

Gamle Kirkevei 91

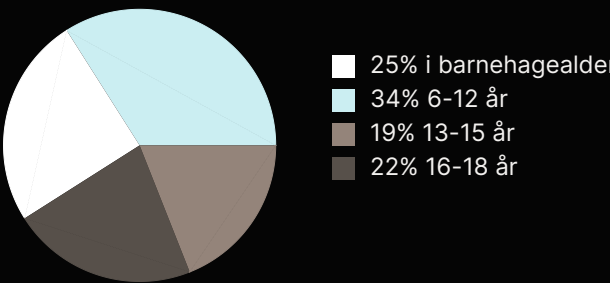
Offentlig transport

🚋 Gamle Kirkevei 92 Linje 110, 120	1 min 🚶 0.1 km
🚊 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 🚶 3.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 37 min 🚶

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Hauge skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	4 min 🚶 2 km
Glemmen vgs - Lisleby	19 min 🚶
Glemmen videregående skole 1250 elever	4 min 🚶 2.6 km

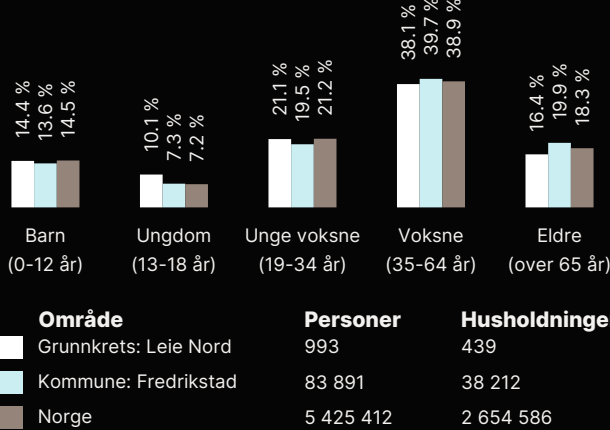
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 🚶 0.5 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	9 min 🚶 0.8 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	15 min 🚶 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Stabburveien	10 min 🚶

Sport

🏊 Lisleby idrettshall Aktivitetshall	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Nøkleby skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏊 Sporty24 Fredrikstad	8 min 🚶
🏊 SKY Fitness Lisleby	10 min 🚶

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Gamle Kirkevei 91, 1617 FREDRIKSTAD
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 204, bnr. 151

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 24.01.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 16649-1641

Referansenummer: Z11593

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Boligen er fra 1905 og ble tilbygget i 1990. Bygget er oppført i 2 etasjer med 1 leilighet i hver etasje. Kryp kjeller + loft.
Frittliggende garasje fra 2001.
Boligen innehar en relativt grei standard.

Oppgraderinger som er foretatt :

- Nytt bad i 1 etg i ca 2000.- utført av firma uten dokumentasjon.
- Nytt bad i 2 etg i 2012 som er utført av firma uten dokumentasjon.
- Yttertaket er lagt om i 2007, utført av Byggmester Rolf Bless a.s.
- Det er skiftet en del utvendig kledning i 2007, utført av Byggmester Rolf Bless a.s.
- Det er skiftet en del vinduer + dobbel terrassedør i 1 etg i 2008, utført av Byggmester Rolf Bless a.s.
- Noe utført el-arbeide er utført av Aronsen Elektriske a.s. og Slevik Elektriske a.s.
- Ny peisovn i 2017, montert av Hneriksen Brensel a.s.
- Ny bereder i 2022 utført av Engelsviken rør a.s. + ny bereder i 2021 montert av Arne Nilsen a.s.
- Nytt dusjhjørne i 2 etg i 2021 utført av Engelsviken rør a.s.
- 2 stk nye varmepumper i 2021 montert av Slevik Elektriske a.s.
- Det er nylig skiftet noe sviller og deler av bjelkelag i 1 etg etter råteskader. Utført av Byggmester Rolf Bless a.s.

Tomannsbolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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 plastbelagt stål.

Yttervegger er av ukjent utførelse i gammel del og bindingsverk i tilbygg. Utvendig stående og liggende kledning. Eier opplyser at det trolig er plank i vegger i gammel del.

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre.

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. 1 eldre vindu med blyglass.

Hvit ytterdør til hovedinngangen. Hvit terrassedør.

Veranda over tilbygg på ca 34 kvm. Liten terrasse ved inngangen på ca 5 kvm. Veranda ut fra 1 etg på ca 33 kvm.

Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med : parkett, fliser, vegger er tapetsert/malt. Malte slette himlinger.

Boligen har trebjelkelag mot kryp kjeller. Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer.

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Boligen har en eldre teglsteinspipe. Parafinovn i stuen i 1 etg. 2 stk peis-ovner.

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

Kryp kjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er

høy.

Innvendige trapper i tre fra byggeår.

Finerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg :

Eier opplyser at bader fra rundt 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med malt slett himling.

Gulvet har belegg og det er ikke etablert fall til sluk.

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Badet er innredet med servant, toalett, dusjhjørne.

Ventilasjon til våtrommet er via vegg-ventil.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad 2 etg :

Badet er fra rundt 2012 opplyser eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med malt slett himling.

Gulvet er belagt med belegg, ingen varmekilde. Gulvet er flatt uten fall mot sluk. Det er noe motfall rundt sluk.

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjhjørne.

Ventilasjon til våtrommet er via vegg-ventil.

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etg : Eik profilert innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin + løs komfyr.

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

2 etg : Hvit innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin + løs komfyr.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.

Avløpsrør er av pvc.

Ventiler/luker i vegger/vinduer.

Det er lagt opp til vaskemaskin i bod i 1 etg, dette er ikke bygget som våtrom.

Boligen har 2 stk 200 liter beredere.

Det er montert luft til luft varmepumpe i hver etasje.

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Eier opplyser at det er varmekabler i ytterste gang, gang 2 har defekte varmekabler. (1 etg)

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at boligen er bygget på fjell. Deler av tilbygg kan ligge på leiregrunn pga skjevheter i bjelkelag. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Konstruksjonsmetoden tilsier at det ikke er drenert rundt boligen. Grunnmur er av granitt i gammel del og leca i tilbygget. Tomten er hellende fra veien og mot boligens grunnmur. Tomten er opparbeidet med gressplen, busker og trær. Eier opplyser at utvendige vann og avløpsledninger er i pvc og er fra 1976. Det er noen synlige vannrør av jern i krypkjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

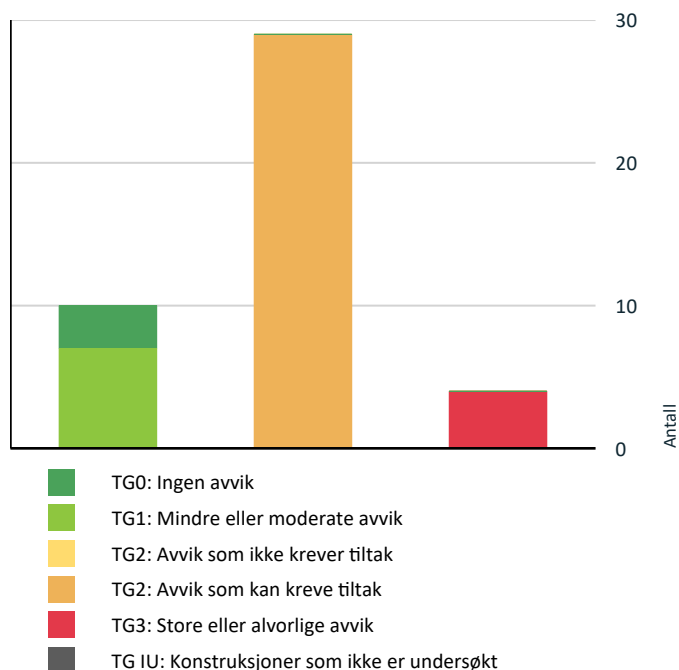
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

