



Vedlegg til Salgsoppgave

Odins gate 4A & B.

Vår ref.: 192250122

FREDRIKSTAD 04.11.2025

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, datert fredag 24. oktober 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest//kopi av korrespondanse, tegningsmateriale fra Fredrikstad kommune for hovedhus og garasjehus.
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no, gjeldende for hhv. hovedhus/ anneks (4A) og garasjehuset (4B)
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Odins gate 4A og B
1608 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 300/916
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig 4A
Bruksareal: 145 m²
Anneks
Bruksareal: 49 m²
Anneks 4B
Bruksareal: 110 m²

Totalt bruksareal (BRA): 304 m²

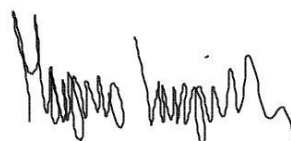
Befaring

Befaringsdato: 20.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.10.2025
Referansenummer	15075042
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0122
Hjemmelshaver/selger	Maja Mcalinden Vikki
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Maja Mcalinden Vikki/Aleksander Vikki
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	28.10.2025 09:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Odins gate 4A og B
Postnummer/sted	1608 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	300/916
Tomt	Eiet tomt: 367 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig 4A	Tidfesting 1900-1924. Kilde: Ambita.		
Anneks	Tidfesting 1900-1924. Kilde: Ambita		
Anneks 4B	2025 (ferdigattest).		

Byggemåte

Enebolig, anneks og anneks/kombinasjonsbygning beliggende i Odins gate i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gjerder, steinlagte gangveier, gressplen og diverse beplantning.

4A:
Enebolig over to etasjer samt kaldtloft. Grunnmur av naturstein og betongkonstruksjon. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform (delvis valmet) utvendig tekket med teglstein. Boligen har profilerte ytterdører med glassfelt. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Første etasje består av entré, hall, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue og soverom. Andre etasje består av gang, bad, to soverom, to alkover og to kott.

Anneks: Eldre bygning fornyet over flere år frem til ca. 2013 i følge opplysninger fra eier.
Bygning over to etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig pusset. Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med teglstein. Bygningen har profilerte entrédører med glassfelt fra 1994 og fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags glass fra 2007. Takvindu fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet.

Første etasje består bad og stue/kjøkken/soverom. Andre etasje består av entré, bad, stue/kjøkken/soverom og hems.

4B: Eldre garasje ble revet og nytt anneks/kombinasjonsbygning ble oppført i perioden 2020-2025. Bygget har godkjent boenhet i andre etasje. Bygning over to etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i pulttaksform (delvis valmet), utvendig tekket med teglstein. Bygningen har profilerte entrédører med glassfelt fra 1979 og fra ukjent nyere dato. Profilert ytterdør i bod. Vinduer med to-lags glass fra mellom 2007 og 2021. Oppvarming med elektrisitet. Bolig i andre etasje har balansert ventilasjon.

Første etasje består av rom benyttet som kjøkken, stue/soverom og bad (leilighetsdel), entré (med adkomst til andre etasje) og boder. Andre etasje består av gang, bad, stue/kjøkken, to soverom og hems.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



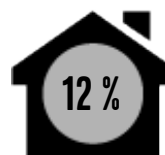
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 2. etg. Enebolig.		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad. 1. etg. Anneks.		Sanitærutstyr / innredning	12	
		Overflater vegger	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	Kr 0 - 30 000
Våtrom - Bad 2. etg. Anneks.		Ventilasjon	13	
		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	13	
		Fallforhold (gulv)	13	
Våtrom - Bad 1. etg Anneks 4B		Overflater vegger	14	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	14	
		Fallforhold (gulv)	14	
Våtrom - Bad. 2. etg. Anneks 4B		Overflater gulv	15	
Kjøkken - 1. etg. Enebolig.		Helhetsvurdering	15	
Kjøkken - 1. etg. Anneks.		Varmtvannsbereder	16	
Kjøkken - 2. etg. Anneks.		Ventilasjon og avtrekk	16	
Kjøkken - 1. etg. Anneks 4B		Vannrør	17	
Kjøkken - 2. etg. Anneks 4B		Ventilasjon og avtrekk	17	
		Vannrør	17	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg. Enebolig.		Helhetsvurdering	18	
Øvrige rom - Enebolig.		Ventilasjon	18	
		Overflater himling	18	
		Overflater gulv	18	
		Innerdører	18	
Øvrige rom - 2. etg. Anneks.		Innerdører	19	
Øvrige rom - 1. etg. Anneks 4B.		Ventilasjon	19	
Øvrige rom - 2. etasje samt entré i 1. etasje Anneks 4B		Overflater gulv	20	
		Innerdører	20	
		Annet	20	
Krypekjeller - Enebolig.		Innvendig inspeksjon	20	Kr 10 000 - 50 000

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Loft - innredet - 2. etg. Enebolig.		Ventilasjon	21	
		Overflater vegger	21	
		Overflater himling/undertak	21	
		Overflater gulv	21	
		Konstruksjonsoppbygging	21	
		Innerdører	21	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Enebolig.		Skorsteiner inne i boligen	21	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Anneks.		Skorsteiner inne i boligen	21	
Innvendige trapper - Enebolig.		Innvendige trapper	22	
Innvendige trapper - Anneks 4B.		Innvendige trapper	22	
Etasjeskiller - Enebolig.		Skjevhetmåling	22	
Etasjeskiller - Anneks.		Skjevhetmåling	22	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Anneks.		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	23	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Anneks 4B.		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	24	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Enebolig.		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	24	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	24	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	24	
Elektrisk anlegg - Enebolig.		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	25	
Elektrisk anlegg - Anneks.		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	25	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.		Konstruksjon	26	
		Fasader ink. kledning	26	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks		Konstruksjon	26	
		Fasader ink. kledning	26	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks 4B.		Fasader ink. kledning	27	
Dører og vinduer - Enebolig.		Vinduer	27	
		Dører	27	
Dører og vinduer - Anneks.		Vinduer	27	
		Dører	27	
Dører og vinduer - Anneks 4B		Vinduer	28	
		Dører	28	
Yttertak - Enebolig.		Helhetsvurdering	28	
Yttertak - Anneks.		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	29	
		Gesimsløsninger	29	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	29	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Yttertak - Anneks 4B.		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	30	
Utvendige trapper - Anneks.		Annet	30	
Grunnmur, fundamenter - Enebolig.		Grunnmur	30	
Grunnmur, fundamenter - Anneks.		Grunnmur	31	
Grunnmur, fundamenter - Anneks 4B.		Grunnmur	31	
Drenering - Enebolig.		Helhetsvurdering	31	
Drenering - Anneks.		Helhetsvurdering	31	
Drenering - Anneks 4B.		Fuktsikring av grunnmur	32	
		Bortledning av takvann	32	
Stikkledninger og tanker - Enebolig, anneks og anneks 4 B.		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	32	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Enebolig.		Annet	32	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig 4A	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	67			67	
	Gang, bad, to soverom og to alkover. Kott er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.				
1. etg.	78			78	
	Entré, hall, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue og soverom.				
SUM	145			145	
Total bruksareal: 145 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	25			25	
	Entré, bad og stue/sov/kjøkken.				
1. etg.	24			24	
	Stue/soverom/kjøk ken og bad.				
SUM	49			49	
Total bruksareal: 49 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks 4B	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	55			55	
	Gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.				
1. etg.	25	30		55	
	Rom benyttet som bad, kjøkken og stue/soverom, samt entré tilhørende 2. etg.	Boder.			
SUM	80	30		110	
Total bruksareal: 110 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 145 m2 P-ROM.

Anneks inneholder 49 m2 P-ROM.

Anneks 4B inneholder 80 m2 P-ROM og 30 m2 S-ROM. S-ROM omfatter boder.

Hems i anneks har en gulvflate oppmålt til 10 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Hems i anneks 4B har en gulvflate oppmålt til 5 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Andre etasje i eneboligen har et totalt gulvareal (GUA) på 76 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 67 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m2.

Leilighet i første etasje i anneks 4B er angitt som bodareal og teknisk rom i godkjente byggetegninger. Arealet kan derfor ikke sees å være godkjent for varig opphold/boligformål. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak.

Eldre anneks er registrert som bygningskode 181 - Garasje-uthus-Anneks til bolig og er innredet med to separate hybler. Disse er ikke registrert som egne boenheter. Arealene i bygningen er omtalt i rapporten slik de fremsto på befaringstidspunktet.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Anneks 4B er i stor grad bygget med egeninnsats av faglært tømmer. Det er ikke kjent om det er utført uavhengig kontroll i henhold til gjeldende byggesaksforskrift. Det er ikke kontrollert om bygget oppfyller gjeldende forskriftskrav med hensyn til for eksempel konstruksjonssikkerhet, energikrav eller lignende forhold som krever målinger, åpning av konstruksjoner eller tilgang til saksdokumenter.

Rapport

Våtrom - Bad 2. etg. Enebolig.

Baderom fra ukjent årstall.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling belagt med himlingsplater.
Servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil og belysning over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass og dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

	TG 3	Helhetsvurdering
--	------	------------------

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Det er målt ca. 20 mm motfall (feil vei) mellom overflate gulv ved sluk og overflate gulv ved badekar. Høy risiko for fukt i konstruksjonen med påfølgende skader ved en eventuell lekkasje.

-Tettesjiktet (gulvbelegg) bærer preg av alder og slitasje. Det er blant annet registrert stedvis riper og hakk, samt utettheter ved oppkant mot vegg og ved rørgjennomføringer i gulvet.

-Røropplegg er vurdert til å ha en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Tapeter har stedvis manglende vedheft mot underlaget.

-Våtrommet har naturlig ventilasjon. Dette gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (gang). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for total fornyng.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Bad. 1. etg. Anneks.

Baderom fra ca. 2013 i følge opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med panelplater.

Himling i malt, slett flate.

Vegghengt servantinnredning med slette fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Vannrør av typen kobberrør og plastrør.

Fordelerstokk for vannrør og hovedstoppekran plassert bad vegg i dusjsonen.

Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i vegggluke i dusjsonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp synlig sokkelflis ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 68 mm. Det forutsettes at sokkelflisen har bakenforliggende membran. Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 14 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm over en avstand på 50 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende med hensyn til bruk/lekkasjesikring.



TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens av manglende synliggjøring av lekkasjevann kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater vegger

Elastisk fuge mellom underkant veggpanel og bunnlist er stedvis ufullstendig. Dette kan føre til svelleskader i panelplatene.

Det mangler stedvis fugemasse mellom sokkelflis.

Elastisk fuge mellom sokkelflis og gulv er stedvis ufullstendig.



TG 3

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

TG2 Gjelder: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

TG3 gjelder: Vegggluke i dusjsonen er ikke tett. Høy risiko for fukt i konstruksjonen. Tiltak anbefales.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 30 000

Våtrom - Bad 2. etg. Anneks.

Baderom fra ca. 2013 i følge opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med våtromspanel.

Himling i malt, slett flate.

Servantinnredning med slette fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Speil og belysning over servant.

Dusjkabinett med skyvedører av glass.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Gulvstående toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Synlige vannrør av typen kobberrør.

Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (entré). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte mellom badet og øvrig del av boligen er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Overflater vegger

Våtromspanel er ikke montert i henhold til monteringsanvisning. Overgang mot gulvflis er utført uten bunnlist. Dette kan påvirke platenes levetid negativt.

Overflater gulv

Det er registrert sprekker/riss i gulvflis mellom dør og servantinnredning. Nøyaktig årsak er ikke kjent.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm. Dette tilfredsstiller ikke preaksepterte løsninger i gjeldende teknisk forskrift på tidspunktet for oppføring. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Våtrom - Bad 1. etg Anneks 4B

Baderom ferdigstilt i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.
Flislagt gulv med varme.
Veggflater belagt med våtromspanel.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
	TG 2	Overflater vegger	Det er ikke etablert elastisk fuge mellom underkant våtromspanel og bunnlist. Dette kan føre til svelleskader i platene.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Rørgjennomføring i dusjsonen fra fordelerskap i bod er kun tettet med elastisk fugemasse. Det kan ikke verifiseres at løsningen er sikker mot lekkasjer. Risiko for fukt i konstruksjonen.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp oppkant membran ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 24 mm. Gulvet er nedsenket i dusjsonen med ca 13 mm. Lokalfall i nedsenket dusjhjørne er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm over en avstand på 60 cm. TG2 Gjelder: Lokalfall oppfyller ikke preaksepterte løsninger i gjeldende byggt teknisk forskrift.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Bad. 2. etg. Anneks 4B

Baderom ferdigstilt i 2025. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med våtromspanel.

Himling belagt med trepanel (osp).

Gulvstående servant med ett-greps armatur.

Speilskap med belysning og stikkontakt over servant.

Dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Gulvstående toalett.

Avtrekkventil med mekanisk avtrekk i himling.

Vannrør av typen plastrør.

Avløpsrør av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (soverom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 44 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 26 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.



TG 2

Overflater gulv

Det er stedvis stor høydeforskjell mellom fliser.

Det er registrert fugesvinn mellom sokkelfliser i dusjsonen.

Det er registrert sprekker i fuge mellom gulv og sokkelflis ved toalett. Det er ikke benyttet elastisk fuge mellom gulv og sokkelflis. Dette kan føre til oppsprekking.

Kjøkken - 1. etg. Enebolig.

Gulvflate belagt med parkett.

Veggflater belagt med tapeter og fliser.

Himling belagt med himlingsplater.

Innredning med profilerte fronter.

Benkeplater av treverk.

Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.

Ett-greps armatur.

Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovner, platetopp og gasstopp.

Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp/gasstopp.

