

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD  
 FREDRIKSTAD kommune  
 gnr. 208, bnr. 607, snr. 5

**Markedsverdi**

**2 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 16649-1699

Referansenummer: YI1351

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstco A.S

### Rapportansvarlig

Jonny Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

jonny@takstco.no

906 56 342



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i 3 etg i et boligbygg fra 1946 som inneholder totalt 5 leiligheter. Bygget er oppført med betong/blokker i grunnmur, yttervegger i mur som er pusset og platet utvendig. Saltak med betongstein. Vinduer i tre med isolerglass. Veranda ut fra stuen på ca 8 kvm. 1 bod på loft + 1 bod i kjeller opplyser eier. Boligen innehar en noe slitt standard. Carport i felles bygg.

Det er ikke gjort vesentlige oppgraderinger siste 15 år.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1946

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket betongstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttervegger er oppført i murkonstruksjon. Utvendig er bygget pusset på noen vegger og det er montert plater på noen vegger. Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Innredet loftsrom over leiligheten med trappetste opp. Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Malt ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje. Inntrukket veranda/terrasse i konstruksjonen på ca 8 kvm. Papptekke under trelemmer/gulv.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med : parkett, laminat, beleg. Vegger er av plater som er malt eller tapetsert, noe panel. Himlinger er av malte plater og panel. Bygget er oppført med betong i etasjeskillere iflg tidligere taktrapport. Boligen har en eldre teglsteinspipe. Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt. Innvendige trapper i fellesgang i betong fra byggeår. Ståltrekkverk. Malte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet er trolig fra 1980 tallet eller tidlig 1990 tallet og har flislagt gulv og vegger, innredning med servant, toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. El-vifte, sluk. Varmekabler. 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](#)

Foliet kjøkkeninnredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, komfyr, plate-topp.  
Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber, alder er ikke kjent.  
Avløpsrør er av støpejern og pvc.  
Boligen har avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.  
Boligen har 25 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.  
Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong/blokker, trolig støpt såle under grunnmur.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 76 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 76 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 700 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

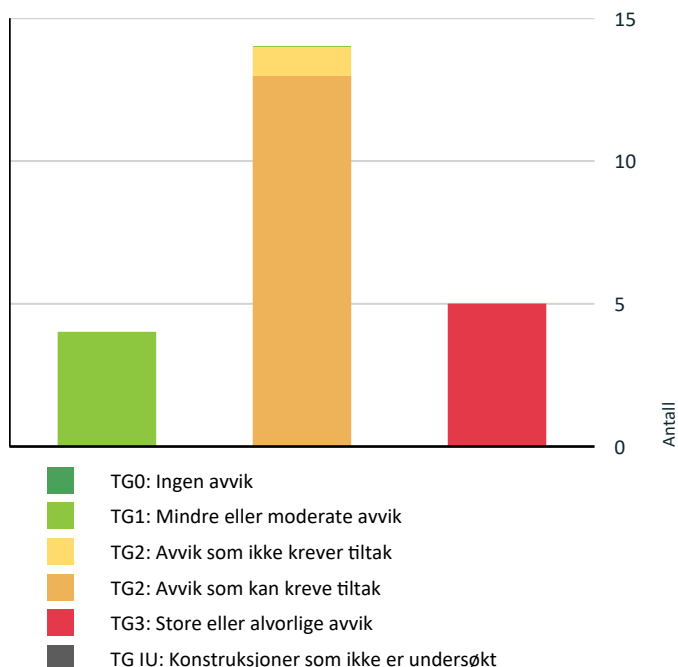
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann. Det er avvik på planløsning siden byggeår.

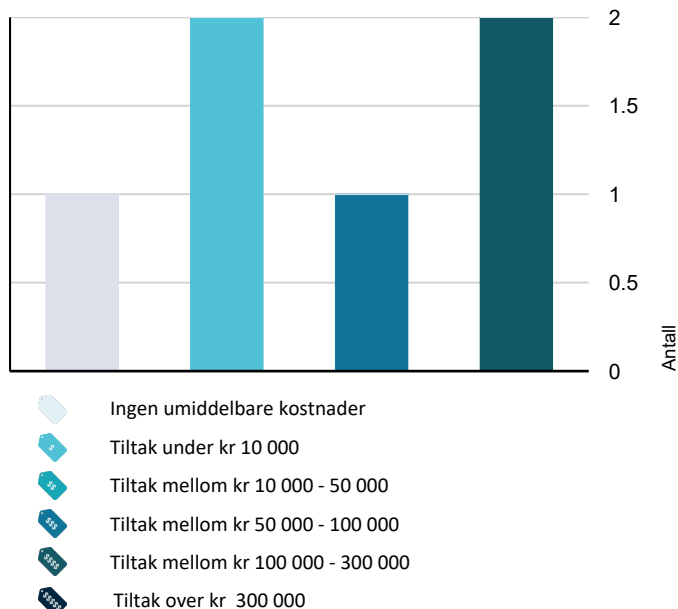
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etg > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3 etg > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [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](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1946

### Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket betongstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke.

### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst for å unngå overaskelser ved sprekker i taktekke eller beslag som kan medføre lekkasjer.



Viser tak.



Viser tak.



Viser fukt i gulv ogger i kjeller.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i murkonstruksjon. Utvendig er bygget pusset på noen vegger og det er montert plater på noen vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:

Spesielt nordveggen er har betydelige sprekker i puss + bom i puss.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:

Sameiet må prioritere nord-gavel vegg slik at fukt ikke trekker mer inn i konstruksjoner. Veggene bør plates slik det er gjort med den andre gavelveggen.

### ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Innredet loftsrom over leiligheten med trappestige opp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

# Tilstandsrapport

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført. Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampsperre fra dette byggeåret. Undertaket og sperrer på felles loft har fuktskjolder etter gamle lekkasjer. Loftet har ikke ventilasjon. Det er registrert muggsopp rundt vindu + i tak i innredet rom på loft. (dette rommet er ikke godkjent byggesøkt i kommunen)

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering må etableres.

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. Tg 2 er satt pga alder på konstruksjon og gamle fuktskjolder/svertesopp. Ved oppussing innvendig i 2 etg anbefales det at det monteres dampsperre, dette for å hindre at damp trenger gjennom konstruksjonen opp mot loftet som igjen kan skape mugg/svertesopp og kondens. Estimater er for å øke ventilasjon på loft og ikke for dampsperre/arbeider i leiligheten.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Viser fuktskjolder i tak på felles loft.



Viser fuktskjolder rundt rør på felles loft.

## TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utsatt vedlikehold og høy alder på glass. Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Defekt håndtak på 1 vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vinduer må justeres.

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



Viser muggsopp på vindu på loftsrom.

## TG 2 Dører

Malt ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdører må justeres da de subber litt.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdør må justeres slik at den ikke subber, den vil da også tette bedre mot karm. Normal levetid for ytterdører er fra 20-40 år. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inntrukket veranda/terrasse i konstruksjonen på ca 8 kvm. Pappteppe under trelemmer/gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- 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. Rekkverk er for lavt ihht forskrifter. Det er registrert noe råte i rekkverket. Eldre tettesjikt/papp under tregulv.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

Råteskadet treverk må skiftes ut i rekkverket. Det er ikke krav om at rekkverkshøyden må økes. Normalt vedlikehold er viktig for å forlenge levetiden på konstruksjonen. Tettesjikt og oppbygning av konstruksjon ang lufting osv bør kontrolleres nærmere. Estimater er bar for utskiftning av råde i rekkverk. Tettesjikt må trolig skiftes innen rimelig tid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med : parkett, laminat, belegg. Vegger er av plater som er malt eller tapetsert, noe panel. Himlinger er av malte plater og panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og noen skader i laminatgulv. Det er bruksslitasje på innvendige overflater. Noe knirk i noen gulv. Noen slitte overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv må vaskes med lite vann for å unngå skader i skjøter. Det må trolig skiftes ut noe laminatgulv. Tg 2 er satt pga alder/slitasje på overflater samt sprekker/skader i laminat.



Viser skader i laminat + sprekker

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget er oppført med betong i etasjeskillere iflg tidligere takstrappport.

#### 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.

Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til : gang 15 mm, soverom 20 mm, stuen 15 mm, soverom 30 mm, kjøkken 30 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 men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv.

### ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en eldre teglsteinspipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er kledd inn og det er fyringsforbud i pipen. Pipen kan ikke brukes slik den er nå.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom pipen igjen skal brukes må det utføres tiltak og kontroll av feiervesenet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det er registrert fukt i gulv og grunnmur som ligger under bakkenivå. Det kan med fordel settes inn en avfukter for å senke luftfuktigheten. Det er 1 stk bod i kjeller som følger leiligheten + fellesarealer.

### ! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i betong fra byggeår. Ståltrekkverk.

#### Vurdering av avvik:

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

Trappen har store åpninger i rekkverk og mangler håndløper på 1 side.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

# Tilstandsrapport



Viser innvendig trapp i felles gang.

## **TG 2** Innvendige dører

Malte 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 årtidene.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

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

## VÅTROM

### 3 ETG > BAD

## **TG 3** Generell

Badet er trolig fra 1980 tallet eller tidlig 1990 tallet og har flislagt gulv og vegger, innredning med servant, toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. El-vifte, sluk. Varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Våtrommet er eldre enn fra 1997 og får da Tg 3 selv om rommet fungerer i dag.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet fungerer til sitt forsiktige bruk i dag men har sin alder/slitasje. Det må påregnes utskiftning pga alder og gammelt tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Viser bad.



Viser sluk.

### 3 ETG > BAD

## **TG 1** Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Viser hulltaking.

## KJØKKEN

### 3 ETG > KJØKKEN

## **TG 3** Overflater og innredning

Foliert kjøkkeninnredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, komfyr, plate-topp.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

# Tilstandsrapport

Innredningen har noe brukslitasje. Det lekker fra røropplegget under vasken. (se bilde)

## Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tiliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Lekkasjen må stoppes omgående for å hindre skader i konstruksjoner og ned i etasjene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Viser kjøkken.



Viser rør i benkeskap.

3 ETG > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber, alder er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

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

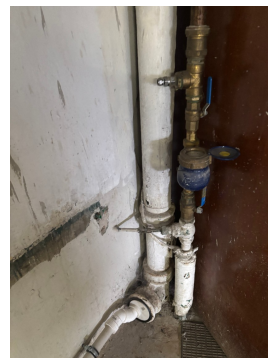
Vannrør av kobber er eldre og begynner å bli gamle.

#### Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom slik at det ikke oppstår lekkasjer over lenger tid. Det kan ikke utelukkes at noen av rørene må skiftes innen rimelig tid.



Viser inntak i felles kjeller

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av støpejern og pvc.

#### Vurdering av avvik:

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

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Kloakklufting på loft må isoleres for å unngå kondens som igjen kan renne ned i boligen.



Viser avløp av soil og pvc.

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra felles bereder i kjeller opplyser eier.



Viser bereder som er felles.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 25 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

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)?

Ja

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Det er ikke fremvist samsvarserklæring. Det er fremvist kontrollskjema fra DLE og Straye el og solar som viser at sak er avsluttet/utbedret.**

## Inntak og sikringsskap

3. 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 skal ikke være behov for ny el-kontroll enda. Kabel til el-vifte på bad bør kontrolleres da den virker underdimensjonert.**

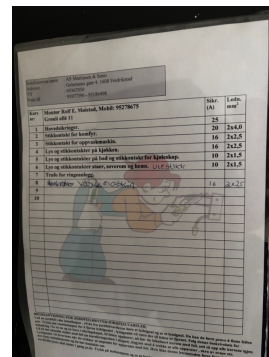
## Generell kommentar

Tg 2 er satt pga anleggets alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt.

## TG 1 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 røkvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Ingen mangler er registrert.**

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/blokker, trolig støpt såle under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmuren har noen mindre sprekker. Det er saltutslag/fuktutslag på innsiden av grunnmur. Det er registrert avskallinger av puss.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Det er trolig kapilært oppsug fra grunn under boligen samt gjennom grunnmur som gjør utslag i fukt i grunnmur/gulv.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**76 m<sup>2</sup>/72 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter :* Gang, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 700 000**

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 2 700 000**

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

**2 700 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 700 000**

## 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 <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Kringsjø 13A ,1605 FREDRIKSTAD<br>55 m <sup>2</sup> 1974 1 sov          | 06-05-2025 | 2 850 000 | <b>2 780 000</b> | 93 000    | 2 873 000 | <b>52 236</b>       |
| 2 Ilaveien 30 ,1605 FREDRIKSTAD<br>55 m <sup>2</sup> 1955 1 sov           | 08-01-2025 | 2 900 000 | <b>2 850 000</b> |           | 2 850 000 | <b>51 818</b>       |
| 3 Kringsjø 13A ,1605 FREDRIKSTAD<br>56 m <sup>2</sup> 1974 1 sov          | 03-04-2025 | 2 790 000 | <b>2 750 000</b> | 96 000    | 2 846 000 | <b>50 821</b>       |
| 4 Eventyrveien 5 ,1605 FREDRIKSTAD<br>57 m <sup>2</sup> 1938 1 sov        | 23-08-2024 | 2 750 000 | <b>2 820 000</b> |           | 2 820 000 | <b>49 474</b>       |
| 5 Ilaveien 28 ,1605 FREDRIKSTAD<br>62 m <sup>2</sup> 1955 2 sov           | 24-04-2025 | 2 750 000 | <b>2 850 000</b> |           | 2 850 000 | <b>45 968</b>       |
| 6 Grønli allé 21 ,1605 FREDRIKSTAD<br>61 m <sup>2</sup> 1940 2 sov        | 24-01-2024 | 2 600 000 | <b>2 660 000</b> |           | 2 660 000 | <b>43 607</b>       |
| 7 Elias Kræmmers gate 9 ,1607 FREDRIKSTAD<br>64 m <sup>2</sup> 1901 1 sov | 25-09-2023 | 2 800 000 | <b>2 700 000</b> |           | 2 700 000 | <b>42 188</b>       |

### 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

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Fellesutgifter pr mnd.                 | Kr.        | 52 272        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>52 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 250 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 040 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>1 200 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 200 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 1 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 500 000</b> |

#### Kommentar

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

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 700 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

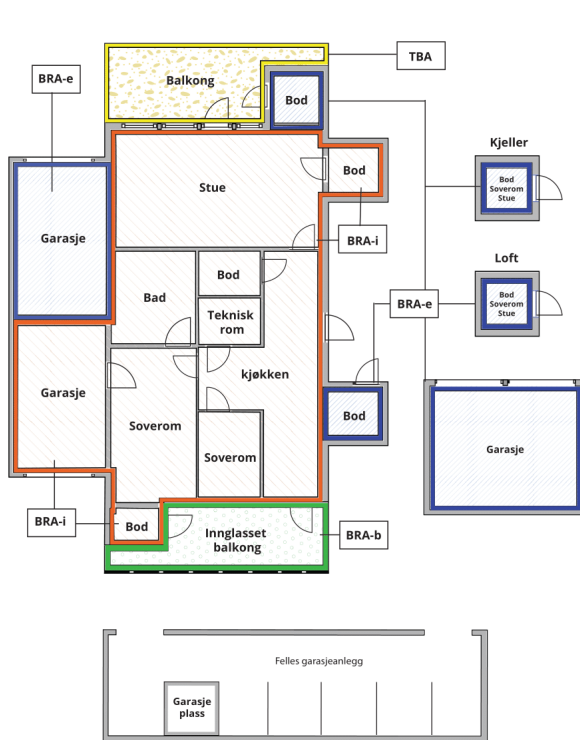
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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 byggtetnisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3 etg          | 72                            | 4                           |                            | 76  | 8                               |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>76</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3 etg  | Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2 | Bod i kjeller, Bod i 3 etg  |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann. Det er avvik på planløsning siden byggeår.

### 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.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 72         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 21.5.2025 | Jonny Eliassen  | Takstingeniør |
|           | Øyvind Thygesen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 208  | 607  |      | 5    |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Grønli allé 11

### Hjemmelshaver

Pettersen Catrine Bolette, Thygesen Øivind  
Maximus Holm

### Kommentar

Felles tomt.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger meget sentralt til i Grønli alle rett ved Fredrikstad sentrum. Det er gangavstand til skoler og barnehage samt til Fredrikstad handelsentrum.

### 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. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det skal skiftes ut vann og avløpsledning fra kjeller og opp til leiligheten før salg og at dette skal bekostes av han. Konferer megler. Det samme gjelder for nye automatsikringer, konferer megler.

