

# Ytterstadveien 4

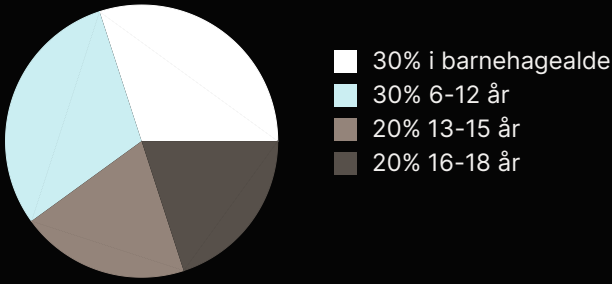
## Offentlig transport

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| 🚗 Huseby sag<br>Linje 114, 199 | 3 min 🚶<br>2.1 km   |
| 🚊 Råde stasjon<br>Linje RE20   | 15 min 🚶<br>14.7 km |
| ✈ Oslo Gardermoen              | 1 t 34 min 🚶        |

## Skoler

|                                                             |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Manstad skole (1-7 kl.)<br>373 elever, 22 klasser           | 6 min 🚶<br>4.7 km   |
| Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.)<br>203 elever, 11 klasser | 6 min 🚶<br>4.5 km   |
| Tomb videregående skole<br>234 elever, 10 klasser           | 12 min 🚶<br>10.2 km |
| Frederik II videregående skole<br>1277 elever               | 15 min 🚶<br>11.9 km |

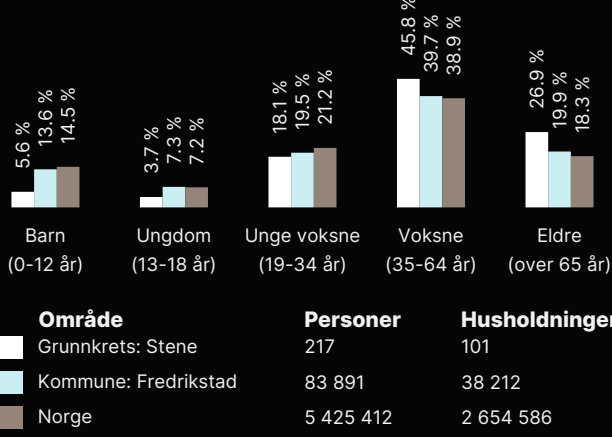
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 57% | 33%   |
| Ikke gift     | 34% | 54%   |
| Separert      | 3%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Gaustadgrenda barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 6 min 🚶<br>4.4 km |
| Preg barnehager Kjærre (1-5 år)<br>31 barn  | 6 min 🚶<br>4.7 km |
| Engelsviken barnehage (1-5 år)<br>41 barn   | 9 min 🚶<br>6.4 km |

## Dagligvare

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Kiwi Elingaardkilen<br>PostNord                              | 5 min 🚶<br>3.4 km |
| Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse<br>Post i butikk, PostNord | 7 min 🚶<br>4.7 km |

## Sport

|                                                                         |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Gaustadhallen<br>Aktivitetshall                                       | 6 min 🚶<br>4.5 km |
| ⚽ Vestbygda ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 6 min 🚶<br>4.5 km |
| 🏊 Trimeriet Fredrikstad                                                 | 12 min 🚶          |
| 🏊 Friskis & Svettis Fredrikstad                                         | 14 min 🚶          |

# Tilstandsrapport



Enebolig



Ytterstadveien 4, 1626 MANSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 102,102, bnr. 54,63, snr. 0,0

**Markedsverdi**

**5 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 11.05.2025

Oppdragsnr.: 16649-1683

Referansenummer: QG1148

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

## Takstco A.S

### Rapportansvarlig

Jonny Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

jonny@takstco.no

906 56 342



# 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 fuktsøk.

## 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 • tilleggsgbygg 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

Enebolig som er bygget i 1954 og som ble tilbygget i 2008. Boligen er oppført i 2 etasjer + kjeller. Grunnmur av betong/blokker, yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak som er teknet med teglstein. Vinduer i tre med isolerglass + gamle koblede vinduer i kjeller. Boligen innehar en bra standard bortsett fra gammelt kjøkken og slitte gulv i stuer og kjøkken.

Oppgraderinger som er foretatt :

- Tilbygg i 2008 som er utført av Kjærre Bygg a.s.
- Det meste av el-opplegget er skiftet i 2008 av eier som driver el-firma og har godkjenning.
- Ny varmepumpe av typen luft til luft i 2015.
- Det meste av innvendige rør er skiftet i 2008 av Kjærre Rør a.s.
- Tilkoblet kommunalt vann og avløp i 2016.
- Malt utvendig i 2023.
- Pusset opp loftstuen + barnerom i 2022 som egeninnsats.
- Drenert om rundt huset i 2008 som egeninnsats med faghjelp opplyser eier.
- Ny peis i 1993.
- Drenert om adkomstvei i 2021 som egeninnsats.
- 2 nye stuevinduer i 2008 + 2 nye i 2023. Resten av vinduene er eldre.
- Deler av kledningen er skiftet + etterisolert 5 cm i 2023.
- Yttertaket er lagt om i 2008 opplyser eier. Kjærre Bygg a.s.
- Nytt pipebeslag i 2008 inkl takrenner og nedløp.
- Nytt bad og vaskerom samt wc rom i 2008. Utført som dels egeninnsats og dels av Kjærre Bygg a.s. Kjærre bygg har lagt sveisemembran på bad i 2 etg. Resten er uten dokumentasjon.
- Ny bereder i 2019.
- Ny takteking på begge uthus i 2009.

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med teglstein fra 2008 opplyser eier. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er av sink. Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Vinduene er fra 1993-2008 og 2 stk i 2023. Eldre koblede kjellervinduer. Noen vinduer har solskjerming. Malt sort ytterdør. Utvendig støpt trapp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med : parkett og tregulv. Vegger er av malte plater og panel. Himlinger er av malte plater og panel. Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Boligen har en eldre teglsteinspipe. Peis med innsats i stuen. Gammel koksovn i 2 etg. Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt. Innvendige trapper i tre. Malte innvendige dører. Det er montert en varmepumpe av typen luft til luft i 1 etg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1 etg :

Eier opplyser at rommet er fra 2008. Vegger er av malte plater og himlingen er av malte plater. Gulvet er flislagt har lite fall mot sluk. Deler av gulvet har motfall. Varmekabler. Det er etablert et sluk i pvc. Det er ikke brukt membran eller mansjett på gulvet. Rommet er innredet med : innredning med servant, opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon til våtrommet er via vegg-ventil. Hulltaking er foretatt fra wc mot vaskerom og det ble registrert ca 9 % fukt som er å anse som normalt.

Bad i 2 etg.

Badet er fra 2008 og det foreligger bilder fra sveisemembran. Vegger er flislagt og taket er av panel. Gulvet er flislagt og har ca 10 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Rommet har sluk i pvc. Eier opplyser at det er sveisemembran under påstøp. (eier har bildedokumentasjon på dette) Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusj på gulv/vegger. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er foretatt fra gang Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad i kjeller.

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon. Badet har TG 3. Gammelt utstyr. Det er foretatt fuktmålinger i tre-vegg som vender mot badet. Målingen viste ca 13 % som er å anse som normalt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Slett malt innredning fra byggeår med heltre/stål benkeplater, løse komfyr + oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med innredning med servant + veggtoalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og noe i pvc. Avløpsrør er av pvc. Gammel soil i kjellergulv. Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger. Vaskjeller med opplegg til vaskemaskin og skyllekummer. 300 liter bereder er plassert i kjeller. Boligen har 3x63 A hovedsikringer med automater. Takstmann har

# Beskrivelse av eiendommen

begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Det er montert el-bil lader. Eier opplyser at det er varmekabler i bad i 2 etg, vaskerom i 1 etg wc i 1 etg + 1 soverom mot øst i 2 etg.  
Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at grunnforholdene er av lere og fjell. Dette er ikke undersøkt av takstmann.

Eier opplyser at det er drenert om i 2008 som egeninnsats med faghjelp.

Støpte grunnmursblokker, fundament er ikke kjent eller synlig.

Tomten er lett hellende mot boligen.

Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Eiendommen består av 2 tomter med en stripe mellom tomtene som eies av en annen grunneier, konferer megler.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 184 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 175 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 5 800 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

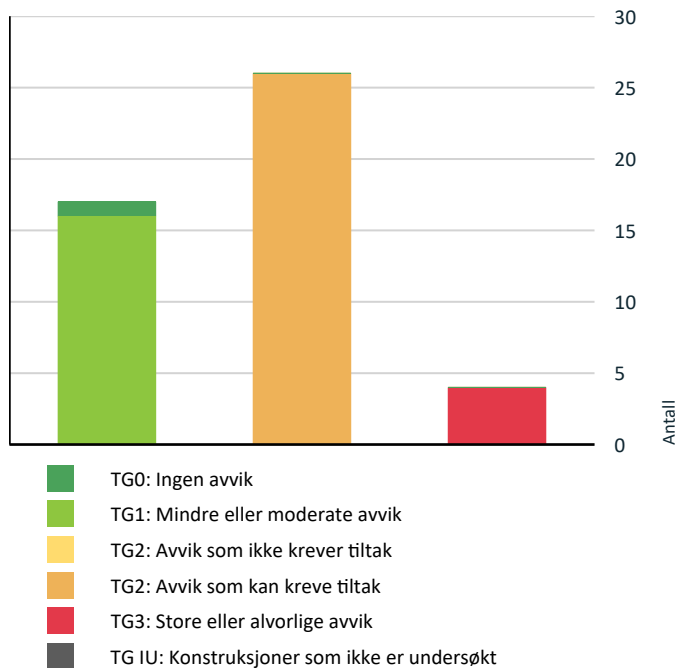
## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

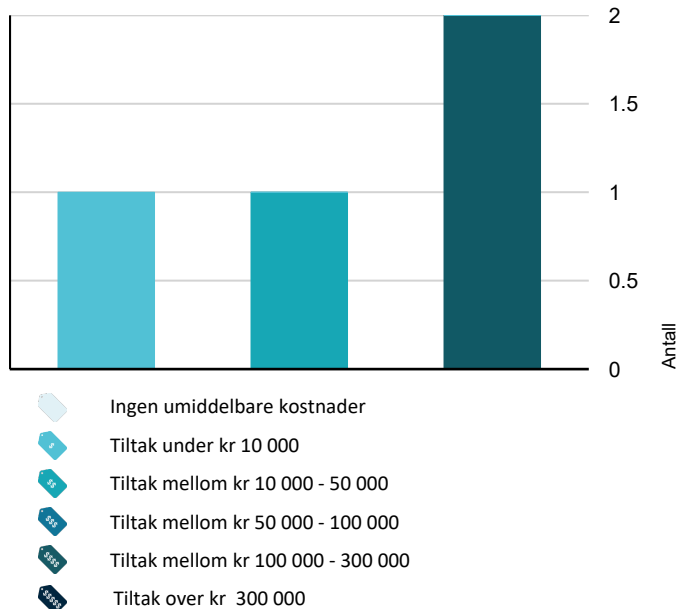
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk. Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [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](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1954

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med teglstein fra 2008 opplyser eier. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av sink.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### Veggkonstruksjon - 2

Kjellerlem/inngang med liggende kledning på sidevegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er registrert råte i veggkonstruksjonen samt i kledning. Spor etter borebiller i konstruksjoner her.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Råteskadet treverk må skiftes ut. Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Det er viktig med vedlikehold på ytterkledning og spesielt på sydveggen som er mest utsatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser råte i vegg til kjellerlem/inngang fra utsiden.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Deler av kledningen er gammel og har ikke ventilasjon i underkant av kledningen. Gammel kledning koker/bobler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år. Det er viktig med vedlikehold på ytterkledning og spesielt på sydveggen som er mest utsatt. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjon bak kledningen, dette kan løses med å skifte ut gammel kledning og lekte ut veggen slik at det blir ventilasjon bak kledningen.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertaket og sperrer har fuktskjolder etter gamle lekkasjer. Loftet har dårlig ventilasjon. Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampsperre fra dette byggeåret. Det er noe heng i gamle taksperrer. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført. Avstand mellom sperrer er lengre enn dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilasjon av konstruksjonen må utbedres/økes for at undertaket kan tørke ut raskere på hele loftet. Loft er en risikokonstruksjon der det er lite ventilasjon. Det bør foretas kontroll av gjennomføringer fra loft og fra yttertaket hver vår og høst. Det bør foretas kontroll av gjennomføringer fra loft og fra yttertaket hver vår og høst. Tg 2 er satt pga alder på konstruksjon og gamle fuktskjolder/svertesopp. Ved oppussing innvendig i 2 etg anbefales det at det monteres dampsperre, dette for å hindre at damp trenger gjennom konstruksjonen opp mot loftet som igjen kan skape mugg/svertesopp og kondens.