Vannrør av typen kobberrør.

Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG2 er valgt for hele kjøkkenet basert på følgende hovedpunkter:

-Gulvflaten er generelt preget av slitasje. Det er stedvis registrert knirk.

-Det er registrert stedvise riss/sprekker i flisfuger på vegg bak oppvaskkum.

-Innredningen bærer stedvis preg av slitasje. Det er blant annet registrert svelleskader i benkeplate ved oppvaskkum.

-Røropplegg er vurdert til å ha en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Behov for tiltak bør kunne forventes.

Kjøkken - 1. etg. Anneks.

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder plassert i benkeskap.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

	Innredning	Det er registrert tegn til svelling i front av benkeplate ved oppvaskkum.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt anbefales.
 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting.

Kjøkken - 2. etg. Anneks.

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap og komfyr.
Ventilator over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Annet

	Innredning	Innredningen har noe slitasje.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ventilatoren har ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Det er ikke etablert åpning i skapbunn over ventilator. Dette medfører redusert avtrekkseffekt.

Kjøkken - 1. etg. Anneks 4B

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Kjøleskap og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

 **TG 2** Vannrør Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Avvik fra gjeldende byggt teknisk forskrift.

Kjøkken - 2. etg. Anneks 4B

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Avløpsrør - Innredning

 Innredning Dørhåndtak i skapdør under oppvaskkum er løst.

 **TG 2** Ventilasjon og avtrekk Det er ikke etablert avtrekk i kjøkkenet. Manglende avtrekk kan føre til økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging. Etablering av ventilator med mekanisk avtrekk bør påregnes.

Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Avvik fra gjeldende byggt teknisk forskrift.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg. Enebolig.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegger i malte, slette flater.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen stålrør og kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

Helhetsvurdering av rommet er basert på følgende hovedpunkter:

-Gulvflaten har knirk og svikt. Mulig sammenheng med råteskader observert i krypekjeller.

-Røropplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Fornyng av rommet bør påregnes.

Øvrige rom - Enebolig.

Gulvflater belagt med parkett og laminat.
Veggflater belagt med trepanel og tapeter.
Himlinger i malte, slette flater, stedvis inndelt med spiler.
Profilerte innerdører.



TG 1

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

Overflater vegger



Overflater vegger

Veggflater i etasjen har stedvis slitasje.



TG 2

Ventilasjon

Det er ikke etablert tilluftsventiler i rom for varig opphold. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater himling

Himlinger bærer preg av alder/slitasje. Himling i stuen har stedvise riss.

Overflater gulv

Gulvflater i etasjen bærer generelt preg av slitasje. Det er stedvis registrert knirk.

Innerdører

Innerdører bærer generelt preg av alder og slitasje.

Øvrige rom - 1. etg. Anneks.

Gulvflate belagt med parkett.
Vegger og himling i malte, slette flater.
Profilert innerdør.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Øvrige rom - 2. etg. Anneks.

Gulvflate belagt med parkett.
Vegger og himling i malte, slette flater.
Profilert innerdør.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon	
		Overflater gulv	Gulvflaten har noe bruksslitasje.
	TG 2	Innerdører	Innerdør i bad bærer preg av slitasje.

Øvrige rom - 1. etg. Anneks 4B.

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger og himling i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører	
	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjon i etasjen er vurdert som ikke tilstrekkelig. Det er blant annet ikke etablert tilluftsventil i kjøkken. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vindu/dør er lukket. Normal løsning for å oppfylle krav til luftutskiftning i dagens byggt teknisk forskrift er balansert ventilasjon.
	TGIU	Overflater gulv	Gulvflater i leilighetsdel var i stor grad dekket til med tepper og møbler på befaringsdagen. Gulvflatene ble derfor ikke fullstendig inspisert.
		Annet	Tilliggende bod var fylt opp med lagrede gjenstander på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon var ikke mulig. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Øvrige rom - 2. etasje samt entré i 1. etasje Anneks 4B

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Gulvflaten i andre etasje har stedvise riper/merker.
	Innerdører	Innerdører er av eldre dato og bærer preg av slitasje.
	Annet	Bygningsdelen har uferdige arbeider. Det gjenstår blant annet noe belistning.

Krypekjeller - Enebolig.

Krypekjeller med adkomst via gulvluke i gang.

 TG 3	Innvendig inspeksjon	TG3 er valgt for hele bygningsdelen basert på følgende hovedpunkter: -Det er registrert tegn på høy luftfuktighet (kokonger) i krypekjelleren. Fuktig miljø gir økt risiko for skader. -Det er registrert spor etter treskadeinsekter i bjelkelaget. Type insekter eller når dette har oppstått er ikke kjent. -Det er registrert stedvise råteskader i bjelkelagskonstruksjonen. Krypekjelleren har marginal inspeksjonsmulighet. Det totale skadeomfanget er ikke kjent. På bakgrunn av begrenset inspeksjonsmulighet gjelder sjablongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Loft - innredet - 2. etg. Enebolig,

Gulvflater belagt med tregulv.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.
Himlinger belagt med trepanel, samt himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad.

 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 1. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vindu er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Veggflater i etasjen bærer stedvis preg av slitasje.
	Overflater himling/undertak	Himling i soverom 2 har stedwise riss. Himlingsflate i alkove 1 bærer preg av alder/slitasje.
	Overflater gulv	Gulvflater i etasjen bærer generelt preg av slitasje.
	Konstruksjonsoppbygging	Det er kun tilgang til inspeksjon av kaldtloftet fra utvendig luke høyt oppe på veggen. Kaldtloftet ble derfor ikke inspisert. Med bakgrunn i konstruksjonens alder og taktekkings tilstand kan skjulte avvik ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales. I følge opplysninger fra eier ble loftet etterisolert i ca. 2010.
	Innerdører	Innerdører bærer generelt preg av høy alder/slitasje. Enkelte dører mangler dørhåndtak.

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

Skorstein fra ukjent årstall.
Vedovner plassert i stue og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Ildsteder inne i boligen	

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorsteinen er vurdert til å ha en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.
---	----------------------------	--

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

Skorstein fra ukjent årstall.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Skorsteinen er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Ytterligere undersøkelser bør påregnes dersom skorsteinen skal tas i bruk.
---	----------------------------	--

Innvendige trapper - Enebolig.

Innvendig trapp i trekonstruksjon.



TG 2

Innvendige trapper

Det er kun etablert rekkverk/håndløper på én side av trappen. Rekkverket har åpninger større enn 10 cm.

Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen oppfyller krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt.

Innvendige trapper - Anneks 4B.

Innvendig trapp i trekonstruksjon (ask).



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.

Trappen har stedvis knirk.

Etasjeskiller - Enebolig.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i boligen.

1. etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm i stue/spisestue og ca. 19 mm i kjøkken.

2. etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm i soverom 1, og ca. 30 mm i soverom 2.

Det er registrert råteskader i treverk i krypekjelleren. Dette er vurdert til TG3 i eget avsnitt "Krypekjeller". Skjevheter i boligen bør sees i sammenheng med dette. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Etasjeskiller - Anneks.

Gulv av betong mot grunn og etasjeskille i trekonstruksjon.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i bygningen.

1. etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm i stue/kjøkken/soverom.

2. etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 19 mm i entré/stue/kjøkken/soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Anneks 4B.

Gulv av betong mot grunn og etasjeskille i trekonstruksjon.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

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

 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre skjevheter i bygningen.

1. etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm i rom benyttet som kjøkken, og ca. 4 mm i rom benyttet som stue/soverom.

2. etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm i stue/kjøkken.

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.

Avløpsrør av plast.

Forsdelerstokk for vannrør og hovedstoppekran plassert bak veggluke i bad i første etasje.

Varmtvannsberedere plassert i kjøkken i første etasje og på hems i andre etasje.

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

 **TG 2** Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder i andre etasje. På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.

 **TGIU** Stakeluke

Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Anneks 4B.

Vannrør av typen plastrør.

Avløpsrør av plast.

Ventilasjonsanlegg for balansert ventilasjon plassert på hems i andre etasje.

Hovedstoppekran, fordelerskap for vannrør og varmtvannsberedere på 200 liter og 120 liter plassert i bod.

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

 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Beredere er av eldre dato. Risiko usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.

 **TGIU** Ventilasjon Aggregatet er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Stakeluke Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

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

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i gang i andre etasje.

 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Vannrør i boligen er vurdert til å være av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Avløpsrør i boligen er vurdert til å være av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

 **TGIU** Stakeluke Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Hovedstoppekran Kun utvendig hovedstoppekran i følge opplysninger fra eier.

Radon - Enebolig, anneks og anneks 4B.

 **TGIU** Radon Det er ikke kjent om det er utført radonmåling i bygningene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg - Enebolig.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Det har hendt ved overbelastning av kurser.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Platetopp og gasstopp har redusert funksjon.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i andre etasje.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Elektrisk anlegg - Anneks.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ca. 2013.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer i begge etasjer.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Elektrisk anlegg - Anneks 4B.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020-2025
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

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

 TG1U	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det elektriske anlegget i boligen var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet. Anlegget er ferdigstilt i ettertid av befaringen, og det er fremlagt samsvarserklæring for anlegget.
---	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av kledningen er skiftet på ukjent tidspunkt.

 TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder og kledningens tilstand. Risiko for skjulte skader.
	Fasader ink. kledning	Kledningen bærer generelt preg av høy slitasje/manglende vedlikehold og har stedvise råteskader. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks

Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig pusset.

 TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
	Fasader ink. kledning	Det er registrert stedvise sprekker/riss i fasaden. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks 4B.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning (malmfuru).

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

 **TG 2** Fasader ink. kledning

Kledningen er ufullstendig over vindu i soverom i første etasje. Kledningen er en del av veggens klimaskjerm og bidrar til å beskytte underliggende konstruksjon. Tiltak anbefales.

Dører og vinduer - Enebolig.

Profilerte ytterdører med glassfelt. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall.

 **TG 2** Vinduer

Vinduer i boligen bærer preg av høy alder og slitasje. Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes.

Dører

Ytterdører har noe utvendig slitasje.
Det mangler utvendig innramming rundt ytterdør i stuen. Innramming er en del av byggets klimaskjerm og bidrar til å beskytte underliggende konstruksjon. Tiltak anbefales.

Dører og vinduer - Anneks.

Profilerte entrédører med glassfelt fra 1994 og fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags glass fra 2007. Takvindu fra ukjent årstall.

 **TG 2** Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vinduene har stedvis utvendig malingsslitasje. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Entrédør i 2. etg har utvendig slitasje.
Det er ikke etablert utvendig beslag mellom dørterskel og veggkonstruksjon på ytterdør i første etasje. Risiko for fukt i konstruksjonen. Tiltak anbefales.

 **TGIU** Takvinduer

Takvindu er ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst.
--

Dører og vinduer - Anneks 4B

Profilerte entrédører med glassfelt fra 1979 og fra ukjent nyere dato. Profilert ytterdør i bod. Vinduer med to-lags glass fra mellom 2007 og 2021.

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer er av eldre dato. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Entrédør med adkomst til andre etasje er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Beslag under dør i bod er delvis løst. Risiko for fukt i konstruksjonen. Tiltak anbefales.
 TGIU	Takvinduer	Takvindu er ikke inspisert fra utsiden.

Yttertak - Enebolig.

Yttertak i saltaksform (delvis valmet), utvendig tekket med takstein. Taket ble lagt om i ca. 2001 i følge opplysninger fra eier. Taksteinen ble gjenbrukt og er av eldre dato. Takrenner og nedløp i metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er kun besiktiget fra bakkeplan grunnet høyde/sikkerhet og taksteinens tilstand. En fullstendig inspeksjon av takflaten krever stillas eller lignende. Helhetsvurdering av bygningsdelen er valgt basert på følgende hovedpunkter: -Taksteinen bærer generelt preg av alder og slitasje. -Utførelsen i overgang mellom takflater på taksida mot vest er vurdert som ufagmessig. -Det er registrert nedbøyninger i konstruksjonen. Dette indikerer underdimensjonering/svekkelser. -Det er registrert løse takstein i overgang mellom takflater på taksida mot øst. -Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. -Takkonstruksjonen er ikke inspisert fra loft grunnet begrenset tilkomst. Risiko for skjulte avvik. -Det er ikke montert snøfangerutstyr på taket. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

Yttertak - Anneks.

Yttertak i pulttaksform, utvendig tekket med teglstein. Takrenner og nedløp i metall. Taket ble bygget om i ca. 2011 i følge opplysninger fra eier. Taksteinen ble gjenbrukt og er av eldre dato.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Takvinkel/Takform	
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Taksteinen bærer preg av alder/slitasje.
		Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes.
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket.
	TGIU	Takvindu/Overlys	
		Takgjennomføringer	
		Konstruksjon	
		Inspeksjonsmulighet	Taket er kun besiktiget fra bakkeplan grunnet høyde/sikkerhet. En fullstendig inspeksjon av takflaten krever stillas eller lignende.

Yttertak - Anneks 4B.

Takkonstruksjon i pulttaksform (delvis valmet), utvendig tekket med takstein. Takrenner og nedløp i metall. I følge opplysninger fra eier er taket tekket med Protan takbelegg under taksteinen. Taksteinen er av eldre dato.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger	
	TG 2	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket.
	TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	
		Takvindu/Overlys	
		Takgjennomføringer	
		Konstruksjon	
		Inspeksjonsmulighet	Taket er kun besiktiget fra bakkeplan grunnet høyde/sikkerhet. En fullstendig inspeksjon av takflaten krever stillas eller lignende.

Utvendige trapper - Anneks.

Utvendig trapp i metallkonstruksjon.

