
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255
Handelsutstilling	1320		Handelsutstilling		
Bevilling	1330		Bevilling		
Industri	1340		Industri	CC99FF	204-152-255
Lager	1350		Lager		
Berolingsanlegg/vegvesen	1360		Berolingsanlegg/vegvesen		
Annen næring	1360				
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0
Skolebygg	1410		Skolebygg		
Skoleplass	1420		Skoleplass		
Idrettsanlegg	1430		Idrettsanlegg	999900	153-153-0
Næringsanlegg	1440		Næringsanlegg	99CC00	153-204-0
Golfbane	1460		Golfbane	CCFF33	204-255-51
Motorportanlegg	1460		Motorport	999900	153-153-0
Skytebane	1470		Skytebane		
Andre idrettsanlegg	1480				
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500				
Godeiser	1501		Godeiser		
Godeiser	1502		Godeiser		
Energi	1510		Energi		
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyninganlegg	1541		Vannforsyninganlegg		
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg		
Renovasjonanlegg	1550		Renovasjonanlegg		
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570		Telekommunikasjon		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580		Øvrige anlegg		
Uteopphold	1600		Uteopphold	80CC99	102-204-153
Lekkeplass	1610		Lekkeplass		
Gårdsplass	1620		Gårdsplass		
Parkering	1630		Parkering		
Annet uteopphold	1680		Annet uteopphold		
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC9999	204-102-153
Kirkeanven	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse	1802				
Bebyggelse	1803				
Bebyggelse	1804				
Bebyggelse	1810				
Bebyggelse	1811				
Bebyggelse	1812				
Bebyggelse	1813				
Bebyggelse	1814				
Bebyggelse	1820				
Bebyggelse	1821				
Bebyggelse	1822				
Bebyggelse	1823				
Bebyggelse	1824				
Bebyggelse	1830				
Bebyggelse	1831				
Bebyggelse	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjernegig	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelun	2014		F0CC0B	240-221-219	0-7-0-4
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangst	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntanlegg	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (planlagt anlegg)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Lokaltidspunkt	2026				
Teleskisk bygg	2027				
Annen bane grunn - teknisk anlegg	2028				
Annen bane grunn - grøntanlegg	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taubane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnettpunkt	2070				
Kollektivnett	2071				
Kollektivterminal	2072				
Kollektivholdeplass	2073				
Parkeringsplass	2074				
Rasteplass	2080		B18089	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2081				
Parkeringsplass	2082				
Parkeringsplass	2083				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energi	2110				
Fjernvarmeanlegg	2120				
Vann- og avløpsanlegg	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsanlegg	2142				
Overføringsanlegg	2143				
Arbeidsanlegg	2150				
Telekommunikasjon	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2200				

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3002				
Tunng	3003				
Tunng	3004				
Friluftsplass	3005				
Badeplass	3006				
Park	3007				
Vegetasjonsskjerm	3008				
Kombinerte grønnsakformål	3009				
Angitt grønnsakformål	3010				

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvare	(4000)				
Forsvare	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Militær formål	4002				
Styringsformål	4003				
Forberedelse	4004				
Kombinerte militærformål	4005				
Angitt militærformål	4006				

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5100				
Landbruksformål	5101				
Jordbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Sæsonnær	5113				
Grønne	5114				
Reindrift	5115				
Naturformål	5120				
Friluftformål	5130				
Reindrift	5140				
LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for BFN	CCFFCC	204-255-204
Sprenst boligbebyggelse	5210				
Sprenst fritidsbebyggelse	5220				
Sprenst næringsbebyggelse	5230				
Naturformål	5300				
Jordform	5400				
Særlige landskapsformål	5500				
Vern av kulturmiljøer/kulturmiljø	5600				
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5800				

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100				
Ferdsel	6200				
Skjold	6210				
Havneområde i sjø	6220				
Småbåthavn	6230				
Bayethavn	6240				
Fiske	6300				
Fiskebrygge	6310				
Vann- og bryggeanlegg	6320				
Oppvekstområde for yngel	6330				
Alvekultur	6400				
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6420				
Drinksone	6500				
Naturområde	6600				
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6620				
Friluftsområde	6700				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6720				
Småbåthavn i sjø og vassdrag	6730				
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6740				
Uthvilestue/badeplass	6750				
Uthvilestue/badeplass	6760				
Badeplass	6770				
Kontinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6800				
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6900				

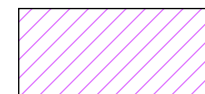
1) Bruk av sjø og vassdrag i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner

2) Bruk av sjø og vassdrag i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner

HENSYNSSONER

FLATER

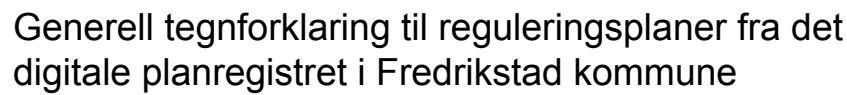
Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RpFareSone	(300)		FF0000. Red feltet streg. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse 0,5. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(100)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(200)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(400)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(800)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(500)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(700)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(900)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring



Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater	Objekttype/Egenskap	Strek	Linje	Avstand	Linje	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
--------	---------------------	-------	-------	---------	-------	--------------------------	-----------

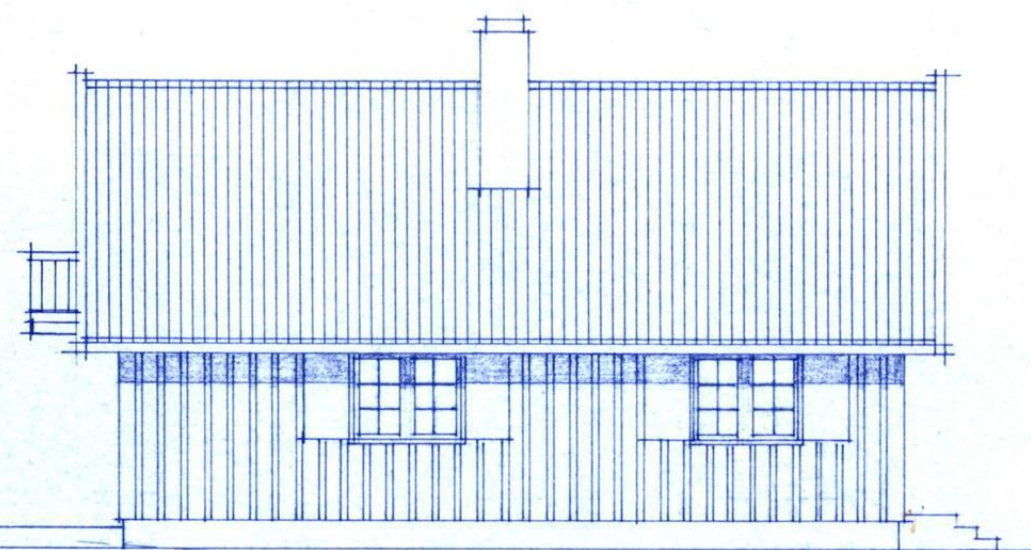


 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

F. B. nr. 552/81

A.B.V. 2/7.81
L. 833

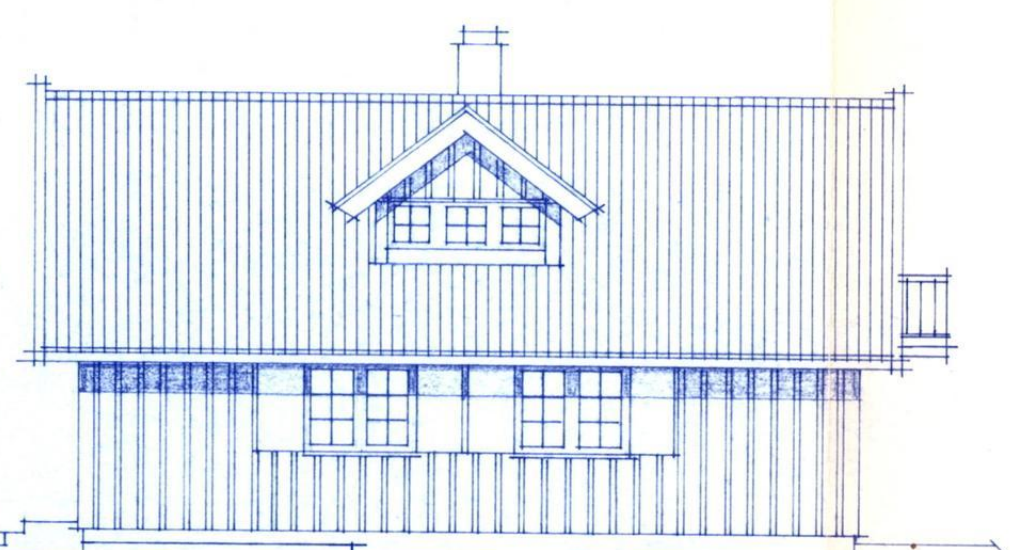
Godkjent etter fullmakt (bl. 5 14)
av bygn.sjefen i Fr.slad, 6 17 10 81