# Tilstandsrapport



Viser dler av loft



Viser fuktskjolder rundt pipen.



Viser dårlig ventilasjon av loft



Viser fuktskjolder i undertaket.

## TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Vinduene er fra 1993-2008 og 2 stk i 2023. Eldre koblede kjellervinduer. Noen vinduer har solskjerming.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Flere av vinduene begynner å bli gamle.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:

Noen vinduer må justeres. Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befaringsdagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold. Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20-60 år.

## TG 2 Dører

Malt sort ytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal levetid for ytterdører er fra 20-40 år. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er belagt med : parkett og tregulv. Vegger er av malte plater og panel. Himlinger er av malte plater og panel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Parkettgulv og tregulv er meget slitt i 1 etg.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Parkettgulv og tregulv må slipes eller skiftes ut.

# Tilstandsrapport



Viser slitte parkett og tregulv.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til : 1 etg : stue 8 mm, spisestuen 10 mm, gang 10 mm, vf 5 mm, wc 5 mm. 2 etg : gang 12 mm, soverom 12 mm, soverom 15 mm, soverom 13 mm, soverom 4 mm. Det er skjevheter i kjellergulv. Det er registrert spor etter borebiller i bjelkelaget mot kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen tiltak er nødvendig nå men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv.

## ! TG 2 Radon

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en eldre teglsteinspipe. Peis med innsats i stuen. Gammel koksovn i 2 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Koksovn i 2 etg har løst røkrør og har for liten brannsikker plate under mot tregulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen. Det må utføres tiltak på røkrør til koksovn i 2 etg for å hindre at det kan komme glør ut. Brannsikker plate må ligge under hele ovnen + 30 cm ut fra døren/luken.



Viser peis.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Dette gir vanligvis utslag selv om det er drenert om på utsiden pga kapillært oppsug fra grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er registrert fukt i gulv og grunnmur som ligger under bakkenivå. Det kan med fordel settes inn en avfukter for å senke luftfuktigheten.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper på 1 side. Det er knirk i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.

# Tilstandsrapport



Viser trapp til 2 etg.

## ! TG 3 Innvendige trapper - 3

Det er innvendige trapper fra gang i 2 etg til bad og soverom.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappene mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak for at trapper/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ! TG 2 Innvendige trapper - 2

Innvendig lakkert trapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er registrert litt råte i trappen som ligger ned mot gulv i kjeller. Trappen mangler håndløper på 1 side.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak på trapp for å fjerne noe råte i bunn på vangen. Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.



Viser trappen.

## ! TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en varmepumpe av typen luft til luft i 1 etg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Viser varmepumpe.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Eier opplyser at rommet er fra 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### 1 ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er av malte plater og himlingen er av malte plater.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen beskrivelse av brukte produkter eller bilder av utførte arbeider. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Det er ikke kjent om overflater er malt med våtromsmaling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

# Tilstandsrapport



Viser vaskerom.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt har lite fall mot sluk. Deler av gulvet har motfall. Varmekabler.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er avvik i høydeforskjell underkant vanntett terskel og til topp slukrist. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Deler av gulvet har noe motfall. Det er etablert fotlister mellom gulv og vegger, dette vil si at gulvet ikke er vanntett ved lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Tiltak:

Ved ombygging av badet må det etableres riktig fall til sluk. Ved lekkasje i rommet vil det ligge igjen vann på deler av gulvet som er lavere enn sluket. Kjøper må være klar over at våtrommet trolig kan være oppgradert som egeninnsats. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Utettheter i gulv/tettesjikt kan utløse lekkasjer til andre bygningsdeler. Ved ombygging av badet må det etableres riktig høydeforskjell og fall til sluk. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet, ved lekkasjer vil det trekke vann ut i andre konstruksjoner.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Det er ikke brukt membran eller mansjett på gulvet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

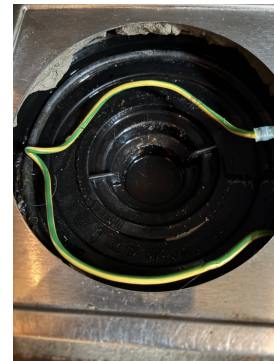
Det er ikke brukt membran under fliser eller opp etter vegger eller mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kjøper må være klar over at det ikke er membran under fliser eller opp mot vegger. Konsekvens er at det ved lekkasjer i rommet vil det trekke seg vann ut i konstruksjoner rundt våtrommet og ned i bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser sluk.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med : innredning med servant, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Viser vaskerom.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon til våtrommet er via vegg-ventil.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



# Tilstandsrapport

Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

## Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra wc mot vaskerom og det ble registrert ca 9 % fukt som er å anse som normalt.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Viser hulltaking.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

Badet er fra 2008 og det foreligger bilder fra sveisemembran.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av panel.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider bortsett fra sveisemembran og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risikokonstruksjon. Fliser og fuger i dusjsonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusj-sonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 10 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider bortsett fra noen bilder og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Det er for lite fall i dusjsonen, fall skal være 1:50.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Tiltak:

Ved ombygging av badet må det etableres riktig fall til sluk. Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon + alder/slitasje. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.



Viser noen glipper i silikon.

## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har sluk i pvc. Eier opplyser at det er sveisemembran under påstøp. (eier har bildedokumentasjon på dette)

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.

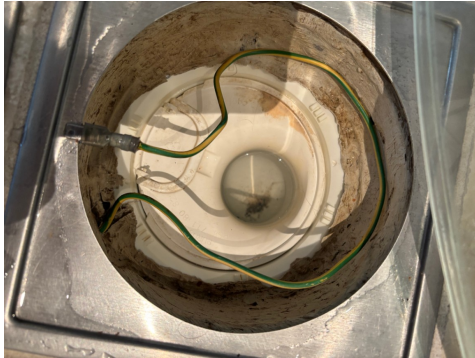
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sette inn dusjkabinett, dette kan forlenge levetiden på badet da det ikke vil bli direkte vannpress på fliser/overflater.

Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

# Tilstandsrapport



Viser sluk.

2 ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusj på gulv/vegger.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det mangler synlig avrenningsventil fra innbygget toalett. Det er krakiling av servant.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ved lekkasje fra sistene vil vannet ikke renne ut i våtrom med sluk. Tg 2 er satt pga alder/slitasje samt manglende avrenning fra sistene i veggtoalett.



Viser trapp til bad.

2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Viser fuktmåling.

KJELLER > BAD

## ! TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er registrert en del muggsopp på vegger. Det klukker i avløp på servant, dette tyder på at noe er i ferd med å tette seg.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Dersom badet skal brukes må det bygges om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser bad.

# Tilstandsrapport



Viser bad.

KJELLER > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmålinger i tre-vegg som vender mot badet. Målingen viste ca 13 % som er å anse som normalt.



Viser fuktmåling i vegg mot bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Slett innredning fra byggeår med heltre benkeplater, løs komfyr + oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Innredningen er gammel og har bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre innredning med bruks-slitasje. Det må påregnes utskiftning innen rimelig tid.



Viser kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

## ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med innredning med servant + veggtoalett.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet mangler tilluft som spalte under dør el lign. Det mangler avrenningsmulighet fra innbygget sistene på veggtoalett.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dersom det er mulig bør det etableres avrenningsmulighet for sisternen i vegg. Det må etableres tilluft-ventilering av rommet.



Viser wc.



# Tilstandsrapport



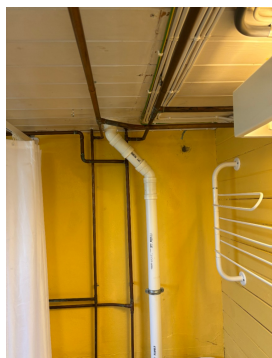
Viser wc.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber og noe i pvc.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Viser vannrør.



Viser inntak av vann + stoppekran.



Viser rør-skap.

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc. Gammel soil i kjellergulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Gammel soil i kjellergulv er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer bra iflg eier. Tg 2 er satt pga gammel soil i kjellergulv.

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Flere rom har ikke ventilasjon. Kjeller har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må etableres ventilasjon i de rom som ikke har ventilasjon + i hele kjeller.

### ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vaskjeller med opplegg til vaskemaskin og skyllekummer.

Årstall: 1954 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Hele rommet har oppgraderingsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tg 2 er satt pga alder på overflater/utstyr.

# Tilstandsrapport



Viser vaskekjeller

## Varmtvannstank

300 liter bereder er plassert i kjeller.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Viser bereder

## 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 forenklede 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.*

Boligen har 3x63 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Det er montert el-bil lader. Eier opplyser at det er varmekabler i bad i 2 etg, vaskerom i 1 etg wc i 1 etg + 1 soverom mot øst i 2 etg.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Iflg eiers opplysninger. Eier opplyser at nesten alt el-opplegge er skiftet i 2008 av eier selv som driver som elektromontør.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Eier opplyser at alle el-arbeider som er utført er utført av registrert firma.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Iflg eiers opplysninger.**
5. 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 Ingen rapporter er forelagt takstmann.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

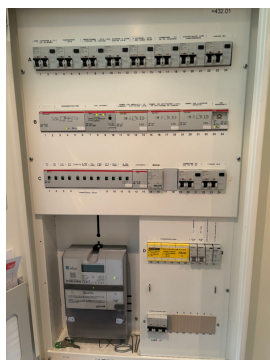
## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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?  
**Ukjent**

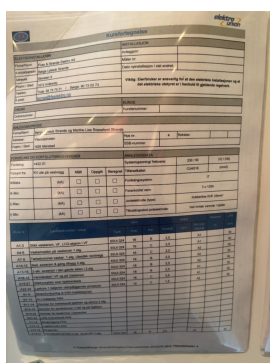
## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

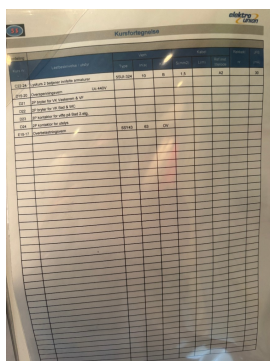
Anlegget er såpass nytt og har dokumentasjon, da skal det ikke være behov for kontroll enda av DLE.



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt.