	TG 2	Annet	Rekkverket har åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.
--	------	-------	---

Grunnmur, fundamenter - Enebolig.

Grunnmur i naturstein og betongkonstruksjon.

	TG 2	Grunnmur	Natursteinsmur av eldre dato. Det er registrert stedvise sprekker i fuger mellom steinen.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
		Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Grunnmur, fundamenter - Anneks.

Grunnmur i naturstein.

 TG 2	Grunnmur	Natursteinsmur av eldre dato. Det er registrert stedvise sprekker i fuger mellom steinen.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Grunnmur, fundamenter - Anneks 4B.

Grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Lettklinkermuren er ikke slemmet/pusset eller fuktsikret på annen måte. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og betonggulv. Tiltak anbefales.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering - Enebolig.

Naturlig drenering.

 TG 2	Helhetsvurdering	Helhetsvurdering av drenering er valgt basert på følgende hovedpunkter: -Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. -Det er registrert tegn på høy luftfuktighet og skader i treverk i krypekjelleren. Se avsnitt "Krypekjeller". Dette kan indikere funksjonssvikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
--	------------------	--

Drenering - Anneks.

Naturlig drenering.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG2 er satt for dreneringen basert på følgende hovedpunkter: -Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. -Drenerende masser kan tettes til og få redusert funksjon over tid. Basert på alder kan dette ikke utelukkes. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	--

Drenering - Anneks 4B.

Naturlig drenering.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur

 TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Lettlinkermuren er ikke slemmet/pusset eller fuktsikret på annen måte. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og betonggulv. Tiltak anbefales.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.

Stikkledninger og tanker - Enebolig, anneks og anneks 4 B.

Private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Enebolig.

Overbygg over ytterdør i stuen.

 **TG 2** Annet

	Overbygget bærer generelt preg av høy slitasje. Det er blant annet registrert følgende avvik: -Utettheter i takstein. -Fuktmerker i undertak. -Skjevhet i konstruksjonen. Tiltak bør påregnes.
--	--

Branntekniske vurderinger - Enebolig.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei. Det er ikke etablert røykvarsler(e) i andre etasje.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Branntekniske vurderinger - Anneks.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Slukkeutstyr i 2. etg. er utgått på dato. Apparatet må skiftes eller vedlikeholdes. Det er ikke plassert brannslukningsutstyr i første etasje.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Branntekniske vurderinger - Anneks 4B.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Det mangler slukkeutstyr i andre etasje.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei. Det mangler røykvarslere i andre etasje.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja. Det er avdekket mangler ved brannskillende konstruksjoner mellom tiliggende bod og leilighetene blant annet ved trapp.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei. Det vurderes at andre etasje mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i soverommene i etasjen oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning.

Med bakgrunn i registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold - Enebolig.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 2,18 og 2,82 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 1,27 og 2,54 meter takhøyde i andre etasje.

Rom for varig opphold - Anneks

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i bygningen.

Det er målt mellom 2,43 og 2,48 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 2,21 og 4,29 meter takhøyde i andre etasje.

Rom for varig opphold - Anneks 4B.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 2,43 og 2,45 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 2,11 og 3,77 meter takhøyde i andre etasje.

Rom benyttet som soverom/stue i første etasje oppfyller ikke dagens forskriftskrav med hensyn til dagslysinnslipp.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende anneks (4B), datert 2020. Faktisk planløsning i første etasje avviker fra godkjente byggetegninger.

Fremlagt ferdigattest vedrørende riving og oppføring av nybygg (4B), datert 03.07.2025.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.10.2025, vedrørende installasjon i leiligheter/verksted, tilkobling og retting av inntak og ombygging av hovedskap (4B).

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 21.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

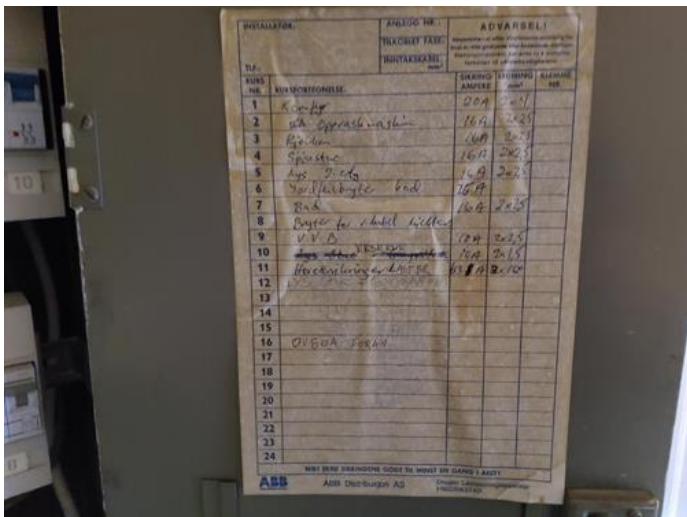
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 2. etg. enebolig.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap enebolig.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse enebolig.]



Yttertak - [Taktekking enebolig.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 1. etg. annek.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap annek.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 2. etg. anneks.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 1. etg. 4B]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 2. etg. 4B]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 2. etg. 4B]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 1. etg. 4B]

Egenerklæring

Odins gate 4A, 1608 FREDRIKSTAD

21 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Odins gate 4A

Postadresse

Odins gate 4A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1999

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1999 til i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Vikki, Maja Mcalinden

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad på hovedhus, gammelt fra 80 tallet. Avrenning bygget feil.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge badene i murhuset ble bygget av et firma med både faglærte og ufaglærte.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

??

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Begge badene i murhuset ble bygget av et firma med både faglærte og ufaglærte.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var en lekkasje i taket før det ble lagt om i 2001(?).

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2001

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Murannekset ble totalrehabilitert over en periode på flere år.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
??

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Hovedhuset ble malt.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Inntaksledning til alle byggene m.m. Elektrisk opplegg i Odins gate 4b.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sørum elektro. Raj elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2024
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Røropplegg for Odins gate 4b.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bravida
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort



Det er skjevheter i hovedhuset.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært rotter i krypkjelleren.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte i bunnsvill.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er ikke dokumentasjon for hovedhuset.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95212512

Egenerklæringsskjema

Name

Vikki, Maja Mcalinden

Date

2025-08-21

Identification

 **bankID** Vikki, Maja Mcalinden



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vikki, Maja Mcalinden

21/08-2025
07:57:17

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 916 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Odins gate 4 A
Gatenr: 28200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Odins gate 4 B
Gatenr: 28200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 16.09.2025 kl.
17.05

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2000/2318-1/86 24.02.2000 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 775 000
Omsetningstype: Fritt salg
VIKKI MAJA MCALINDEN
F.NR:

PENGEHEFTELSE

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

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

2019/1086430-1/200
17.09.2019 13:42

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:
NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/303090-1/200 21.03.2023
16:09

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:
NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1901/900030-2/86 16.04.1901 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 27

2020/990275-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 916

2024/819374-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 916

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Eiendomsstatus, ordre 8689013

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 916	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Odins gate 4A, 1608 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	367.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Odins gate 4A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/916/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14

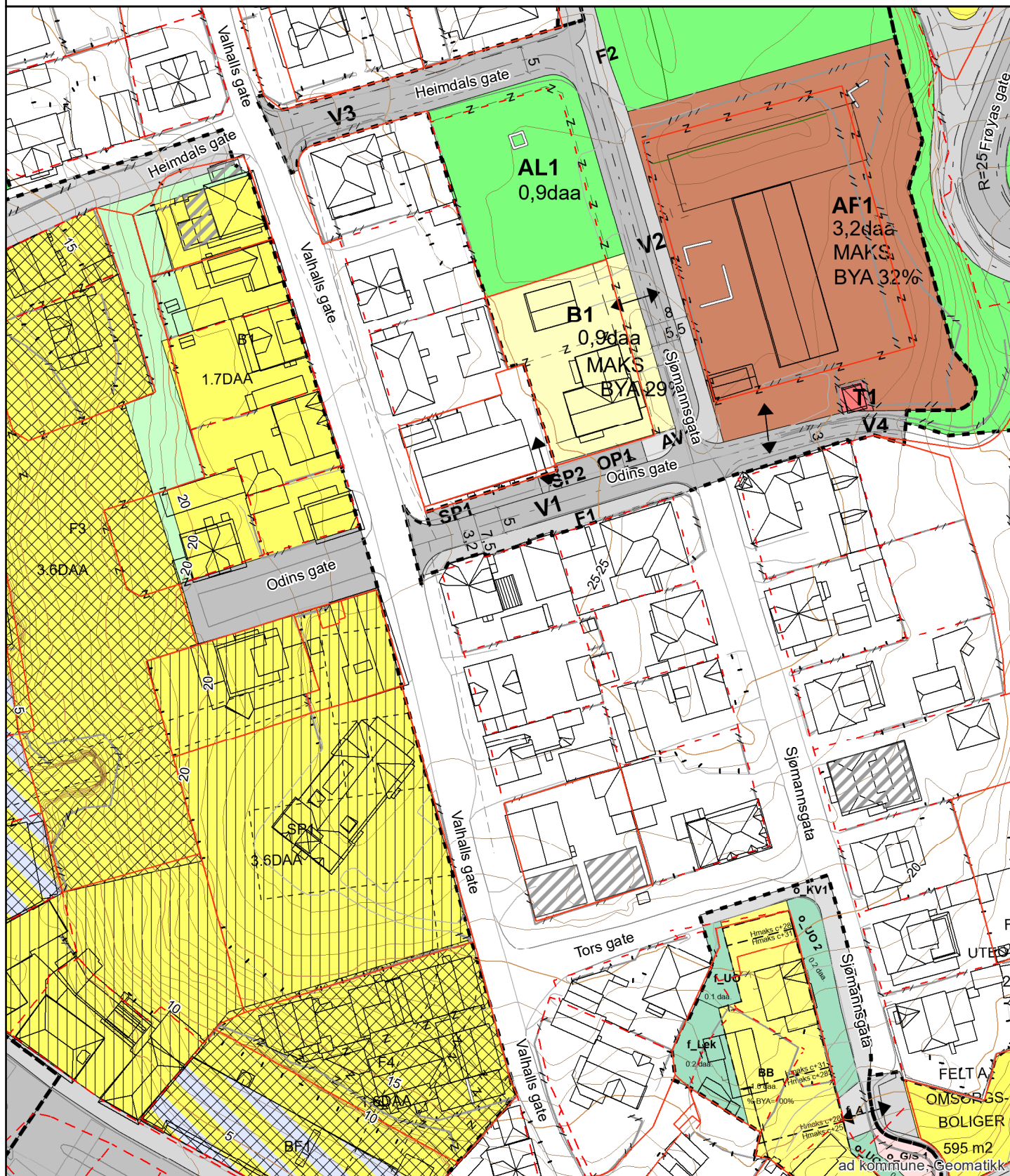


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Odins gate 4A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/916/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Odins gate 4A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/916/0/0

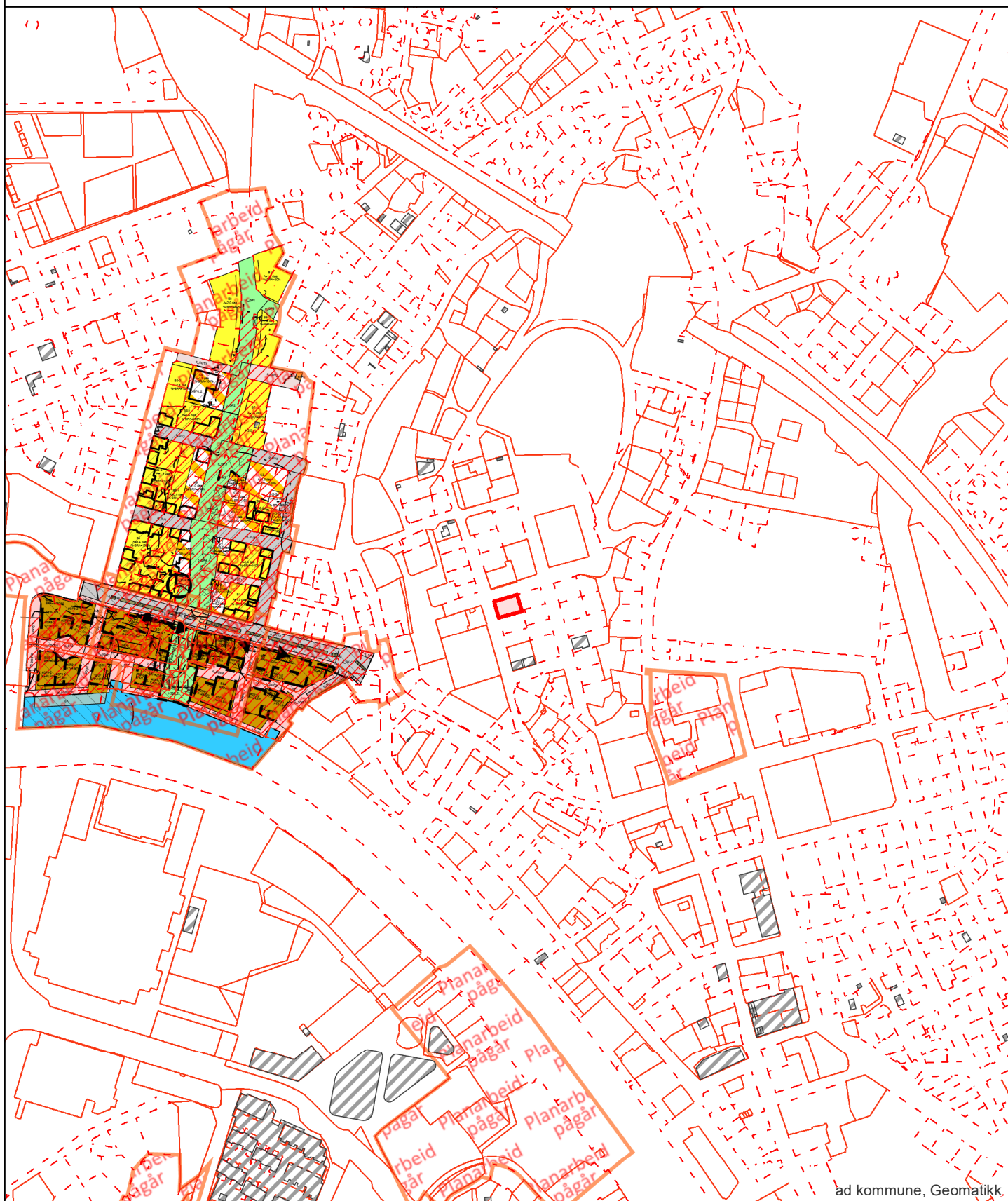
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-14