FASADE MOT SYD



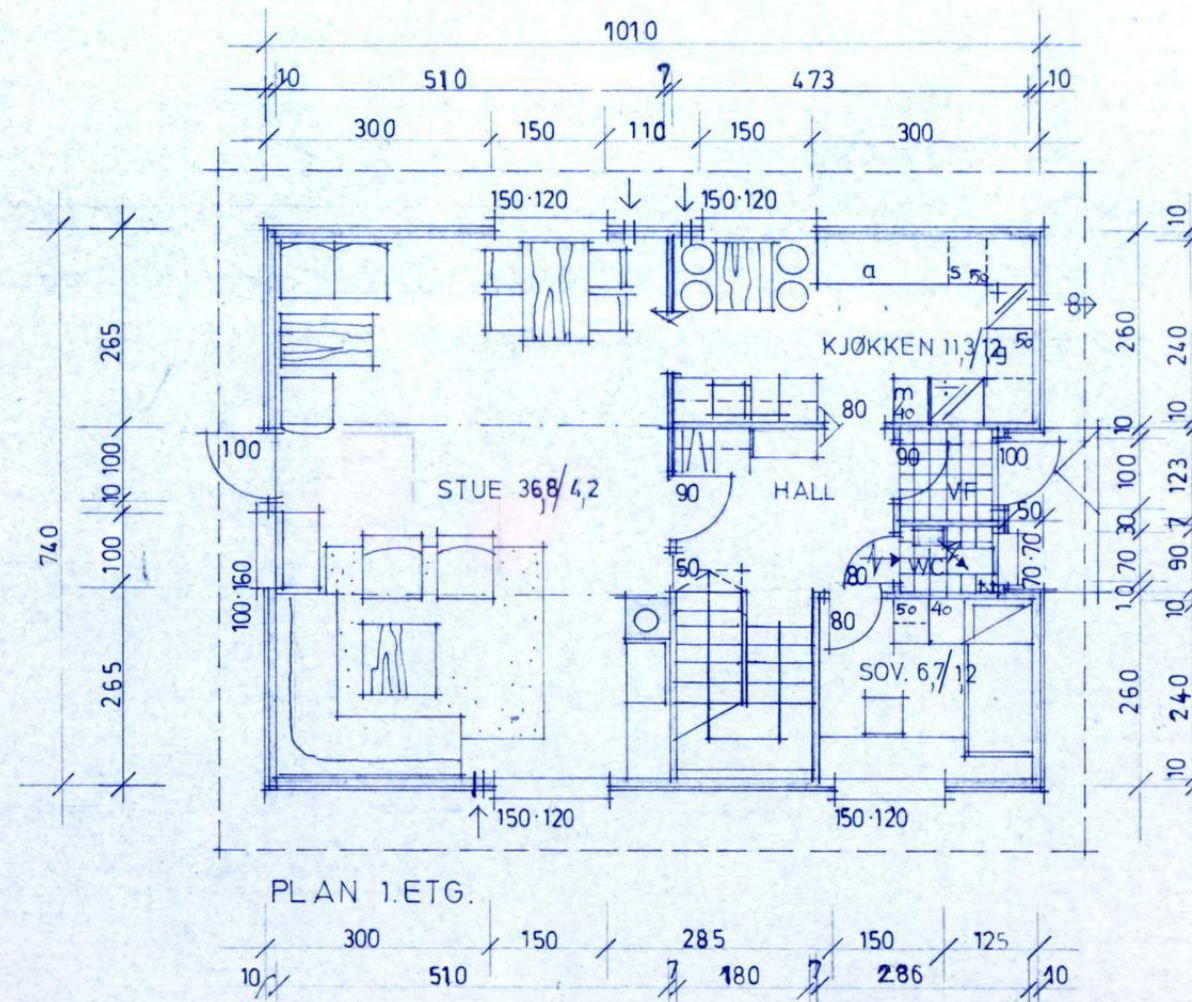
FASADE MOT ÖST



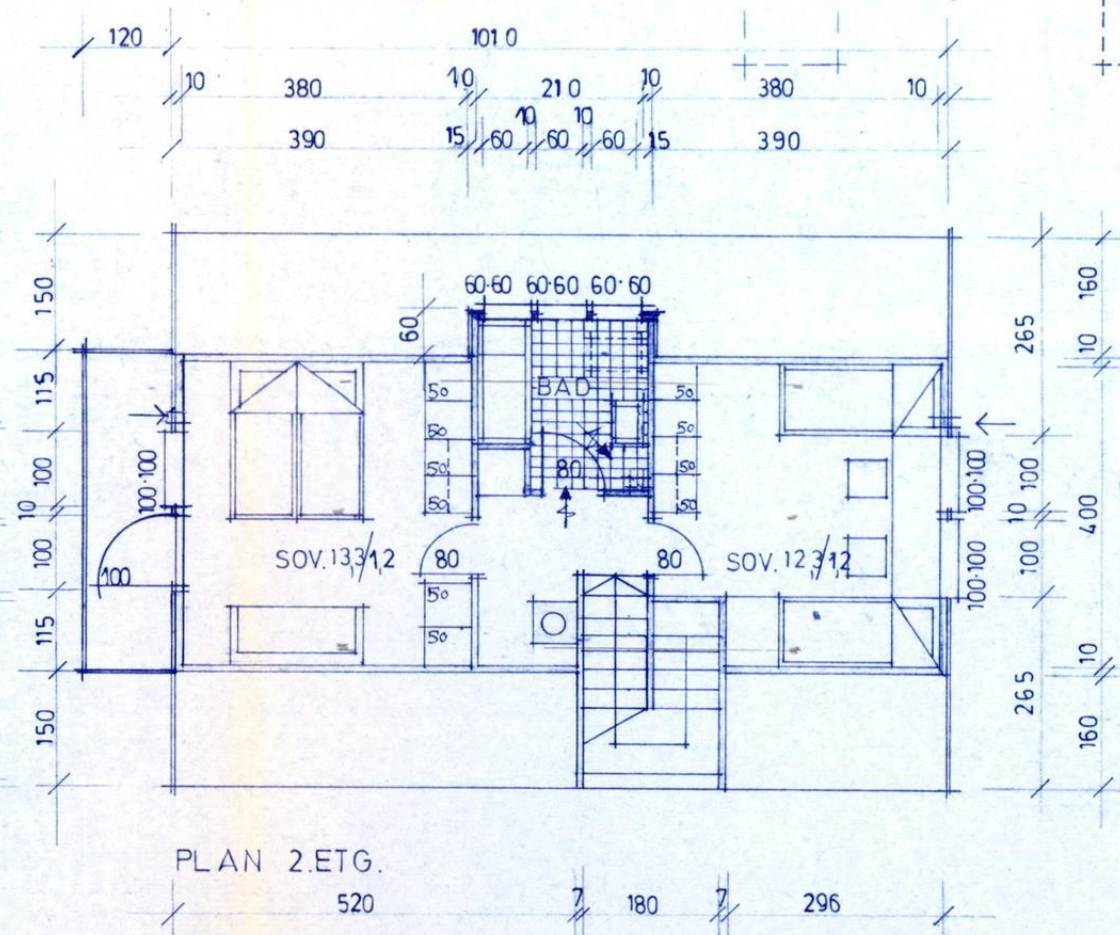
FASADE MOT NORD



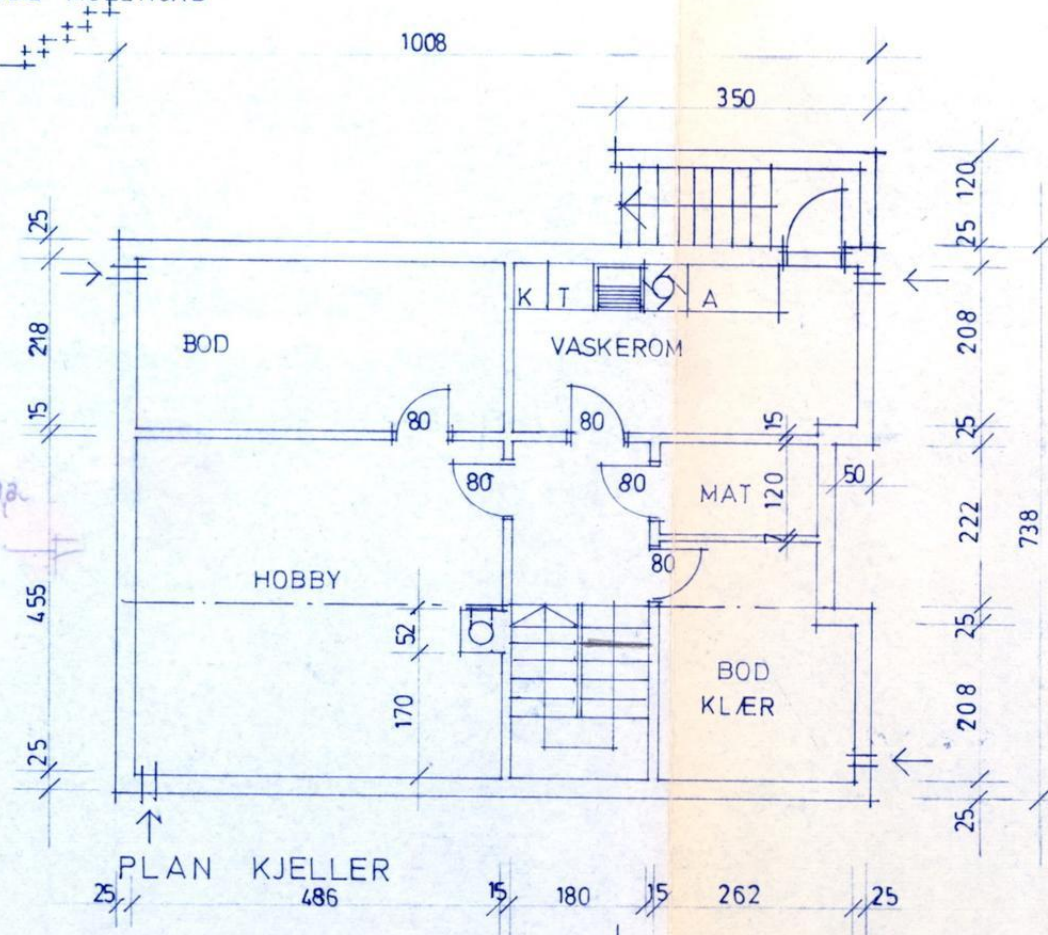
FASADE MOT VEST



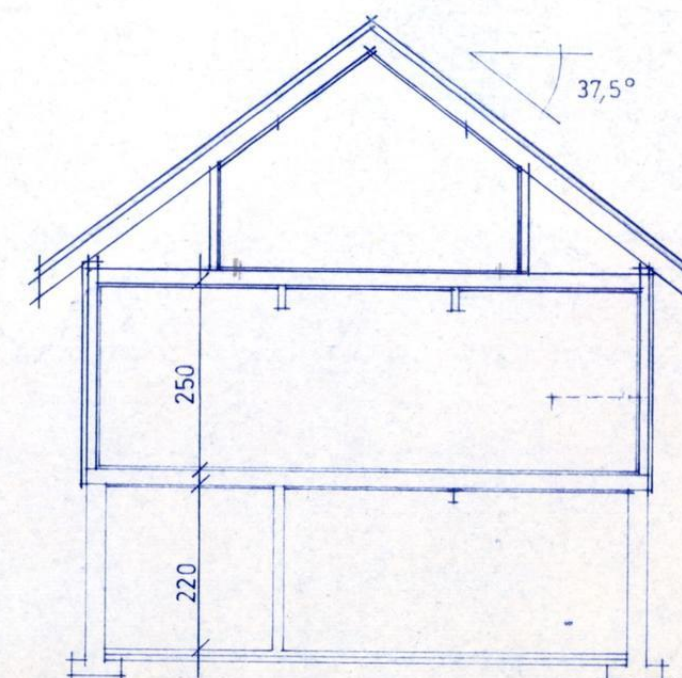
PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.



PLAN KJELLER



SNITT

kalahus
ØREBEKK, 1620 GRESSVIK - TLF. (032) 28 020

BENTE LANGVIK & TORE TANDBERG

BYGGEADRESSE: NÖKLESTADVEIEN FREDRIKSTAD

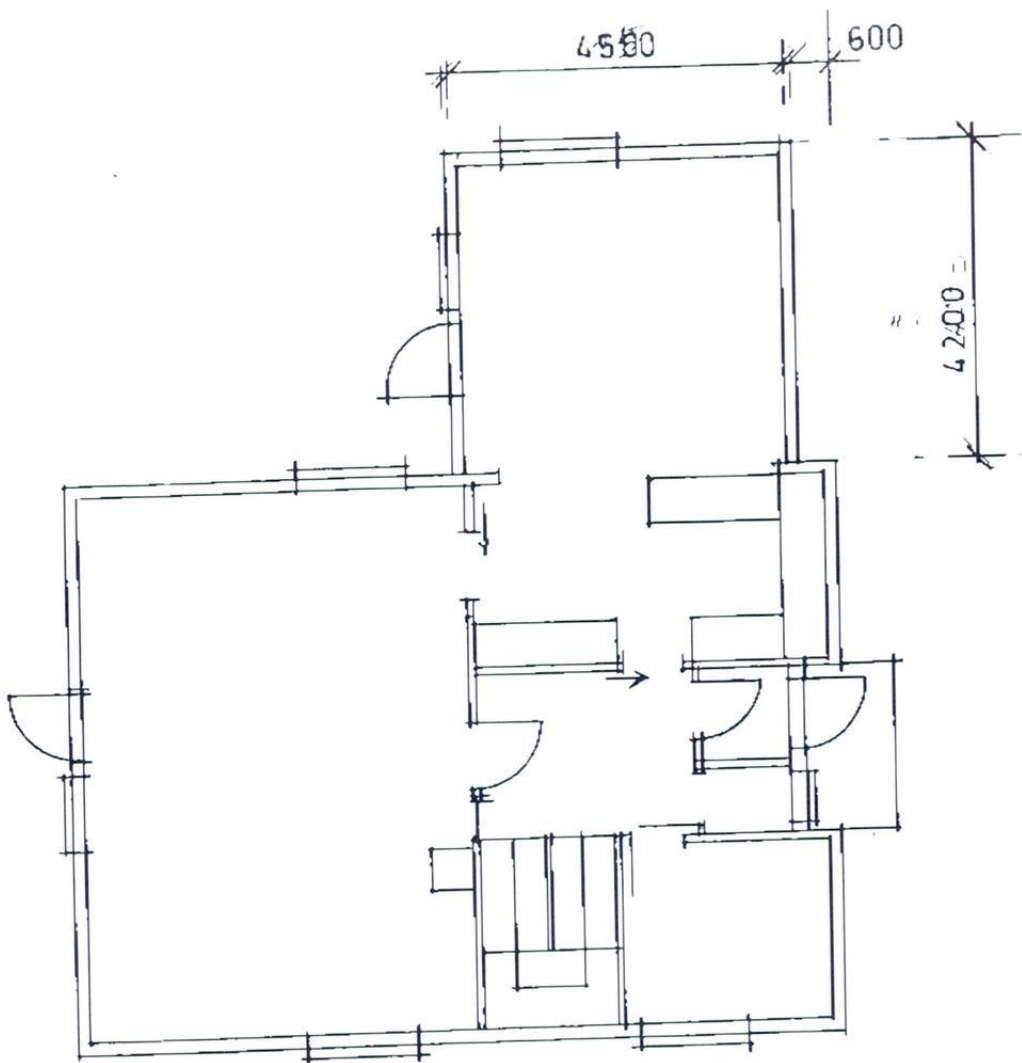
PLÅNER, SNITT OG FASADER
MÅL 1:100

TYPE 109

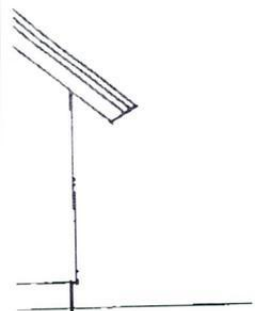
INT. ARK. MNIL TOM ROMBERG FREDRIKSTAD TLF. 12342