### Bebyggelsen

Objektet er en leilighet som ligger i 3 etg i et boligbygg som inneholder 5 leiligheter + kjeller. Bod i 3 etg + i kjeller opplyser eier. Carport på ca 11 kvm i felles bygg.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 330 000 | 2020 |

## Forsikring

| Selskap                                                                  | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring                                                    | 86539468 | Fullverdi |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret. |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar                                                                             | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 12.05.2025 | Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler        | 04.06.2025 |                                                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier          | 21.05.2025 |                                                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YI1351>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Foss & Co Østfold Eiendomsmegling AS                                | Oppdragsnr.                         | 206250023                                                           |
| Adresse                                                                           | Grønli Allè 11                                                      |                                     |                                                                     |
| Postnr.                                                                           | 1605                                                                | Sted                                | FREDRIKSTAD                                                         |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                        |                                                                     |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                  |                                                                     |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2020                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen?   | 0 år                                                                |
|                                                                                   |                                                                     | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Gjensidige forsikring               | Polise/avtalenr 86539468                                            |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Øivind Maximus Holm                                                 | Etternavn                           | Thygesen                                                            |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Catrine Bolette                                                     | Etternavn                           | Pettersen                                                           |

## 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

Straye El og solar

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bytte baderomskap over vasken, med tilkobling til det elektriske anlegget.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?**

☒ 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

Det har vært lekkasje i felles rørsystem, men ikke i selve leiligheten. Jobb er tildelt rørleggerfirma som skal bygge felles rørstrekk for vann og avløpsrør. Dette arbeidet er avtalt utbedret i uke 20 (2025).

**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

**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 Ikke i leiligheten, men det er noe sprekker i kjellergulvets fellesareal.

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar Det var noe svartsopp på loft, da det ikke har blitt tilstrekkelig luftet. Dette har blitt rettet med soppdrepende overflatebehandling, bedre bruk av lufting og ny maling.

**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:

Byttet vindskiene på carport og malte dette, samt noen av ytterveggene. Dette ble gjort i 2023 og 2024.

**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

Straye El og solar

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Mindre utbedringer etter pålegg fra gjennomført eltilsyn. Utbedret januar/februar 2025.

**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 Det ble høsten 2024 gjennomført el-tilsyn. Rørlegger/servicemann på sentralfyr har også gjennomført service på sentralfyren.

**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

Det er lagt frem forslag om å øke felleskostnadene grunnet økt inflasjon/økte priser på kommunale avgifter, strøm osv. Det er også lagt frem forslag om å investere i smartmålere til varmeanlegg. Ingen av forslagene er endelig besluttet.

**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

Noe råteskade ved pipe i fellesbod i 3 etg. Skaden virker å være tørr og gammel, altså at det ikke er en pågående lekkasje.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Seksjonseier(e):****INFORMASJON OM EIENDOMMEN**[Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr](#)**208/607/2/917719829****Tomten er eid/festet?****Eiet****Er det mottatt nabovarsel fra  
nærliggende eiendommer?****Nei****Hvis ja, hvem har sendt varsel?****Følger det særskilte forpliktelser med  
enheten?****Nei****Hvis ja, hvilke?****Sameiets eiendom er forsikret i:**Selskap: Gjensidige  
Polisenr.: 86539468**FELLESUTGIFTER OG ANDRE  
KOSTNADER****Fellesutg. pr mnd**

Kr. 4356,-

**Eventuelle restanser pr. dato**

Kr. -

**Fellesutgiftene inkluderer:**Kommunale avgifter, felles strøm, sentralfyrer,  
eiendomskatt, forsikring og vedlikehold**Felleskostnadenes fordeling på ulike  
poster pr. mnd**

Renteutgift: -

(hhv. renteutgifter, avdrag og  
driftsutgifter)

Avdrag: -

Driftsutgifter: -

**Andre faste kostnader som ikke  
inngår i fellesutgiftene kr./hva?****Avregnes fellesutgifter av  
forretningsfører? JA/NEI**

Ja

**Personlig fellesutgiftene er vedtatt  
endret eller det er iverksatt tiltak  
som kan medføre endring av disse  
ber vi om at ny fellesutgift oppgis i  
kr. samt når en endring treffer i kraft?**

Ikke planlagt endringer, men

**Er det sikringsfond? JA/NEI**

NEI Selskap:

**Hvis Ja:**

Avtalen løper til:

Oppsigelsesvilkår:

**LÅN, ANDEL FELLESgjELD OG FORMUE**

**Andel fellesgjeld pr. dato/kr** 0,- kr pr. 26.05.2025

**Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr** 0,- kr pr. 26.05.2025

Bank:

Lånenummer:

**Vilkår fellesgjeld**

Nedbet. dato:

Rentesats:

**Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI**

**Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?**

**Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?**

**Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?**

**Felles formue? JA/NEI** Nei

**Dersom ja, total formue i kr.?**

**Dersom ja, andelens andel formue i kr.?**

**IN-ORDNING**

**Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI** Nei

**Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI**

**Hvis ja, beløp kr.?**

**Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI**

## POSTER TIL SKATTEMELDINGEN

Andeles renteinntekter kr.

Andeles renteutgifter kr.

## PARKERING OG GARASJE

Medfølger det p-/garasjeplass?

Ja, carport

Dersom ja, type

Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?

Carport plass tilhører leilighet(1. fra venstre)

Er det mulig for el-bil lading?

Nei, ikke installert

Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.

## DYREHOLD

Er dyrehold tillatt?

Ja, eiere av leiligheter kan ha husdyr

Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

## GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE

Er det forkjøpsrett? JA/NEI

Nei

Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:

Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?

Er utleie tillatt? JA/NEI

Ja. Normale ordensregler.

Dersom ja, vilkår for utleie?

Kreves styregodkjenning av ny eier?

Nei

Dersom ja, hvor skal søknad sendes?

## GEBYR

Opplysninger kr.

Eierskiftegebyr kr.

Ev. andre gebyr kr.

**Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?**

## ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Bod i kjeller til venstre og første bod i 3. etasje. Endringer ved boder kan forekomme av praktiske årsaker utvidelse av boder.

# Sameievedtekter For Boligsameiet Grønli Alle 11

Vedtatt etter ordinært sameiermøte 19.05.2016

(Erstatter tidligere vedtekter av aksjesameie)

---

## § 1. «Boligsameiet Grønli Alle 11»

Sameiets navn er «Boligsameiet Grønli alle 11».

Sameiet består av de seksjoner eiendommen gnr. 208, bnr. 607 i Fredrikstad som er overdratt fra aksjeselskapet «boligselskapet Grønli Alle 11 A/S» etter at eiendommen er seksjonert i henhold til oppdelings- begjæring datert 30.10.2015.

## § 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameiet

I tilfellet tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

## § 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved gnr. 208, bnr. 607, og et seksjonsnr., spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig, eller næringslokale med tilsluttede arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk fastsatt i den i § 1 omhandlede oppdelingsbegjæring.

## § 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameiervedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

## § 5 Meldeplikt til styret ved bygningsmessige arbeider mv.

Før den enkelte seksjonseier kan sette i gang med større bygningsmessige arbeider, skal den enkelte seksjonseier melde fra skriftlig til styret. Med større bygningsmessige arbeider menes arbeider som endring av utvendig fasade eller arbeid som medfører stenging av vann og/eller avløp.

## **§ 6 Sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøtet (årsmøtet) avholdes hvert år. Siste helg i april er det årsmøtet og dugnad. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tyve – dagers varsel.

Kontooversikt av felleskonto over forrigeående år skal tas med av styret ved årsmøtet, slik at alle sameierne får full oversikt over transaksjoner.

## **§ 7 Styret**

Til å drive driften av sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 2 medlemmer, hvorav en styreformann. Disse 2 styremedlemmene skal ikke tilhøre samme seksjon. Videre velges varamedlem i det antall sameiermøtet bestemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets formann.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Formann, styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når styret er fulltallig.

Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier. Styret kan heller ikke uten fullmakt fra sameiermøte treffe beslutninger som angår en eller flere av sameierne i sameiet.

## **§ 10 Regnskapsførsel**

Kontooversikt fra felleskonto fremlegges hvert styremøtet. Kontooversikten for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Videre skal ett av styremedlemmene ha særskilt oversikt over felleskontoen og har ansvar for å fremlegge kontooversikten for sameiermøtet (årsmøtet). På årsmøtet skal det vedtas et budsjett for påfølgende år. Siden Boligsameiet Grønli Alle 11, er under ni seksjoner, er boligsameiet ikke regnskapspliktige jf. eierseksjonsloven § 44, jf. regnskapsloven. Likevel skal overstående etterfølges.

## **§ 11 Fellesutgifter**

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet utgifter i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet. Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene. Videre fastsettes hver enkeltes fellesutgifter ut ifra seksjonseier eierbrøk. Fellesutgifter vedtas på årsmøtet, og skal tas med i betraktning på budsjettet.