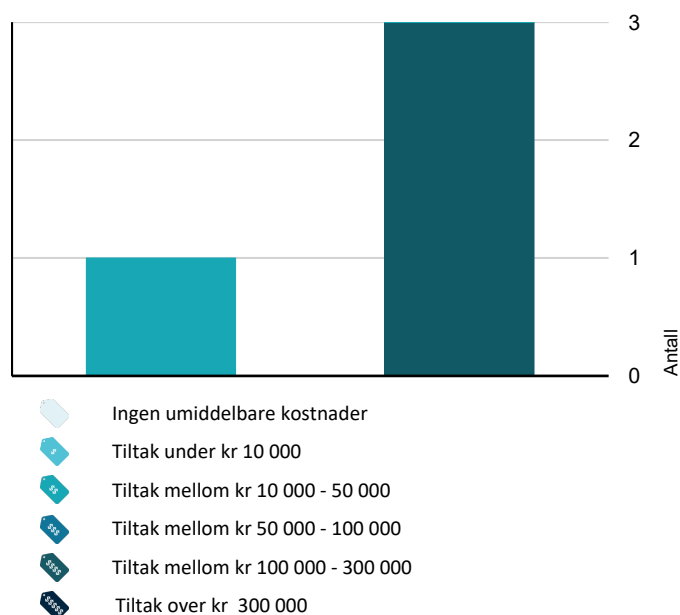
Sammendrag av boligens tilstand

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. Varmer 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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	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 > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1905

Kommentar

Ifølge eier.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990

Tilbygg

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket har normal alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekting anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst for å unngå overaskelser ved sprekker i takteking eller beslag som kan medføre lekkasjer. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/bslag er oppbrukt. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normal levetid for takrenner i plastbelagt stål eller sink er 25-35 år. Takvann må ledes bort fra grunnmur for i minste vannpress mot grunnmuren. Det bør følges med på beslag rundt pipe og luftehatt da det er der det ofte kan forekomme lekkasjer. Konsekvens kan være at vann unødvendig ledes inn i krypkjeller.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av ukjent utførelse i gammel del og bindingsverk i tilbygg. Utvendig stående og liggende kledning. Eier opplyser at det trolig er plank i vegger i gammel del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert spredte råteskader i kledningen ellers.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningsbord som er råteskadet må skiftes for å hindre at det blir skader i konstruksjonen. Bindingsverk bak råteskadet kledning må sjekkes før ny kledning blir montert. Konsekvens kan være at råteskader sprer seg.



Viser deler av kledning i skjøt mellom gammelt bygg og tilbygg

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Undertaket og sperrer har fuktskjolder etter gamle lekkasjer i undertak og gradrenner. Loftet har dårlig ventilasjon og isolasjon. Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampspærre fra dette byggeåret.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre 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. Uten dampsperre i himling i 2 etg vil varm luft trenge gjennom konstruksjonen og opp på loftet, dette kan føre til kondensproblematikk. Ved oppussing innvendig må det monteres dampsperre, loftet bør etterisolerers.



Viser deler av loft



Viser deler av loft + revet gammel pipe under tak.



Viser en av flere fuktskjolder i undertaket



Viser loft

TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. 1 eldre vindu med blyglass.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Noen vinduer må justeres. Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20 -60 år. 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.

TG 2 Dører

Hvit ytterdør til hovedinngangen. Hvit terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har noe brukslitasje. Terrassedør har fuktskader utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder/slitasje. Terrassedør må skifte panel i nedkant. Normal levetid for ytterdører er fra 20-40 år.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda over tilbygg på ca 34 kvm. Liten terrasse ved inngangen på ca 5 kvm. Veranda ut fra 1 etg på ca 33 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert noe råte i rekkverk på veranda i 2 etg. Det er ikke kjent hvordan veranda er oppbygget ang lufting og tetthet i konstruksjonen ned mot boligrom. Veranda i 2 etg glipper noe fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse over boligrom er å anse som en risikokonstruksjon når det gjelder lufting/kondens/lekkasjer. Konstruksjonen bør kontrolleres nærmere. Normalt vedlikehold er viktig for å forlenge levetiden på konstruksjonen. Det er ikke krav om at rekkverkshøyden må økes. Veranda som glipper fra veggen i 2 etg bør kontrolleres nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser noe røte i rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med : parkett, fliser, vegger er tapetsert/malt. Malte slette himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen sprekker i vegger/tapet/plater. Eldre overflater. Det er registrert noe knirk her og der.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder/slitasje og sprekker/skjevheter/knirk.



Viser innvendig sprekk mellom gammel del og tilbygg i stuen i 1 etg

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller. 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 i 1 etg : vf 12 mm, gang 21 mm, kjøkken 8 mm, spisestue 11 mm, stuen fra 30-55 mm, tv stuen 11mm. 2 etg : gang 15 mm, soverom 14 mm, stuen 20 mm, kjøkken 22 mm, soverom 20 mm.

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 omgående men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

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. Parafinovn i stuen i 1 etg. 2 stk peisovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Røkrør i 2 etg er noe utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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. Utett røkrør må tettes bedre i overgang til pipen i 2 etg. Dette for å hindre at glør kan komme inn i boligen.



Viser gammel parafinovn som ikke er i bruk.



Viser peis-ovn i 1 etg



Viser peis-ovn i 2 etg

Kryp Kjeller

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Kryp Kjeller er å anse som en risikokonstruksjon da luftfuktigheten er høy.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperatursforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperatursforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Kryp Kjeller her er ekstrem fuktig og det er stående vann i store deler av krypkjelleren spesielt under tilbygget. Bjelkelag og sviller under gammel del har spor etter borebiller og råte. Deler av krypkjeller er blendet og har ikke tilgang, her kan det være ytterligere skader som ikke er kartlagt/oppdaget. Det er nylig skiftet ut deler av sviller og bjelkelag mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Stående vann må ledes ut via permanent tiltak og det bør legges plast over grunnen for å begrense avdamping til ovenliggende konstruksjoner. Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilslig. Kjøper må være klar over at kjeller under bakkenivå og krypkjeller er en risikokonstruksjon. Dersom ingen tiltak blir utført vil skadeomfanget øke med tiden. Det bør forsøkes å etablere tilgang inn til den innerste krypkjelleren for å kontrollere bjelkelag og sviller/yttervegger i dette området.



Viser mye vann i krypkjeller.



Viser stående vann i krypkjeller.

Tilstandsrapport



Viser gammelt bjelkelag med kokonger og spor etter borebiller.



Viser krypkjeller uten tilgang

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

! TG 2 Innvendige dører

Finerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dører må justeres sluk at de ikke subber i karm/terskel.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at bader fra rundt 2000. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med malt slett himling.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er ikke montert metallist i underkant av veggplater. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risikokonstruksjon. Manglende metallister i underkant av veggplater kan føre til at det trekker fukt opp i platene. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegget og det er ikke etablert fall til sluk.

Årstall: 2000

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 ikke fall mot sluk. Vann vil bli liggende igjen på deler av gulvet ved lekkasjer. Det er ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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. Ved ombygging av badet må det etableres riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



Viser rørgjennomføringer i gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

Det er en utett rørgjennomføring i gulv bak toalett. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Utette rørgjennomføringer må påseises strømppe slik at det ikke blir lekkasjer i konstruksjon ved vann på gulvet. Det anbefales å sette inn dusjkabinett, dette kan forlenge levetiden på badet da det ikke vil bli direkte vannpress på vegg/gulv/overflater.



Viser sluk.



Viser utette rørgjennomføringer i gulvet

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servant, toalett, dusjhjørne.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon til våtrommet er via vegg-ventil.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet bør utstyres med fuktstyrt el-vifte for å sikre at fuktig luft blir transportet ut av rommet når luftfuktigheten blir for høy.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres el-vifte.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggene eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



Viser hulltaking

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra rundt 2012 opplyser eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med malt slett himling.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er ikke montert metallister i underkant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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. Manglende metallister i underkant av våtromsplater kan føre til fuktskader i platene. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med beleg, ingen varmekilde. Gulvet er flatt uten fall mot sluk. Det er noe motfall rundt sluk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har ikke fall mot sluk. Noe vann blir liggende igjen på gulvet etter dusjing pga delvis motfall.

Konsekvens/tiltak

- 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. Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon, ikke fall + alder/slitasje. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført uten dokumentasjon er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.



Viser sluk.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjhjørne.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Viser bad.



Viser bad.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon til våtrommet er via vegg-ventil.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren. Våtrommet bør utstyres med fuktstyrt el-vifte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet. Det bør monteres el-vifte for å hurtigst mulig kunne transportere fuktig luft ut av våtrommet.