REV. 1.8.81 TRAPP

REV. 29.6.81 LENGDE



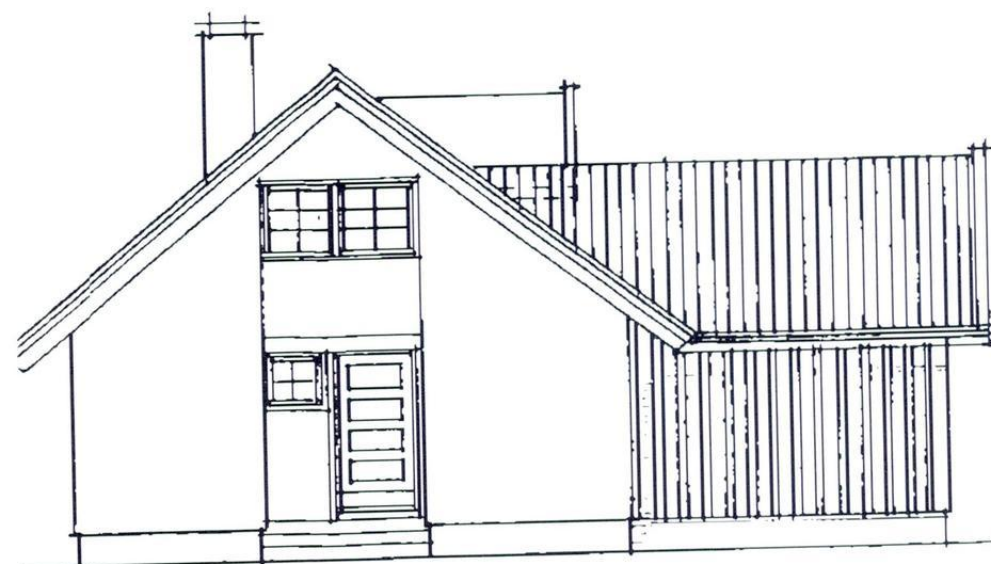
PLAN



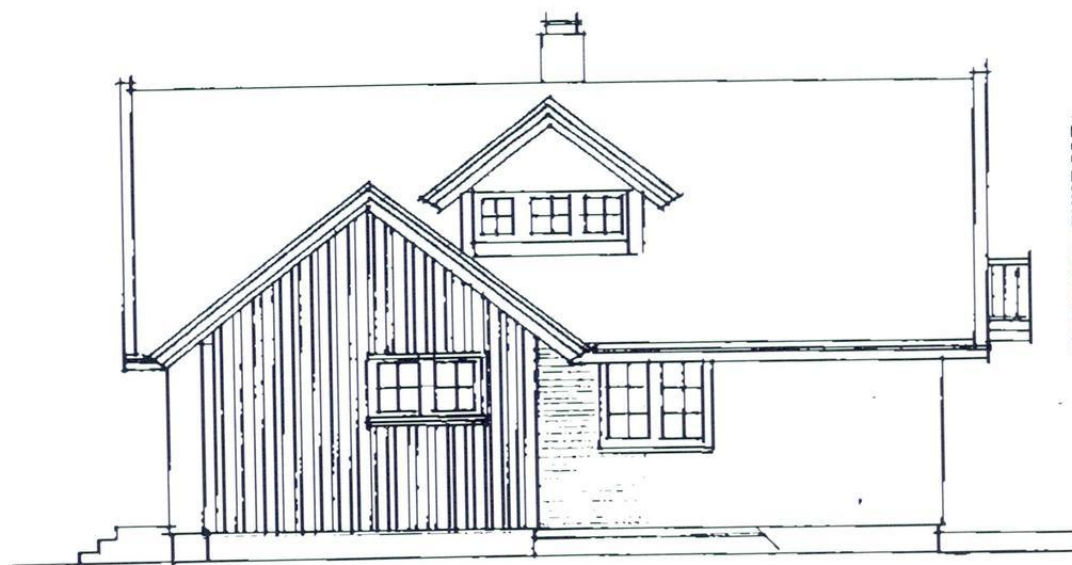


VEST





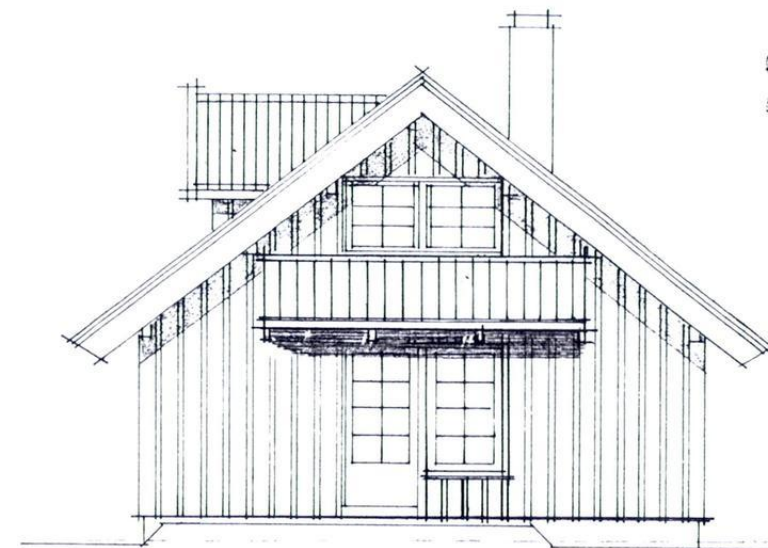
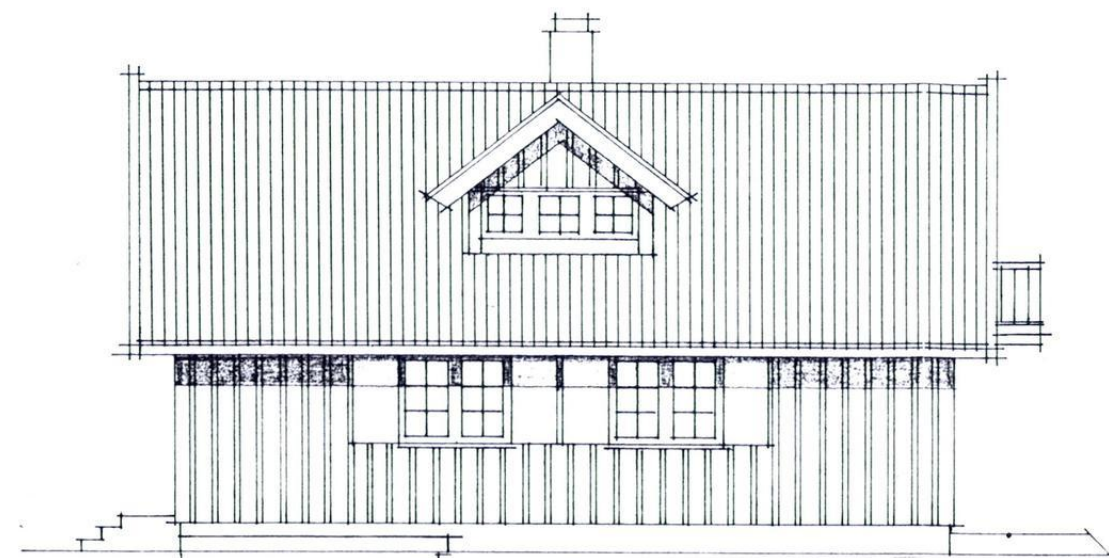
ØST



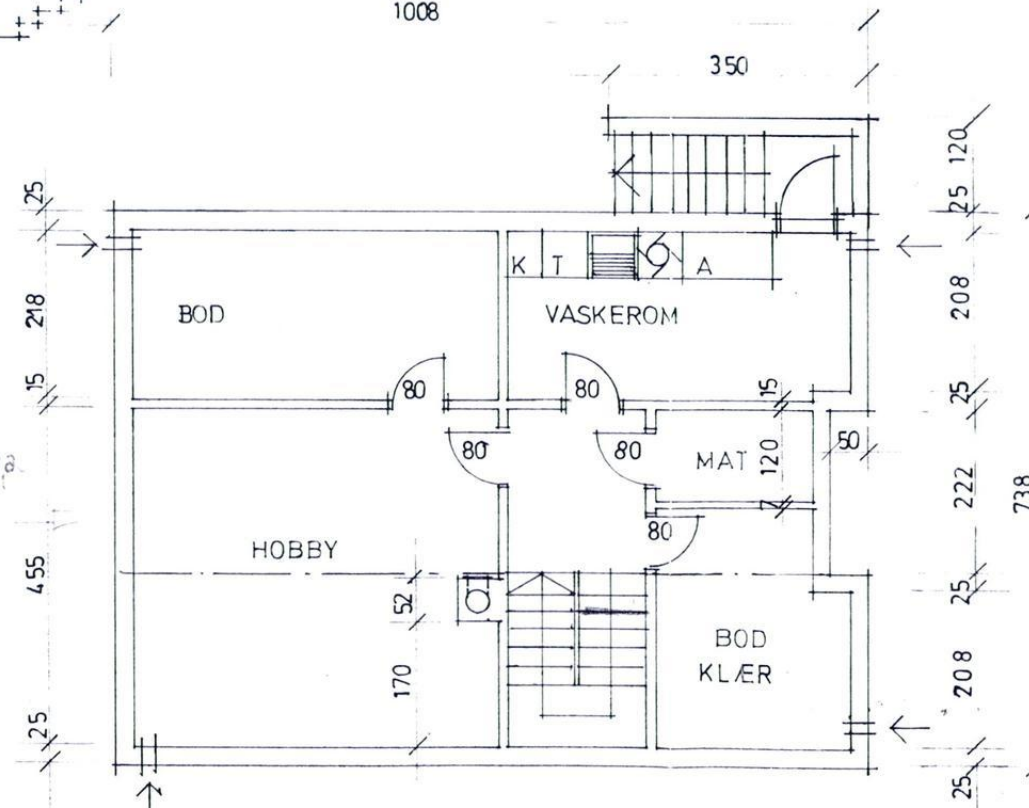
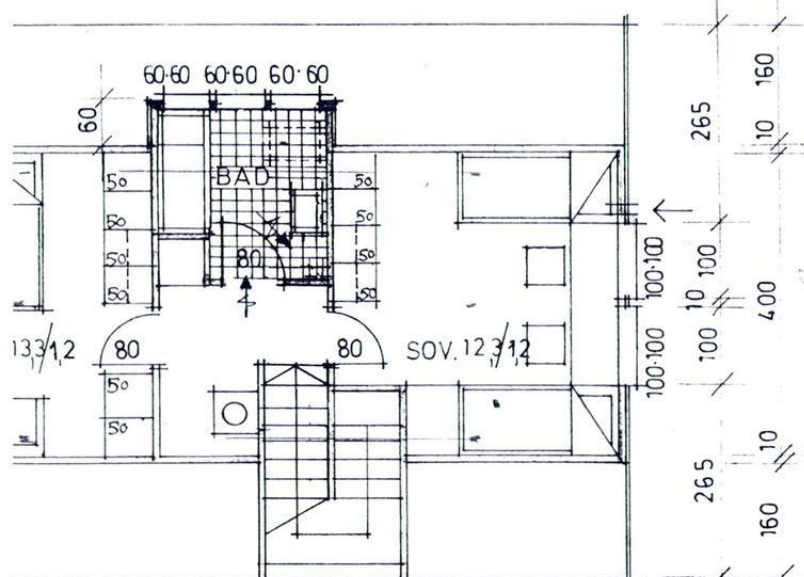
NORD

2/7-81
833

Godfrey, George (1871-1947)
 617 10 81



FASADE MOT VEST



Architectural drawing of a house cross-section. The drawing shows a gabled roof with a pitch of $37,5^\circ$. The interior dimensions are indicated as 250 and 220. The drawing is a technical sketch of a building's structural frame.

SNITT

PLAN	KJELLER				
25	486	15	180	15	262

520 ~~7~~ 180 ~~7~~ 296

EKSISTERENDE SIT.

kalahus

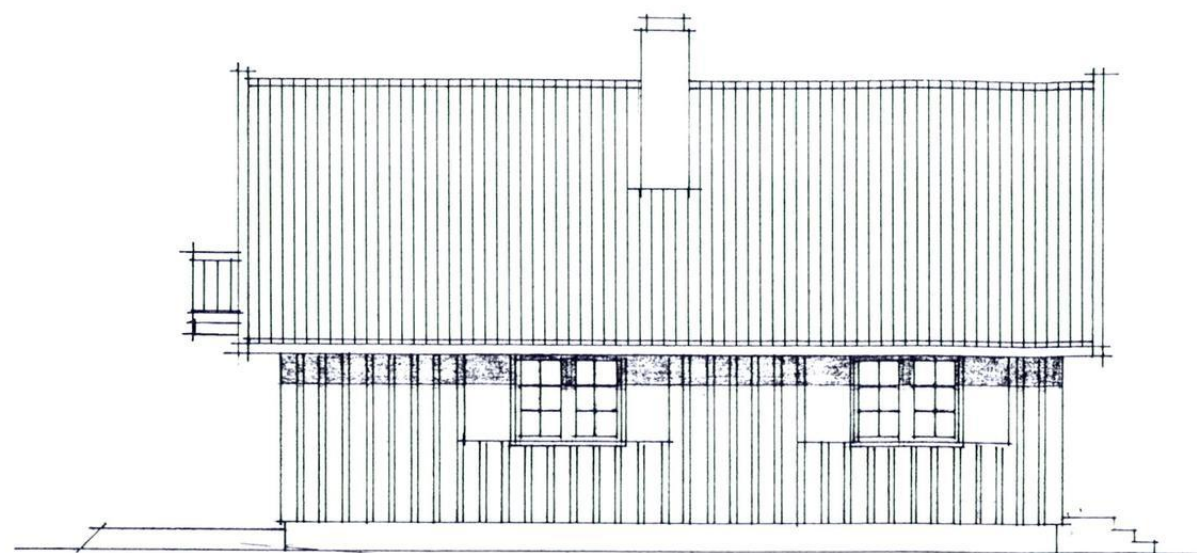
ØREBEKK, 1620 GRESSVIK - TLF. (032) 28 020

TYPE 109

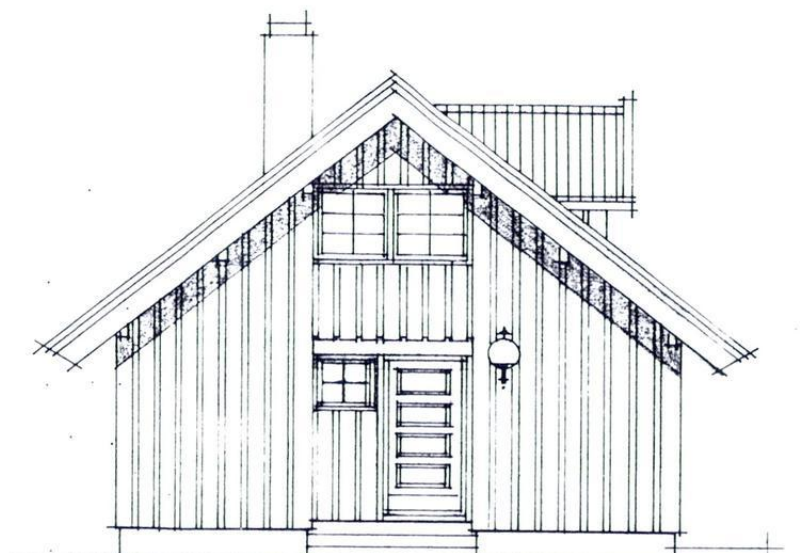
INT. ARK. MNIL TOM ROMBERG FREDRIKSTAD TLF. 12342