Viser kurs-oversikt

## TG 1 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 foreklede 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.*

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Ingen mangler er registrert.**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er ikke registrert mangler på dette.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Ingen synlige skader er registrert.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eier opplyser at grunnforholdene er av lere og fjell. Dette er ikke undersøkt av takstmann.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Eier opplyser at det er drenert om i 2008 som egeninnsats med faghjelp.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen synlig drensplast/fuktsikring rundt deler av grunnmuren. Normal levetid for drenering er fra 40-60 år. Normal tid for vedlikehold av drensledning er fra 1-5 år. Det er ikke lagt drensplast på nordveggen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende drensplast mot grunnmur kan føre til vannpress rett på grunnmuren. Tg 2 er satt pga noe manglende grunnmursplast.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Støpte grunnmursblokker, fundament er ikke kjent eller synlig.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmuren og betonggulv har noen sprekker. Det er registrert fukt og avflassing av grunnmur på innsiden pga fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon av puss/murvegger har et vedlikeholdsintervall på ca 20-40 år. Det er behov for vedlikehold på grunnmuren. Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Det er trolig kapilært oppsug fra grunn under boligen samt gjennom grunnmur som gjør utslag i fukt i grunnmur/gulv.



Viser fukt/saltutslag.



Viser fukt/saltutslag.

## TG 2 Terrengforhold

Tomten er lett hellende mot boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten er lett hellende inn mot et stykke fra grunnmuren, eier opplyser at det er drenert med store mengder med pukk som drenering på utsiden og mot terrenget. Det kan ikke utelukkes at det vil bli vannpress mot grunnmuren ved store nedbørsmengder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at terrenget heller riktig i område ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra fra grunnmur for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen. Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca 3 m fra grunnmuren. Det anbefales at det graves ned en avskjæring med drenering noen meter opp fra boligen på tvers for å ev avlaste for en del overvann.



Viser hellende terreng mot boligen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

## TG 1 Andre tomtetforhold

Eiendommen består av 2 tomter med en stripe mellom tomtene som eies av en annen grunneier, konferer megler.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår**

1970

**Kommentar**

Antatt

**Standard**

Bygget innehar en enkel standard

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Uthus som står på søyler, yttervegger i bindingsverk som er kledd med stående kledning i tre. Pult-tak med papp. Bygget har noe lav takhøyde. Bygget er slitt og raåte i kledningen, mangler takrenner. Bygget har Tg 3 og råteskader har Tg 3.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### Bod

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår**

1954

**Kommentar**

Antatt

**Standard**

Bygget har en meget enkel standard.

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Bygget står på enkle trestolper rett til terrenget. Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende kledning. Bygget har slitasje, søyler som står rett i terrenget vil råtne opp. Bygget mangler takrenne. Bygget har TG 2. Trolig noe råte i søyler under bygget (TG 3)

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg



### Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m<sup>2</sup>/175 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, 3 Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Trapperom, 2 Bad, 4 Soverom, 4 Bod

**Andre bygg:** Bod, Bod

**Bruksareal andre bygg:** 9 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 5 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

5 800 000

### Konklusjon markedsverdi

5 800 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                                  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Rødsbråtan 16 ,1628 ENGELSVIKEN<br>102 m <sup>2</sup> 1914 3 sov       | 24-06-2024 | 5 500 000 | 5 650 000 |           | 5 650 000 | 55 392              |
| 2 Engelsvikenveien 40 ,1628 ENGELSVIKEN<br>139 m <sup>2</sup> 1923 4 sov |            | 6 750 000 |           |           |           | 48 561              |
| 3 Levvelveien 32 ,1628 ENGELSVIKEN<br>141 m <sup>2</sup> 1924 3 sov      | 27-08-2024 | 6 800 000 | 6 450 000 |           | 6 450 000 | 45 745              |
| 4 Flåtavikveien 19 ,1628 ENGELSVIKEN<br>146 m <sup>2</sup> 1934 4 sov    | 05-12-2023 | 6 600 000 | 6 300 000 |           | 6 300 000 | 43 151              |
| 5 Engelsvikenveien 47 ,1628 ENGELSVIKEN<br>130 m <sup>2</sup> 1929 3 sov | 21-05-2024 | 4 800 000 | 4 650 000 |           | 4 650 000 | 35 769              |
| 6 Manstadkroken 2 ,1626 MANSTAD<br>133 m <sup>2</sup> 1982 3 sov         |            | 4 300 000 |           |           |           | 32 331              |
| 7 Levvelveien 34 ,1628 ENGELSVIKEN<br>237 m <sup>2</sup> 1986 2 sov      | 03-11-2024 | 4 200 000 | 4 275 000 |           | 4 275 000 | 18 038              |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 250 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 650 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</b> |

### Bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 40 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

### Bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 50 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 640 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |           |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 2 150 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 150 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den står på befaringsdagen. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 800 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

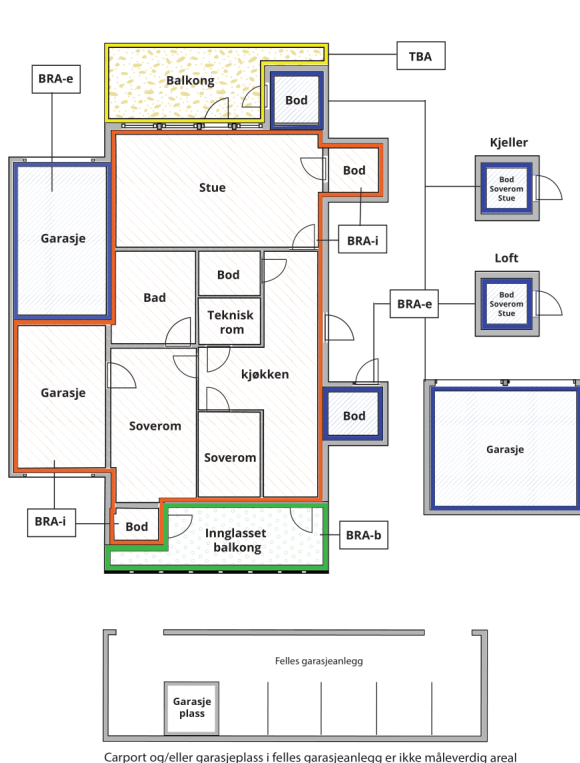
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       | 67                            |                             |                            | 67  |                                 |
| 2 Etasje       | 61                            |                             |                            | 61  |                                 |
| Kjeller        | 47                            |                             |                            | 47  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>175</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>175</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Trapperom |                             |                            |
| 2 Etasje | Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4                       |                             |                            |
| Kjeller  | Gang, Bad, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller                                |                             |                            |

### Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 209 cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Eier har utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er ikke registrert avvik på dette.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>4</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>4</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er ikke registrert avvik på dette.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>5</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er ikke registrert avvik på dette.

## 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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 126        | 49         |
| <b>Bod</b>      | 0          | 4          |
| <b>Bod</b>      | 0          | 5          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 28.4.2025 | Jonny Eliassen       | Takstingeniør |
|           | Børge Lybeck Strande | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                 | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|--------------------|-----------------------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 102  | 54   |      | 0    | 763 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Ytterstadveien 4

### Hjemmelshaver

Strande Børge Lybeck, Strande Marthe-Lise  
Rosseland

### Kommentar

Areal er oppgitt av eier.

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde              | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|--------------------|--------------------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 102  | 63   |      | 0    | 386 m <sup>2</sup> | Eiers opplysninger | Eiet       |

### Adresse

Ytterstadveien 4 1626 Manstad

### Hjemmelshaver

Strande Børge Lybeck, Strande Marthe-Lise  
Rosseland

### Kommentar

Areal er iflg eier.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landleig til i Ytterstadveien i Onsøy, Fredrikstad kommune. Skoler og barnehage på Manstad. Kort vei til sjøen med bade og fiskemuligheter. Det er ca 20 min med bil til Fredrikstad sentrum. Det er noe sjøutsikt fra eiendommen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Boligen er tilkoblet et privat vann og avløpslag som igjen er tilkoblet offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i LNF område.

### Om tomten

Tomten er hellende og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Det er en stripe i mellom tomtene som tilhører en annen grunneier, konferer megler.

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det kan komme inn noen jordmaur/sukkermaur på våen og høsten i 1 etg. Eier sprøyter 3 ganger i året rundt grunnmuren for å hindre dette.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er bygget i 2 etasjer + kjeller. 2 stk mindre frittliggende uthus. Utvendig parkering. Det er etablert en kistemur i stein mellom veien og eiendommen. Eier opplyser at det medfølger en andel i felles sjøbod, konferer megler ang dette.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 200 000 | 2007 |

## Forsikring

| Selskap                                                                  | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Gjensidige                                                               |          | Fullverdi |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret. |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                                             | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 11.05.2025 | Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 07.05.2025 |                                                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 28.04.2025 |                                                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 11.05.2025 |           |
| 2       | 11.05.2025 |           |
| 3       | 12.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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/QG1148>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Foss & Co Østfold Eiendomsmegling AS                                | Oppdragsnr.                         | 206250009                                                           |
| Adresse                                                                           | Ytterstadveien 4                                                    |                                     |                                                                     |
| Postnr.                                                                           | 1626                                                                | Sted                                | MANSTAD                                                             |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                        |                                                                     |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                  |                                                                     |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2007                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen?   | 18 år                                                               |
|                                                                                   |                                                                     | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Gjensidige                                                          | Polise/avtalenr                     | 92640883                                                            |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Børge                                                               | Etternavn                           | Lybeck Strande                                                      |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Marthe-Lise                                                         | Etternavn                           | R Strande                                                           |

## 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

Kjærre Bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kjærre Bygg AS bygget badet i 2008, Onsøyhus skiftet 2 fliser som var skadet i 2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Kjærre bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sveiset membran under påstøp utført gjennom Kjærre bygg i 2008 når badet ble bygget

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

I form av bilder

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Kjærre rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det meste over bunnledningen ble skiftet i 2007 i den gamle delen og i tilbygget var alt nytt i 2008 når denne ble bygget.  
Varmtvannsberederen ble skiftet i 2019

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

☒ Nei
☐ Ja

Kommentar

Det er fuktmerker nederst på veggene i gangen i kjelleren, men vi har aldri sett vann på gulvene noen gang

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

Det er noe råte i det utvendige inngangspartiet til kjelleren. Dette gjelder spesielt det nederste kledningsbordet og i deler av bunnsvill

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

Det kommer inn litt maur, men det har vært veldig lite etter at vi begynte å sprøyte langs ringmuren på sommer og høst

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

Kjærre bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Helt nytt tak og beslag i 2008

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

Borge Installasjon AS og Ampit AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt ble installert nytt i 2008 og loftstuen ble installert på nytt i 2022

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

☐ Nei
☒ Ja

Kommentar

Fra Borge Installasjon AS og fra Ampit AS

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

☐ Nei
☒ Ja

Kommentar

Tilsyn av det lokale el-tilsyn (DLE) 2015 Rapportnr: 4002959

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

☐ Nei
☒ Ja

Kommentar

Easee lader montert på ladesøyle ute i gårdsplassen

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

Vi hadde litt for høye målinger, men dette kom fra drikkevabnnsrør og egen brønn boret i granittfjell. Vi installerte offentlig vann etter at vi ble klar over dette.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Inspeksjon av Anticimex 02.02.2024 ift. svart jordmaur

**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

Det kommer inn litt svart jordmaur vår og høst, men etter at vi begynte å sprøyte langs ringmur sommer og høst, så har dette bedret seg veldig og nesten blitt eliminert