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggene eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Viser hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eik profilert innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin + løs komfyr.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har normal slitasje.

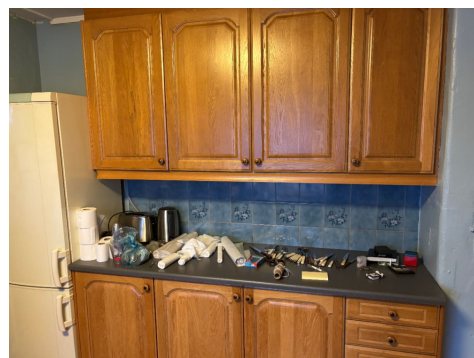
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder/slitasje.



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.

Tilstandsrapport



Viser kjøkken.



Viser kjøkken i 2 etg



Viser røropplegg i kjøkkenbenken

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ventilator må trolig skiftes innen rimelig tid.

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Hvit innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin + løs komfyr.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dårlig trykk på vann på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntrykk/batteri må sjekkes av rørlegger.



Viser kjøkken i 2 etg

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber begynner å bli gamle.

Konsekvens/tiltak

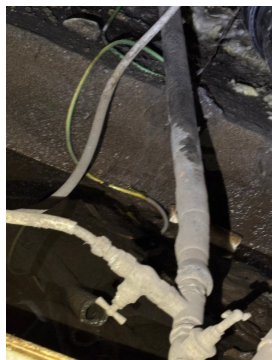
- Tiltak:

Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Det kan ikke utelukkes at noen av rørene må skiftes innen rimelig tid. Egen kontroll av autorisert rørleggerfirma anbefales.

Tilstandsrapport



Viser vannledninger i krypkjeller.



Viser vannledninger i krypkjeller

Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør i krypkjeller bør henges opp bedre. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer bra iflg eier. Avløpsrør i krypkjeller bør henges opp bedre slik at de ikke kan falle ned.



Viser avløpsrør i krypkjeller.



Viser avløpsrør i krypkjeller

Ventilasjon

Ventiler/luker i vegger/vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Andre VVS-installasjoner

Det er lagt opp til vaskemaskin i bod i 1 etg, dette er ikke bygget som våtrom.



Viser bod "vaskerom".

Varmtvannstank

Boligen har 2 stk 200 liter beredere.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Viser bereder til 1 etg.



Viser bereder til 2 etg

Andre installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe i hver etasje.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Viser varmepumpe i 1 etg



Viser varmepumpe i 2 etg

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 32 A hovedsikringer med automater x2. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Eier opplyser at det er varmekabler i ytterste gang, gang 2 har defekte varmekabler. (1 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.
0 Dette er ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyser at alle el-arbeider som er utført er utført av registrerte firmaer.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring.
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.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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?

Ukjent

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

Ukjent

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?

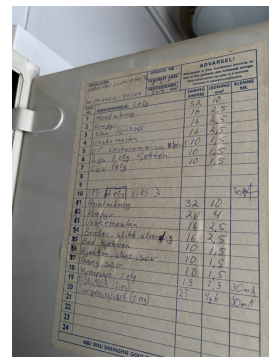
Ja Det anbefales kontroll av el-anlegget da deler av anlegget er eldre.

Generell kommentar

Det anbefales utvidet kontroll pga alder på anlegget og en helhetlig vurdering.



Viser felles el-skap.



Viser kurs-oversikt



Viser innbygget kontakt i 2 etg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at boligen er bygget på fjell. Deler av tilbygget kan ligge på leiregrunn. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsmetoden tilsier at det ikke er drenert rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ingen fungerende drenering rundt boligen. Det er stort vanninnsig i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det bør dreneres om. Det må utføres tiltak slik at vann ikke samler seg i krypkjeller enten ved å slisse ut en dreneringsgrøft eller montere drenskum med overvannpumpe i krypkjeller. Det er vanskelig med fullgod drenering rundt grunnmur rett på fjell, det må ev sprenges ut en dreneringsgrøft rundt boligen. Det må sørges for at krypkjeller har god ventilasjon og det bør legges plast på fjellet for å hindre fukt/damp i og trekke opp i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser stående vann i krypkjeller



Viser stående vann i krypkjeller.



Viser stående vann i krypkjeller

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av granitt i gammel del og leca i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren i leca har noen mindre sprekker. Grunnmur i granitt har manglende fuger mellom stein. Noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Reparasjon av puss/murvegger har et vedlikeholdsintervall på ca 20-40 år. Det er behov for vedlikehold på grunnmuren.



Viser manglende fuger mellom granittmur.

! TG 3 Terrengforhold

Tomten er hellende fra veien og mot boligens grunnmur. Tomten er opparbeidet med gressplen, busker og trær.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

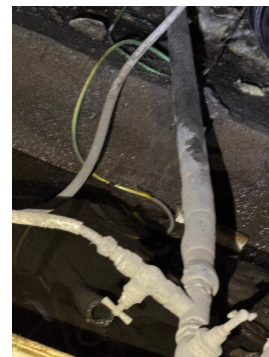
Det er hellende terreng fra oversiden som heller mot bolig og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det er viktig at terrenget heller riktig i område ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra grunnmur for å unngå vannpress mot grunnmur og og ekstra belastning på ev drenering og vanninnsg i krypkjeller. Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca 3 m fra grunnmuren. Kostnadsestimatet er stipulert men det anbefales og hente inn tilbud fra firma.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser stoppekranner i krypkjeller.



Bildet viser at store deler av tomten heller mot bolig/grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser at utvendige vann og avløpsledninger er trolig i pvc og er fra 1976. Det er noen synlige vannrør av jern i krypkjeller.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over langt over 50 % av sin levetid. Noe trykkfall ved tapping av vann flere steder.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Kontroll av avløpsanlegget kan gjøres via tv-video kontroll. Det kan ikke utelukkes at rørene må skiftes innen rimelig tid.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv, yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak. Vippe-port, innlagt strøm. Tilbygget skur på 1 side.

Garasjen har normal slitasje og Tg 2, men skur har råteskader. Tg 3 på råteskader.

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



Viser garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/177 m²

Tomannsbolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Bad, 2 Kjøkken, 3 Stuer, Spisestue, 3 Soverom, 2 Bod, Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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 4 300 000

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

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Karstensens vei 37 ,1617 FREDRIKSTAD 242 m ² 1959 4 sov	05-02-2024	4 750 000	4 810 000		4 810 000	19 876
2 Solvangveien 11 ,1617 FREDRIKSTAD 211 m ² 1955 3 sov	15-12-2024	4 450 000	4 300 000		4 300 000	20 379
3 Karstensens vei 35 ,1617 FREDRIKSTAD 223 m ² 1962 4 sov	12-06-2022	4 500 000	4 560 000		4 560 000	20 448
4 Prost Nossens vei 13 ,1617 FREDRIKSTAD 163 m ² 1968 4 sov	26-08-2024	3 890 000	3 800 000		3 800 000	23 313
5 Prost Nossens vei 13 ,1617 FREDRIKSTAD 163 m ² 1968 4 sov	22-03-2022	4 200 000	4 200 000		4 200 000	25 767
6 Nøklestadveien 6 ,1617 FREDRIKSTAD 174 m ² 1961 4 sov	26-02-2023	4 690 000	4 600 000		4 600 000	26 437
7 Sletteveien 32 ,1617 FREDRIKSTAD 133 m ² 1959 4 sov	26-04-2022	4 500 000	4 460 000		4 460 000	33 534

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

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	12 592
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 210 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsdagspunktet. 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.	2 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 100 000
----------------------------	------------	------------------