Planident:
Plannavn:

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

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/916/0/0

Eierrepresentant: Vikki Maja Mcalinden

Regningsmottaker: Vikki Maja Mcalinden

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ODINSGATE 4	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	916	Oppgitt areal	363 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	367,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Odins gate 4A 1608 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	St.Hans fjellet	Valgkrets	Trara
Adresse	Odins gate 4B 1608 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	St.Hans fjellet	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193861296	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		71
300823230	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		112

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
VIKKI MAJA MCALINDEN	ODINS GATE 4A	1608 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.10.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60	ESkatt Bolig	2 166 100,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 6 931,00
4260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 6 955,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 942,00
4360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 13 323,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 4 789,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
							kr 54 099,00

Grunnkart

Adresse: Odins gate 4A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/916/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-08-14



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



Grunnkart

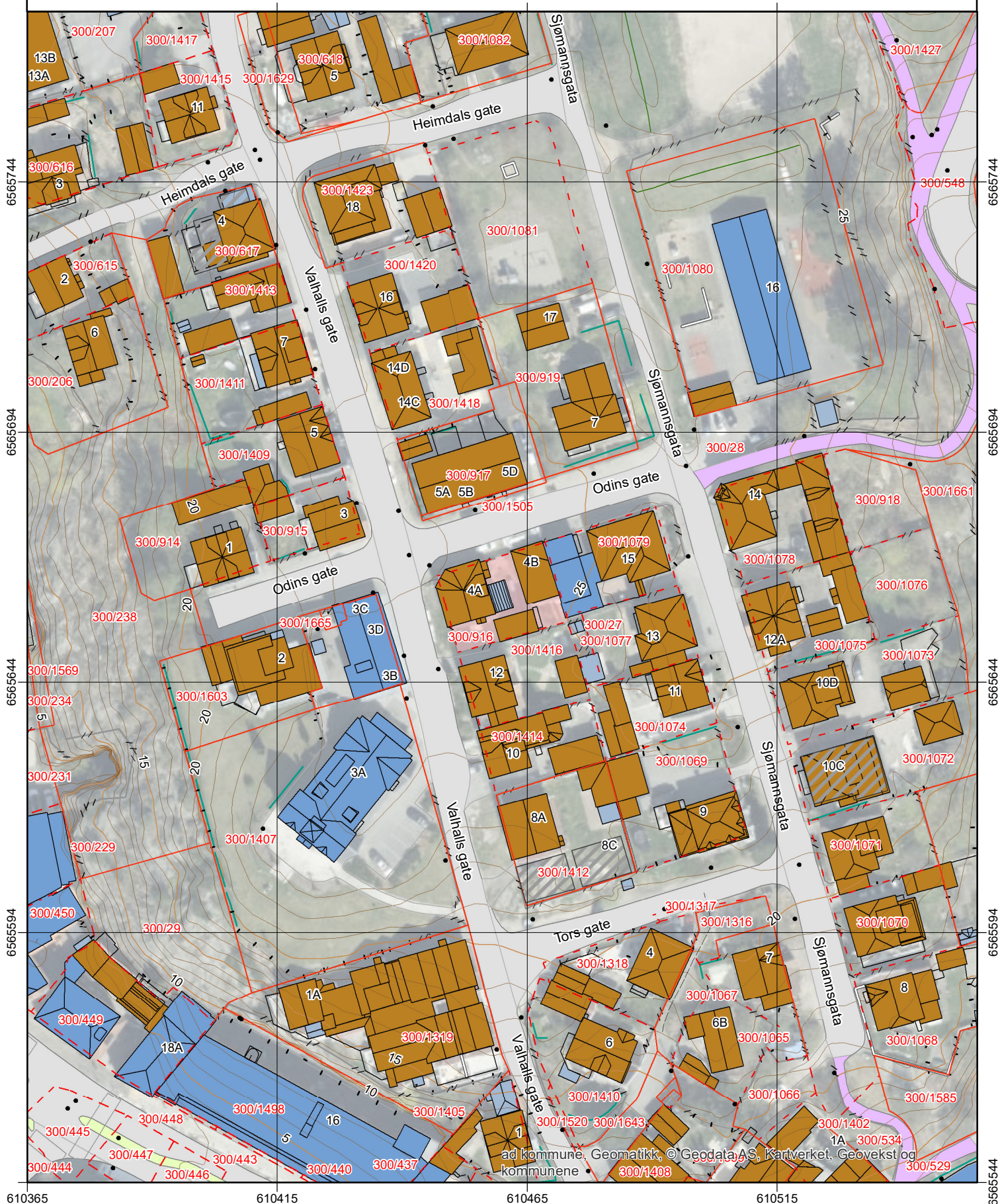


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Odins gate 4A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/916/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14

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



Oversiktskart

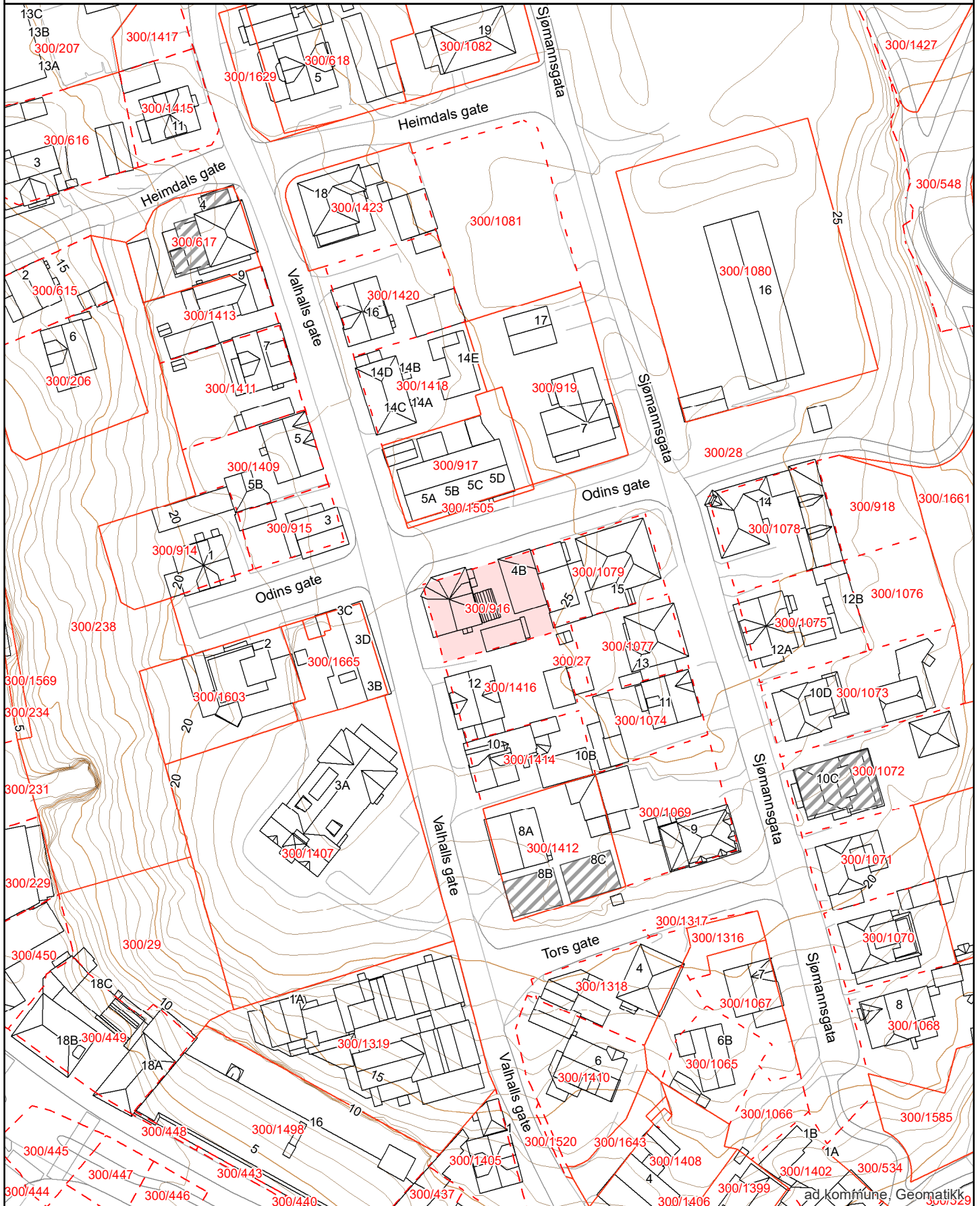
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Odins gate 4A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/916/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14

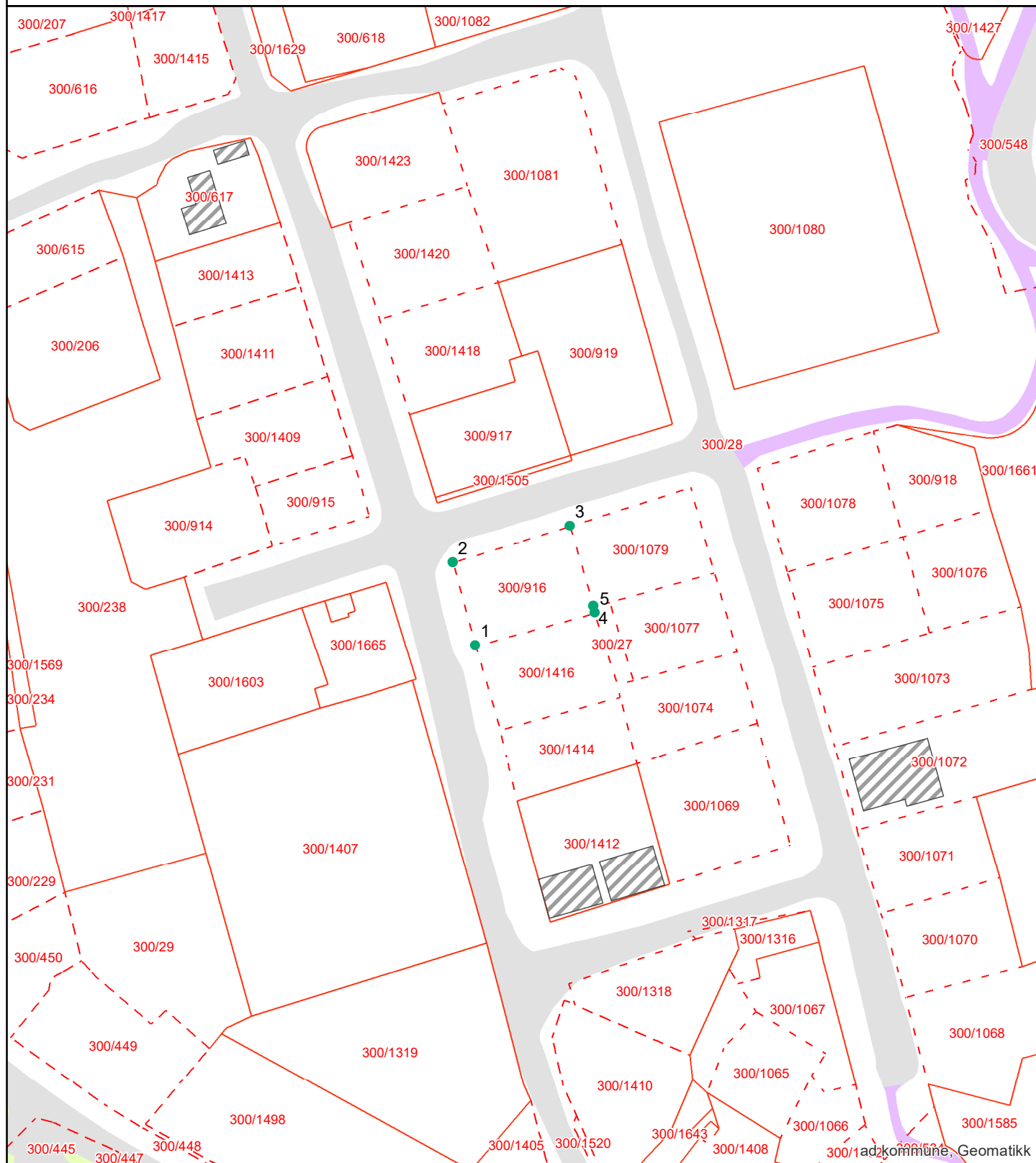


Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565650.15236	610451.047706	Ikke spesifisert	15.85	Umerket		Annet	200	0
2	6565665.44603	610446.927938	Ikke spesifisert	22.51	Umerket		Annet	200	0
3	6565672.10172	610468.4155	Ikke spesifisert	15.27	Umerket		Annet	200	0
4	6565657.44588	610472.708528	Ikke spesifisert	1.3	Umerket		Annet	200	0
5	6565656.17703	610472.993631	Ikke spesifisert	22.77	Umerket		Annet	200	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/916/0