Seksjonseiere som har vaskemaskin og/eller tørketrommel i fellesareal, plikter å innbetale en viss sum i måneden. Denne summen avgjøres ved årsmøtet. Utgiften for de det gjelder, faller under fellesutgifter.

Beregnete samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameierbrøken, og forfaller til betaling med 1/12, forskuddsvis hver måned.

Ved utarbeidelsen av sameiets budsjett ved årsmøtet, skal det foretas rommelige avsetninger til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

## **§ 12 Mislighold**

### Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jf. eierseksjonsloven § 26, 1. ledd.

### Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. Eierseksjonsloven § 26, 1. ledd.

### Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jf. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonsloven § 26, 2. ledd.

### Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jf. ovenfor, jf. eierseksjonsloven § 27, 1. ledd, jf. jf. § 26, 1. ledd.

## **§ 13 Husorden**

Sameiermøtet fastsetter husordensregler

Det utarbeides et vedlegg til vedtektene; husordensregler. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

## **§ 14**

Lov om eierseksjon kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

# **Ordensregler for sameie Grønli Allè 11**

Vedtatt på årsmøtet 31.05.2021. Ikrafttredelse f.o.m. 01.06.2021.

## **1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameie. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

## **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07:00–20:00.

Lørdager klokken 10:00–18:00.

## **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Inngangsdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Sameiet regler om rullering av fellesoppgavene, anses som ordensreglene. Fellesoppgavene består av gressklipping på sameiets tomt, og framsetting av søppelkasse(r) på tømmingsdato(er). Gressklipping erstattet med snømåking under vintersesong.

## **5. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameie sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket i den enkelte eierseksjon. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styre.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## **6. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Årsmøte 2025

Møtested: Facetime, 10 April, klokka 19.00

## Deltakere

Øyvind Maximus Thygesen

Kent Erik Lien

Oyuntsetseg Uzumchin

Hermund Arntzen Dale

Christoffer Alexander Trondsen

Malin Meland

Daniel Bolghaug Pinto

## Saksliste

1 Sjekke muligheter for å bygge leilighet i kjeller

2 Valg av nytt styre

Det nye styret blir som følgende

Hermund Arntzen Dale, Styreleder

Christoffer Alexander Trondsen, Styremedlem

Oyuntsetseg Uzumchin, Regnskaps ansvarlig

Styret ble enstemmig bifalt

3 Sjekke muligheter for å få rimeligere felles fyring

4 Fjordårets regskap ble lagt frem

5 Bytte gamle avløpsrør og vannrør som går gjennom 3 leiligheter

Bytte hoved strøm kabel som går til alle sikringskapene pga alder på den som er der nå

Innstilling: Forslag om at hver husstand betaler inn et ekstraordinært innskudd etter eierbrøk til de 2 jobbene

Dato, Signatur styreleder .....

Dato, Signatur Møtedeltager.....

Dato, signatur Styremedlemer i det nye

styret .....

.....

Daniel B. Pinto

  
Daniel B. Pinto (May 21, 2025 23:02 GMT+2)

21/05/25

Kent Erik Lien

  
Kent Erik Lien (May 21, 2025 22:28 GMT+2)

21/05/25

Oyuntsetseg Uzumchin

  
Oyuntsetseg Uzumchin (May 22, 2025 06:17 GMT+2)

22/05/25

Hermund Arntzen Dale



21/05/25

Dagb. nr. 3422/1959

Skjema nr. 67.  
Statens Vegvesen

**Private avkjørsler fra riksvegene.**

Golfeld  
Vegkontor

Jnr. 1725  
59.

**ERKLÆRING**

Undertegnede Boligselskapet Grønli Alle 11 eier av eiendommen  
"Grønli Alle 11" gnr. 8 / bnr. 607 & i Glemmen

herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg  
nr. Grønli Alle v/nr. 11 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen  
nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av  
16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringekant) der det er fylling. Ligger avkjørselen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørselen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvisst sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørselen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Glemmen - den 7. august 1959. -

Boligselskapet GRØNLI ALLE 11 A/S

Børge Kibergaard  
forf. ann

Til vitnerlighet:

*[Signature]*  
*[Signature]*

Rett kopi bekreftes  
Liv Dymbe



Vegsjefen i Østfold fylke.

Moss, den 7. september 1959.

~~xHvort~~ Boligselskapet Grønli Allé 11,

Glemmen.

Etter Deres søknad av 7. august 1959 gir en herved tillatelse  
til å legge avkjørsel fra fylkesvegen ved eiendommen Grønli Allé 11  
gnr. 8 bnr. 607 og 610 i Glemmen.

~~xgjennom~~

~~xved~~

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og  
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

Vegkontoret i Østfold,

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

**For vegsjefen etter bemyndigelse**

  
Kj. Billehaug.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Sendes med kr. 5,- herr sorenskriveren i  
Opply til tinglysning.  
Vegkontoret i Østfold, den 7. september 1959.

Til vitterlighet:

  
Kj. Billehaug.

Sendes herr vegtilsynsmannen i.....  
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.





## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstillelle: Seksjonering



Reitt kopi bekrefte  
May Elin Marbo  
Mør

Løpernummer for forretning: 601908757  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
973871714

Namn  
FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse  
Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
932671638

Namn  
Grønli Alle 11 Boligselskapet AS

Bruksenhet

Adresse  
Grønli alle 11, 1605 FREDRIKSTAD

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr  
0106

Gnr  
208

Bnr  
607

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 0106 | 208 | 607 | 0   | 1   | 68 / 322  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0106 | 208 | 607 | 0   | 2   | 57 / 322  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0106 | 208 | 607 | 0   | 3   | 68 / 322  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0106 | 208 | 607 | 0   | 4   | 57 / 322  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0106 | 208 | 607 | 0   | 5   | 72 / 322  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

28.10.2015 09:52



Doknr: 1011193 Tinglyst: 30.10.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Org.nr. 973 871 714  
Postboks 1405  
1602 Fredrikstad

Plass for inngiftsstempel  
FREDRIKSTAD KOMMUNE  
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV

23 SEPT. 2015

15/16063

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                |      |      |
|---------------|----------------|------|------|
| Kommunenr.    | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. |
| 0101          | Fredrikstad    | 208  | 607  |
| Festenr.      |                | Snr. |      |

| 2. Hjemmelshaver(e)               |                                  |                 |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/8 eller 2) | Navn                             | Ideell andel(s) |
| 982671638                         | Boligselskapet Grønli Alle 11 AS | 1/1             |

| 3. Begjæring                                                                                  |        |               |               |        |        |               |               |           |        |               |               |        |        |               |               |        |        |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|-----------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |        |               |               |        |        |               |               |           |        |               |               |        |        |               |               |        |        |               |               |
| S.-nr.                                                                                        | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr.    | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 4)                                                                                            | 5)     | 6)            | 7)            | 4)     | 5)     | 6)            | 7)            | 4)        | 5)     | 6)            | 7)            | 4)     | 5)     | 6)            | 7)            | 4)     | 5)     | 6)            | 7)            |
| 1                                                                                             | B      | 68            | B             | 13     |        |               |               | 25        |        |               |               | 37     |        |               |               | 49     |        |               |               |
| 2                                                                                             | B      | 57            | B             | 14     |        |               |               | 26        |        |               |               | 38     |        |               |               | 50     |        |               |               |
| 3                                                                                             | B      | 68            | B             | 15     |        |               |               | 27        |        |               |               | 39     |        |               |               | 51     |        |               |               |
| 4                                                                                             | B      | 57            | B             | 16     |        |               |               | 28        |        |               |               | 40     |        |               |               | 52     |        |               |               |
| 5                                                                                             | B      | 72            | B             | 17     |        |               |               | 29        |        |               |               | 41     |        |               |               | 53     |        |               |               |
| 6                                                                                             |        |               |               | 18     |        |               |               | 30        |        |               |               | 42     |        |               |               | 54     |        |               |               |
| 7                                                                                             |        |               |               | 19     |        |               |               | 31        |        |               |               | 43     |        |               |               | 55     |        |               |               |
| 8                                                                                             |        |               |               | 20     |        |               |               | 32        |        |               |               | 44     |        |               |               | 56     |        |               |               |
| 9                                                                                             |        |               |               | 21     |        |               |               | 33        |        |               |               | 45     |        |               |               | 57     |        |               |               |
| 10                                                                                            |        |               |               | 22     |        |               |               | 34        |        |               |               | 46     |        |               |               | 58     |        |               |               |
| 11                                                                                            |        |               |               | 23     |        |               |               | 35        |        |               |               | 47     |        |               |               | 59     |        |               |               |
| 12                                                                                            |        |               |               | 24     |        |               |               | 36        |        |               |               | 48     |        |               |               | 60     |        |               |               |
| Sum tellere:                                                                                  |        |               |               | 322    |        |               |               | = nevner: |        |               |               | 322    |        |               |               |        |        |               |               |

| 4. Supplerende tekst 7)                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan inngis. Ved reseksjonering skal desuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