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

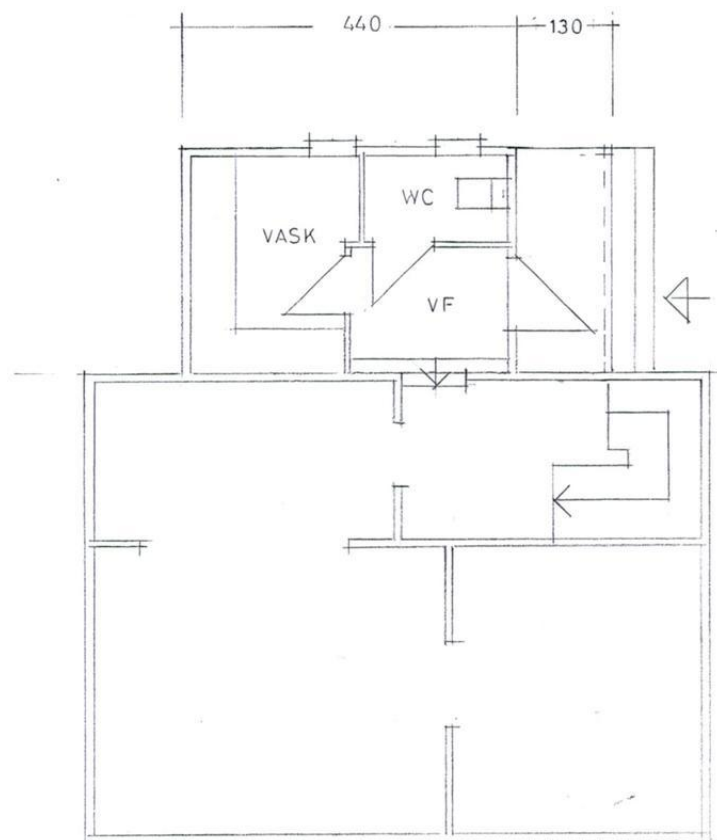
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                     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

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

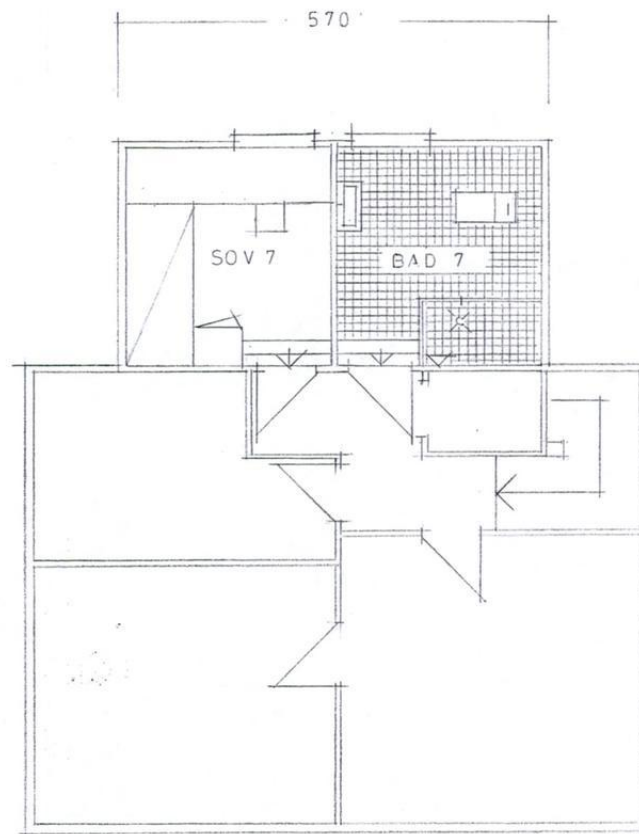
|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|------------------------------------------------------|

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

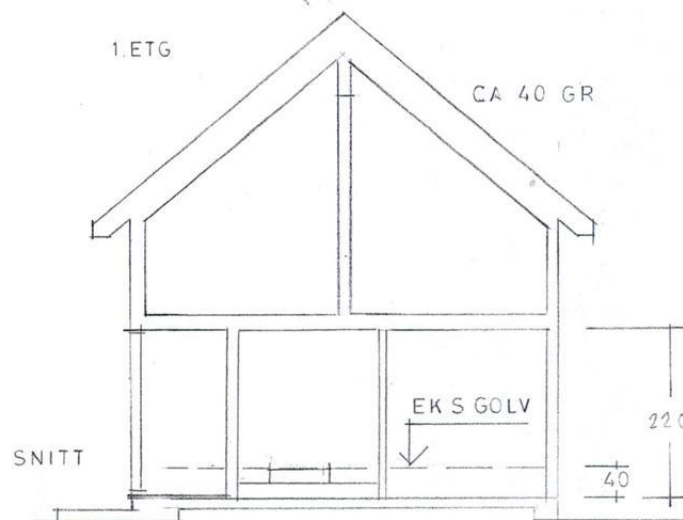
|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>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



1. ETG



2. ETG



SNITT

1001/08 07.12.08  
FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØ  
BYGN. OG REG. AVDELING  
SAKS NR  
BEHANDL DATO

MOTTATT  
31. MAR 2008  
Plan- og miljøseksjonen

YTTERSTADEN  
TILBYGG 1:100



SYD ÖST

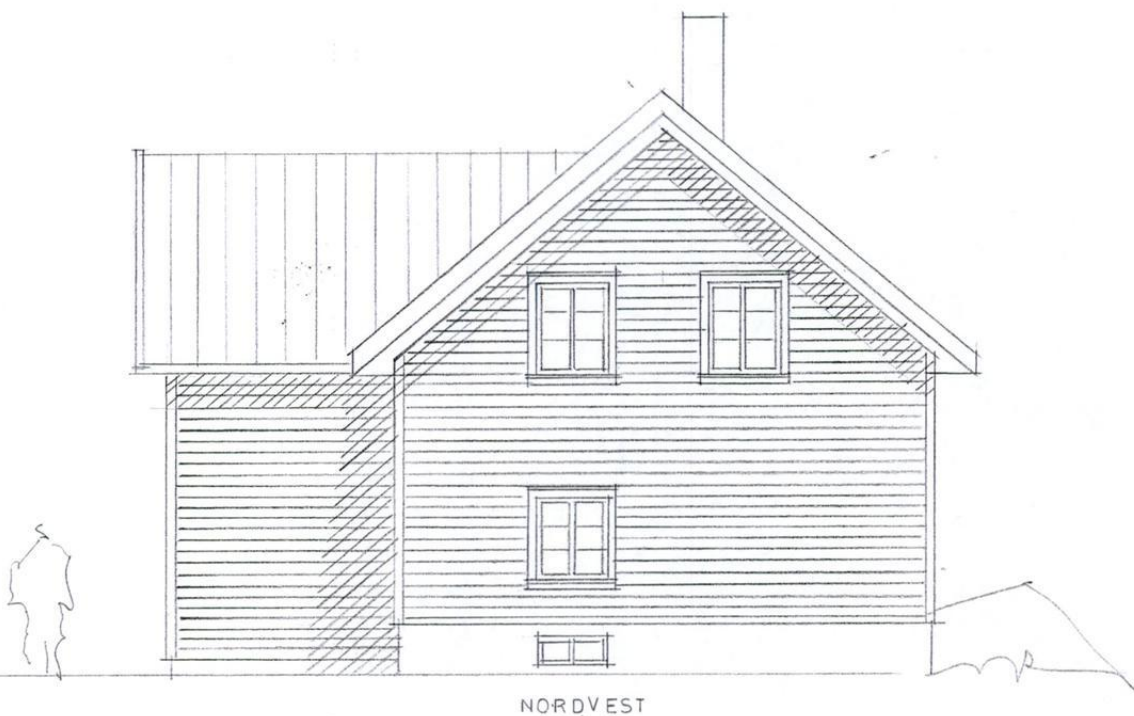
NORD ÖST

MOTTATT  
31. MAR 2008  
Plan- og miljøseksjonen

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØ  
BYGN.- OG REG. AVDELING  
SAKSMP  
1001/08  
04.2.08  
BEHANDL.DATO



MOTTATT  
31. MAR 2008  
Plan- og miljøseksjonen



NORDVEST

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØ  
BYGN.- OG REG. AVDELING  
SAKSNR 1001/08  
BEHANDL.DATO 07.06.08



Børge Lybeck Strande

Ytterstadveien 4  
1626 MANSTAD

**Deres referanse**

**Vår referanse**  
2013/22876-11 (TOFU)

**Dato**  
12.05.2025

## Re: E-postforsendelse

Fredrikstad kommune kan bekrefte at deres tilbud på innløsning datert den 08.10.2013 gjelder fortsatt til den som til enhver tid har hjemmel til eiendommene 102/63 og 102/54. Tilbudet gjelder fram til den 31.12.2026. Har ikke Fredrikstad kommune mottatt noen henvendelse innen den tid, blir vårt tilbud avlyst.

Fredrikstad kommune tar forbehold om endringer i offentlige gebyrer og avgifter, da disse gebyrene blir endret fra tid til annet.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Tore Fuglår  
overingeniør/eiendomsforvalter

---

### Eiendom

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: [www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)  
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000

Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad  
E-postadresse: [postmottak@fredrikstad.kommune.no](mailto:postmottak@fredrikstad.kommune.no)  
Telefon: 69 30 60 00

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. april 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107   **Gårdsnr.:** 102   **Bruksnr.:** 54   **Festenr.:** 0   **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Ytterstadveien 4, 1626 MANSTAD

| 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.

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 102/54/0/0

Eierrepresentant: Strande Marthe-lise R

Regningsmottaker: Strande Marthe-lise R

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |          |                  |     |
|------------|------------------|----------------|----------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      | GRANAS   | Grunnforensing   | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja       | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 102              | Seksjonert     | Nei      | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 54               | Oppgitt areal  | 0 m2     | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 771,1 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |          |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                                  |              |       |           |         |
|---------|----------------------------------|--------------|-------|-----------|---------|
| Adresse | Ytterstadveien 4<br>1626 MANSTAD | Tilleggsnavn |       | Kirkesogn | Onsøy   |
|         |                                  | Grunnkrets   | Stene | Valgkrets | Manstad |

## BYGNINGER

(Antall: 1)

| Byggningsnr. | Type     | Status      | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|--------------|----------|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 193936725    | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig         |                 | 102        |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

| Eier                  | Adresse          | Postnr/Sted  | Eierandel | Rolle         |
|-----------------------|------------------|--------------|-----------|---------------|
| STRANDE BØRGE LYBECK  | YTTERSTADVEIEN 4 | 1626 MANSTAD | 1/2       | Hjemmelshaver |
| STRANDE MARTHE-LISE R | YTTERSTADVEIEN 4 | 1626 MANSTAD | 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 | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 3 398,00        |
| 153  | BRANNTILSYN 1 LØP    | 1,00 1 løp        | kr 466,00   | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 466,00          |
| 370  | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boehn.       | kr 2 082,00 | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 2 603,00        |
| 270  | VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00 Boehn.       | kr 1 279,00 | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 1 599,00        |
| 360  | AVLØP - BOLIG        | 180,00 M3         | kr 32,18    | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 7 241,00        |
| 260  | VANN - BOLIG         | 180,00 M3         | kr 16,80    | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 3 780,00        |
| 63   | Eskatt Fritid        | 1 411 500,00 0/00 | kr 3,20     | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 4 516,00        |

kr 23 603,00

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-102/54/0**

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | GRANÅS     | Beregnet areal          | 0.0              |
| Etablert dato  | 04.09.1954 | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0.01       | Antall teiger           | 1                |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