Bruksnavn	ODINSGATE 4	Beregnet areal	367.2
Etablert dato	16.04.1901	Historisk oppgitt areal	363.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MAJA MCALINDEN VIKKI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	16.04.1901			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	367.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193861261	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193861296	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300823230	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 193861261: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	18.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	18.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	18.0	18.0	0.0

Bygning 193861296: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	71.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	71.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	71.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	71.0	0.0	71.0	0.0

Bygning 300823230: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FA - Ferdigattest	03.07.2025	20.07.2025
IG - Igangsettingstillatelse	21.08.2020	07.09.2020
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

TB - Tatt i bruk

31.12.2020

16.01.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	112.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	1	56.0	0.0	56.0	0.0
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Odins gate	4A		1608 FREDRIKSTAD
Odins gate	4B		1608 FREDRIKSTAD



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	300	Bnr.:	619	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:		Odins gate 4A					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	x	Sist tilbud, dato: 28.02.2022.		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	x	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	x	Sist tilbud, dato: 09.02.2024		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Vikki Maja Mcalinden

Odins Gate 4a

1608 Fredrikstad

Adresse: Odins Gate 4 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193861296

Eiendom: 300 / 916 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Ikke utført 28.02.2022

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 18.08.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Tor Magnus Bonde
Davidsen

Avtale nr: 14869

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



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

Eiendomsrapport for 300 / 916 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. august 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 916 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Odins gate 4A, 1608 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



Aleksander Vikki

Odins Gate 4 A
1608 Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81179	2	TRBM	300/916	03.07.2025

Ferdigattest - Riving/nybygg - Ferdigattest - Odins Gate 4A - Eiendom 300/916

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
977/25

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 26.06.2025. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 21.08.2020.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Odins Gate 4A, 1608 Fredrikstad

Eiendom: 300/916/0/0

Byggetiltak:

- Riving av garasje og oppføring av nytt kombinasjonsbygg.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
kst. virksomhetsleder

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11



Aleksander Vikki

Odins Gate 4
1608 Fredrikstad

Deres referanse

Vår referanse

2020/8483-7-178592/2020-TRBM

Klassering

300/916

Dato

21.08.2020

Odins gate 4, Sentrum

Dispensasjon og tillatelse til riving og oppføring av nytt kombinasjonsbygg

Delegert vedtak

Behandlet av

Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.

1268/20

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jfr § 20-3.

Søknad er mottatt 02.06.2020.

Foreløpig svar er sendt 10.07.2020.

Sist innkomne dokumenter er mottatt 20.07.2020.

Saksopplysninger

Saken gjelder

Saken gjelder tillatelse til riving av eksisterende garasjebygning og oppføring av ny kombinasjonsbygning på samme sted som skal inneholde garasje og boder i første etasje og ny boenhet i andre etasje.

Planstatus

Uregulert.

Overordnet plan – i henhold overgangsbestemmelser i ny kommuneplan, vedtatt 18.06.2020, skal søknader behandles etter den planen som var gjeldende på søknadstidspunktet. I dette tilfellet *Kommunedelplan for Fredrikstad Byområde 2011-2023*, vedtatt 16.06.2011, planid 3004 903.

Eiendommens areal

367.2 m2.

Søknad om dispensasjon

Etter bestemmelsene til kommunedelplanen kan tiltak ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (plankrav). Det søkes om dispensasjon fra dette plankravet.

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11

Bankkonto:

Søkers begrunnelse

Søker begrunner i hovedsak dispensasjonssøknaden med at prosjektet er lite og omfatter kun denne ene eiendommen.

Høringsuttalelser

Dispensasjonsspørsmål kan ikke sees å berøre regionale interesser eller fylkesinstansenes fagområde, og saken er ikke oversendt til uttalelse.

Nabomerknader

Det foreligger en merknad fra gjenboer i Valhalls gate 3 som i hovedsakpeker på følgende forhold:

- Eier av omsøkte eiendom har gjennom en årrekke benyttet grunnen utenfor egen tomt til parkering og lagring av bygningsdeler.
- Omsøkte eiendom er ikke av en størrelse som tilsier en boenhet nr 3. Tilsvarende søknad på eiendommen Valhalls gate 10 er avvist.
- I forbindelse med et tidligere eget byggeprosjekt i Valhalls gate 3 ble det pålagt oppgradering av gatelivet ved denne eiendommen. Det samme må gjelde dersom denne søknaden blir godkjent. Det bør også pålegges et tidsperspektiv for gjennomføring av riving/nybygg.

Vurdering

Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Loven fastslår følgende i § 19-2:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulemperne. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Eiendommen ligger plassert i område med blandet type bebyggelse. Bebyggelsen består i hovedsak av boliger - eneboliger, to-manns boliger, rekkehus og blokk type boliger. Området er sentrumsnært, og fortetting er ønskelig dersom forholdene ligger til rette for det. Stedet der omsøkte eiendom ligger plassert er forholdsvis tettbebygget med generell høy utnyttelse. Det er redegjort for parkeringsløsninger, tilrettelegging av uteoppholdsarealer og ivaretagelse av forskriftskrav. Det foreligger også samtykke fra nærmeste nabo. Det er vanlig med bebyggelse i form av sidebygninger, bryggerhus, uthus og så videre i området, og planlagt bygg vil få slik karakter med en naturlig innpassing i strøket. Bygningen som skal rives er i henhold til matrikkel oppført 1905, men er ifølge opplysningene omgjort til garasje en gang mellom 1950 og 1970. Det kan ikke sees å være spesielle verneverdier knyttet til bygningen som burde vært nærmere vurdert eller avklart gjennom en reguleringsprosess. Vesentlige forhold ansees å være avklart i saken, og det kan ikke ses at utbyggingen vil kunne vanskeliggjøre en eventuell fremtidig regulering. Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra kan med henvisning til vurderingen over, ikke sees å bli tilsidesatt i vesentlig grad ved en innvilgelse av søknaden. Det ansees å foreligge en overvekt av fordeler kontra ulemper ved tiltaket, og en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjonen.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ikke endrede forhold, eiendommen har adkomst fra Odins gate.

Vann og avløp

Ny boenhet tilkoples kommunalt vann- og avløpsanlegg. Saken er oversendt kommunens va-avdeling og eventuelle krav/føringer vil bli videreformidlet til søkes så snart uttalelsen foreligger.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Krav knyttet til henholdsvis uteoppholdsareal og parkeringsløsninger fremgår av bestemmelsene til kommunedelplanen.

Etter bestemmelsene skal det være minimum 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. I søknaden er det illustrert en løsning med 3 arealer inne på tomten som vil innebære at beboerne vil få til dels egne «private» soner, med størrelse og plassering som tilsier god egnethet og i samsvar med gjeldende krav.

Parkeringskravet er beregnet til å utgjøre 2.3 plasser. En plass vil være i planlagt garasje i nybygget (tilsvarende dagens løsning) og det videre mulighet for opparbeide 2 biloppstillingsplasser i området mellom nybygget og hovedhuset slik det er vist på planen. Vi viser forøvrig til at det etter ny arealplan ikke er minimumskrav til parkering for dette området, derimot maksimumskrav.

Beliggenhet og høydeplassing

Ny bygning plasseres tilsvarende eksisterende som skal rives, i tomtegrense mot gate og i nabogrense mot øst og inntil bebyggelsen her, i tråd med typisk mønster for området. Det foreligger samtykke fra naboen. Plasseringen forutsetter forskriftsmessig brannsikring.

Visuell utforming

Det er presentert en løsning med i sammenhengen tradisjonell utforming, og med likheter til eksisterende bygning. Det er i gjennom dialog i søknadsprosessen avklart at bygningens høyde bør senkes noe, anslagsvis ca 50 cm, i forhold til opprinnelige planer av hensyn til omgivelser og tilpasning til situasjonen som sidebygning/sekundærbygning på eiendommen. Reviderte tegninger ettersendes.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Ikke relevant.

Sikkerhet for fare

Ikke relevant.

Nabomerknader

Naboen peker på uheldig parkering langs gate i forbindelse med den omsøkte eiendommen. Tiltaket omfatter bygging av ny mer egnet garasje og det legges opp til ny parkering inne på egen eiendom. Dette innebærer en oppgradering parkeringsløsningene for eiendommen og i henhold til kravene på søknadstidspunktet. Vi legger ellers til grunn at det må parkeres på lovlig måte, og viser til at det i ny arealplan er lagt opp til maksimumsparkering for området. Eiendommen er sentrumsnær og det er ikke gitt at nye beboere vil ha behov for biloppstillingsplass.

Med hensyn til utnyttelse er det videre vist til avvist søknad med lignende innhold i Valhalls gate 10. En gjennomgang av eiendomsmappen viser imidlertid at det er godkjent en boenhet nr 3 her i 2015.

Når det gjelder oppgradering av gateliv og pålegg om gjennomføring av bygging innenfor et bestemt tidspunkt er det ikke forhold forbundet med en utbygging med karakter og omfang som omsøkt som tilsier at slike tiltak kan kreves. Selve byggetillatelsen har førøvrig en varighet på 3 år.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra plankrav i kommunedelplanens bestemmelser - kode 150.

I henhold til vegloven § 30 gis det løyve til å plassere bygningen som omsøkt.

Søknad om rammetillatelse for riving av garasje og oppføring av nytt kombinasjonsbygg med garasje og 1 boenhet godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr.71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Reviderte tegninger hvor høyden er senket med ca 50 cm i forhold til det som er vist på tegninger mottatt 02.06.2020 ettersendes.

Igangsettingstillatelse for tiltaket er med dette gitt.

Tiltakshaver gis personlig ansvarsrett for funksjonene SØK ansvarlig søker, PRO prosjektering og UTF utførelse – tiltaksklasse 1, med unntak av PRO/UTF sanitærinstallasjoner.

Foretak som har erklært ansvarsrett:

BRAVIDA NORGE AS AVD RØR FREDRIKSTAD: PRO innvendige sanitærinstallasjoner – tiltaksklasse 1 og UTF innvendige sanitærinstallasjoner – tiltaksklasse 1.

Erklæring om ansvarsrett for utførelse av våtromsarbeider og kontroll av tetthet og våtromsarbeider ettersendes.

Det er av stor viktighet, og en forutsetning for at tiltaket godkjennes, at utplasseringen gjøres nøyaktig slik som vist på situasjonsplanen. Godkjent plassering danner grunnlaget for innlegging av bygningen i kommunens grunnlagskart.

Ansvarlig søker har ansvar for at oppdatert gjennomføringsplan og andre kontrolldokumenter for utførelsen leveres til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10.

I tillegg skal det vedlegges innmålingsrapport for tiltaket. Eventuelle avvik fra plasseringen av tiltaket slik som vist på godkjent situasjonsplan, skal dokumenteres.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gebyr for byggesaksbehandling sendes tiltakshaver – og beregnes slik:

Dispensasjon, redusert gebyr	kr 4.080,-
Ny boenhet	kr 20.880,-
Sum	kr 24.960,-

Faktura vil bli ettersendt.

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m³.

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

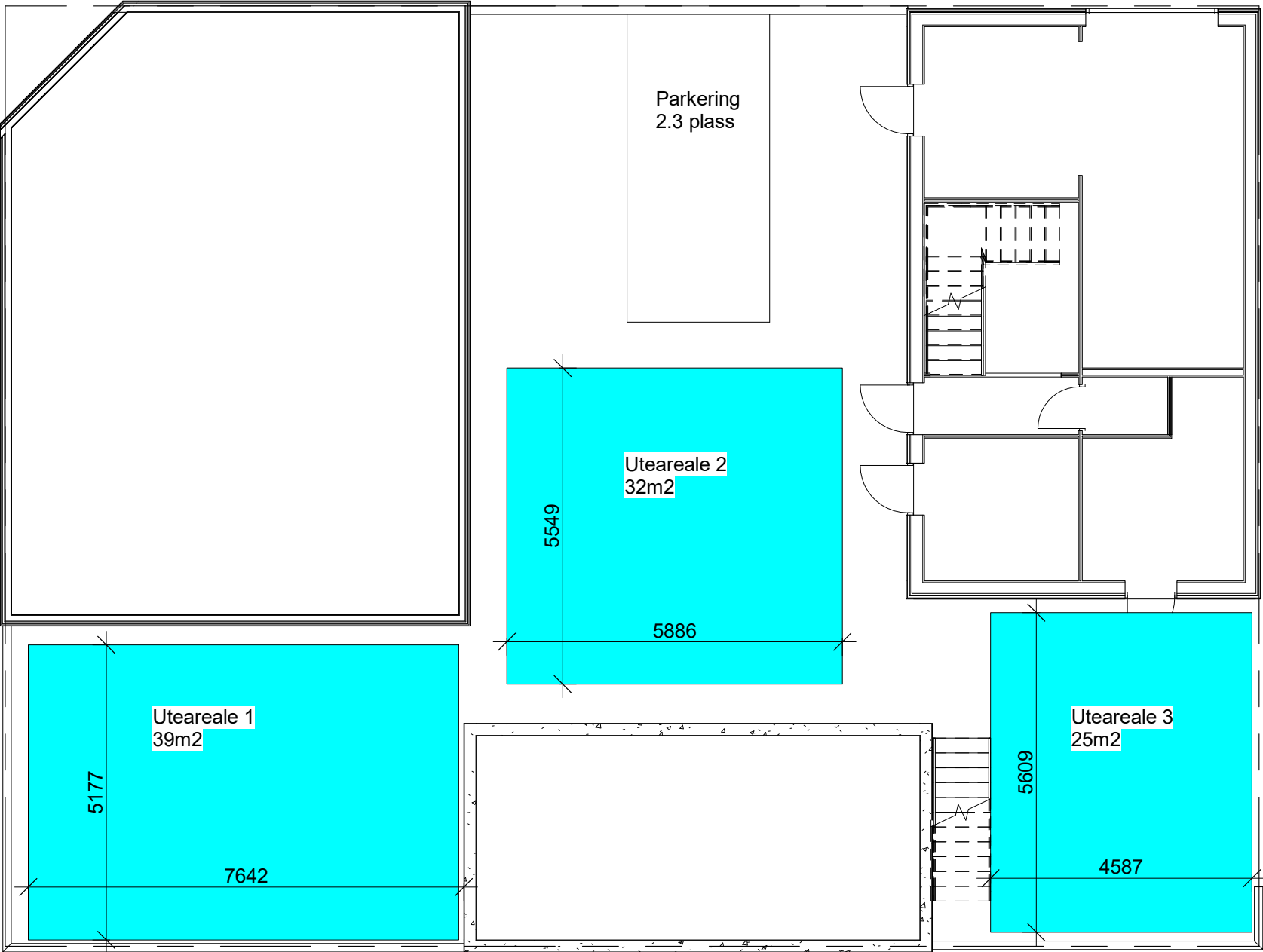
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