Dato

[Utstederens underskrift]

7.9.15

*[Handwritten signature]*

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,  
eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,  
eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom  
eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,  
eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

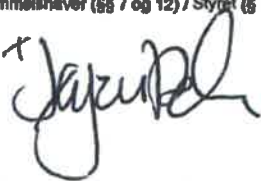
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

### 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetsene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

|              |                                                                                     |                                                                                                                                                    |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato   | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)                                          | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
| Frøkd 7/9-15 |  |                                                                                                                                                    |

### 5. Egenerklærning

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklærning (straffeloven § 189 og § 190)

### 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

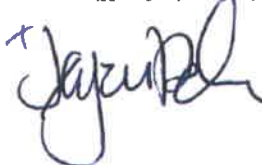
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjer og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantehaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

Sted, dato

Frøked 7/9-15

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)



JØRGEN DEHN

Ektefelle/registrert partner  
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)

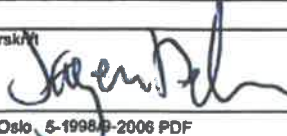


|                                                                                                                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)</b>                                                                                                                          |             |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted, dato                                                                                                                                                                    | Underskrift |

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                 |      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                                                                                                                                                                                                               |      |                                                                                                 |      |             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt 9)<br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |      |                                                                                                 |      |             |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                                 |      |             |
| Gnr.                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bnr. | Festnr.                                                                                         | Snr. | Kommune     |
| 208                                                                                                                                                                                                                                                                          | 607  |                                                                                                 | 1-4  | FREDRIKSTAD |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                         |      | Stempel og underskrift                                                                          |      |             |
| 27/10 - 15                                                                                                                                                                                                                                                                   |      | <br>X. Stal |      |             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Noter:</b><br>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.<br>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.<br>3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.<br>4) B=boligsesksjon, N=næringsseksjon, SB=samlesesksjon bolig, SN=samlesesksjon næring.<br>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.<br>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.<br>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.<br>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.<br>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato     | Utstederens underskrift                                                             |
| 27/10-15 |  |