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

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

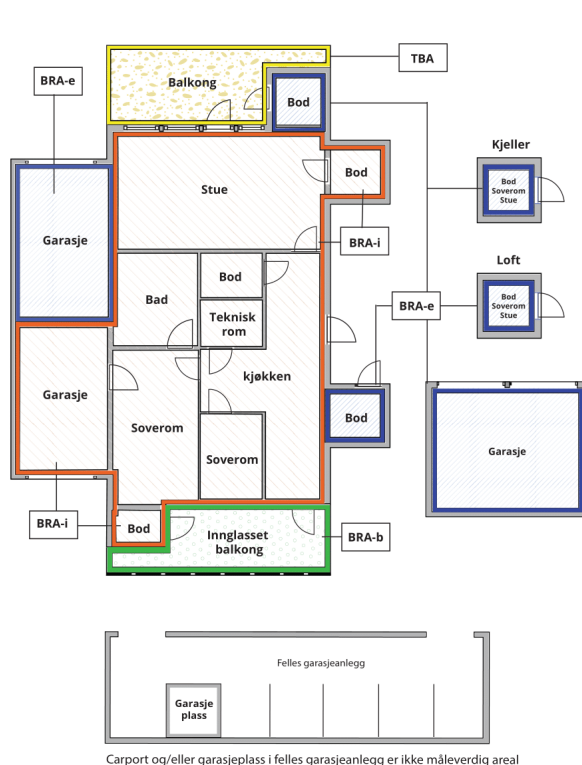
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	109			109	38
2 Etasje	68			68	34
SUM	177				72
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Tv Stue, Soverom, Bod, Bod 2		
2 Etasje	Trapperom, Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		

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

Kommentar: Det er avvik i forbindelse med branncelleinndeling utifra dagens forskrifter mellom leiligheter/etasjer.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	173	4
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Vidar Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	204	151		0	1530.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Kirkevei 91

Hjemmelshaver

Jensen Vidar

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Gamle Kirkevei på Leie sentralt i Fredrikstad. Det er gangavstand til skole og barnehage samt Lisleby idrettsanlegg og butikkssentrum. Kort vei til flotte turområder i Fredrikstadmarka. Det er ca 5-6 min med bil til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Solrik og barnevennlig eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Det er en tinglyst boretts på eiendommen, konferer megler.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt 2 mannsbolig som er bygget i 2 etasjer. Kryp kjeller. Frittliggende garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige		Fullverdi		18 439
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.01.2025		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	24.01.2025		Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	24.01.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	
3	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Z11593>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Foss & Co Østfold Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	206250013
Adresse	Gamle Kirkevei 91		
Postnr.	1617	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Kjell Jensen
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1977	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalensr 94416576
Selger 1 Fornavn	Vidar	Etternavn	Jensen

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Det blir vann i krypkjeller pga dårlig/mangelfull drenering. ref takstrapport

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 204/151/0/0

Eierrepresentant: Jensen Vidar

Regningsmottaker: Jensen Vidar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	KIRKEVEIEN 91	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	204	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	151	Oppgitt areal	1479 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1530,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gamle Kirkevei 91	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Leie nord	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13388121	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		74
13388121	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		80

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JENSEN VIDAR	ASPELUNDVEIEN 6	1624 GRESSVIK	1/1	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	01.06.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.06.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 16,80	01.06.2025	1/1	0	kr 7 560,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 198,00
360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 32,18	01.06.2025	1/1	0	kr 14 481,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.06.2025	1/1	0	kr 5 205,00
60	ESkatt Bolig	1 083 500,00 0/00	kr 3,20	01.06.2025	1/1	0	kr 3 467,00
							kr 37 775,00

Oversiktskart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Gamle Kirkevei 91, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/151/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-08

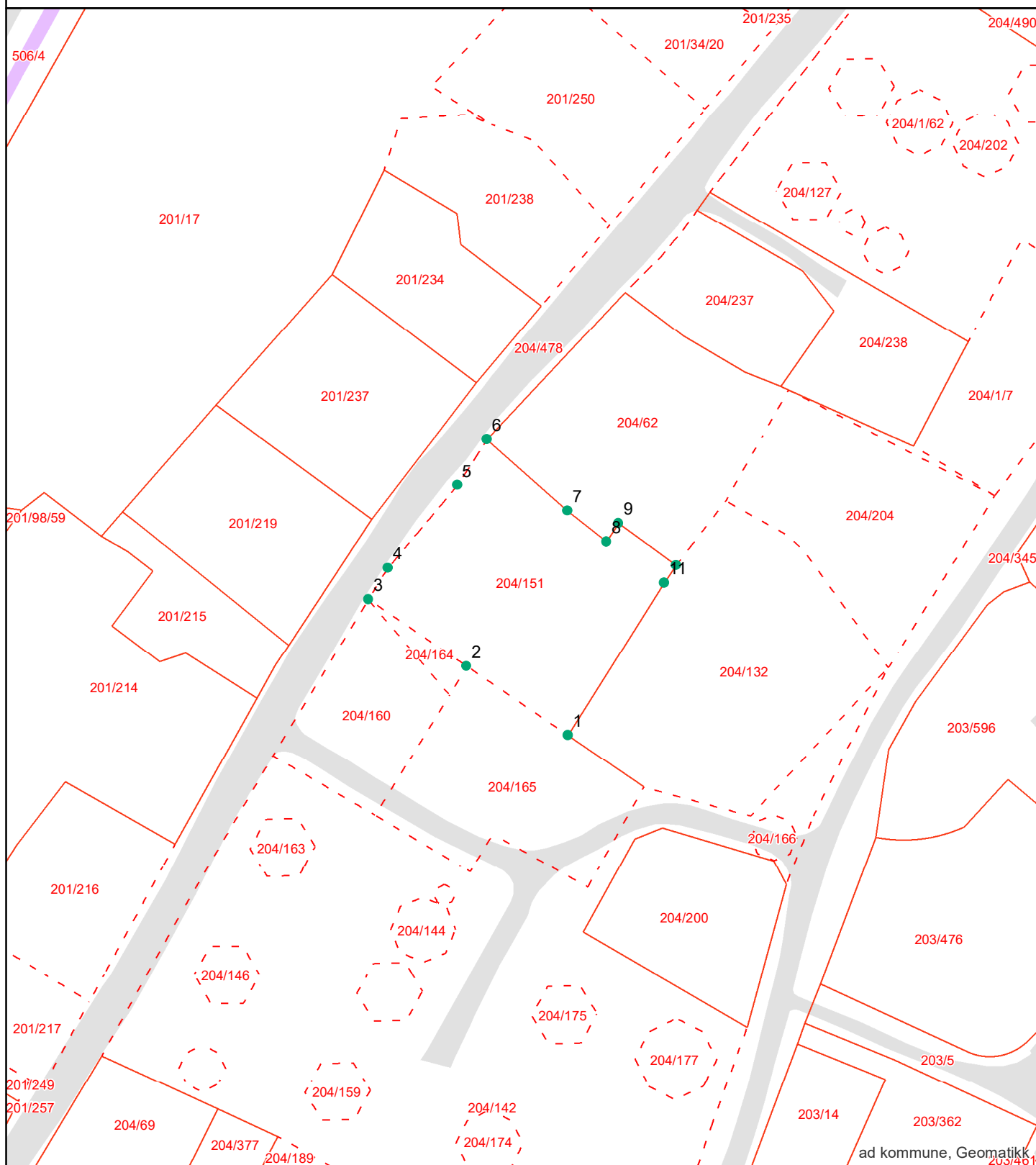


Dat kilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.5.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1530.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567942.92765	612302.67365	Jord	22.55	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567955.67087	612284.081455	Ikke spesifisert	21.81	Umerket		Beregnet	200	0
3	6567967.90066	612266.027351	Ikke spesifisert	6.83	Umerket		Beregnet	200	0
4	6567973.73051	612269.575658	Ikke spesifisert	19.86	Ukjent		Beregnet	100	0
5	6567988.9329	612282.343828	Ikke spesifisert	10.01	Ukjent		Beregnet	100	0
6	6567997.32153	612287.778719	Jord	19.79	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6567984.22873	612302.608978	Jord	9.19	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6567978.54846	612309.835542	Fjell	4.03	Borehull		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6567981.92778	612312.029422	Fjell	13.07	Borehull		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6567974.24007	612322.58838	Jord	3.96	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6567970.95033	612320.386413	Ikke spesifisert	33.17	Ukjent		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-204/151/0