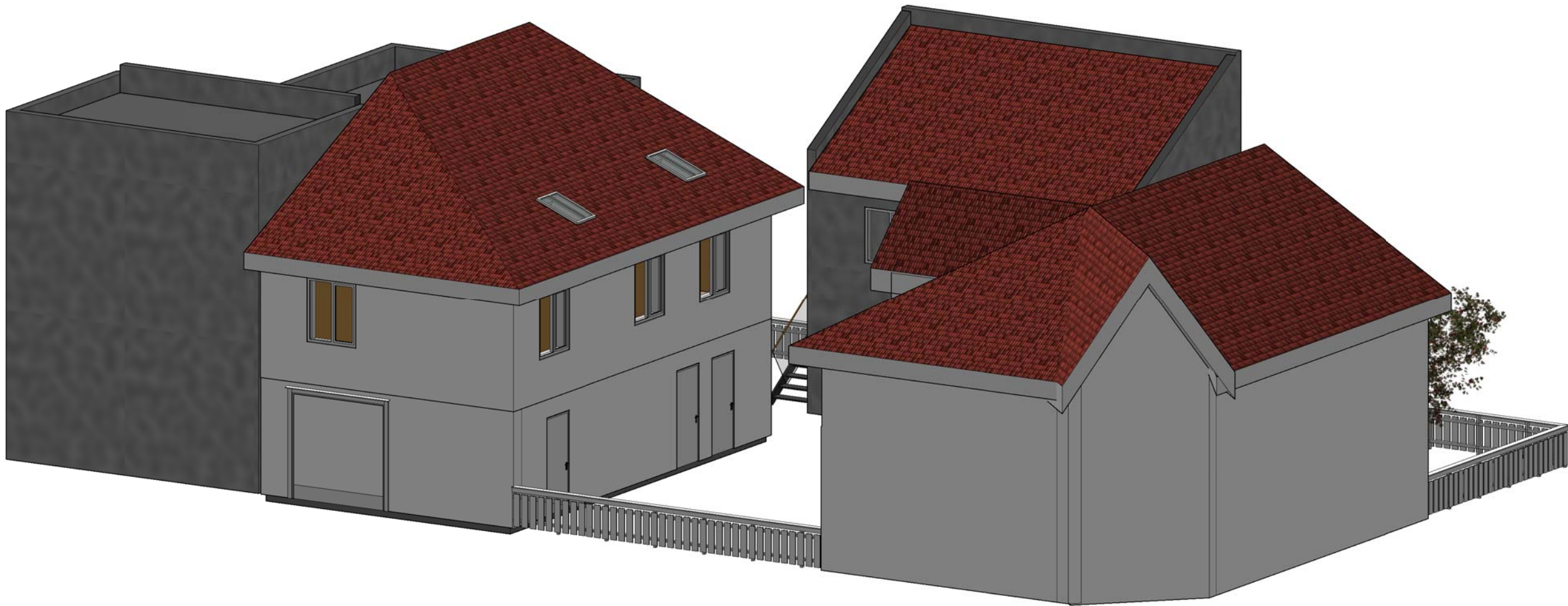
Kopi til eksterne mottakere:
Bjørn Lavrants Bringa

Valhalls Gate 3 1608 Fredrikstad



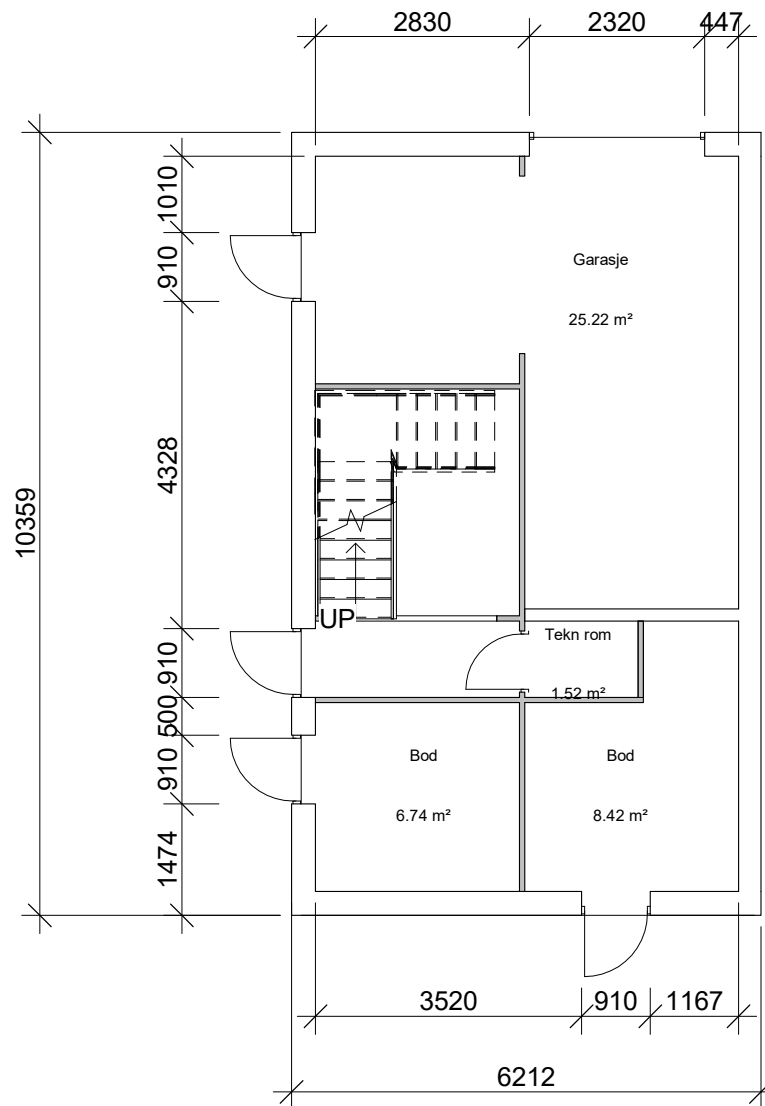
Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Odins gate 4 Anneks		Målestokk 1 : 100	Dato	07/20/20	
			Tegnet	AV	
			Kontr.	-	
Parkering og utearealer		Arkstørrelse	Prosjektnr.	1	
		Tegningsnr. A111			Rev.

Vedlegg E1



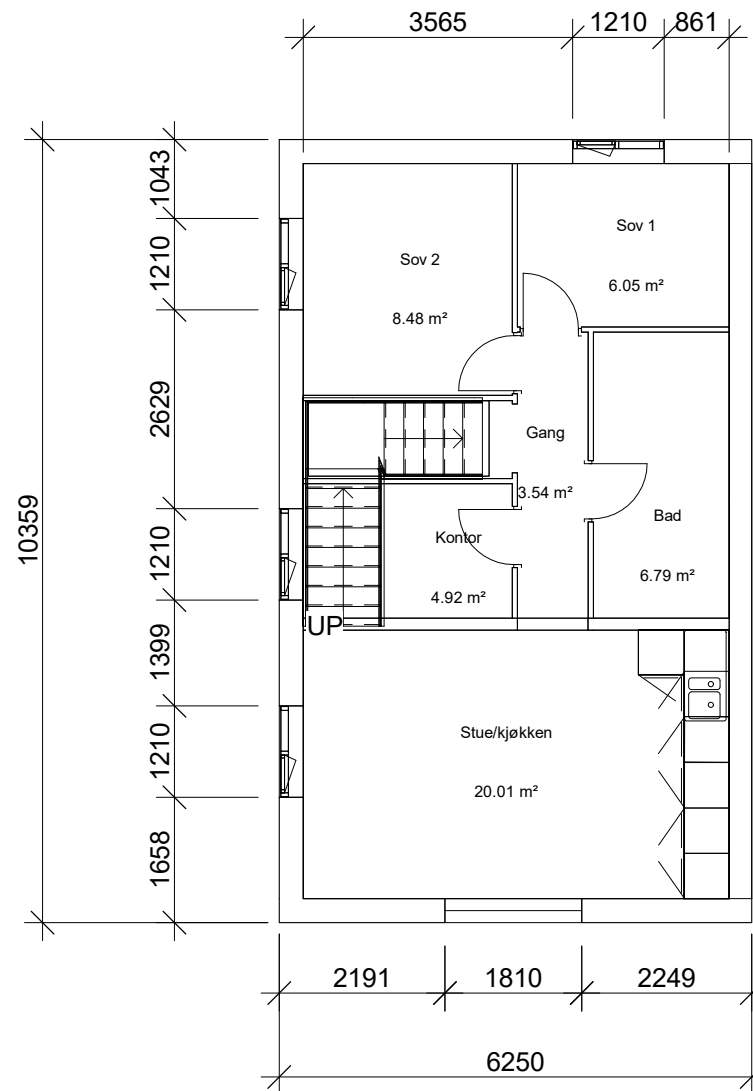
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Odins gate 4 Anneks	Målestokk	Dato	04/12/20	
		Tegnet	AV	
		Kontr.	-	
3D oversikt	Arkstørrelse	Prosjektnr.	1	
	Tegningsnr. A306	Rev.		

Vedlegg E2



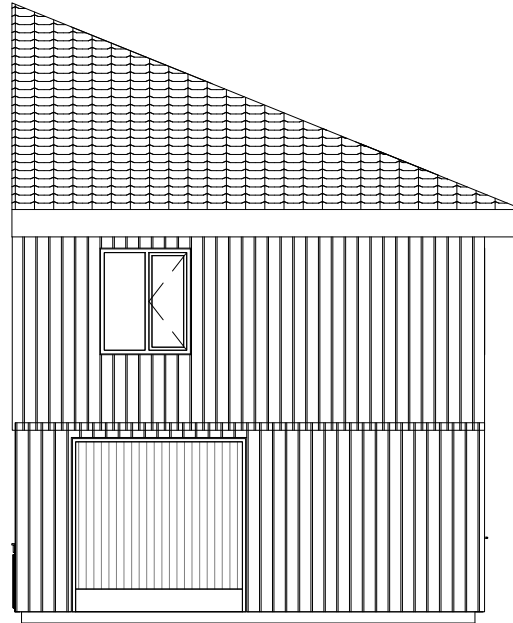
Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Odins gate 4 Anneks	Målestokk 1 : 100		Dato	04/06/20	
			Tegnet	AV	
			Kontr.		
Plan 1 etasje	Arkstørrelse	Prosjektnr.	1		
	Tegningsnr. A101				Rev.

Vedlegg E3



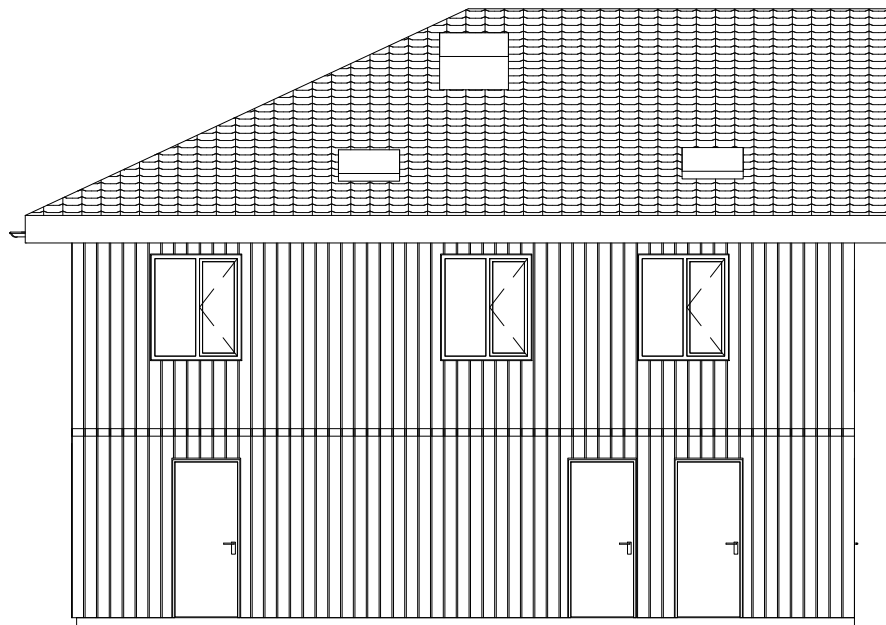
Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Odins gate 4 Anneks	Målestokk 1 : 100		Dato	04/09/20	
			Tegnet	Author	
			Kontr.	Checker	
Plan 2 etasje	Arkstørrelse	Prosjektnr.	1		
	Tegningsnr. A103				Rev.