Gr 208 Br 607  
Gr 209 ALLE 11

15:45

BALBON-5412

BALDWIN 50R2

Left 4. Sensory

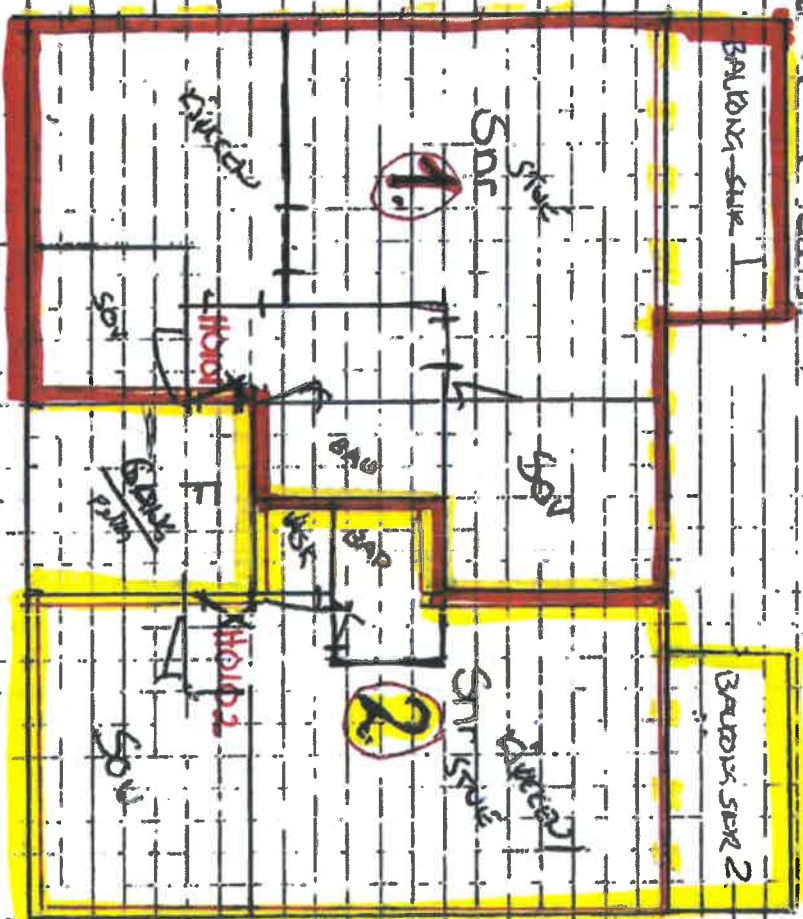
File 2 - 5/25/2022

# Solara Trevisani

Elle Hubbard

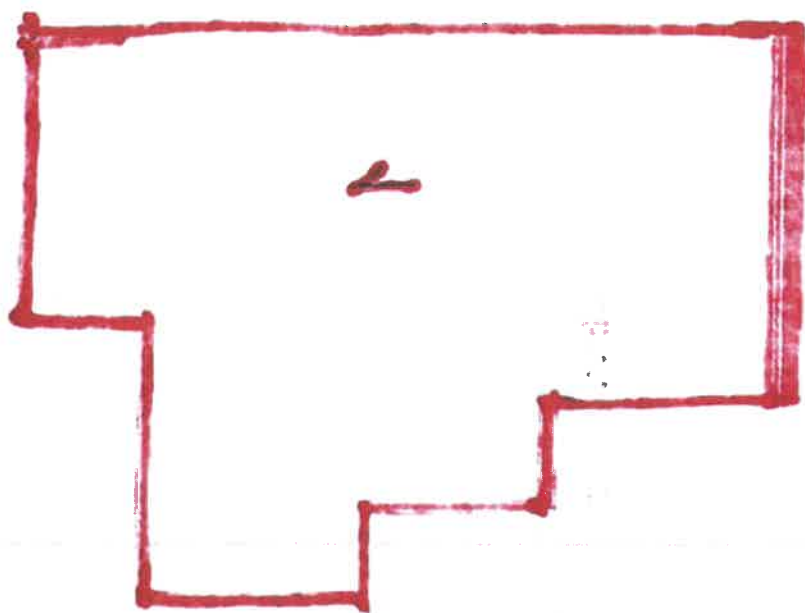
८४५

572



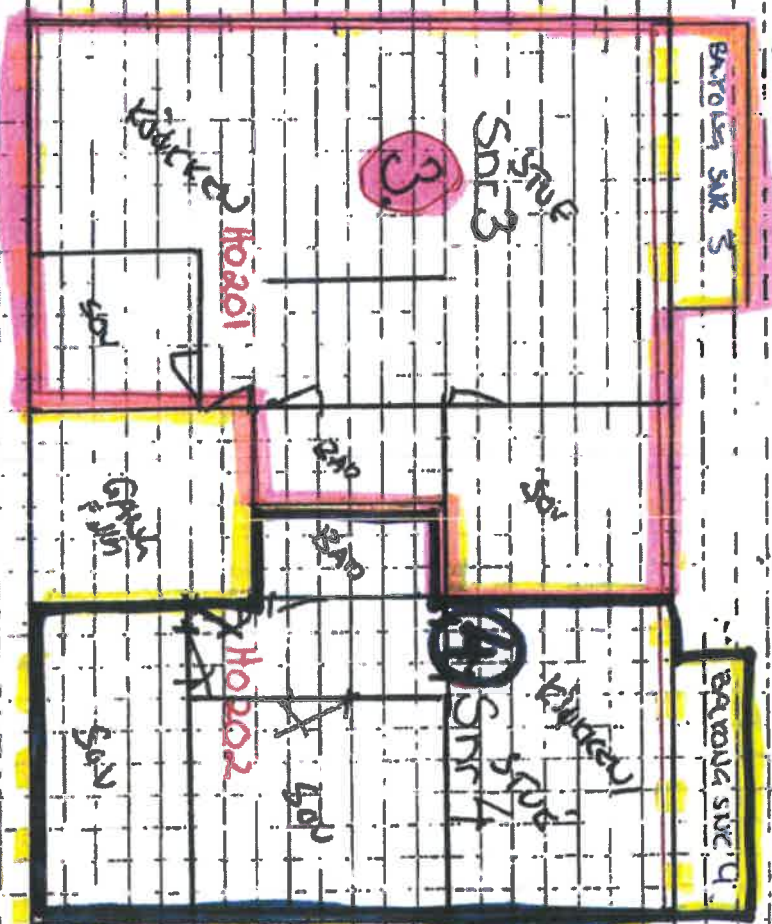
15/10-15





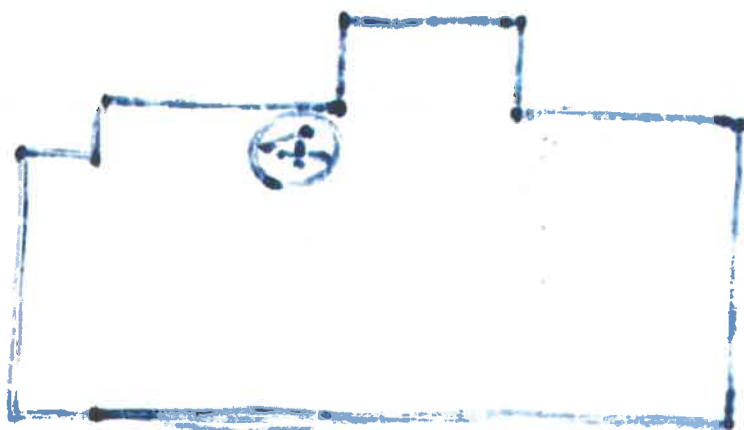
Let  $y = \frac{1}{x}$

Успехов вези

$$57.4 \text{ m}^2$$


TS/10-15

*[Signature]*





بہ



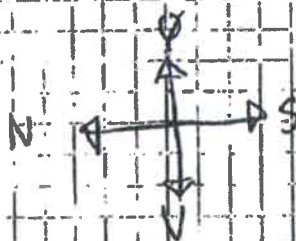
5  
4  
1  
4



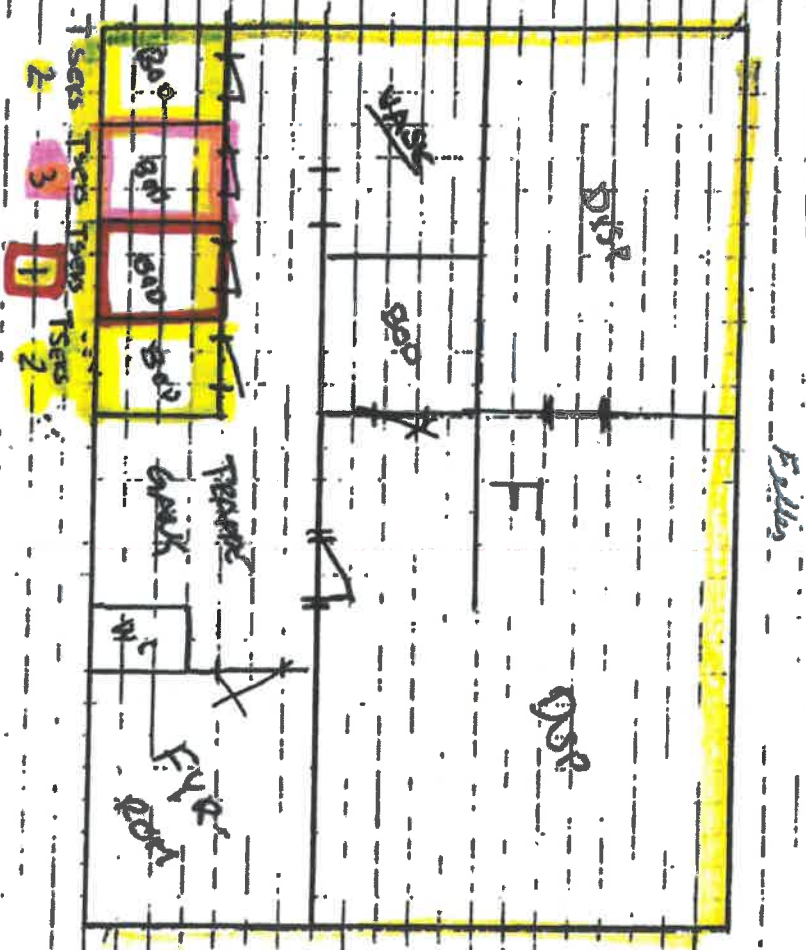
Gnr 208 Bnr 607

GRAND ALLE

LOFT - PLAN



Grnr 208. Bar 607  
 Grnr 208. Alle 11 - KILLER



ACT. WORK. EX. FLOORPLAN.

15/10-15

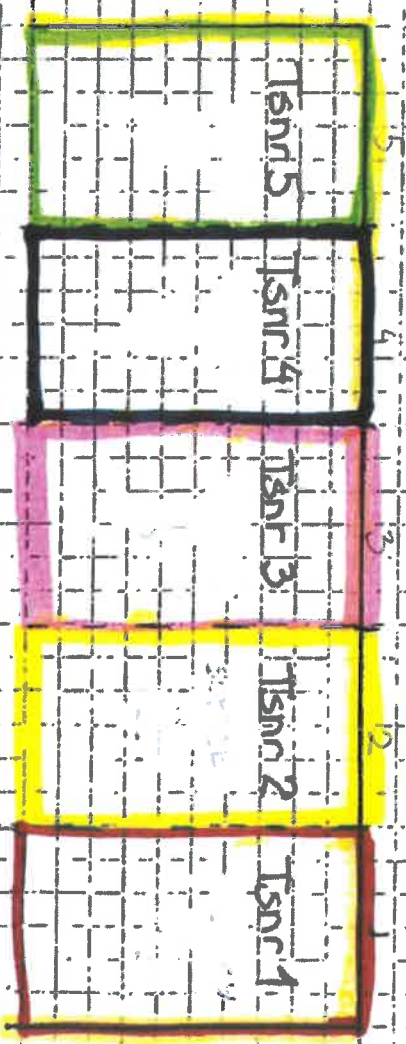
4





Gr 208 Br 607

Gravel Alley 11 - Grassed (covered)