Bruksnavn	KIRKEVEIEN 91	Beregnet areal	1 530.4
Etablert dato	11.12.1950	Historisk oppgitt areal	1 479.0
Oppdatert dato	02.01.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	16.11.2018	16.11.2018	2018/17151	
OP - Oppmålingsforretning	25.09.2012	01.10.2012	12/15973	
AF - Annen forretningstype	30.03.2011	30.03.2011		
AF - Annen forretningstype	30.03.2011	30.03.2011		
AF - Annen forretningstype	30.03.2011	30.03.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	15.08.1957			
SK - Skylddeling	15.08.1957			
AF - Annen forretningstype	11.12.1956	30.03.2011		
AF - Annen forretningstype	11.12.1956	30.03.2011		
SK - Skylddeling	11.12.1950			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		1 530.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13388121	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
193884695	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13388121: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	154.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	154.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1950	15.12.1950

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	80.0	3	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	74.0	2	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	80.0	0.0	80.0	0.0
H02	1	74.0	0.0	74.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13388121-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	31.0	0.0	31.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.05.1989	29.05.1989
IG - Igangsettingstillatelse	15.06.1989	15.06.1989
TB - Tatt i bruk	19.12.1989	19.12.1989

Bygning 193884695: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gamle Kirkevei	91		1617 FREDRIKSTAD

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Kirkevei 91, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/151/0/0

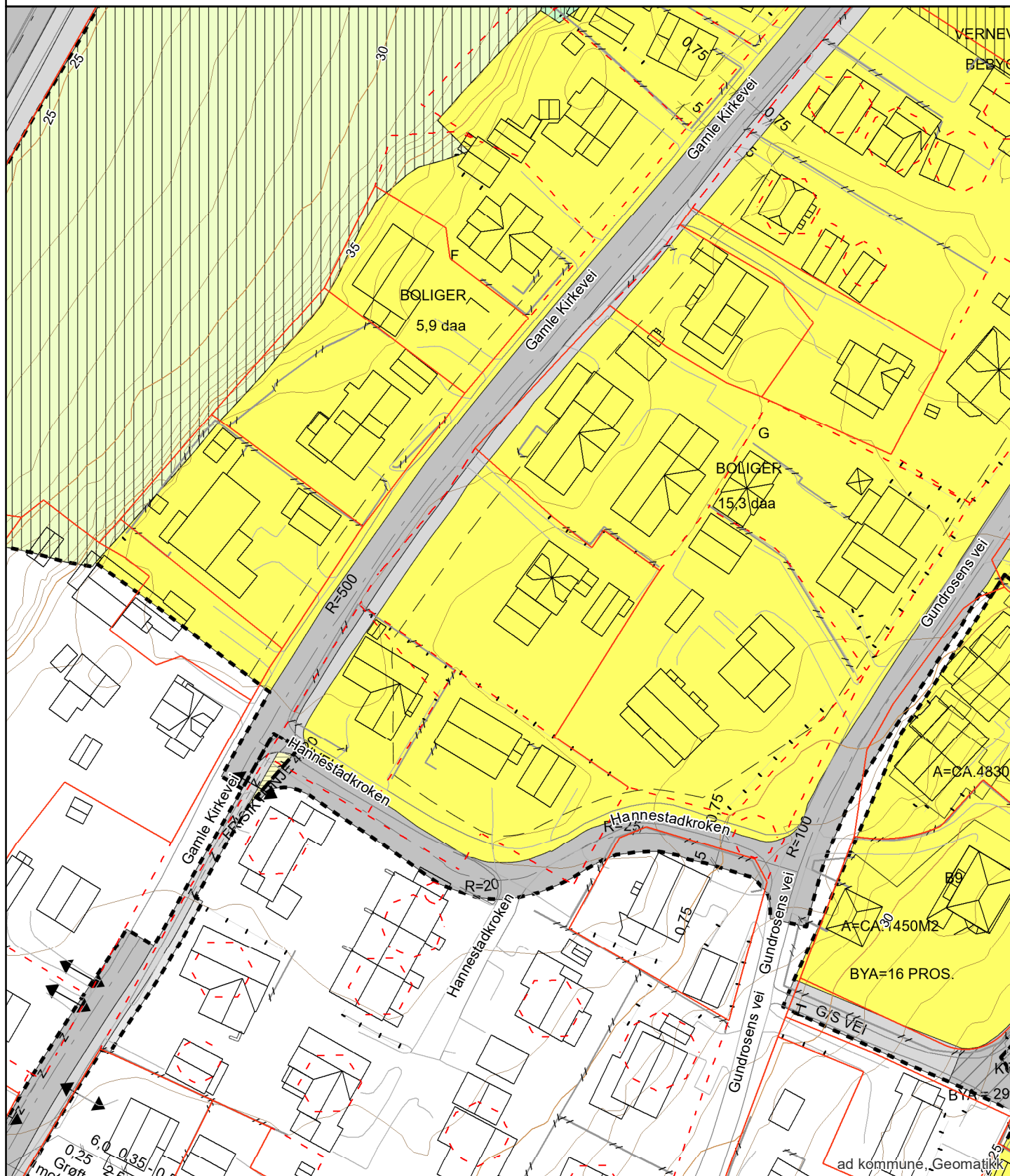
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-08



Planident: 329
Ikrafttredelsesdato: 20.6.1991
Plannavn: Gamle Glemmen Kirke

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for "Gamle Glemmen".

Området reguleres til følgende formål

1. Byggeområder.
2. Landbruksområder.
3. Trafikkområder.
4. Friområder.
5. Fareområder.
6. Spesialområder.

AREALBRUK.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - Reguleringsformål)

1. Byggeområder.

1.1. Boliger.

- I områdene C, P, G, H, I, J, K, L og P skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det i tillegg innredes til mindre næringsvirksomhet eller lokaler for sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for den øvrige bebyggelsen med hensyn til støy, trafikk, parkering og liknende.

1.2. Almennyttig formål.

- I området skal innredes kontorlokaler og menighetssenter for Gamle Glemmen menighet.

1.3. Offentlig formål.

- Området er tomt for Gamle Glemmen kirke. Arealet begrenset av stenmur rundt kirken skal benyttes som gravlund.

2. Landbruksformål.

- Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til driften kan oppføres i området.
- Eksisterende driftsbygninger som nå ikke er i bruk kan tas i bruk til annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører sjenanse for omgivelsene med hensyn til støy, trafikk, forurensing og liknende, og som ikke medfører bygningsmessige endringer av bygningene.

3. Trafikkområder.

- I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger med fortau, gang- og sykkelveger, parkeringsplasser og private adkomstveger.
- For Kirkevegen gjennom bevaringsområdet skal nåværende utforming og utstrekning være gjeldende.

4. Friområder.

- Friområdene E og O skal benyttes til park.

5. Fareområder.

- Fareområde vest for område J er tomt for transformator.

6. Spesialområder.

- 6.1. Spesialområdet er vist på reguleringskartet med vertikal skrafur.
Området skal bevares på grunn av sin historiske, antikvariske og miljømessige verdi.

- 6.2. Bebyggelse innenfor planområdet.

- Bebyggelse som på plankartet er trukket med tykk strek skal bevares.
Disse bygningene inngår i planen med sin eksisterende utstrekning gesimshøyde, takform og etasjetall. Disse bygningene tillates ikke revet. Dersom de blir fjernet på grunn av brann eller annen totalskade, skal de gjenoppbygges på samme sted med samme materialer og eksteriørutforming som den opprinnelige bygningen.

- Bruken av bygningene skal ikke endres og arealbruken skal i hovedsak være uendret.
Bygningsrådet kan bare tillate endret bruk når det etter rådets skjønn ikke bryter med det bestående.

Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Innvendig kan bygningene moderniseres og forbedres teknisk.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses det eksisterende bygningsmiljø med hensyn til dimensjonering, utforming av dører og vinduer, materialvalg og farge. Bygningene skal tekkes med takstein og ha fasadekledning av trepanel. Bare heldekkende beis- og malingstyper er tillatt. Farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

- Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning skal skje under hensyn til strøkets karakter.
- Det skal innhentes uttalelse fra de antikvariske myndigheter til alle byggemeldinger i området.

6.3. Åpne jordbruksarealer, parkområder og kirkegård.

Eksisterende trær, beplantninger og murer av verdi skal bevares. Nye beplantninger og utomhusanlegg skal gis en utforming som harmonerer med stedets karakter.