REV. 1.8.81 TRAPP

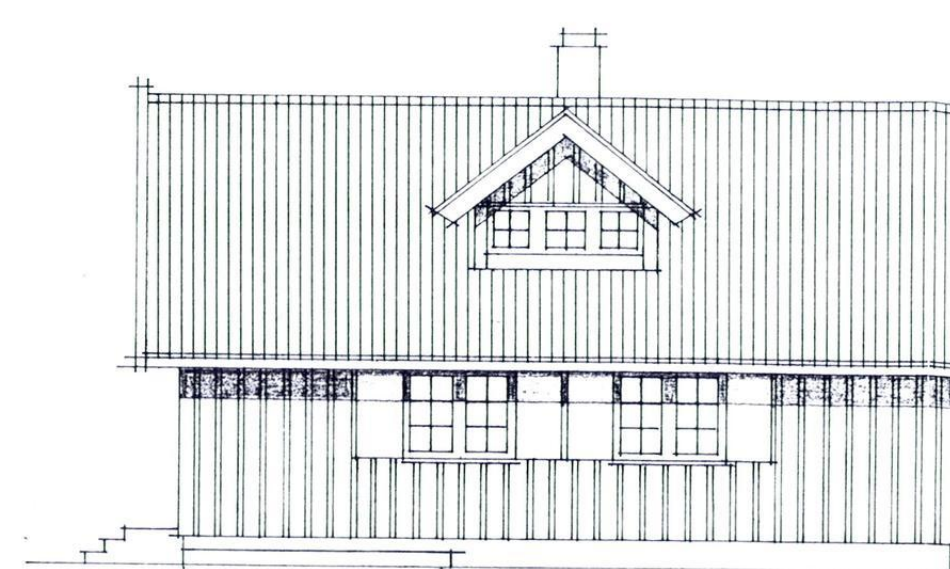
REV. 29.6.81 LENGDE



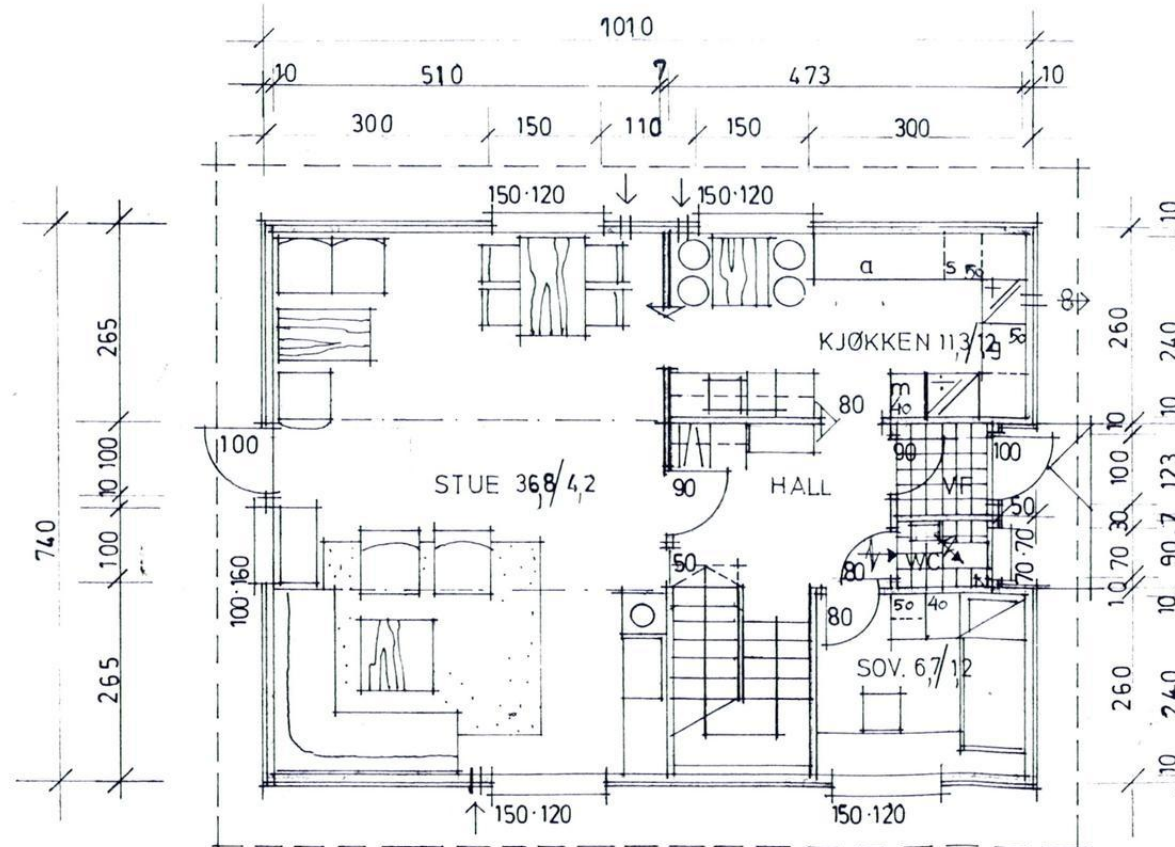
FASADE MOT SYD



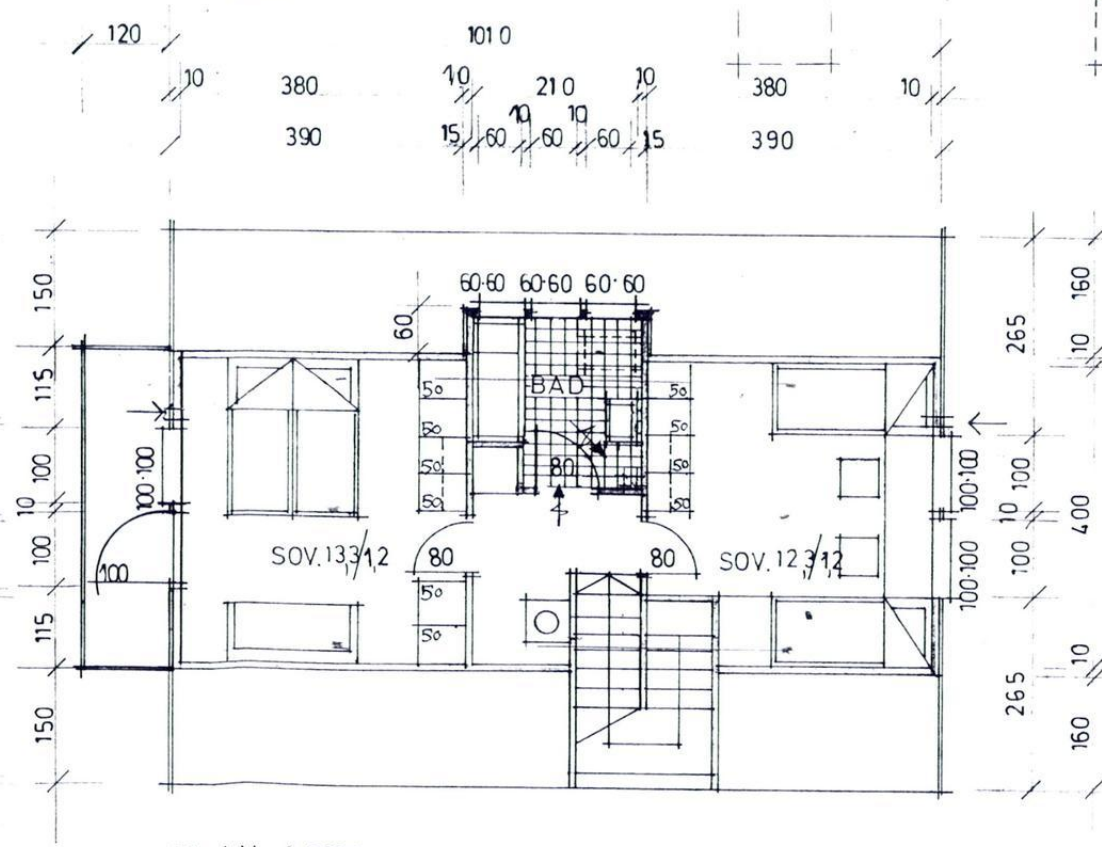
FASADE MOT ÖST



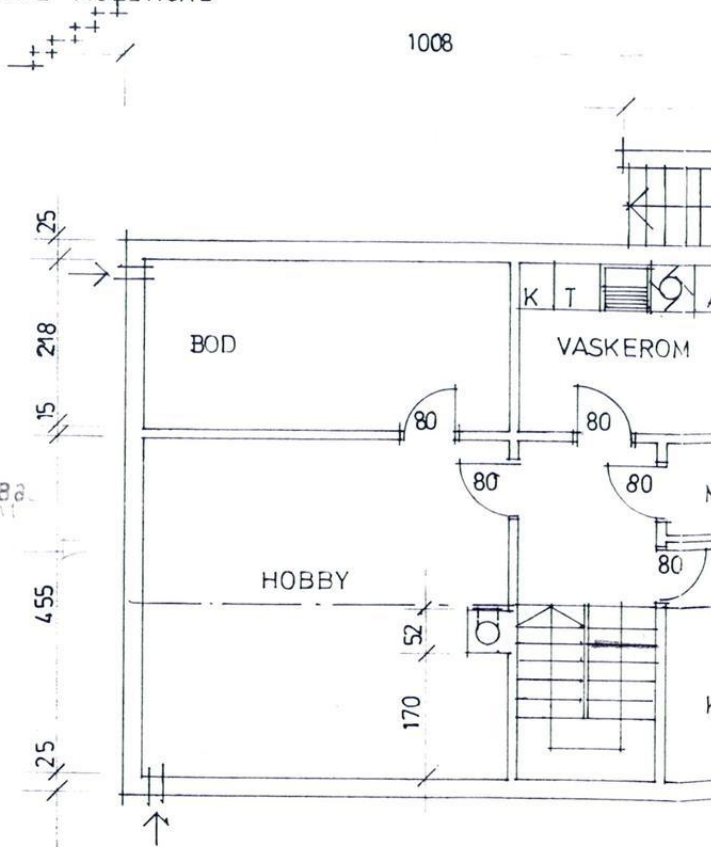
FASADE MOT NORD



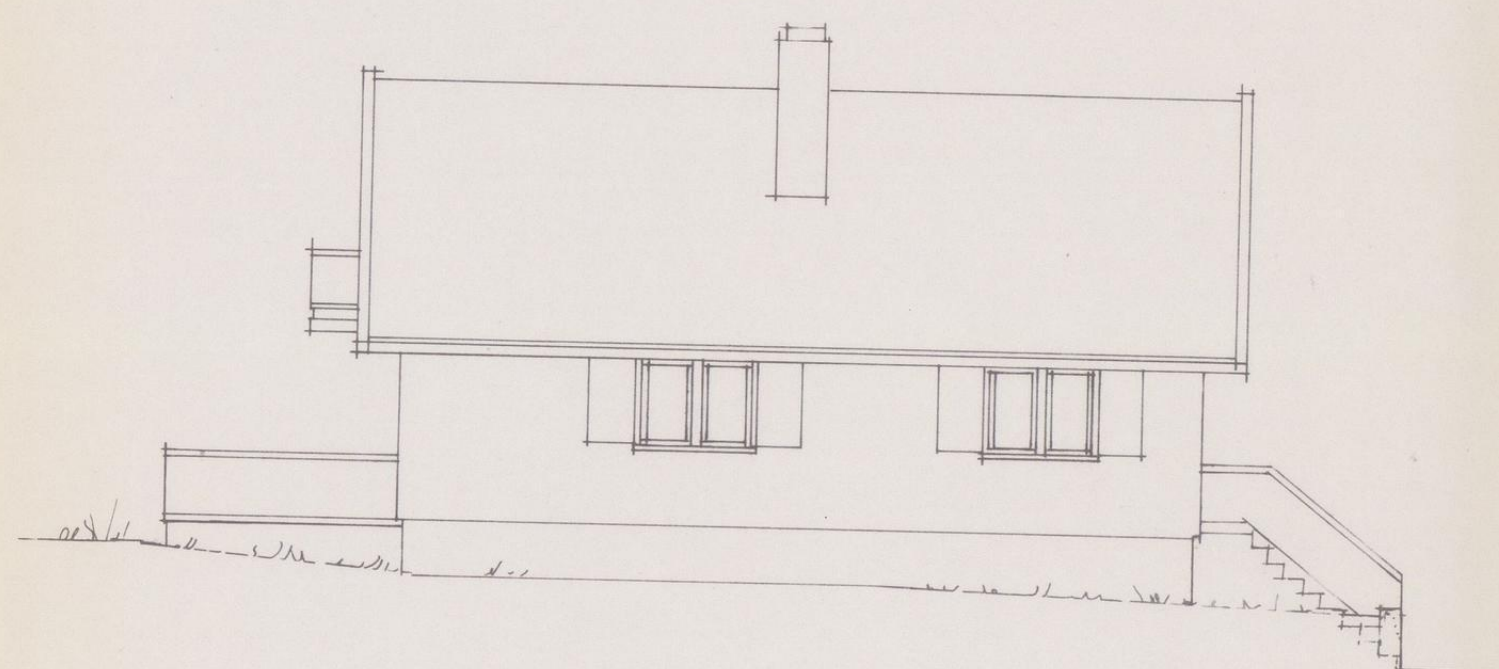
PLAN 1.ETG.



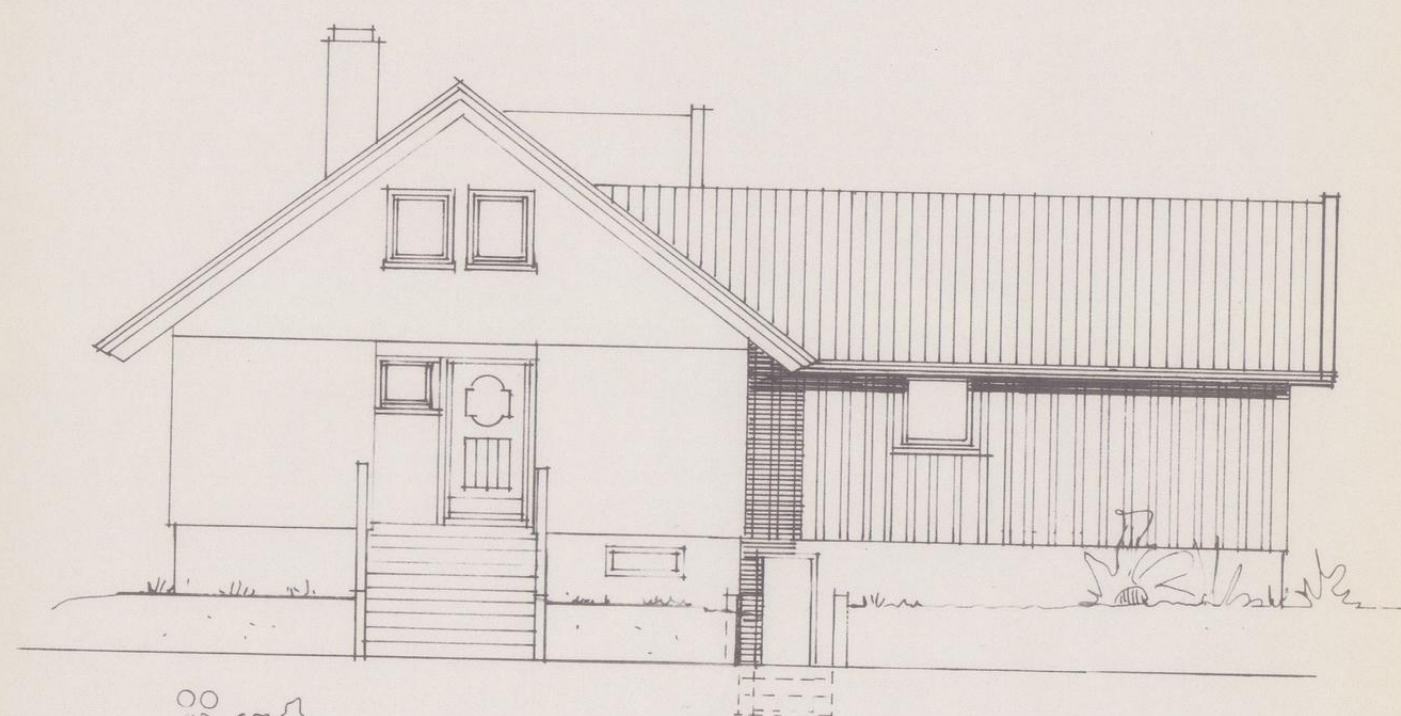
PLAN 2.ETG.