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

**Tinglyste eierforhold**

| Navn                          | Pers.nr/org.nr. | Rolle             | Status     | Adresse | Andel |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|------------|---------|-------|
| MARTHE-LISE ROSSELAND STRANDE |                 | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/2   |
| BØRGE LYBECK STRANDE          |                 | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/2   |

**Forretninger**

| Forretningstype    | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|--------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| FE - Feilretting   | 18.08.2022      | 18.08.2022    |               |            |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| ON - Omnummerering | 07.01.1994      |               |               |            |
| SK - Skylddeling   | 04.09.1954      |               |               |            |

**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         | Datafangst dato | Ber. areal | Arealmerknad |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 17.07.1978      | 771.1      |              |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type           | Status           |
|------------|-----|----------------|------------------|
| 193936725  | 0   | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 193936725: 111 - Enebolig

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering   | BRA Bolig       | 102.0                    |
| Antall boenheter | 1                        | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 2                        | BRA Totalt      | 102.0                    |
| Avløp            | 1 - Offentlig kloakk     | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

## Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Registrert dato |
|-------------------------|------------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk        |            | 15.05.2006      |
| EB - Endre bygningsdata | 20.12.2022 | 20.12.2022      |



**Bruksenheter**

| Type      | Leilighetsnr. | BRA   | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101         | 102.0 | 0   | 0   | 1 - Kjøkken |

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 1         | 55.0      | 0.0       | 55.0       | 0.0        |
| H02    | 0         | 47.0      | 0.0       | 47.0       | 0.0        |

**Adresser**

| Vegnavn        | Nummer | Navn | Poststed     |
|----------------|--------|------|--------------|
| Ytterstadveien | 4      |      | 1626 MANSTAD |



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 102 / 54 / 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 brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ytterstadveien 4, 1626 MANSTAD  
Gnr/Bnr: 102/54/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-04-09

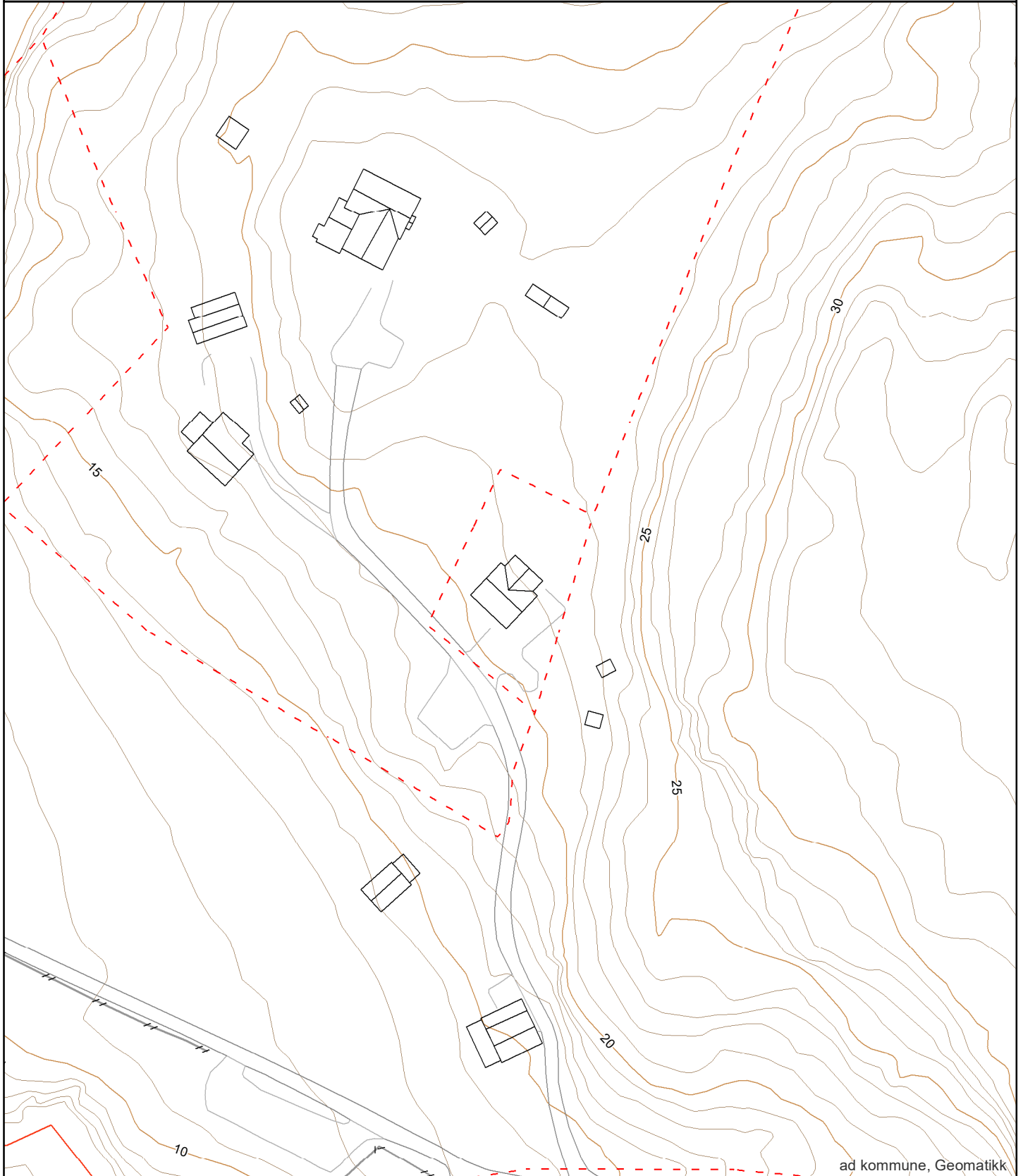


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

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





# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                   |                    |                  |          |
|-------------------|--------------------|------------------|----------|
| Gnr: 102          | Bnr: 54            | Fnr: 0           | Snr: 0 ▼ |
| Adresse:          | Ytterstadveien 4 ▼ |                  |          |
| Areal:            | 771.1              | m <sup>2</sup> * |          |
| Antall boenheter: | 1                  |                  |          |

### OBS !

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

## Planopplysninger:

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                         |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan, navn:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br>510 - Hensyn landbruk, H510<br>550 - Hensyn landskap, H550<br>570 - Hensyn kulturmiljø, H570<br>5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>juni 15, 2023 |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br>Eiendommen er ikke regulert                                                              | <b>Formål/Hensynssone:</b>                                                                                                                                              | <b>Godkjent/vedtatt:</b>                  |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b>                                                                                           |                                                                                                                                                                         |                                           |

\*For matrikkelenhet:

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### **Usikre grenser.**

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ytterstadveien 4, 1626 MANSTAD  
Gnr/Bnr: 102/54/0/0

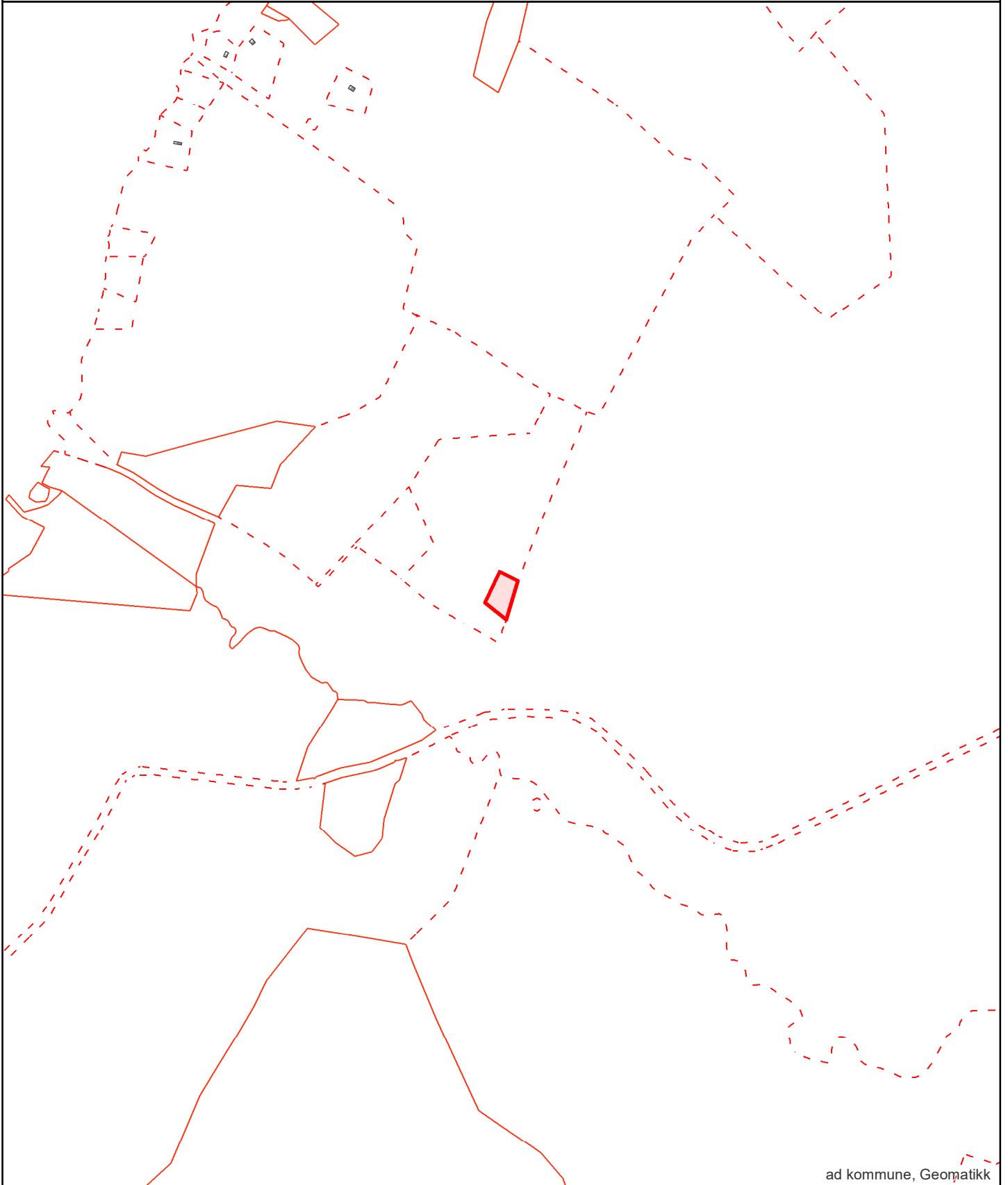
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-04-09



Planident:  
Plannavn:

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

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





# Grunnkart



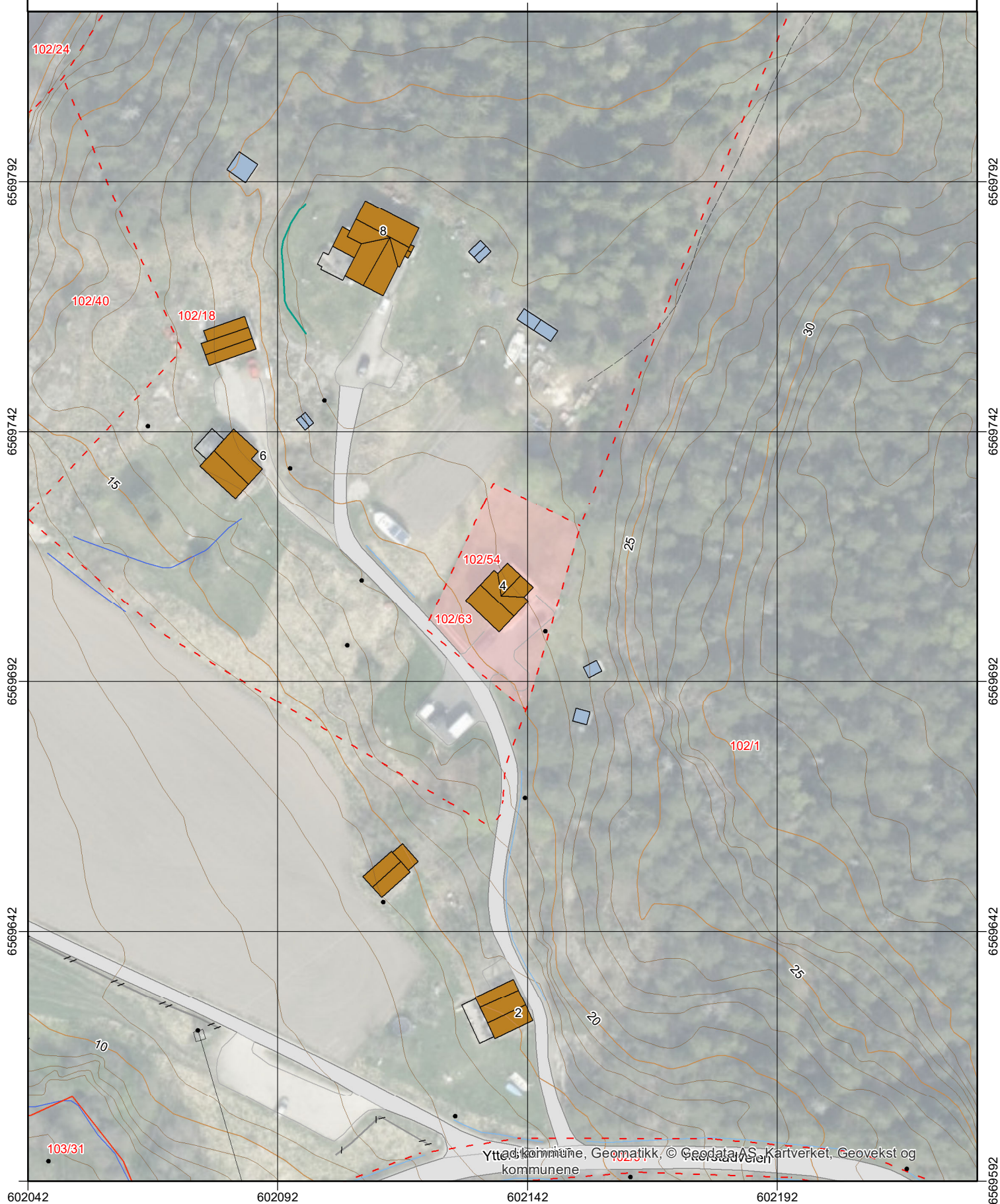
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ytterstadveien 4, 1626 MANSTAD  
Gnr/Bnr: 102/54/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-04-09



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





# Grunnkart

Adresse: Ytterstadveien 4, 1626 MANSTAD  
Gnr/Bnr: 102/54/0/0

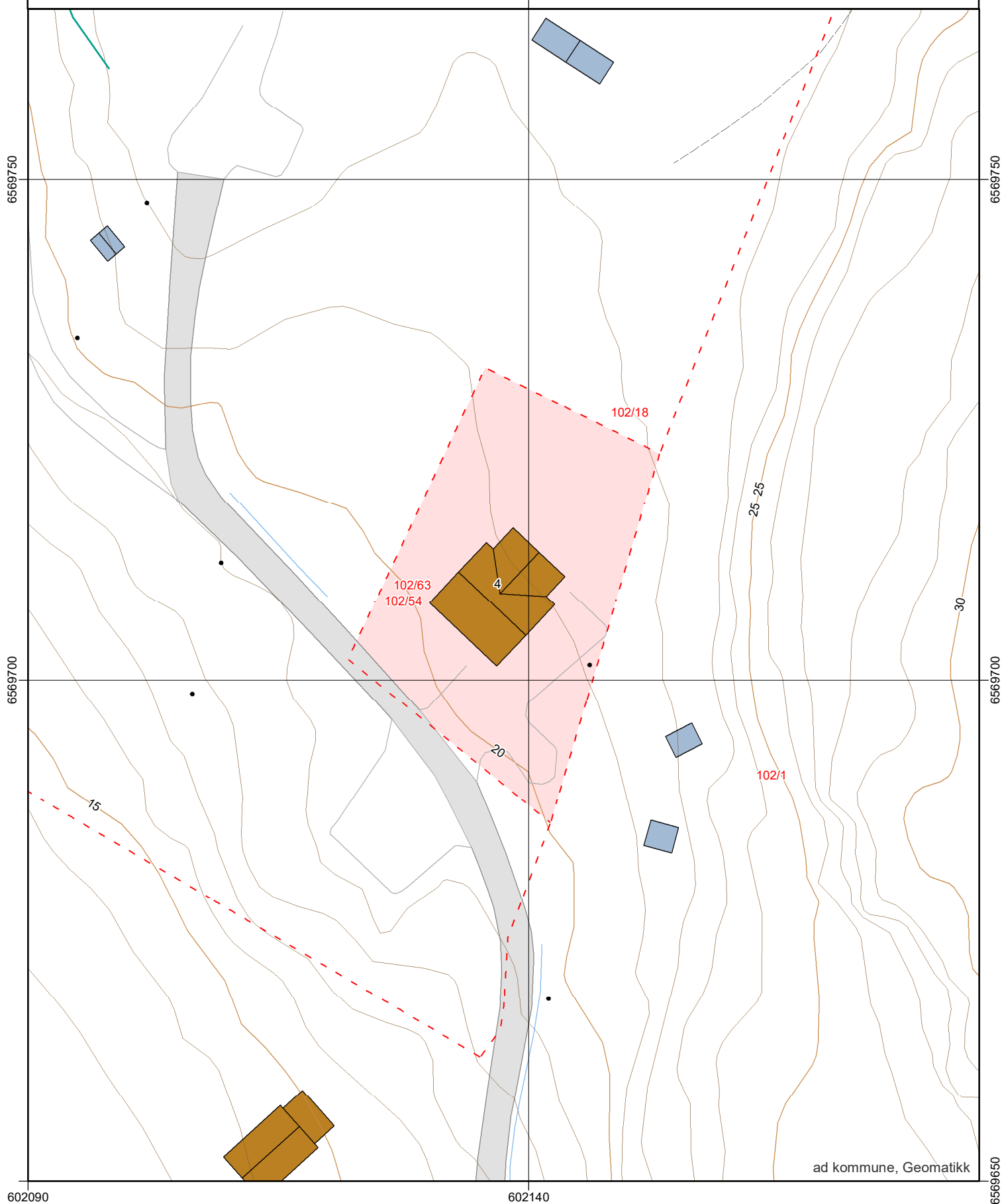


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-04-09



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





# FREDRIKSTAD KOMMUNE

## Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

### Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til meking med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

### Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

### Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail [servicetorget@fredrikstad.kommune.no](mailto:servicetorget@fredrikstad.kommune.no)

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ytterstadveien 4, 1626 MANSTAD  
Gnr/Bnr: 102/54/0/0

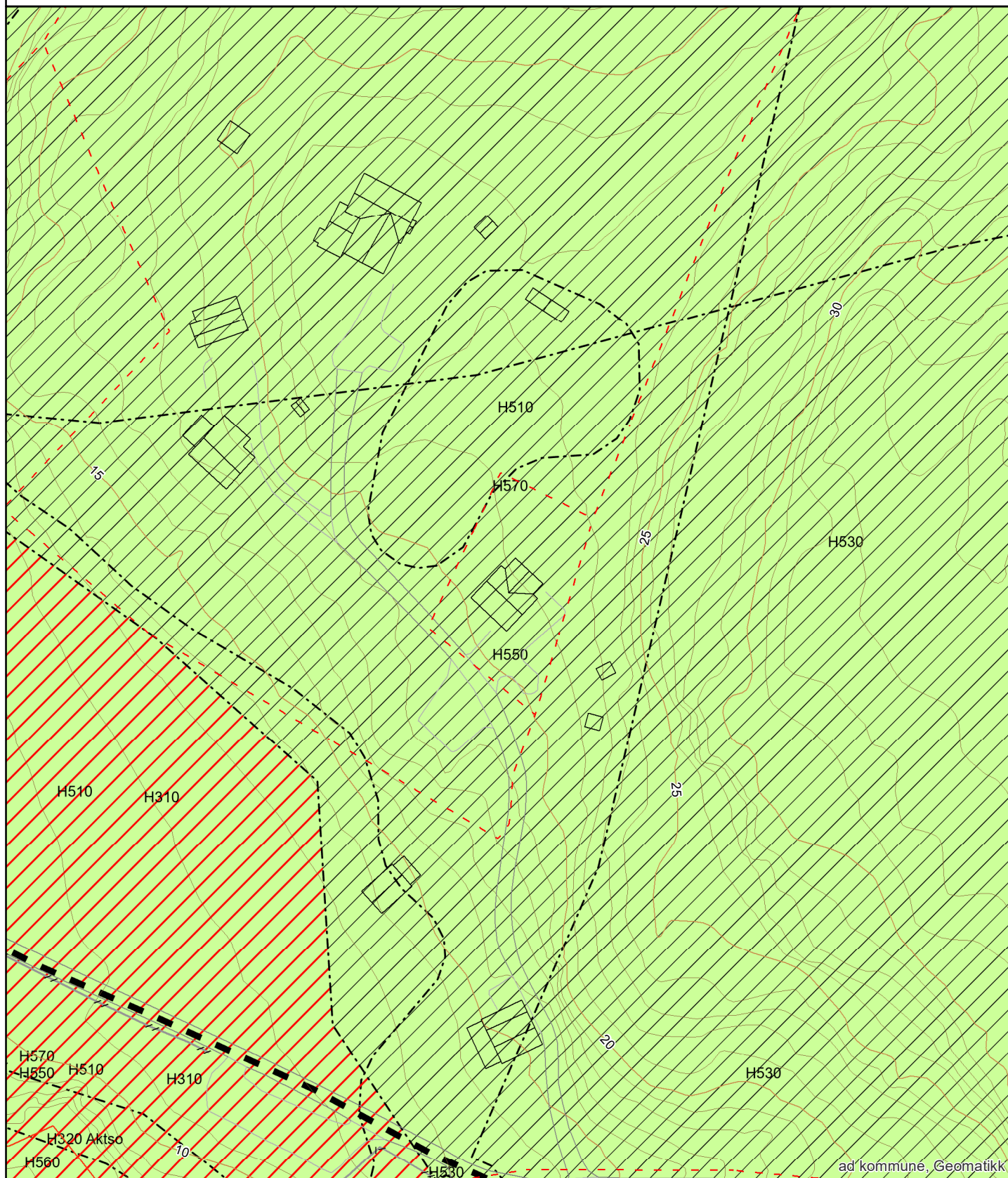
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-04-09

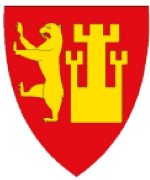


Planident: 913  
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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.