Det er ikke tillatt med større terrenginngrep eller utnyttelse av terrenget som i vesentlig grad endrer terrengets karakter og utseende.

Den nåværende kirkegården med sine gamle gravmonumenter skal i hovedsak bevares slik den er. Eventuelle endringsplaner skal forelegges riksantikvaren.

Gammel verneverdig veg mellom felt A og B skal bevares som i dag.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26).

a. Veger.

- Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.
Vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på tiltalende måte.
- I området mellom frisiktlinjen og vegen ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- På gang- og sykkelveger kan utrykningsbiler og renovasjonsbiler tillates.
- Verneverdig veg mellom Kirkevegen og Rolvsøyveien skal nyttes som gang- og sykkelveg. Samtidig skal den være adkomstveg til de eiendommene som sokner til den i område A,B og D.
- Felles privat adkomstveg i felt C skal være felles for eiendommene Kirkeveien 104, 106 og 108.
- Felles privat adkomstveg fra Krikenveien i felt P skal være felles for tomt nr. 6,7 og 8

Felles privat adkomstveg fra Lislebyveien i felt L skal være felles for eiendommene Lislebyveien 208 og 210 og for gjenværende del av Krikenveien 2.

- Parkeringsplass, felt N, skal være parkeringsplass for kirken og menighetssenteret.

b. Bebyggelsens karakter.

- Bebyggelsen skal være frittliggende.
- Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og fasadeutførelse som harmonerer med strøkets karakter.
Bygningene skal ha saltak med takfall minimum 30° og tekkes med enkeltkrum takstein.

c. Bebyggelsens plassering og høyde.

- Bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på plankartet. Endringer, herunder 90° retningsendring på møne, kan tillates av bygningsrådet.
- Bebyggelsen skal oppføres i inntil 1 1/2 etasje med adgang til å innrede loft eller underetasje hvor det ligger til rette for det.
- Garasjer skal tilpasses bolighuset i materialbruk, form og farge.

d. Utnyttelsesgrad.

- Nye tomter kan bebygges med inntil 25% av tomtearealet. Hvor det for eksisterende bygninger er en større utnyttelsesgrad i dag, skal denne ikke økes.

Ubebyggt areal i byggeområder:

- De ubebygde områdene må gis en tiltalende form. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende på den offentlige ferdselen.
- Materialbruk, høyde, utforming og farge av forstøtningsmurer, gjerder og liknende skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesbestemmelser.

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.
- Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og den bestemmelser.

07. januar 1986
Arkitektkontoret Børve og Borchsenius A/S.



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 204 / 151 / 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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	204	Bnr.:	151	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Gamle Kirkevei 91					

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:27.11.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?						
	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:27.11.2023	

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Jensen Vidar

Aspelundveien 6

1624 Gressvik

Adresse: Gamle Kirkevei 91 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 13388121
Eiendom: 204 / 151 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 27.11.2023
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 13.05.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cato Eriksen
Avtale nr: 8909

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.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Kirkevei 91, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/151/0/0

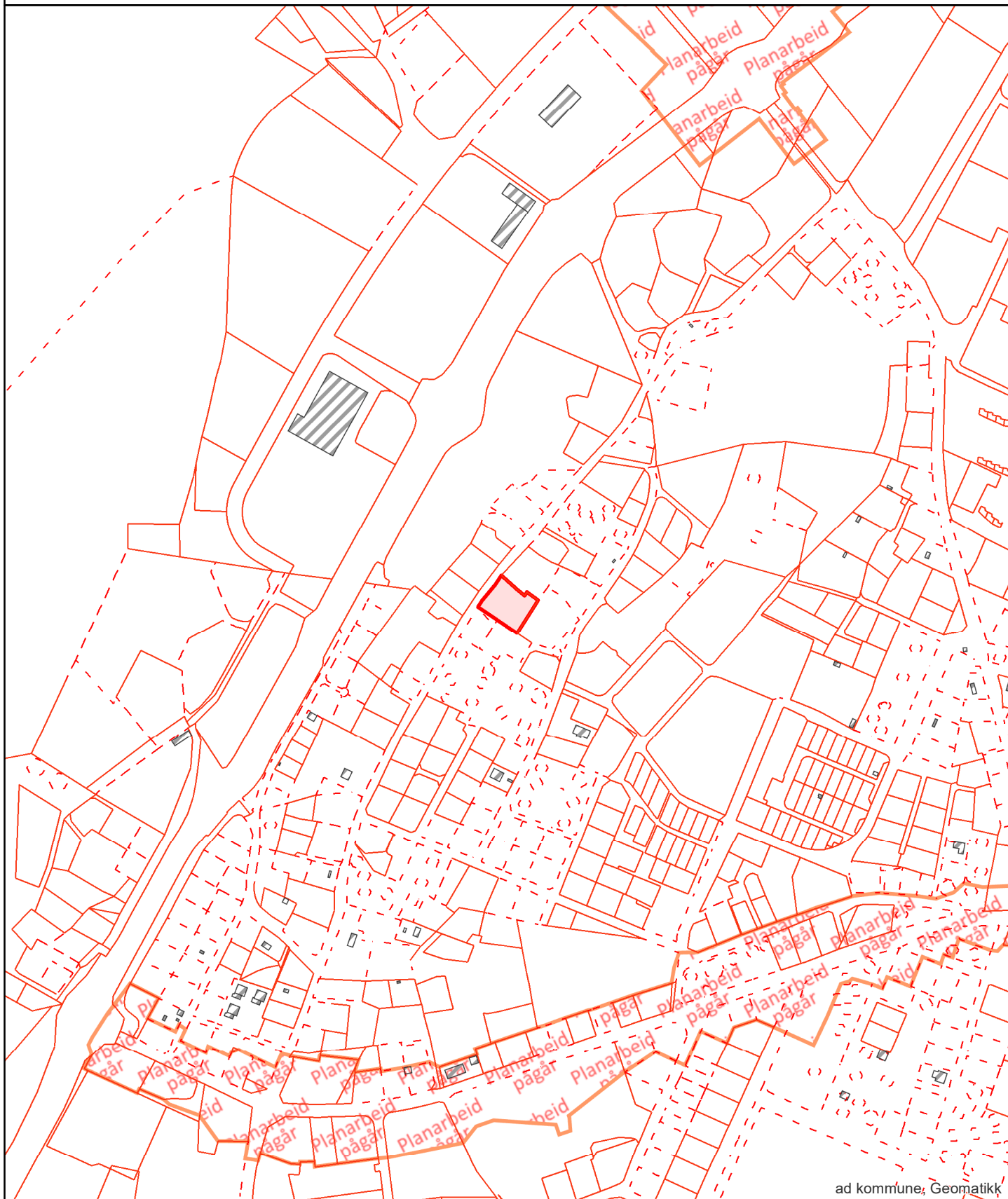
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-08