PLAN KJELLER



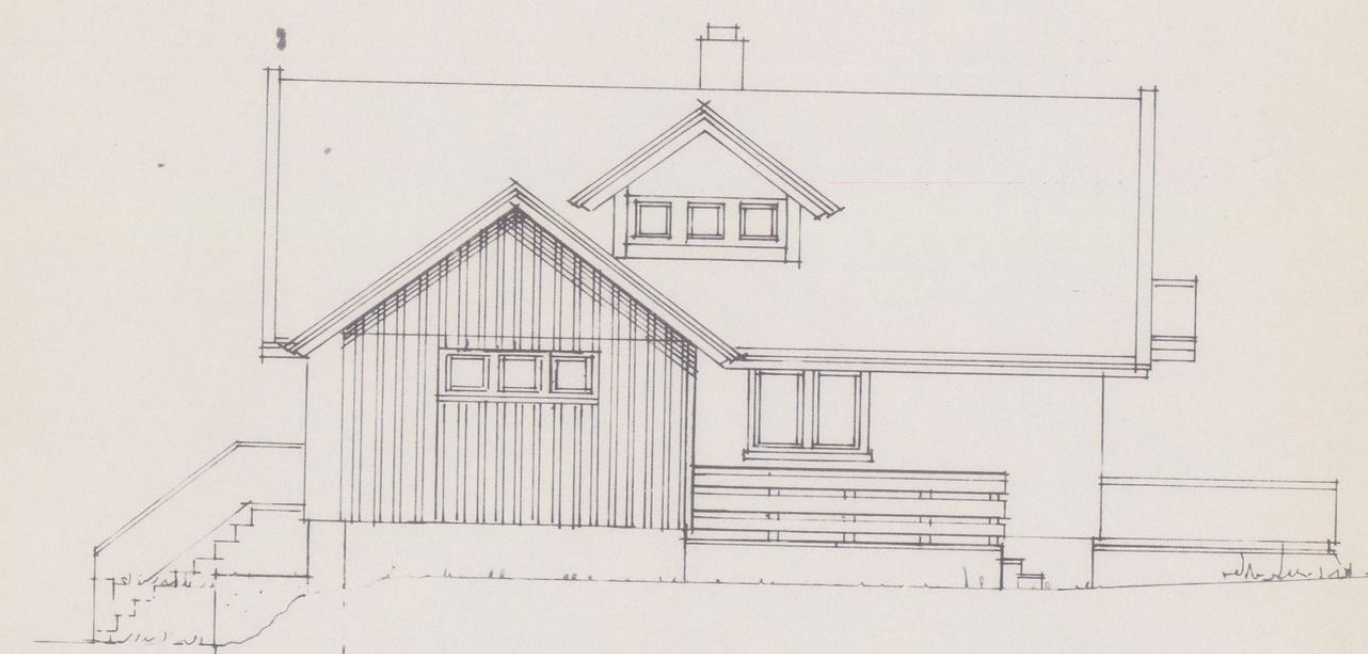
syd



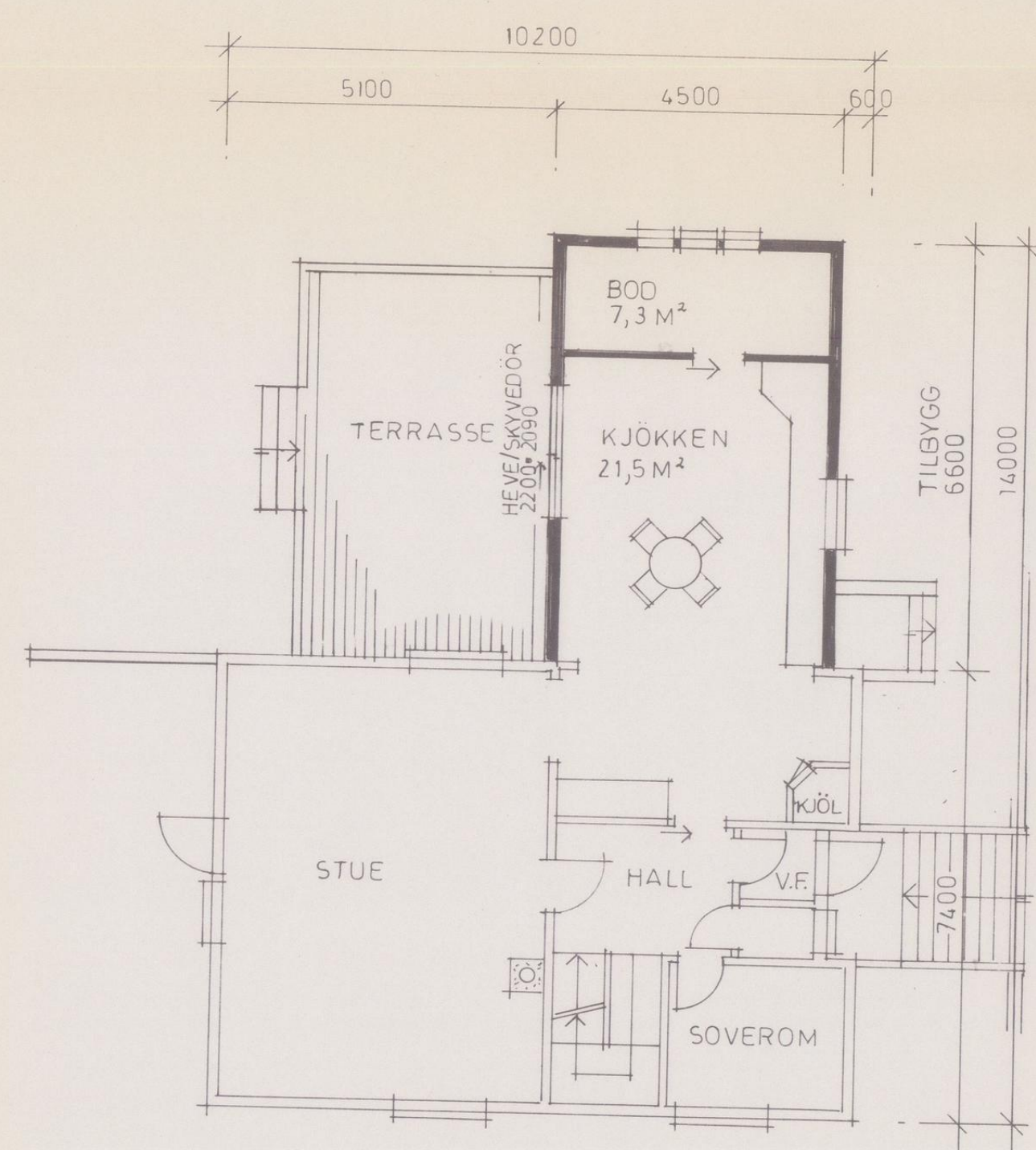
öst



vest

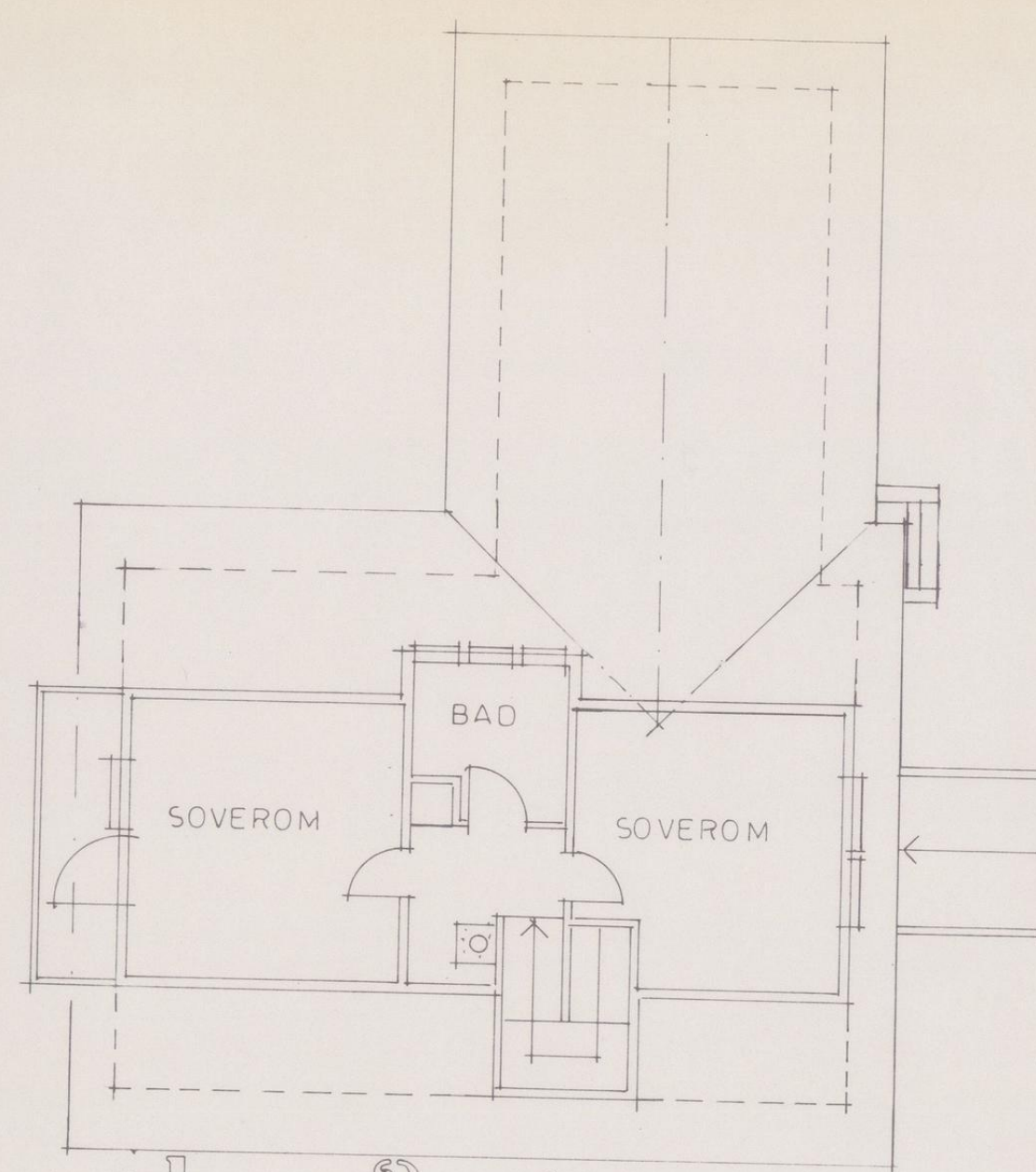


nord

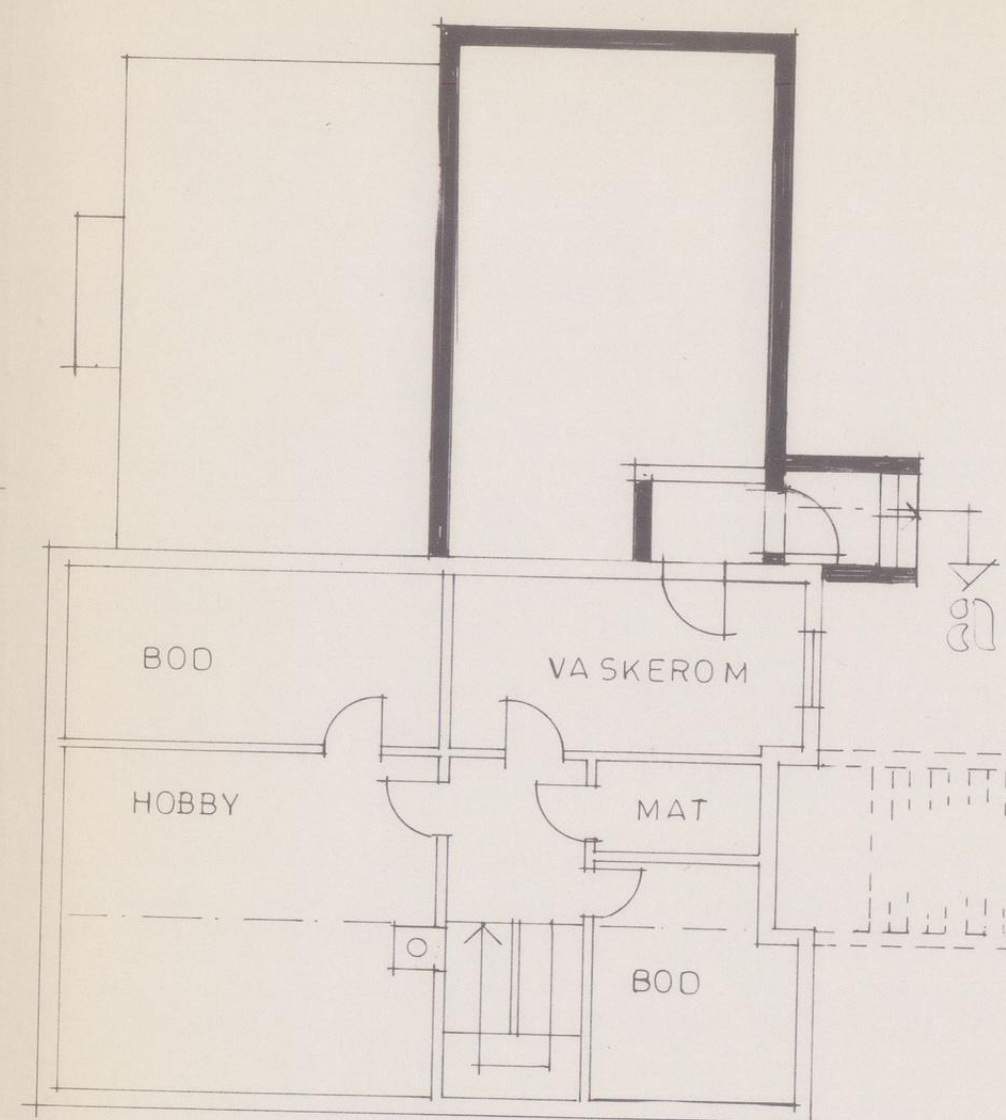


plan 1. etg.