Vedlegg E4



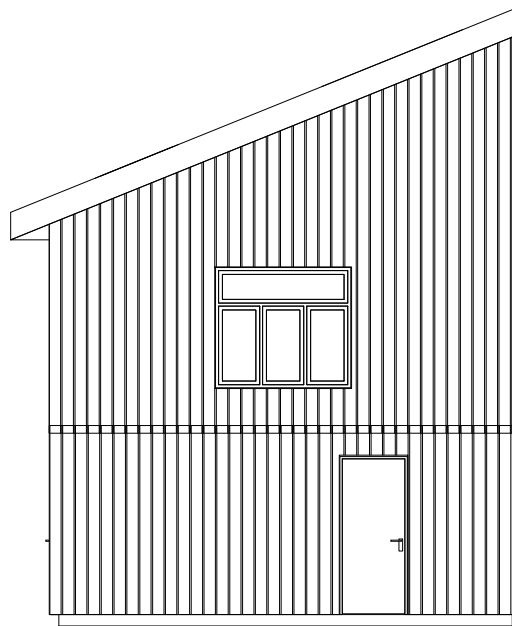
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Odins gate 4 Anneks	Målestokk 1 : 100	Dato	04/04/20	
		Tegnet	AV	
		Kontr.	-	
Fasade nord	Arkstørrelse	Prosjektnr.	1	
	Tegningsnr. A301	Rev.		

Vedlegg E5



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Odins gate 4 Anneks	Målestokk 1 : 100	Dato	04/04/20	
		Tegnet	AV	
		Kontr.	-	
Fasade vest	Arkstørrelse	Prosjektnr.	1	
	Tegningsnr. A302	Rev.		

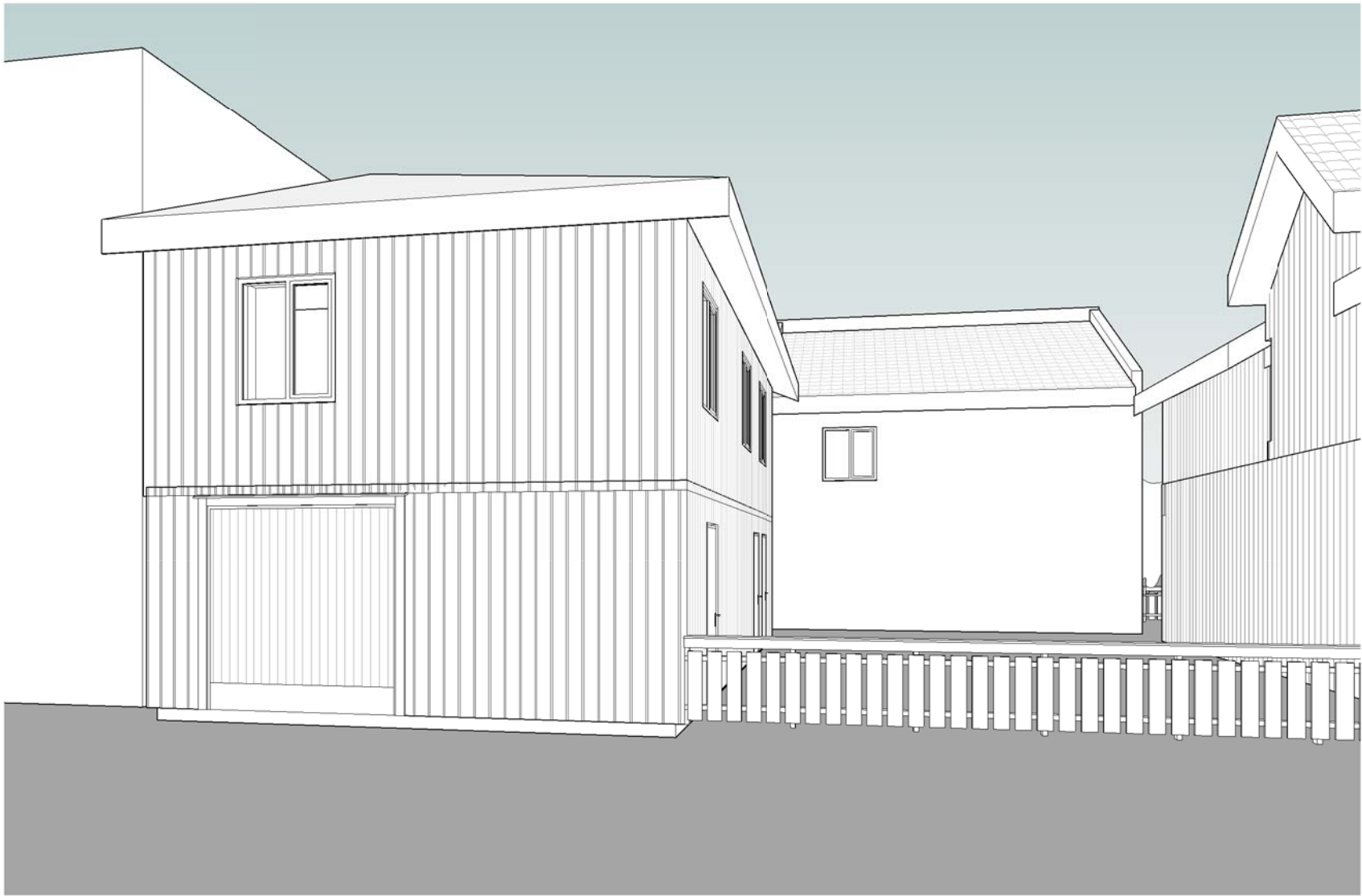
Vedlegg E6



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Odins gate 4 Anneks	Målestokk 1 : 100	Dato	04/04/20	
		Tegnet	AV	
		Kontr.	-	
Fasade sør	Arkstørrelse	Prosjektnr.	1	
	Tegningsnr. A303	Rev.		



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Odins gate 4 Anneks	Målestokk	Dato	04/04/20	
		Tegnet	AV	
		Kontr.	-	
Sett fra gata 1	Arkstørrelse	Prosjektnr.	1	
		Tegningsnr.	A305	
				Rev.



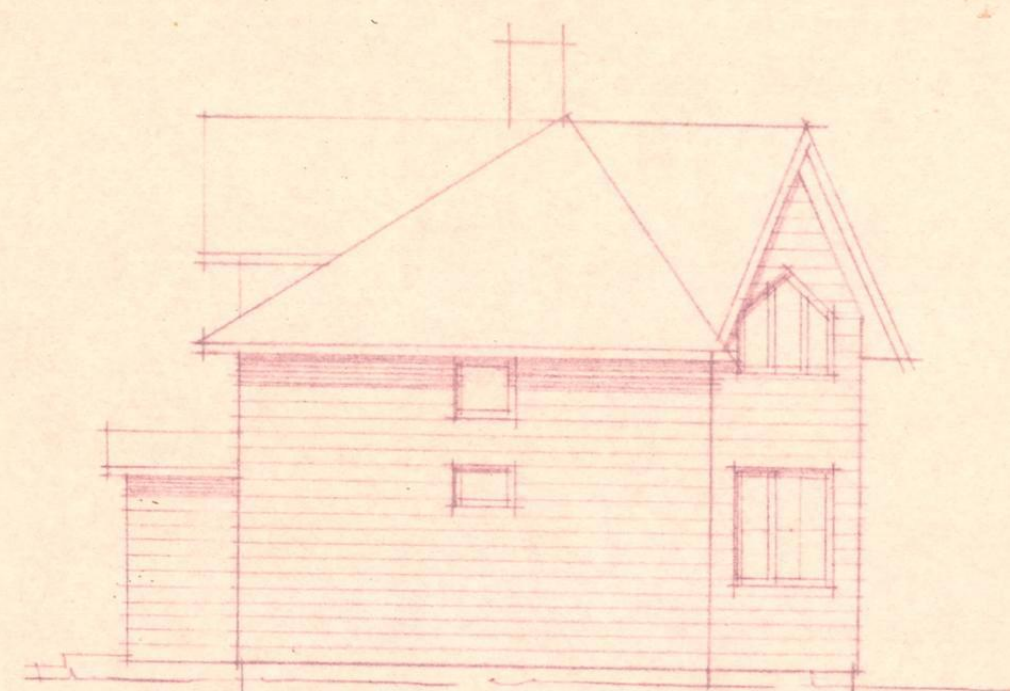
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Odins gate 4 Anneks	Målestokk	Dato	04/04/20	
		Tegnet	AV	
		Kontr.	-	
Sett fra gata 2	Arkstørrelse	Prosjektnr.	1	
	Tegningsnr. A304	Rev.		



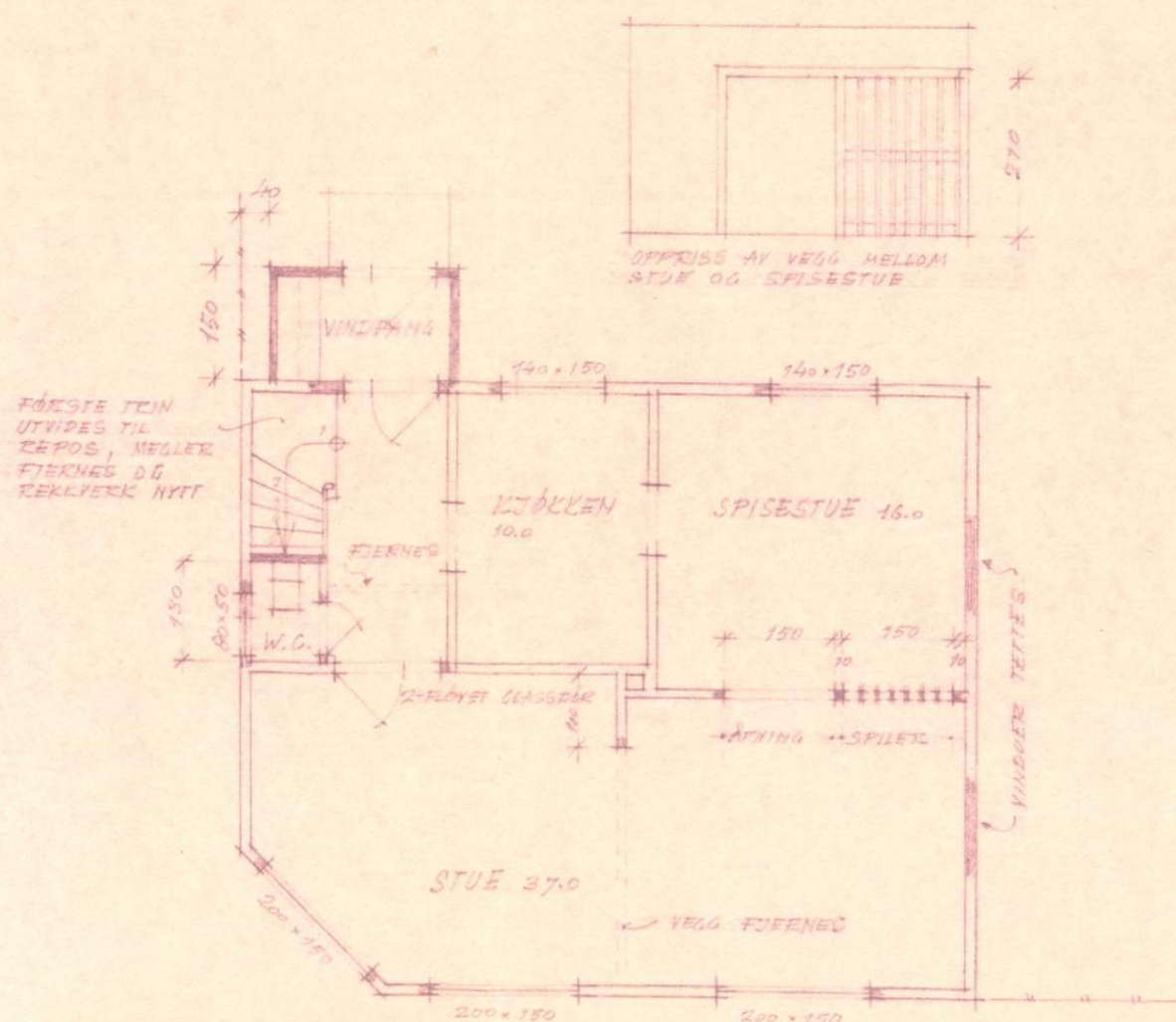
FASADE MOT VALHALLSGATE (VEST)