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

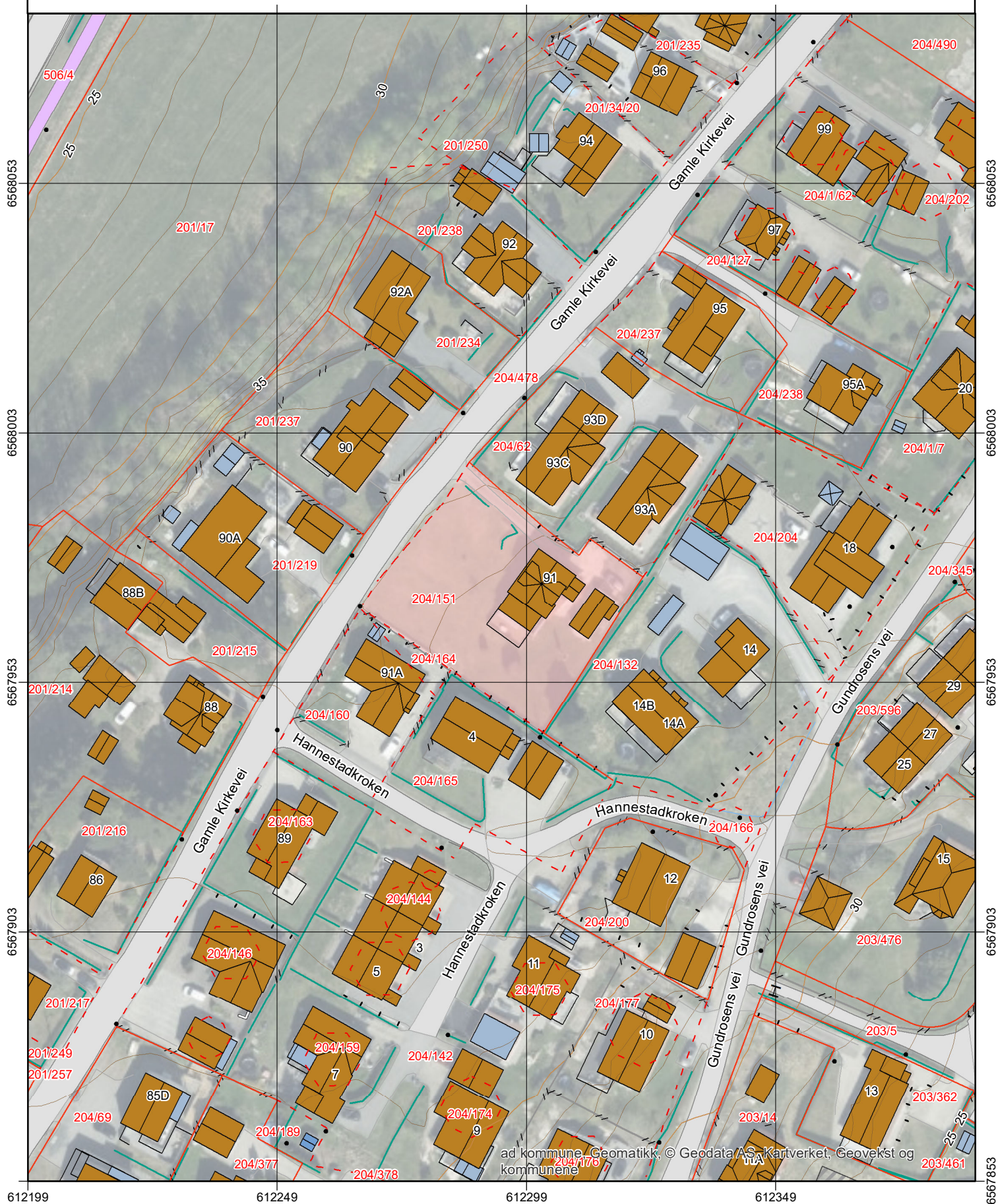
Adresse: Gamle Kirkevei 91, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/151/0/0

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-08



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



Grunnkart



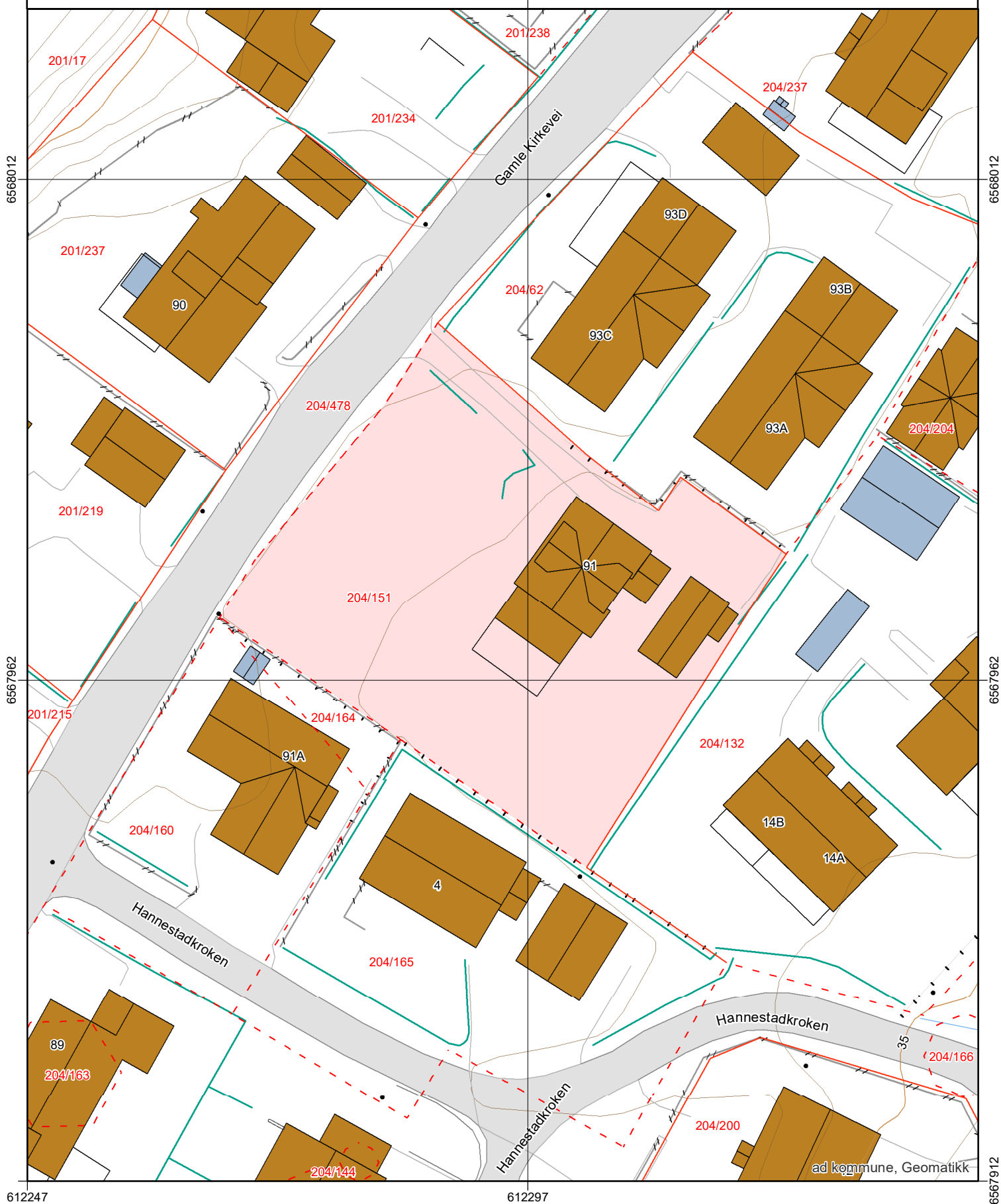
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Kirkevei 91, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/151/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-08



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Kirkevei 91, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/151/0/0