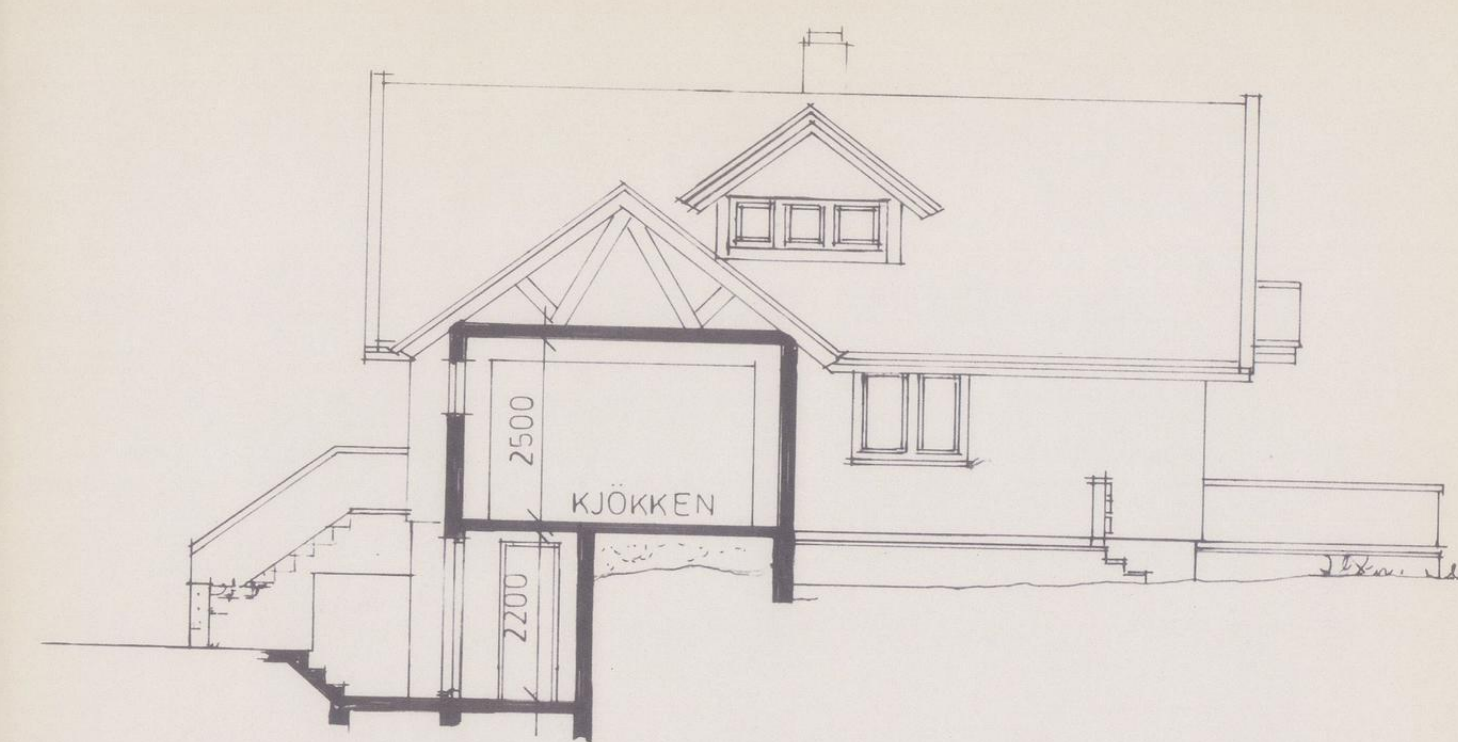
EKSIST. ENEBOLIG	75,5 M ²
TILBYGG	29,7 M ²
TILS.	105,2 M ²



plan 2. etg.



plan kjeller



snitt a-a

— EKSIST. VEGG
— NY VEGG

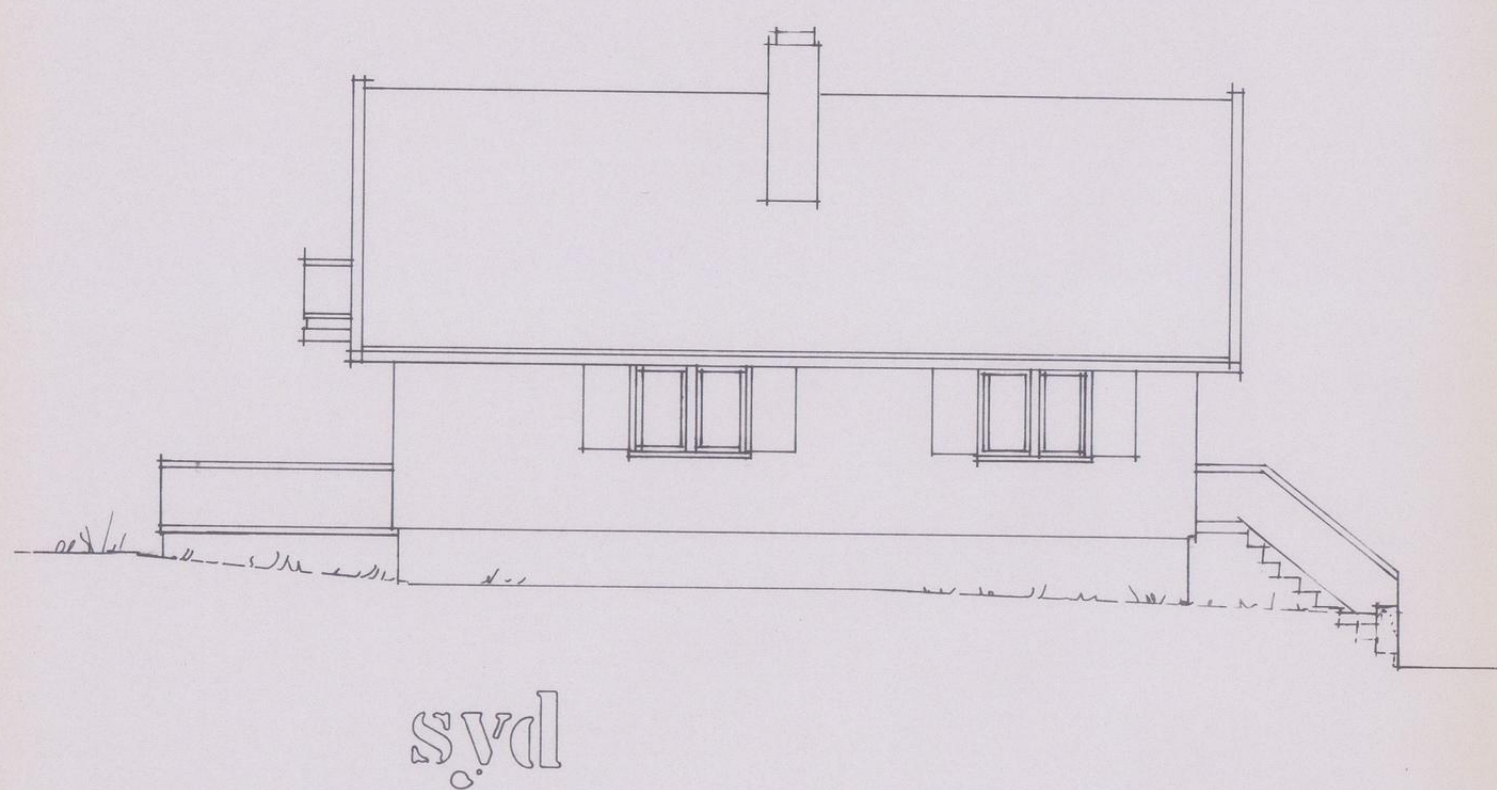
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 91/0256	BEHANDL.DATO 20.4.99

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ	
SAKSNR.	LOST
FAKSLAR	KOP
SAKSDOK	26 MARS 1999
ARBEIDSE P	ARBEID DATUM
ARBEIDSE S	
ENK	DATUM

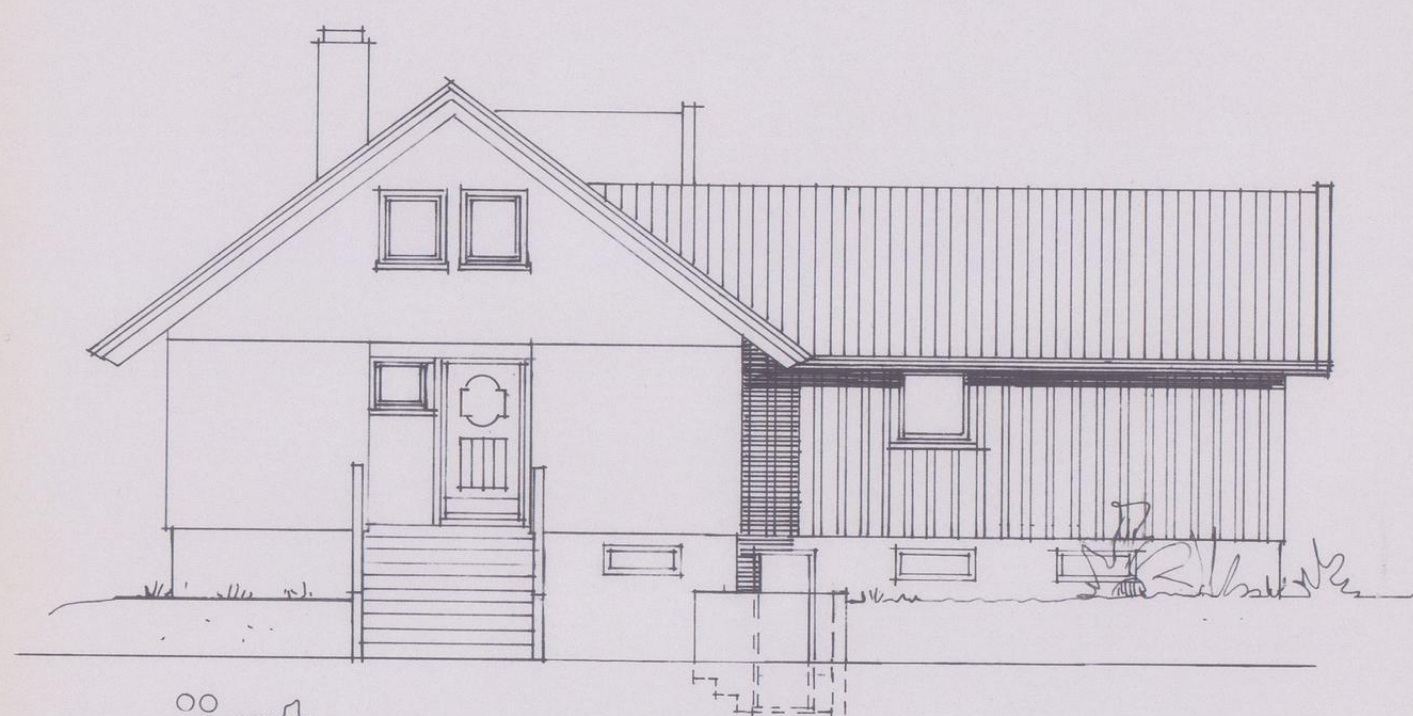
Tore Tandberg og
Bente Langvik

TILBYGG ENEBOLIG SØREN KLÆBOES VEI 12, FREDRIKSTAD
PLNER, SNITT, FASADER
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, DEN 11-2-99