15/10-15

49





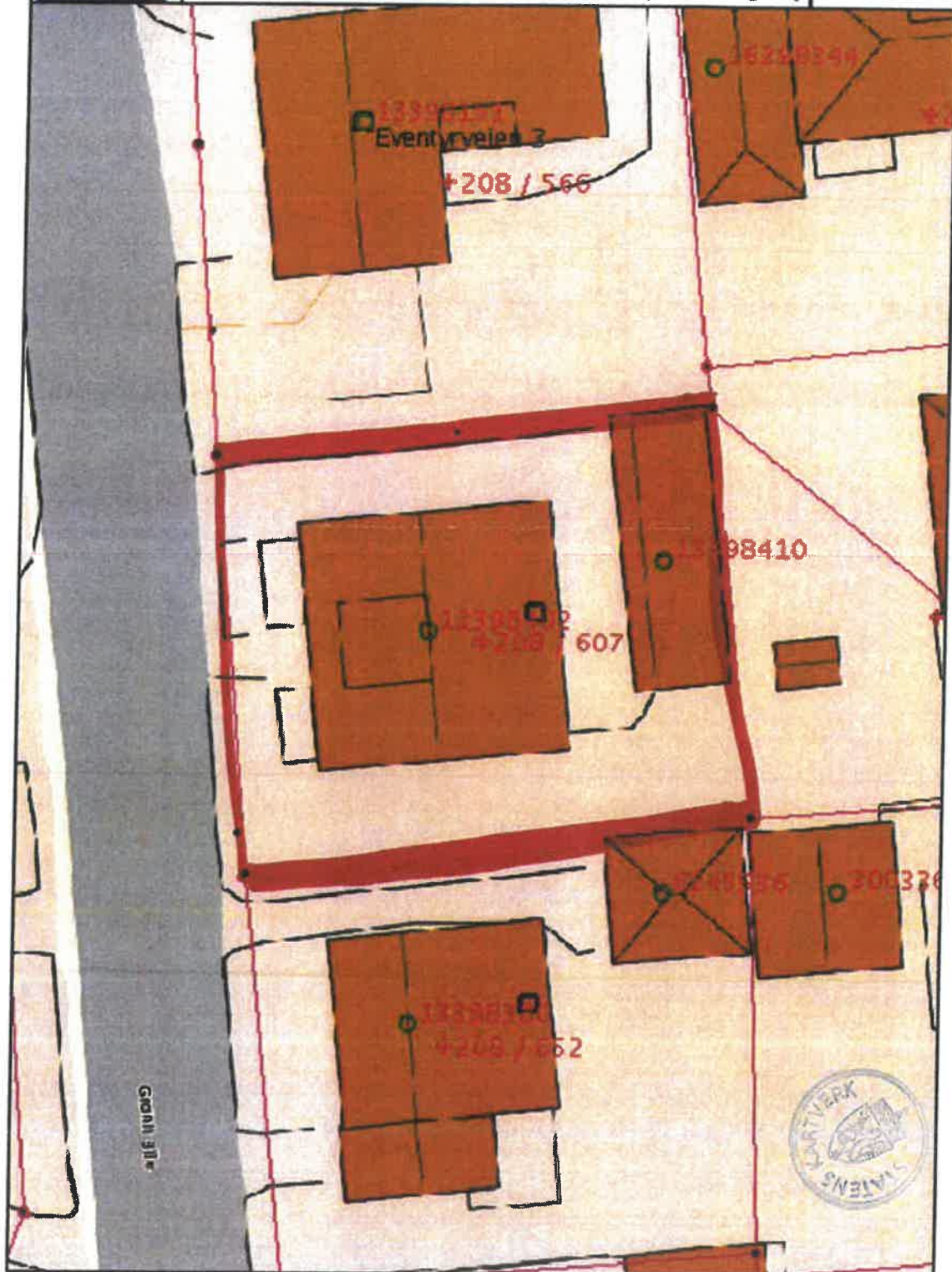
# Kartutskrift

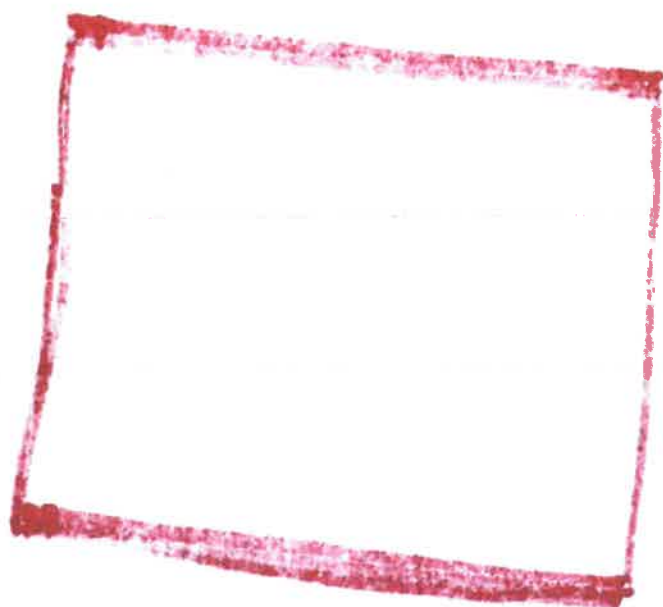
Målestokk 1:300

Gnr 208 Bnr 607



7m







**Skatteetaten**

Dato  
12.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING  
Storgata 30  
1607 FREDRIKSTAD

## **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Gnr 208      Bnr 607      Fnr 0      Snr 5

### **Eiendommens adresse:**

Grønli allé 11, 1605 FREDRIKSTAD

### **Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 778 961   |
| Som sekundærbolig: | kr 3 115 842 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

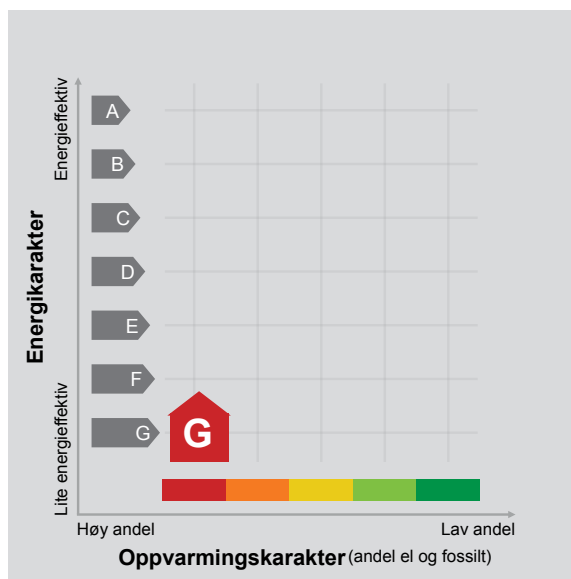
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Grønli allé 11           |
| Postnummer        | 1605                     |
| Sted              | FREDRIKSTAD              |
| Kommunenavn       | Fredrikstad              |
| Gårdsnummer       | 208                      |
| Bruksnummer       | 607                      |
| Seksjonsnummer    | 5                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 13398402                 |
| Bruksenhetsnummer | L0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-120631 |
| Dato              | 15.05.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1946         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 72           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

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

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

### Teknisk installasjon

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Olje<br>Elektrisk    |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon |





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: 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: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- 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 9: 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 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.

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: 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 12: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: 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 17: 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 luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: 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.

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### **Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 24: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### **Tiltak 25: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

### **Tiltak 26: Utskifting av brenner på kjelanlegg**

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

### **Tiltak 27: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 28: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Tiltak 29: Utskifting av oljekjel til biokjel**

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

# Grønli 4

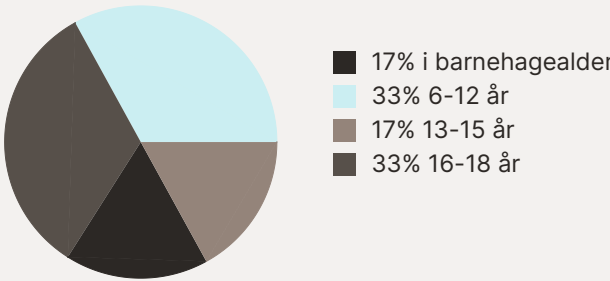
## Offentlig transport

|             |         |
|-------------|---------|
| 🚶 Sloko bru | 3 min 🚶 |
| Linje 105   | 1.7 km  |

## Skoler

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Eggedal skole (1-7 kl.)        | 17 min 🚶 |
| 63 elever, 5 klasser           | 17.3 km  |
| Sigdal ungdomsskole (8-10 kl.) | 43 min 🚶 |
| 115 elever, 7 klasser          | 49 km    |
| Numedal videregående skole     | 36 min 🚶 |
| 210 elever, 12 klasser         | 22.1 km  |
| Gol vidaregåande skule         | 49 min 🚶 |
| 400 elever                     | 54.6 km  |

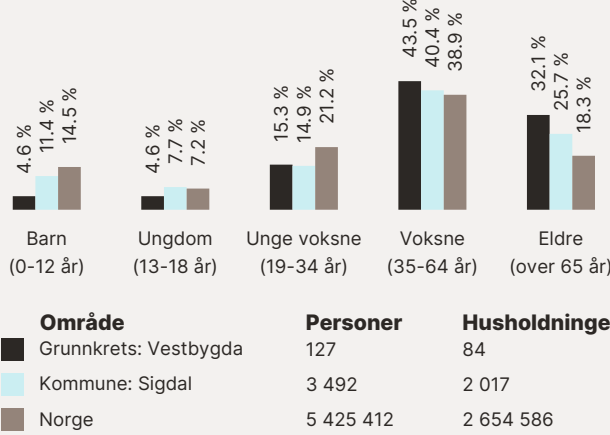
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 40% | 54%   |
| Separert      | 17% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