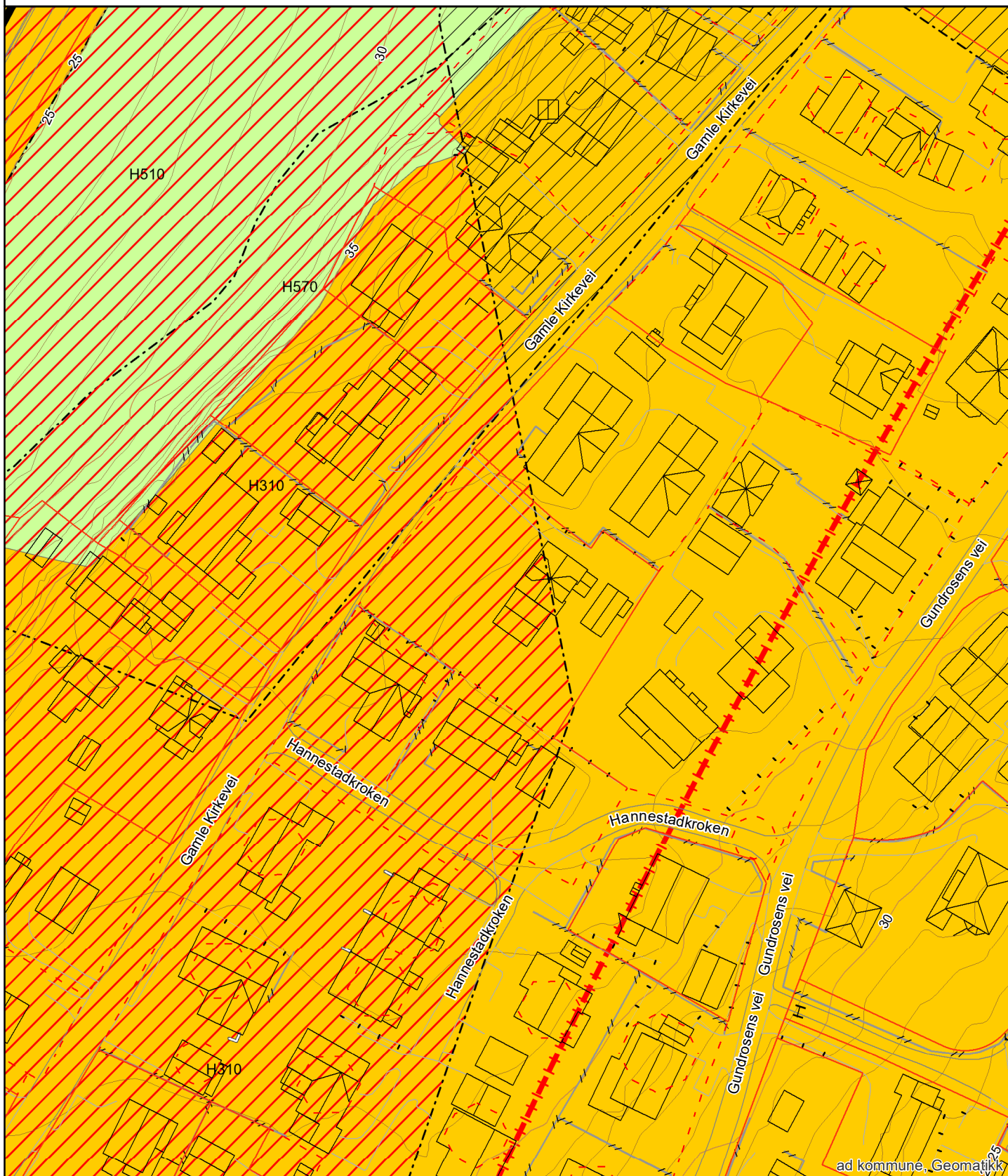
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-08

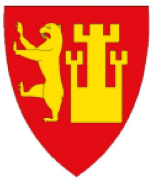


Planident: 913
Ikrafttreddesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Sentrumformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnetage	1161				
Undervisning	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
Uthvilestier	1171				
Forretningspark	1172				
Campingplass	1173				
Løypeplass	1174				
Rastefullenning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201				
Næringsbebyggelse	1300		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Kontor	1310		CC99FF	204-153-255	20-0-0-0
Handelsforretning	1320				
Bevilling	1330				
Industri	1340		CC99FF	204-152-255	20-0-0-0
Lager	1350				
Berolingsanlegg/vegveserianlegg	1360				
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skolebygg	1410				
Skoleplass	1420				
Idrettsanlegg	1430		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Næringsanlegg	1440		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1460		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorportanlegg	1460		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Skytebane	1470				
Andre idrettsanlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-60-0
Godeiser	1501				
Godeiser	1502				
Energienergi	1510				
Fjernvarmeanlegg	1520				
Vindkraftanlegg	1530				
Vann- og avløpsanlegg	1540				
Vannforsyninganlegg	1541				
Avløpsanlegg	1542				
Renovasjonanlegg	1550				
Øvrige 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 uteopphold	1680				
Grav- og urneland	1700		CC9999	204-152-153	0-40-20-20
Kirkeanven	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urneland	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggformål	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse/kontor	1802				
Bebyggelse	1803				
Bebyggelse	1804				
Forretning/kontor	1810				
Forretning/kontor/industri	1811				
Forretning/industri	1812				
Forretning/kontor/forretning	1813				
Landbruksanlegg	1814				
Næringskontor	1820				
Næringskontor/industri	1821				
Næringsindustri	1822				
Næringskontor/tjenesteyting	1823				
Nærings/tjenesteyting	1824				
Kontor/industri	1830				
Kontor/tjenesteyting	1831				
Angitt bebyggelse og anleggformål 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				
Gatelan	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - granittasfalt	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 tautrass	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - tekniske anlegg	2028				
Annen bane grunn - granittasfalt	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taubane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnæringspunkt	2070				
Kollektivnæringspunkt	2071				
Kollektivnæringspunkt	2072				
Kollektivnæringspunkt	2073				
Parkeringsplass	2074				
Parkeringsplass	2080		B88889	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 teknisk infrastruktur	2200				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	2900				

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og 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				
Sæsonnær	5113				
Gartneri	5114				
Reindrift	5115				
Naturformål	5120				
Friluftsfomål	5130				
Reindriftsfomål	5140				
LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for BFN	CCFFCC	204-255-204
Sprenst boligbebyggelse	5210				
Sprenst fritidsbebyggelse	5220				
Sprenst næringsbebyggelse	5230				
Naturformål	5240				
Jordform	5400				
Særlige landskapsformål	5500				
Vern av kulturminner/kulturmåle	5600				
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900				

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

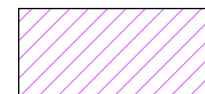
1) Bruk av sjø og vassdrag i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål

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

HENSYNSSONER

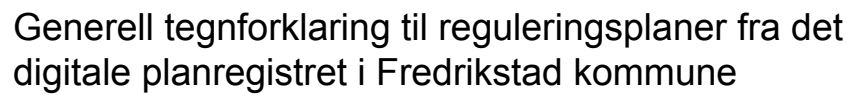
FLATER

Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RpFareSone	(300)		FF0000. Red feltet streg. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse 0,5. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(100)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(200)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(400)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(800)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(500)		000000.svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(700)		000000.svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(900)		000000.svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring



Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



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 mekling 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

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

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



Skatteetaten

Dato
11.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 204 Bnr 151 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gamle Kirkevei 91, 1617 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 214 204
Som sekundærbolig:	kr 4 856 817

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

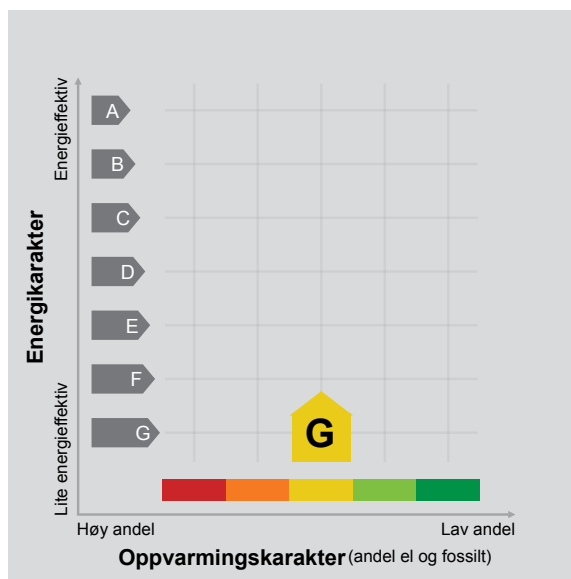
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Kirkevei 91
Postnummer	1617
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13388121
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119259
Dato	13.05.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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
- Montering tetningslister

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1905
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: 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 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

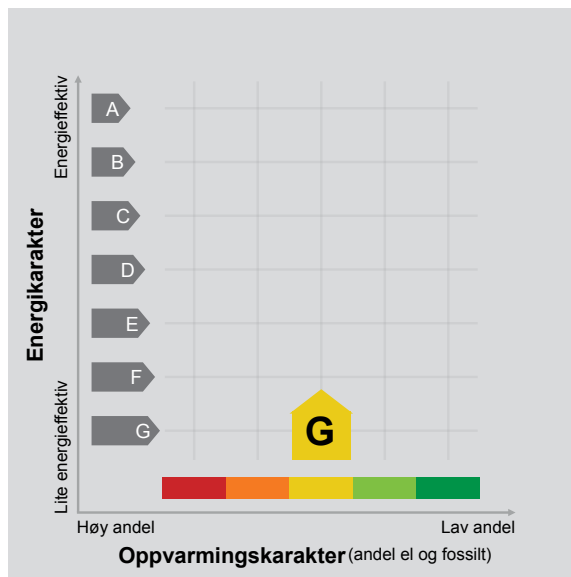
Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Kirkevei 91
Postnummer	1617
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13388121
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-119319
Dato	13.05.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Spar strøm på kjøkkenet

- 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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1905
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.