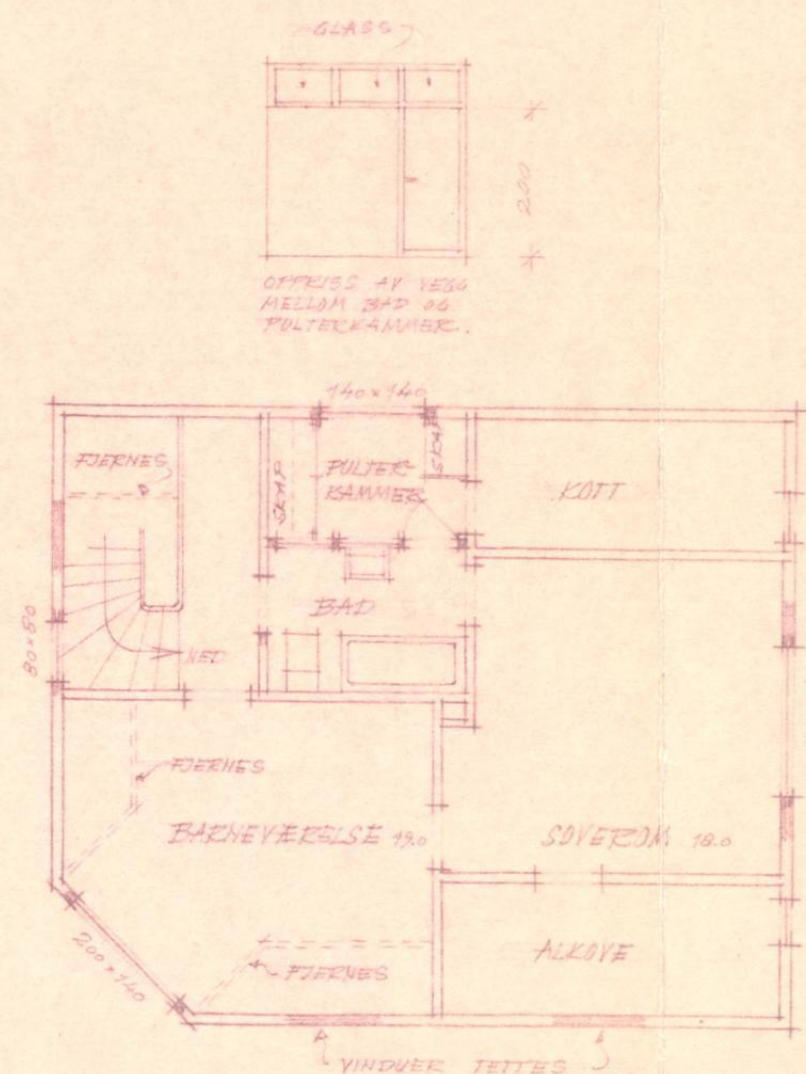
FASADE MOT GÅTSEDAM (ØST)



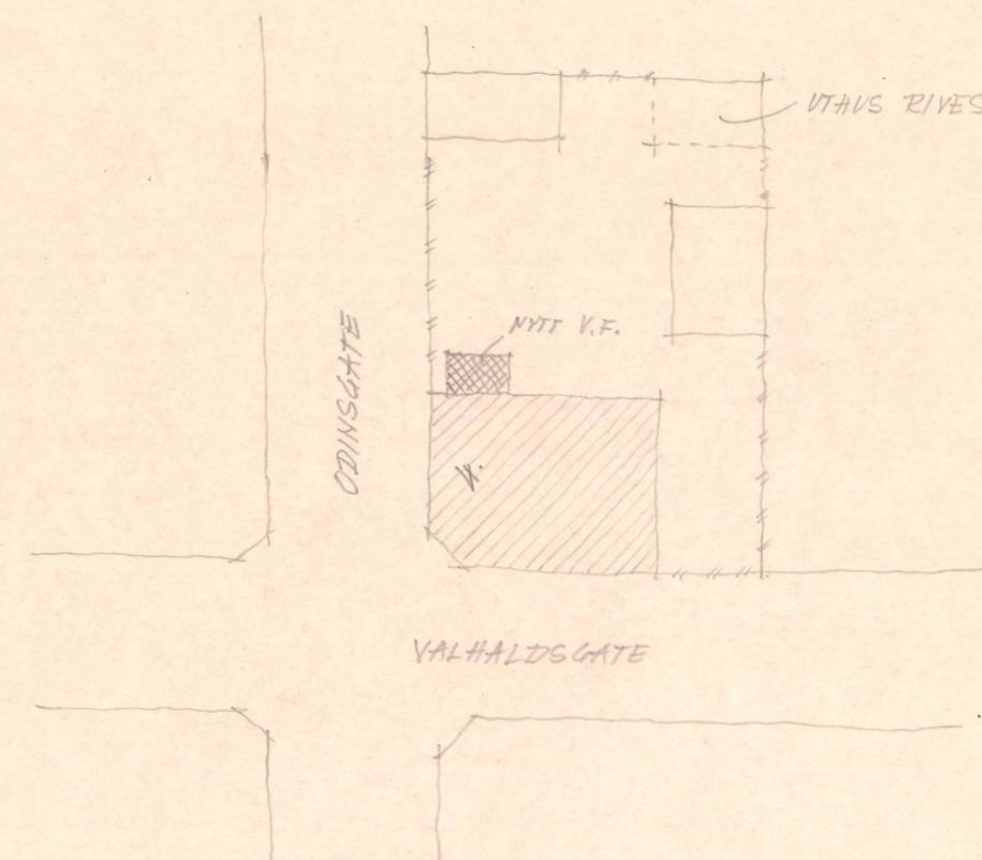
FASADE MOT ODINSGATE (NØRD)



PLAN AV 1. ETASJE.



PLAN AV 2. ETASJE.



KONTORSTJEF E. THORUD - ODINSG. 4

FØRSLAG TIL FØRÆNDRINGER - MÅLSTOKK 1:100

FR. STAD 5. JUNI 1957

ERNST OG ARTHUR BRYNHILSEN - ARKITEKTER M.N.A.L.

F.B.nr. 244
1957

BYGNINGSJEFER
J.nr. 844-1000/57
1957
FREDRIKSTAD

F.st. ing. j.nr. 473
19 57

F.br. j.nr. 250
19 57



FREDRIKSTAD
KOMMUNE

Nabosamtykke/avstandserklæring

Søknaden gjelder for:

Tiltakshaver

G.nr.: 300 b.nr.: 916 f.nr.: _____ s.nr.: _____

Gate-/bruksnavn (adresse):

OPINSEBATE 4 1608 FREDRIKSTAD

Kort beskrivelse av tiltaket:

OPPØRNING AV BYGGINNEN NÆRMERE
FOR 4. OG 5. EIGENDOMSDEL

Berørt part:

Nabo

G.nr.: 300 b.nr.: 1079 f.nr.: _____ s.nr.: _____

Gate-/bruksnavn (adresse):

SJØMUNNSGT. 15

Jeg/vi, Knut Andreas / Helene Dal

(navn), eier/fester av berørt

eiendom, erklærer med dette at overnevnte tiltak kan oppføres inntil 0 meter fra min/vår

eiendomsgrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Avstanden beregnes fra byggverkets **fasadeliv** (ytterste del av yttervegg). Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense.

Samtykket er basert på følgende dokumenter:

- ☒ Situasjonskart datert 2/6-20
☒ Tegning(er) datert 2/6-20
☐

Samtykke gis på følgende vilkår:

- ☐ Jeg er kjent med at gjennomføring av byggetiltaket kan medføre begrensninger for eventuelt senere ønske om utnyttelse av min egen eiendom.
☒ Vilkåret for mitt samtykke er at tiltaket på naboeiendommen blir utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for min rett til å føre opp tiltak på min eiendom etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.
☐ Annet (beskriv): _____

FREDRIKSTAD

Sted

18/7-20

Dato

Knut Andreas

Helene Dal

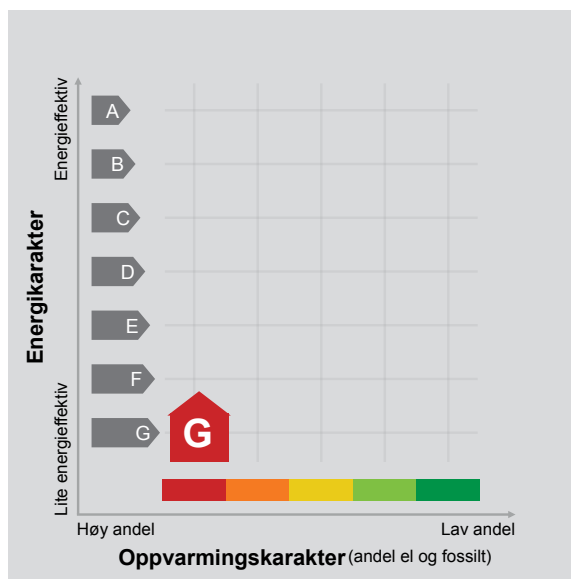
Signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Når det gjelder beregning av utstikkende bygningsdeler med hensyn til 4-metersregelen, viser vi til målereglene i byggteknisk forskrift. Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no. Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendom i grunnboka.

ENERGIATTEST



Adresse	Odins gate 4A
Postnummer	1608
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	916
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193861296
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186748
Dato	04.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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

- Montering tetningslister
- Montering av peisinnsats i åpen peis

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

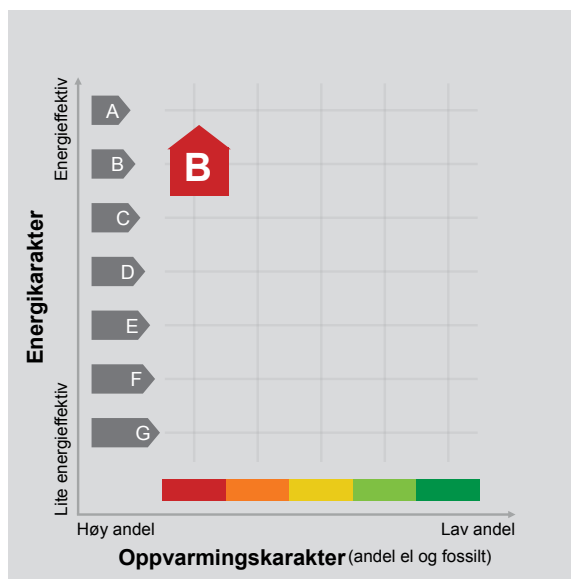
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ENERGIATTEST



Adresse	Odins gate 4B
Postnummer	1608
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	916
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300823230
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-186744
Dato	04.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 110
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: 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 15: 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.

Nabolagsprofil

Odins gate 4A - Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

	Glemmen kirke	3 min	
	Totalt 13 ulike linjer	0.2 km	
	Sentrum fergeleie	5 min	
	Linje 805	0.4 km	
	Fredrikstad bussterminal	6 min	
	Totalt 29 ulike linjer	0.5 km	
	Værste fergeleie	10 min	
	Linje 805	0.8 km	
	Fredrikstad stasjon	17 min	
	Linje RE20, RX20	1.5 km	

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	7 min	
365 elever, 21 klasser	0.6 km	
Trosvik skole (1-7 kl.)	19 min	
507 elever, 27 klasser	1.6 km	
Cicignon skole (1-10 kl.)	19 min	
434 elever, 24 klasser	1.6 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	10 min	
180 elever, 6 klasser	0.9 km	
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	
484 elever, 30 klasser	2.5 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min	
WANG Toppidrett Fredrikstad	9 min	
180 elever, 6 klasser	0.7 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

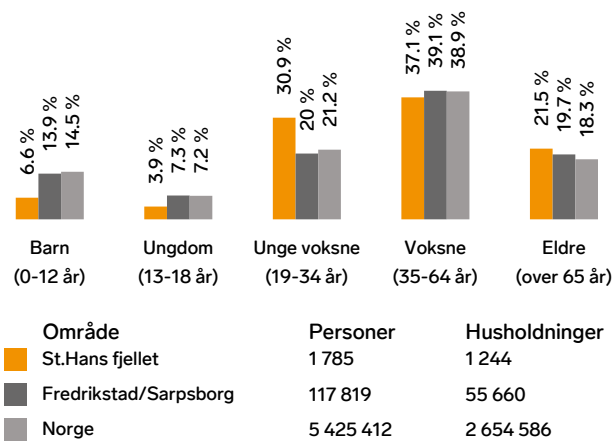
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)	1 min	
27 barn	0.1 km	
Kråkeby barnehage (1-5 år)	10 min	
90 barn	0.8 km	
Speiderfjellet barnehage (1-5 år)	13 min	
32 barn	1.1 km	

Dagligvare

Joker Agentgaten	6 min	
Søndagsåpent	0.5 km	
Coop Mega Fredrikstad	6 min	
Post i butikk, PostNord	0.5 km	

Primære transportmidler

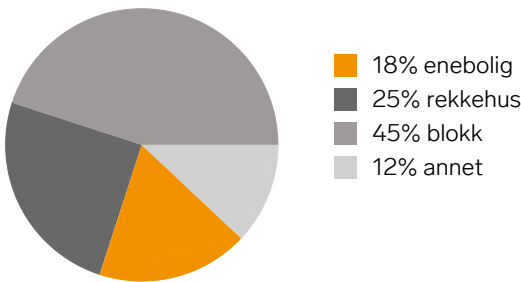
-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Gående

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100
- **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 80/100
- **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

-  St.hansfjellet balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Fredrikstad stadion - Kunstgress 7 min 
Fotball 0.6 km
-  Gymbox Fredrikstad 4 min 
-  EVO Fredrikstad 4 min 

Boligmasse



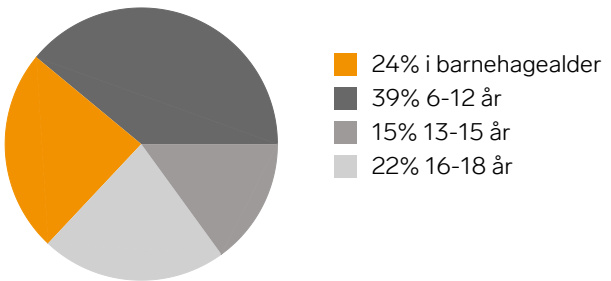
«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»
Sitat fra en lokalkjent



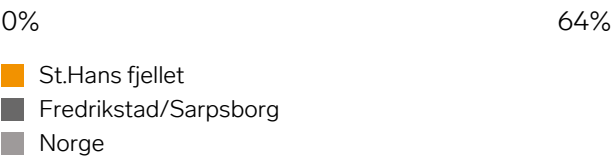
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 6 min 
-  Apotek 1 Hjorten Fredrikstad 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