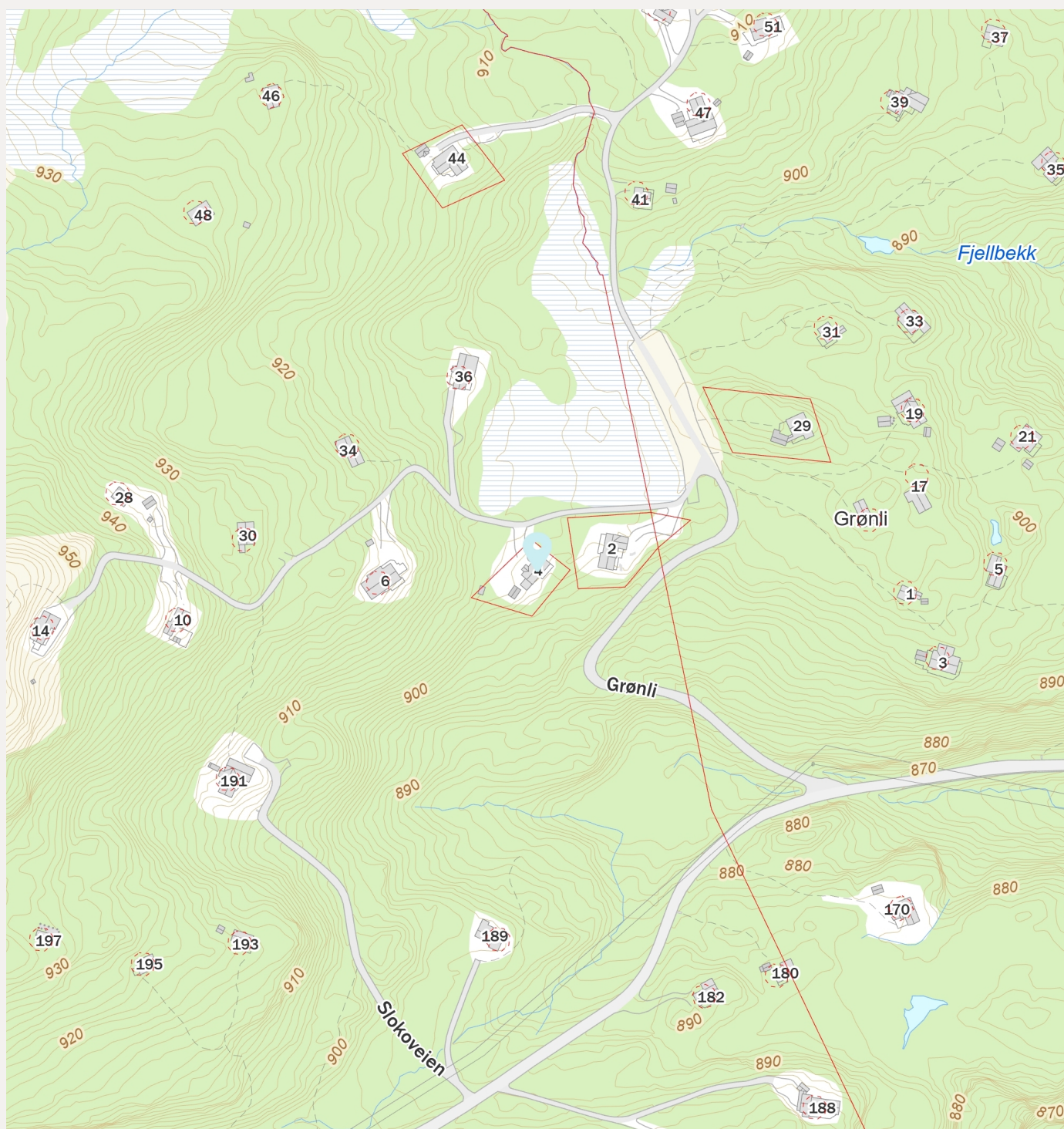
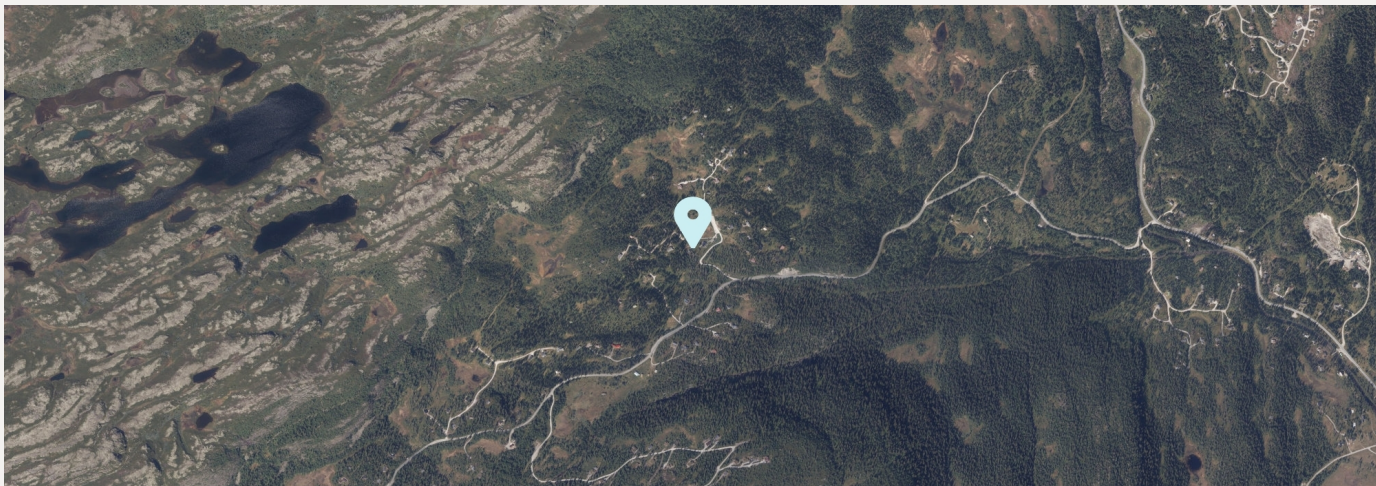
|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Eggedal barnehage (2-5 år) | 16 min 🚶 |
| 18 barn                    | 17.1 km  |
| Nore barnehage (1-5 år)    | 36 min 🚶 |
| 23 barn                    | 22.1 km  |

## Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Spar Eggedal            | 15 min 🚶 |
| Søndagsåpent            | 16.3 km  |
| Joker Egedahl           | 36 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 22 km    |

## Sport

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| ⚽ Eggedal skole                    | 17 min 🚶 |
| Ballspill, fotball, sandvolleyball | 17.3 km  |
| ⚽ Brøtobakken balløkke             | 21 min 🚶 |
| Ballspill                          | 21.8 km  |
| 🏊 Fitnesspoint Rødberg             | 45 min 🚶 |



# Grønli 4

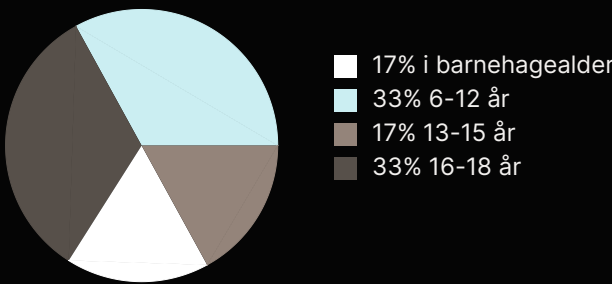
## Offentlig transport

|             |         |
|-------------|---------|
| 🚶 Sloko bru | 3 min 🚶 |
| Linje 105   | 1.7 km  |

## Skoler

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Eggedal skole (1-7 kl.)        | 17 min 🚶 |
| 63 elever, 5 klasser           | 17.3 km  |
| Sigdal ungdomsskole (8-10 kl.) | 43 min 🚶 |
| 115 elever, 7 klasser          | 49 km    |
| Numedal videregående skole     | 36 min 🚶 |
| 210 elever, 12 klasser         | 22.1 km  |
| Gol vidaregåande skule         | 49 min 🚶 |
| 400 elever                     | 54.6 km  |

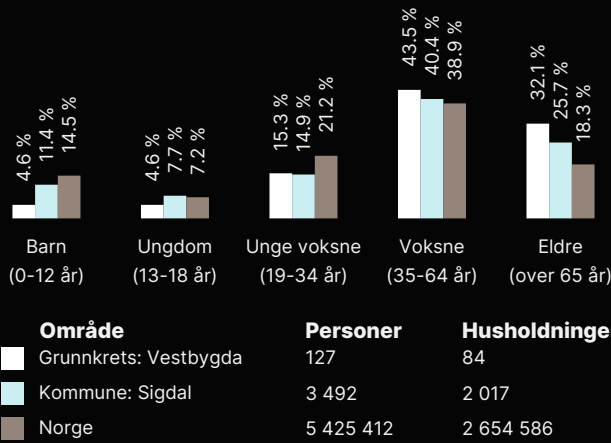
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 40% | 54%   |
| Separert      | 17% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Eggedal barnehage (2-5 år) | 16 min 🚶 |
| 18 barn                    | 17.1 km  |
| Nore barnehage (1-5 år)    | 36 min 🚶 |
| 23 barn                    | 22.1 km  |

## Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Spar Eggedal            | 15 min 🚶 |
| Søndagsåpent            | 16.3 km  |
| Joker Egedahl           | 36 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 22 km    |

## Sport

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| ⚽ Eggedal skole                    | 17 min 🚶 |
| Ballspill, fotball, sandvolleyball | 17.3 km  |
| ⚽ Brøtobakken balløkke             | 21 min 🚶 |
| Ballspill                          | 21.8 km  |
| 🏊 Fitnesspoint Rødberg             | 45 min 🚶 |