VEDLEGG 3



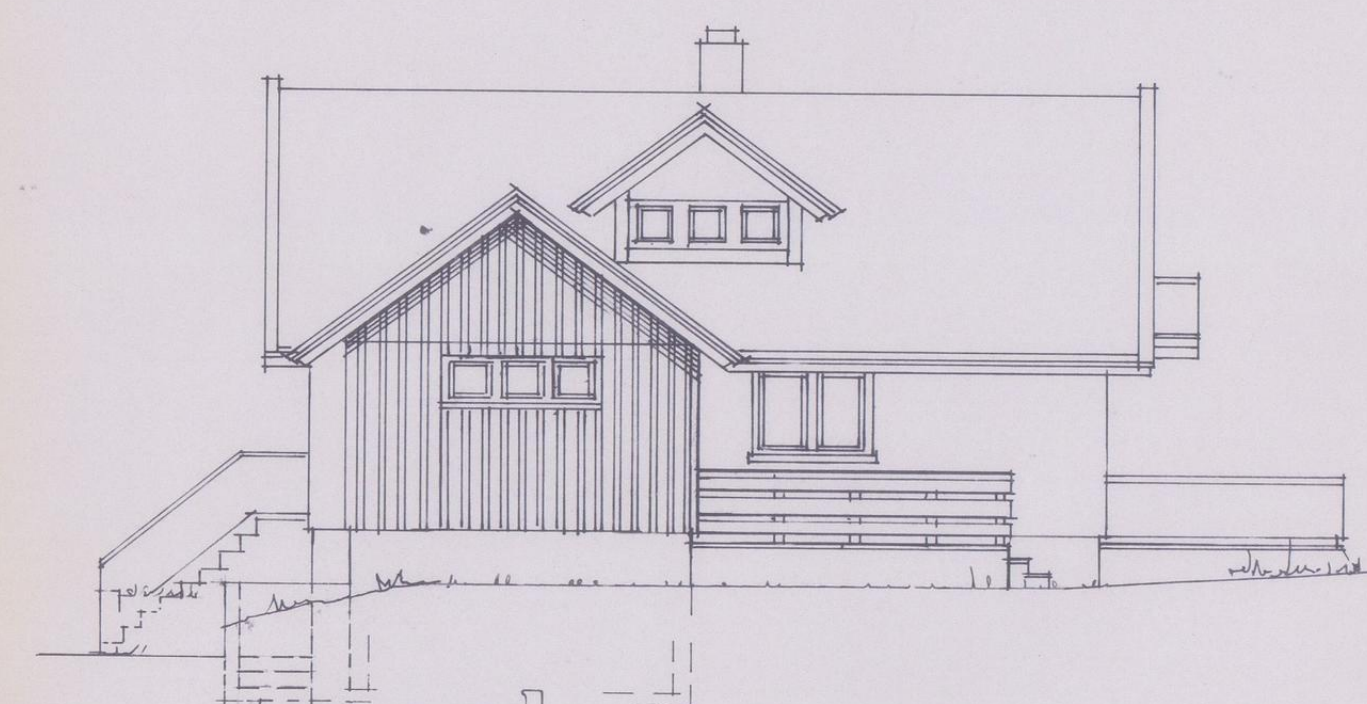
syd



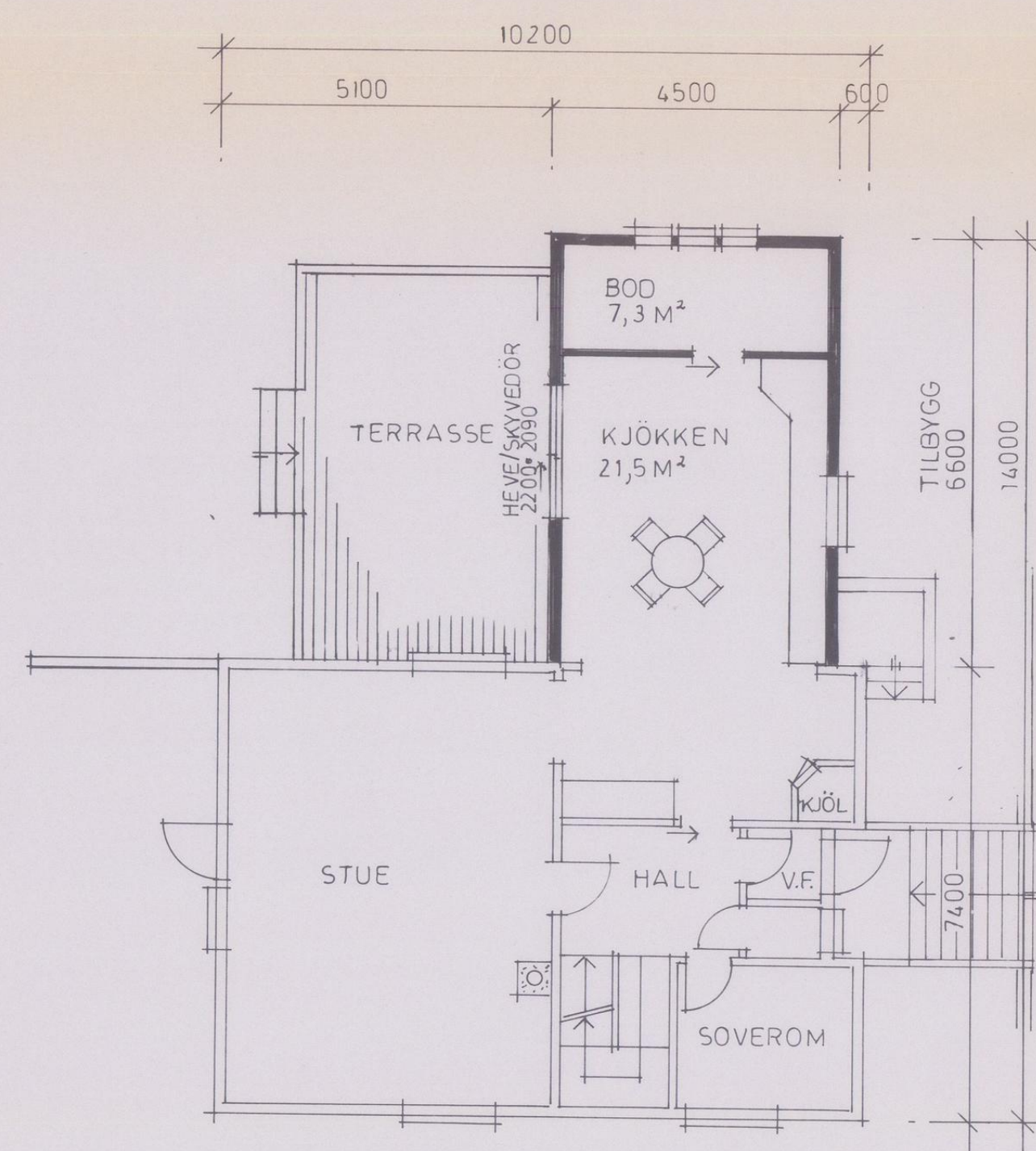
öst



vest

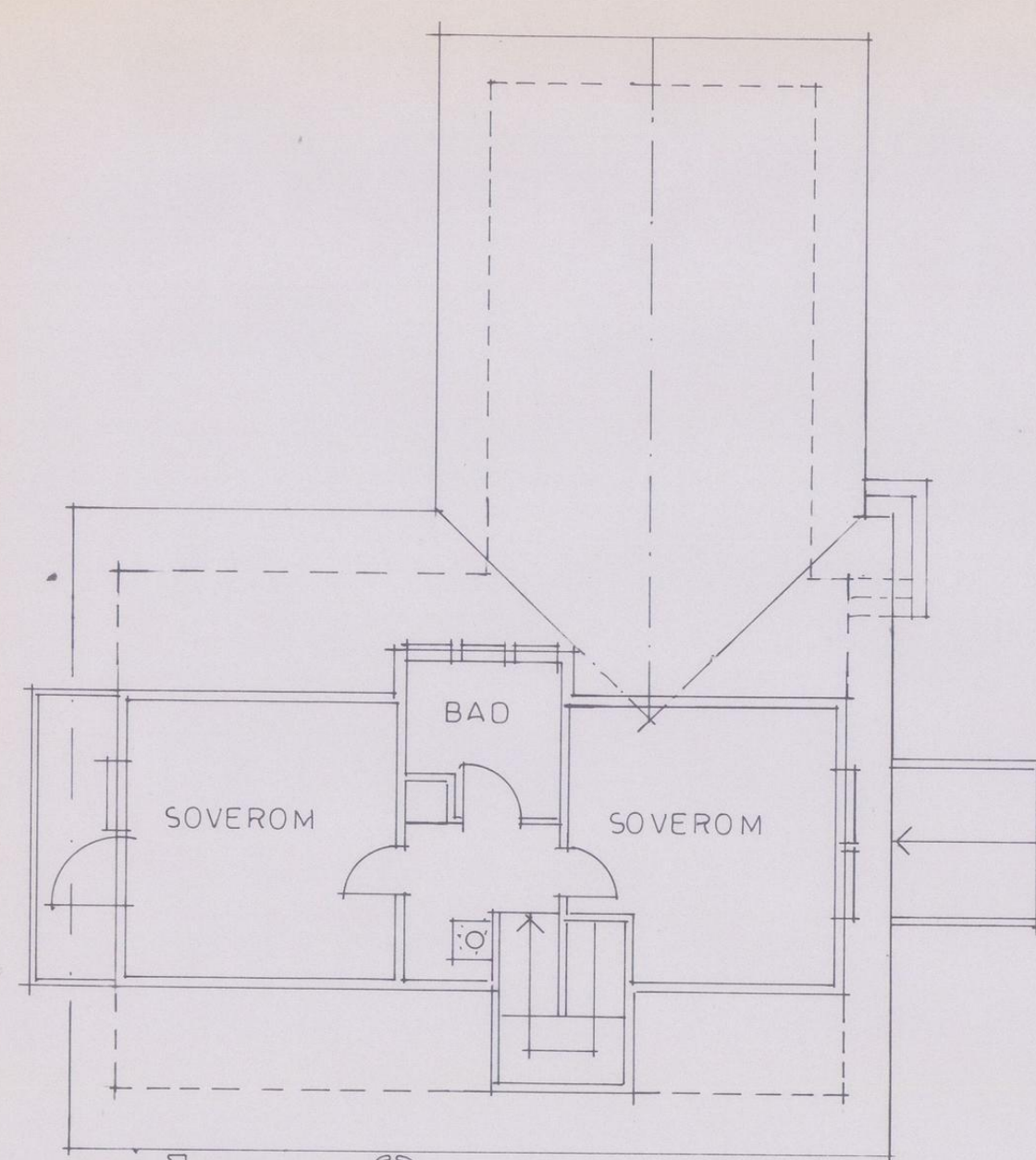


nord

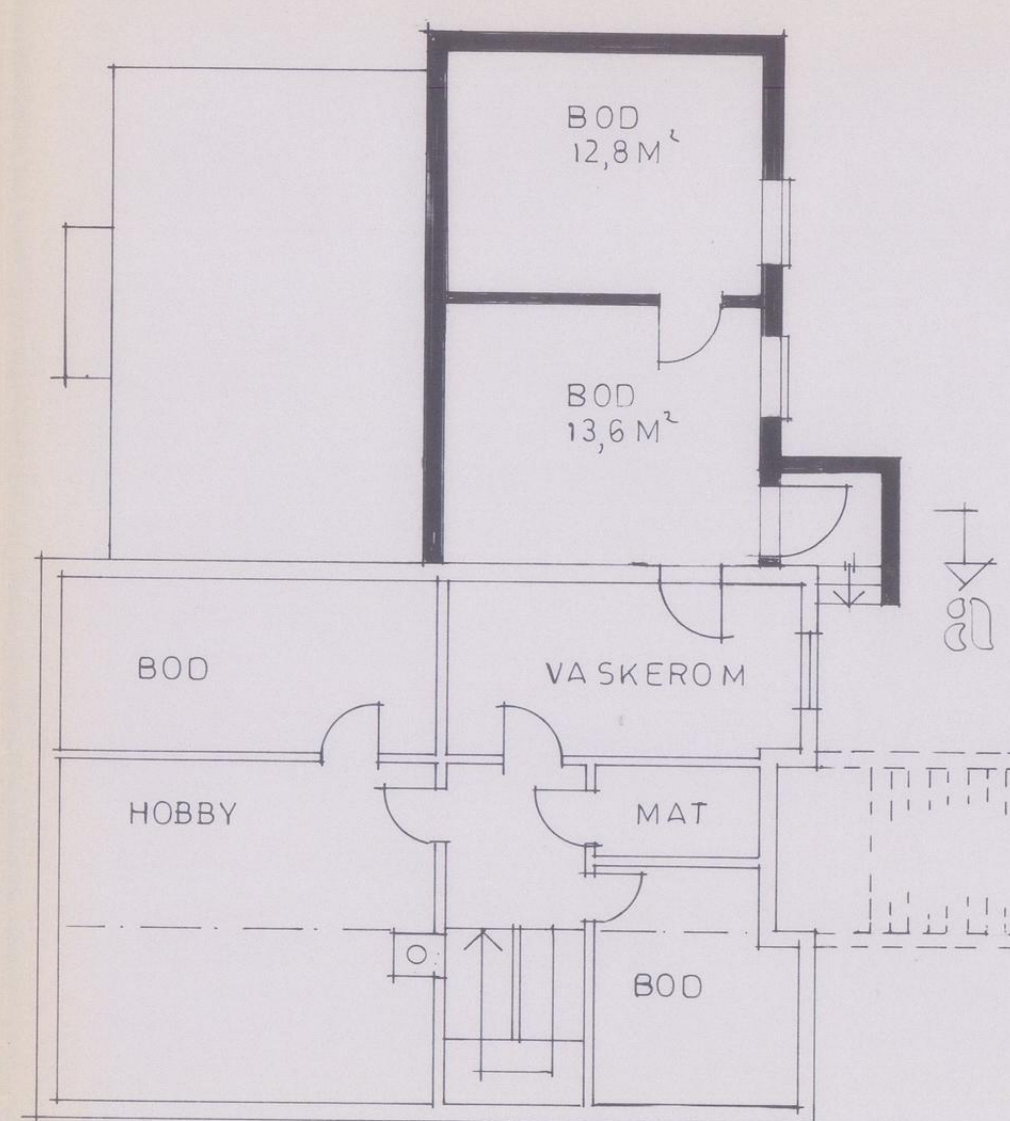


plan 1. etg.