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

JURIDISK LINJE

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



# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

| Formål                                                                                           | SOSI-kode | Kortform | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|---------------|---------------|----------------|
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur                                                    | (2000)    |          |               |               |                |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)                                              | 2001      |          | 999999        | 153-153-153   | 0-0-0-40       |
| Veg                                                                                              | 2010      |          | CCCCCC        | 204-204-204   | 0-0-0-20       |
| Kjernveg                                                                                         | 2011      |          |               |               |                |
| Fortau                                                                                           | 2012      |          | FFCC00        | 255-204-204   | 0-20-20-0      |
| Torg                                                                                             | 2013      |          |               |               |                |
| Gatelun                                                                                          | 2014      |          | FFCC00        | 240-221-219   | 0-7-0-0        |
| Gang-lykkeveg                                                                                    | 2015      |          |               |               |                |
| Gangveg/gangsti                                                                                  | 2016      |          |               |               |                |
| Sykkelveg                                                                                        | 2017      |          |               |               |                |
| Annen veggrunn - tekniske 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 troleibane                                                                            | 2023      |          |               |               |                |
| Stasjons-terminalbygg                                                                            | 2024      |          |               |               |                |
| Holdeplass                                                                                       | 2025      |          |               |               |                |
| Leidskapsstasjon                                                                                 | 2026      |          |               |               |                |
| Teleskopskive                                                                                    | 2027      |          |               |               |                |
| Annen bane grunn - tekniske 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 - bagasjebeholdningsanlegg                                                              | 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      |          |               |               |                |
| Kollektivtransportpunkt                                                                          | 2070      |          |               |               |                |
| Kollektivanlegg                                                                                  | 2071      |          |               |               |                |
| Kollektivterminal                                                                                | 2072      |          |               |               |                |
| Kollektivholdeplass                                                                              | 2073      |          |               |               |                |
| Parkeringsplass                                                                                  | 2074      |          |               |               |                |
| Parkeringsplass                                                                                  | 2080      |          | B80B89        | 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      |
| Energinett                                                                                       | 2110      |          |               |               |                |
| Fjernvarmenett                                                                                   | 2120      |          |               |               |                |
| Vann- og avløpsnett                                                                              | 2140      |          |               |               |                |
| Vannforsyninganlegg                                                                              | 2141      |          |               |               |                |
| Avløpsnett                                                                                       | 2142      |          |               |               |                |
| Overføringsnett                                                                                  | 2143      |          |               |               |                |
| Arbeidsnett                                                                                      | 2150      |          |               |               |                |
| Telekommunikasjonsnett                                                                           | 2160      |          |               |               |                |
| Andre teknisk infrastruktur                                                                      | 2180      |          |               |               |                |
| Kombinerte teknisk infrastruktur                                                                 | 2190      |          |               |               |                |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur                           | 2800      |          | CCCCCC        | 204-204-204   | 0-0-0-20       |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 2900      |          | FFCC99        | 255-204-153   | 0-20-40-0      |

#### GRØNNSTRUKTUR

| Formål                                                       | SOSI-kode | Kortform | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|--------------------------------------------------------------|-----------|----------|---------------|---------------|----------------|
| 3. Grønnstruktur                                             | (3000)    |          |               |               |                |
| Grønnstruktur                                                | 3001      |          | 99FF99        | 153-255-153   | 40-0-40-0      |
| Naturområde                                                  | 3020      |          |               |               |                |
| Tunng                                                        | 3031      |          |               |               |                |
| Tunng                                                        | 3040      |          |               |               |                |
| Bakkeplan                                                    | 3041      |          |               |               |                |
| Park                                                         | 3050      |          |               |               |                |
| Vegetasjonskjerne                                            | 3060      |          |               |               |                |
| Kombinerte grønnstrukturformål                               | 3800      |          | 99FF99        | 153-255-153   | 40-0-40-0      |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 3900      |          | 80CC66        | 122-204-102   | 0-40-40-0      |

#### FORSVARET

| Formål                                                        | SOSI-kode | Kortform | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---------------------------------------------------------------|-----------|----------|---------------|---------------|----------------|
| 4. Forsvare                                                   | (4000)    |          |               |               |                |
| Forsvare                                                      | 4001      |          | CCCC99        | 204-204-153   | 0-0-20-20      |
| Utenriks- og militær formål                                   | 4010      |          |               |               |                |
| Sikkerhetsformål                                              | 4020      |          |               |               |                |
| Forberedelse                                                  | 4030      |          |               |               |                |
| Kombinerte militærformål                                      | 4800      |          | CCCC99        | 204-204-153   | 0-0-20-20      |
| Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål | 4900      |          | FFFF99        | 255-255-153   | 0-0-0-20       |

#### 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                                                    | 5110      |          |               |               |                |
| Jordbruk                                                           | 5111      |          |               |               |                |
| Skogbruk                                                           | 5112      |          |               |               |                |
| Sesongområde                                                       | 5113      |          | 33FF99        | 51-255-153    | 80-0-0-0       |
| Gartneri                                                           | 5114      |          |               |               |                |
| Reindrift                                                          | 5115      |          |               |               |                |
| Naturformål                                                        | 5120      |          | 99FF99        | 153-255-102   | 40-0-60-0      |
| Friluftsfomål                                                      | 5130      |          |               |               |                |
| Reindriftsfomål                                                    | 5140      |          |               |               |                |
| LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | 5200      |          | CCFFCC        | 204-255-204   | 20-0-20-0      |
| Sprenst boligbebyggelse                                            | 5210      |          |               |               |                |
| Sprenst fritidsbebyggelse                                          | 5220      |          |               |               |                |
| Sprenst næringsbebyggelse                                          | 5230      |          |               |               |                |
| Naturformål                                                        | 5240      |          | 99CC66        | 153-204-102   | 40-0-20-0      |
| Jordstrem                                                          | 5400      |          |               |               |                |
| Særlige landskapskjerper                                           | 5500      |          |               |               |                |
| Vern av kulturminner/kulturmåle                                    | 5600      |          | CCFF99        | 204-255-153   | 20-0-40-0      |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål                | 5900      |          | FFFF99        | 255-255-153   | 0-0-0-20       |

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

| Formål                                                                                                        | SOSI-kode | Kortform | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|---------------|---------------|----------------|
| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag                                                                            | (6000)    |          |               |               |                |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner                                                    | 6001      |          | CCFFFF        | 204-255-255   | 20-0-0-0       |
| Ferdsel                                                                                                       | 6100      |          |               |               |                |
| Ferdsel                                                                                                       | 6200      |          |               |               |                |
| Skjold                                                                                                        | 6210      |          |               |               |                |
| Havneområde i sjø                                                                                             | 6220      |          |               |               |                |
| Småbåthavn                                                                                                    | 6230      |          |               |               |                |
| Bayethavn                                                                                                     | 6240      |          |               |               |                |
| Fiske                                                                                                         | 6300      |          | 6699FF        | 102-153-255   | 60-40-0-0      |
| Fiskebruk                                                                                                     | 6310      |          | 9966FF        | 153-152-255   | 40-60-0-0      |
| Vann- og bebyggelsesanlegg                                                                                    | 6320      |          | 6699FF        | 102-153-255   | 60-40-0-0      |
| Oppsettsområde for yngel                                                                                      | 6330      |          |               |               |                |
| Alvekultur                                                                                                    | 6400      |          | FFCCFF        | 255-204-255   | 0-20-0-0       |
| Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag                                                                            | 6410      |          |               |               |                |
| Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner                                                 | 6420      |          |               |               |                |
| Drinksområde                                                                                                  | 6500      |          | 3399FF        | 51-153-255    | 80-40-0-0      |
| Naturområde                                                                                                   | 6600      |          | 99FFFF        | 153-255-255   | 40-0-0-0       |
| Naturområde i sjø og vassdrag                                                                                 | 6610      |          |               |               |                |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner                                                      | 6620      |          |               |               |                |
| 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      |          |               |               |                |
| Uthavnstidbadsområde                                                                                          | 6750      |          | 33FF66        | 51-255-102    | 80-60-0-0      |
| Uthavnstidbadsområde                                                                                          | 6760      |          | 66CCCC        | 102-204-204   | 40-0-20-0      |
| Badestrand                                                                                                    | 6770      |          | 66FFFF        | 102-255-255   | 40-0-0-0       |
| Kontinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner                                      | 6800      |          | FFCCFF        | 255-204-255   | 0-20-0-0       |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål | 6900      |          | 66FFFF        | 102-255-255   | 40-0-0-0       |

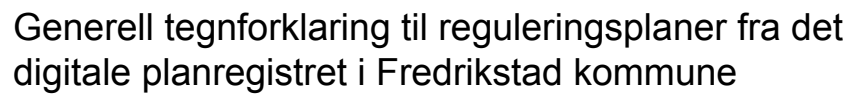
1) Brutto på anleggsplassen 2,5  
2) Brutto på anleggsplassen 2,5

#### HENSYNSSONER

##### FLATER

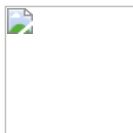
| Objekttype/Egenskap | SOSI-kode | Flatesignatur, nåværende | Anmerking                                                                                                                                              |
|---------------------|-----------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------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





 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid





## Fredrikstad kommune

**Adresse** Postboks 1405, 1602

**Telefon**

Utskriftsdato: 24.04.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7      Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 102 **Bruksnr.:** 54

**Adresse:** Ytterstadveien 4, 1626 MANSTAD

**Referanse:** 206250009

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### 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 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.



## Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Strande Marthe-lise R

Ytterstadveien 4

1626 Manstad

**Adresse:** Ytterstadveien 4 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 193936725  
**Eiendom:** 102 / 54 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 2  
**Tilsyn:** Utført 29.04.2024  
**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 14.04.2025  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:**  
**Avtale nr:** 5877

*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  
09.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VIDAR AAKRE JOHANNESSEN  
SVINGEN 4 H0208  
1671 KRÅKERØY

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Gnr 102      Bnr 54      Fnr 0      Snr 0

## Eiendommens adresse:

Ytterstadveien 4, 1626 MANSTAD

## Formuesverdi for inntektsåret 2023:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 894 392   |
| Som sekundærbolig: | kr 3 577 566 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

|          |     |                  |    |       |  |       |  |
|----------|-----|------------------|----|-------|--|-------|--|
| Gnr.:    | 102 | Bnr.:            | 54 | Fnr.: |  | Snr.: |  |
| Adresse: |     | Ytterstadveien 4 |    |       |  |       |  |

## 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: 29.04.2024        |  |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? |     |   |      |   |                                      |  |
|                                                                   | Ja: |   | Nei: | X | Ukjent:                              |  |
| Røykløp feid/ sjekket                                             | Ja: | X | Nei: |   | Sist feiet/sjekket, dato: 10.05.2025 |  |

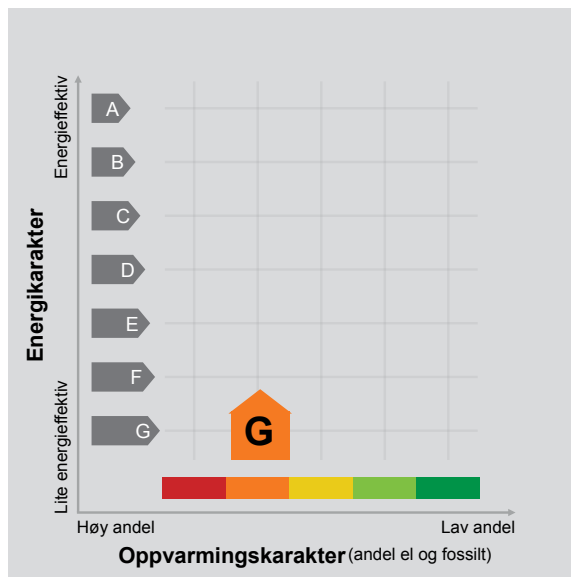
Med vennlig hilsen

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Ytterstadveien 4         |
| Postnummer        | 1626                     |
| Sted              | MANSTAD                  |
| Kommunenavn       | Fredrikstad              |
| Gårdsnummer       | 102                      |
| Bruksnummer       | 54                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 193936725                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-117456 |
| Dato              | 09.05.2025               |



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

## Målt energibruk 27 667 kWh pr. år

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

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 27 667 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Luft kort og effektivt**

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.