EKSIST. ENEBOLIG 75,5 M²
TILBYGG 29,7 M²
TILS. 105,2 M²

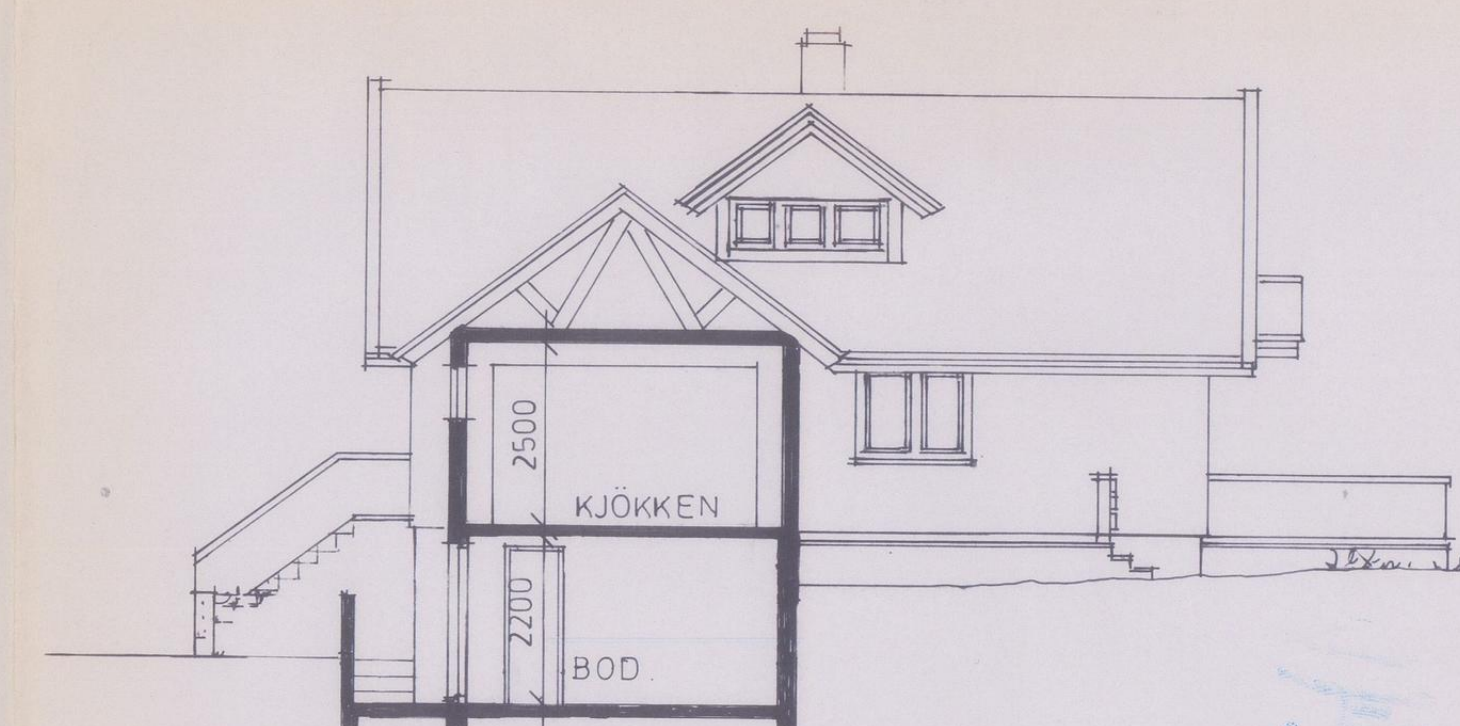


plan 2. etg.



plan kjeller

TILBYGG 29,7 M²



snitt a-a

— EKSIST. VEGG
— NY VEGG

FREDRIKSTAD KOMMUNE			
PLAN OG OG MILJØSEKSJONEN			
Saksnr. 99/4799	Kortnr. 4	Løpnr. 60108195	
Saksnr. 0YAA	KOP. 4	25 NOV. 1999	AVBYGGER
ANVENDER P. 2031223	S. Klæboes		
ANVENDER S. 140			
BESP.	DATUM		

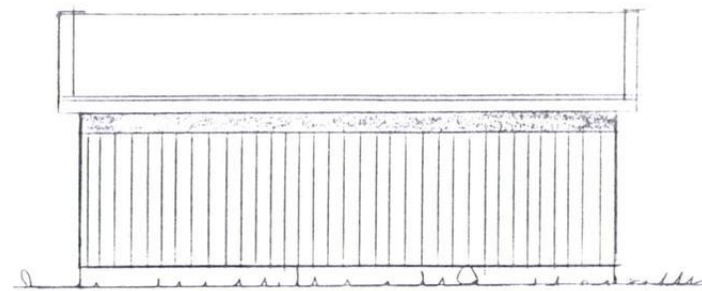
Revidert tegning
tas til orientering

Tore Tandberg og
Bente Langvik

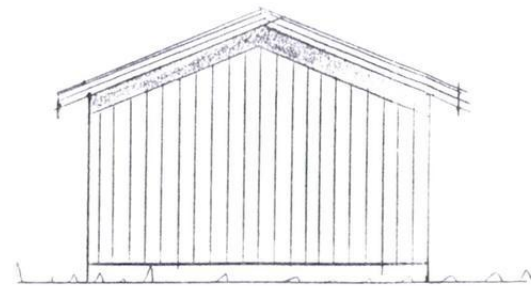
TILBYGG ENEBOLIG SØREN KLÆBOES VEI 12, FREDRIKSTAD
PLANER, SNITT, FASADER
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, DEN 11-2-99, REV.15-11-99.

Godkjent m/forbehold etter fullmakt
(bl. § 14) av bygn.sjefen i Fredrikstad,
kfr. brev av 117 19 85

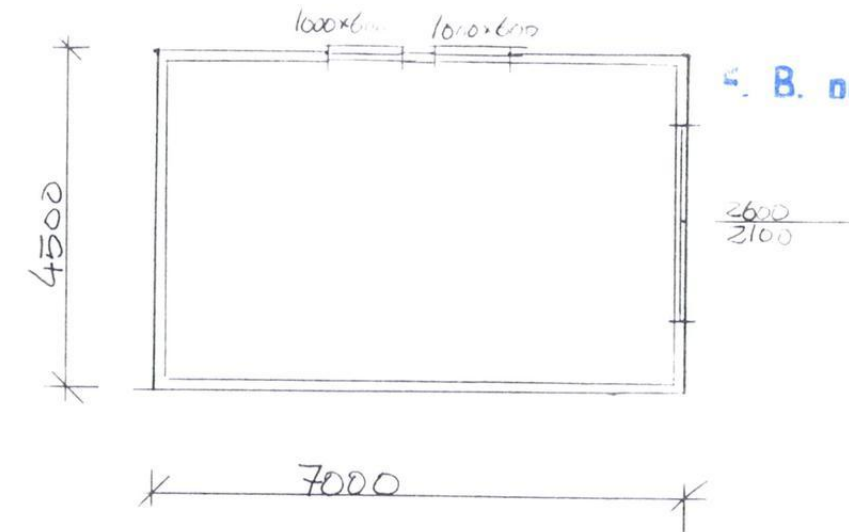
F.B.V. 13/6-85
j.nr. 831



FASADE MOT VEST

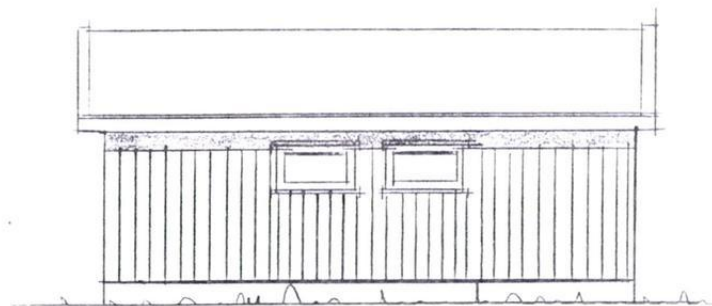


FASADE MOT NORD

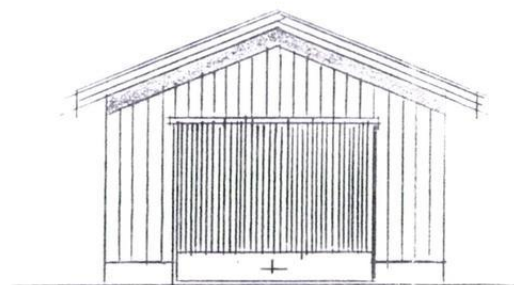


PLAN

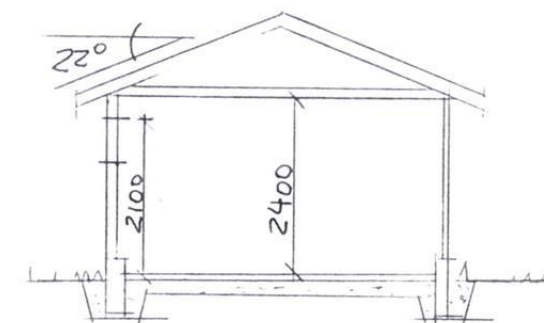
B. nr. 439/85



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



SNITT

GARASJE

BYGGERE

TØRE TANDBERG

BYGGEADRESSE

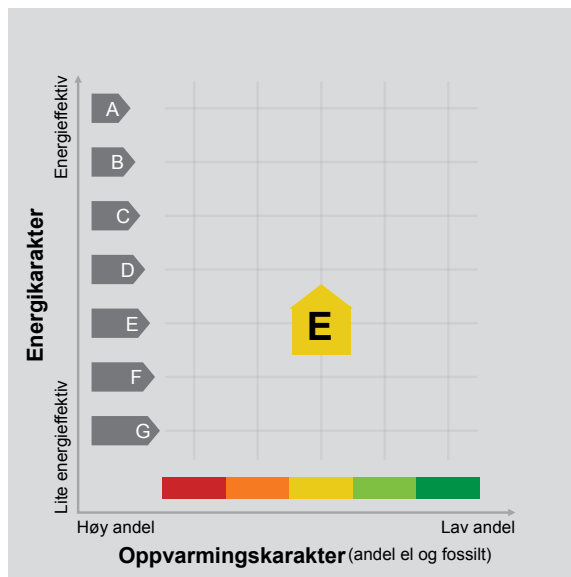
NØKLESTADVEIEN 16^D

MÅL	DATO	TEGN.
1:100	5-6-85	T.T.

ENERGIATTEST



Adresse	Søren Klæboes vei 12
Postnummer	1617
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	641
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13382972
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105778
Dato	11.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1982
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 219
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Nabolagsprofil

Søren Klæboes vei 12 - Nabolaget Falchåsen/Leie syd - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Lisleby samfunnshus Linje 8	3 min	0.3 km
	Lisleby fergeleie Linje 804	15 min	1.3 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	2.8 km
	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min	3.1 km
	Oslo Gardermoen	1 t 39 min	

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	3 min	0.2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	6 min	2.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	9 min	5.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min	4.9 km
Glemmen vgs - Lisleby	17 min	
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min	2.8 km

Ladepunkt for el-bil

	Coop Extra Stabburveien	15 min
--	-------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

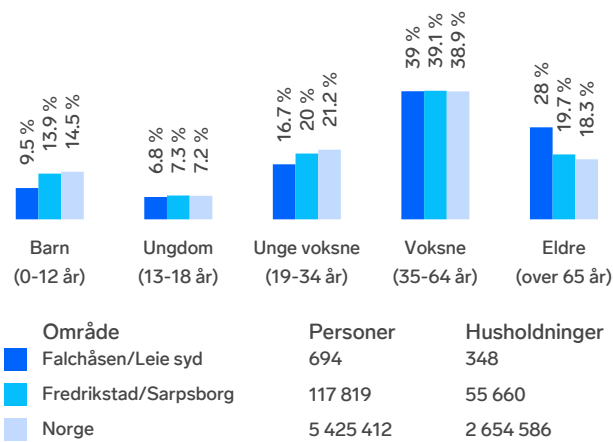
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min	0.5 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min	0.6 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	6 min	0.6 km
Meny Wilbergjordet	13 min	

Primære transportmidler

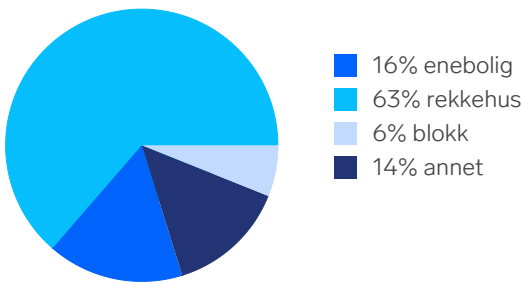
-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

-  **Støynivået**
Lite støynivå 95/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100
-  **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 88/100

Sport

-  Lisleby sentralidrettsanlegg
Ballspill, fotball, friidrett
3 min  0.2 km
-  Nøkleby skole
Aktivitetshall, ballspill
3 min  0.2 km
-  SKY Fitness Lisleby
7 min 
-  Sporty24 Fredrikstad
16 min 

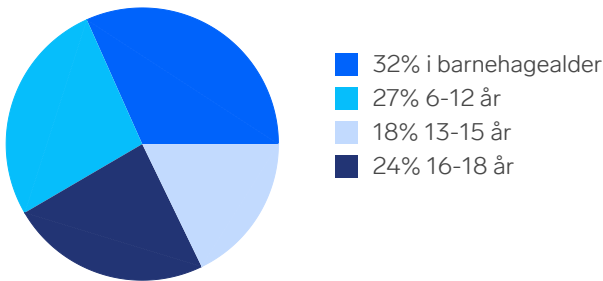
Boligmasse



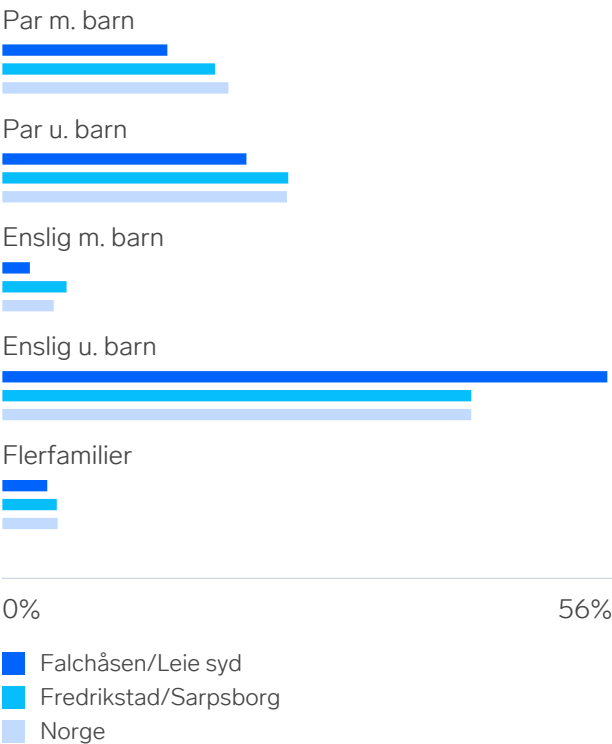
Varer/Tjenester

-  Torvbyen
6 min 
-  Apotek 1 Wilbergjordet
14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