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1954     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 128      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | 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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg**

### **Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



Dagb. nr. 3418/1954  
Onsøy Sørenskriverembete



S K J Ö T E:

Undertegnede Katrine Hansen, født den 15/7-1895, tilskjøter herved min bror Mikal Hansen, Star, født den 19/6-1902, min eiendom "Granås", gnr. 102, bnr. 54 av skyld 1 öre i Onsøy, for en kjøpesum stor kr. 500,- femhundre-kroner, som er avgjort på omforenet måte. Kjøperen og etterfølgende eiere har veirett over hovebølet.

Star i Onsøy den 30. august 1954.

*Katrine Hansen*

Herved bekreftes at Katrine Hansen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at hun er over 21 år.

1. *Johs. Wilhelmsen* 2. *Henry Hansen*

Dok. nr. 3418/1954 dagbokført den 4/9/1954

Onsøy Sørenskriverembete.

Unglyst og anmerket i grunnboken -

~~personregistret~~ - samt innført i pantebok nr. 4-45

Gebyr til statskassen kr. 3.00 betalt

Anmerkning om heftelser vil bli påført etter begjæring mot erleggelse av kr. 2.00

*Gunnar Hansen*

Dagh. nr. 3416/1954.

Onsøy Sorenskriverembets

Henviſning:

J.nr.

Kart

Tekst

**Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>**

Fre dag den 11/6 1954 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Stueråsen gr.nr. 102 br.nr. 18 av skyld mark 11 øre i Onsøy herred. Forretningen er forlangt av Katrine Hansen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>2)</sup>

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene tekn.ass. Jakob Henriksen og oppsynsmann Trygve Pettersen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:<sup>3)</sup> Begge har tidligere avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte:<sup>4)</sup>

Av partene: Selger: Katrine Hansen.

Kjøper: Mikal Hansen Star.

Av naboer: Ingen.

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

<sup>2)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>3)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>4)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

<sup>5)</sup> Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.



Delet begynner i tomtens sydøstre hjørne ved nedslått pel i dele med Elingård, følger så denne 40,90 m i nordøstlig retning til nedslått pel. Går derfra i nordvestlig retning 19,20 m til nedslått pel ved Katrine Hansens eiendom, følger så denne eiendom 29,80 m til sydvestlig retning til pel 1,00 m fra gårdsveg, følger så denne 26,70 m i sydøstlig retning tilbake til utgangspunktet.

Tomten har tidligere ikke vært bortsatt på leiekontrakt.

Parsellen skal anvendes til:<sup>1)</sup> Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 10 øre De n fraskilte del er gitt bruksnavn:<sup>2)</sup> "Granås".

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at eieren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Jean Brådal  
Yald Henriksen T. Petersen  
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

<sup>1)</sup> Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 2/2 1923 nr. 2 § 21).

# Kart

over parsell nr. \_\_\_\_\_ av gr.nr. **102** br.nr. **18**

**Stueråsen**

(eiendommens navn)

i

**Onsøy**

Areal **763 m<sup>2</sup>**

M.=1:250

N.

Katrine Hansen  
19,20 m

Elingård  
40,90 m

Katrine Hansen  
29,80 m

36,60 m

26,70 m

Gårdsveg

S.

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing 4/9 19 54.

Dok. nr. 3416/1954 dagbokført den 4/9 1954.

Tinglyst ved Onsøy Sørenskriverembete.

Tinglyst og anmerket i grunnboken -  
~~personregistret~~ samt innført i pantebok nr. 2-45.

Den fraskilte del..... har fått gr.nr. 102 br.nr. 54.

Gebyr til statskassen 5,- Antatt

*Jon. Vannø*  
df.

Mihel Hansen Star,

Star,

5,-



Henviſning:

Dagb. nr. 2492/1960

Onsøy Sorenskriverembedet

Kart

Tekst

## Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>

Fre dag den 14. 8. 1959 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Elingaard" gr.nr. 102 br.nr. 1 av skyld mark 32,92 i Onsøy herred Forretningen er forlangt av Stiftelsen Elingaard

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>2)</sup>

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene tekn. ass. Jakob Henriksen og oppsynsmann Trygve Pettersen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:<sup>3)</sup> Begge har tidligere avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte:<sup>4)</sup>

Av partene: Stiftelsen Elingaard v/Lars Næverlid.

Kjøper: Mikal Hansen Star.

Av naboer: Ingen.

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

<sup>2)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>3)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning."

N. N.

<sup>4)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

<sup>5)</sup> Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.



Delet begynner i tomtens sydvestre hjørne merket med kryss i sten ved skogsveien. Følger denne 41,00 m i nordøstlig retning til kryss i sten. Derfra 4,20 m i østlig retning til kryss i fjell. Derfra 28,40 m i sydlig retning til kryss i fjell, og 15,90 m i sydvestlig retning til kryss i sten. Derfra 11,60 m i vest nordvestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Tomten har ikke tidligere vært bortsatt på leiekontrakt.

Parsellen skal anvendes til: 1) Tilleggstomt.

skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 öre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mrk. 32,92. Den fraskilte del er gitt bruksnavn: 2) "Granås II".

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at eieren skal besorge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

*Johannes Brindstad*  
*Johannes Brindstad*      *Trygve Pettersen*  
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

*Johannes Brindstad*

1) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

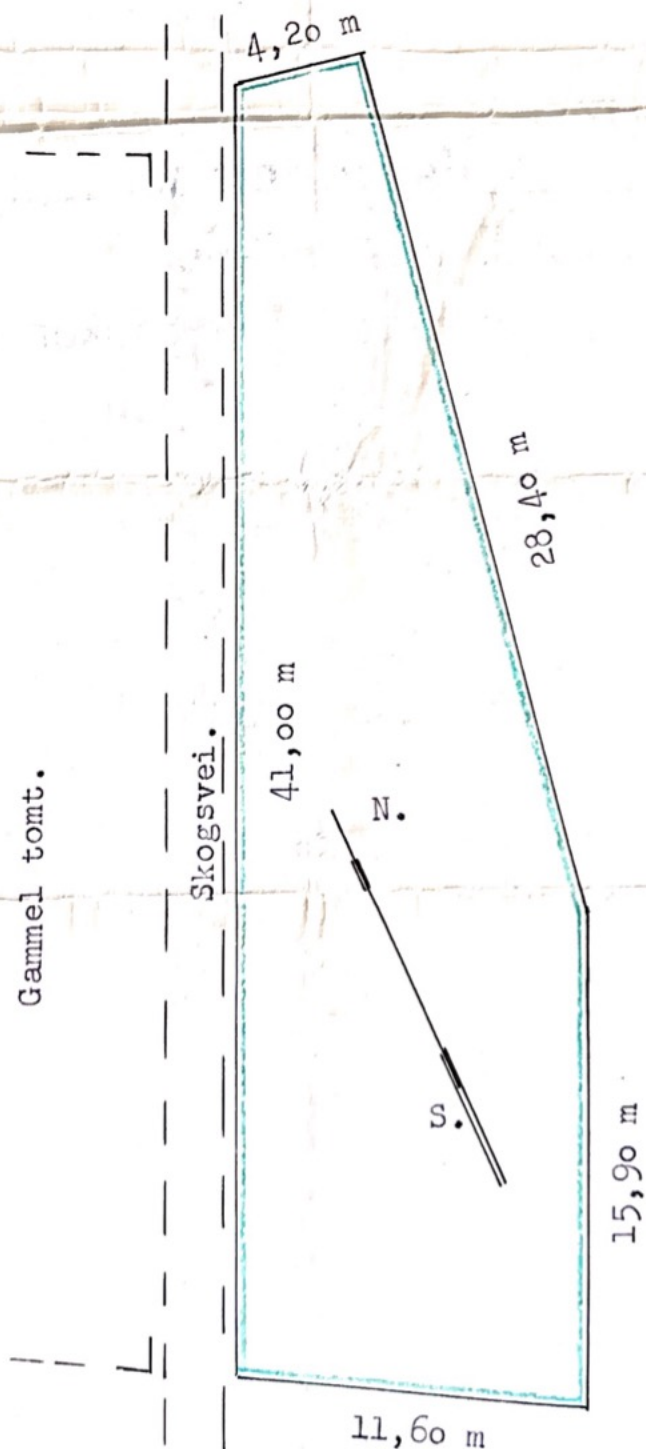
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 1/2 1923 nr. 2 § 21).

# Kart

over parsell nr. \_\_\_\_\_ av gr.nr. 102 br.nr. 1  
"Elingaard" i Onsøy.  
(eiendommens navn)

Areal= 386 m<sup>2</sup>

M.= 1: 250



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing 18/6 1960

Dok. nr. 2492/1960 dagbokført den 18/6 1960

Tinglyst ved **Onsøy Sørenskriverembede.**

Tinglyst og anmerket i grunnboken -

~~personregisteret~~ - samt innført i pantebok nr. H-72.

*Gjebys til statskassen kr. 20.- betalt.*

De 2 fraskilte del 102 har fått gr.nr. 102 br.nr. 63

*Vare ferdig*  
*[Signature]*

*Mihail Stenon Stav,*  
*[Signature]*





Dagb. nr. 2493/1960. *Kfr.*  
Onsøy Sorenskriverembete

S k j ø t e.

Undertegnede Stiftelsen Elingård skjøter og overdrar herved til Mikal Hansen Star, f. 19/6.1902 eiendommen

Granås II

gnr. 102, bnr. *63* av skyld i Öre i Onsøy.

Kjøpesummen er kr. 579.- femhundreogsyttinikroner - som er betalt.

Kjøperen og senere eiere av den kjøpte parsel skal ha rett til å benytte den del av skogsveien på Elingård gnr. 102, bnr. 1 i Onsøy og som ligger umiddelbart inntil parselen. De samme forplikter seg til ikke på noen måte å stenge denne veien.

Eiendommen er overtatt.

den 8. juni 1960.

Som kjøper:

*Mikal Hansen Star.*

Som selger:

for styret i Stiftelsen Elingård

*Trygve de Lange*

Overrettsakfører

TRYGVE de LANGE

Det attesteres herved at Mikal Hansen Star egenhendig i mitt overvær har underskrevet foranstående skjøte og at han er over 21 år.

Onsøy lensmannskontor, den 2. juni 1960.



*Torbjørn Gundersen*  
Johs. Bjørkås s.

Det attesteres herved at o.r.sakfører Trygve de Lange egenhendig i vårt overvær har underskrevet foranstående skjøte, og at han er over 21 år.

*Paula Karnes*  
Paula Karnes

O s l o, den 8. juni 1960.

*Thordis Fossum*  
Thordis Fossum

Dok. nr. 2493/1960 dagbokført den 18/6/1960

d Onsøy Soronskriverembete.

Finglyst og anmøket i grunnboken -

////////// samt innført i pantebok nr. A-72

Gebyr til statskassen kr. 10,-betalt.

Anmerkning om heftelser vil  
bli påført etter begjæring  
mot erleggelse av kr. 5.00

*Vare Hansen*