

Nabolagsprofil

Øyaveien 13 - Nabolaget Engelsviken - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Engelsviken snuplass	5 min	🚶
Linje 114	0.4 km	
Råde stasjon	19 min	🚆
Linje RE20	17.8 km	
Fredrikstad bussterminal	20 min	🚌
Totalt 29 ulike linjer	16 km	
Gressvik fergeleie	20 min	🚢
Linje 805	15.1 km	
Sentrum fergeleie	20 min	🚢
Linje 805	15.8 km	

Skoler

Manstad skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
373 elever, 22 klasser	4 km	
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
203 elever, 11 klasser	3.8 km	
Tomb videregående skole	16 min	🚶
234 elever, 10 klasser	13.3 km	
Frederik II videregående skole	19 min	🚶
1277 elever	15.2 km	

«Fint og rolig her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

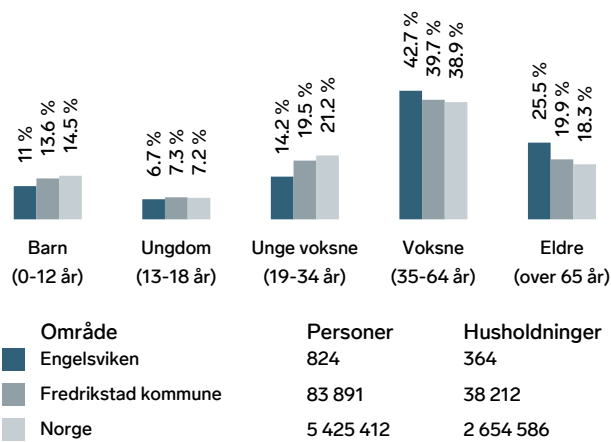
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Engelsviken barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
41 barn	1.2 km	
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
69 barn	3.2 km	
Preg barnehager Kjærre (1-5 år)	8 min	🚶
31 barn	5.8 km	

Dagligvare

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min	🚶
Post i butikk, PostNord	4 km	
Kiwi Elingaardkilen	7 min	🚶
PostNord	4.5 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

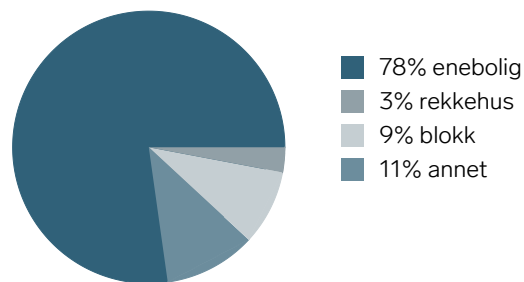
 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

Sport

-  Gaustadhallen 6 min 
Aktivitetshall 3.3 km
-  Vestbygda ungdomsskole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 3.3 km
-  Trimeriet Fredrikstad 16 min 
-  Friskis & Sveltis Fredrikstad 18 min 

Boligmasse



«Nærhet til sjøen»

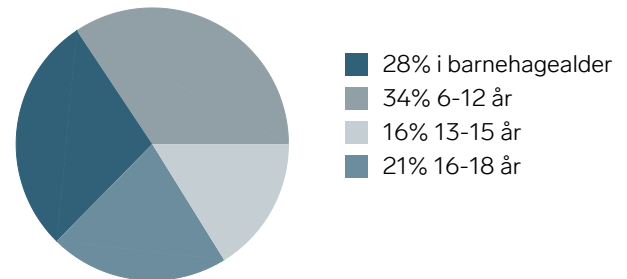
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 20 min 
-  Vitusapotek Ørebekk 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

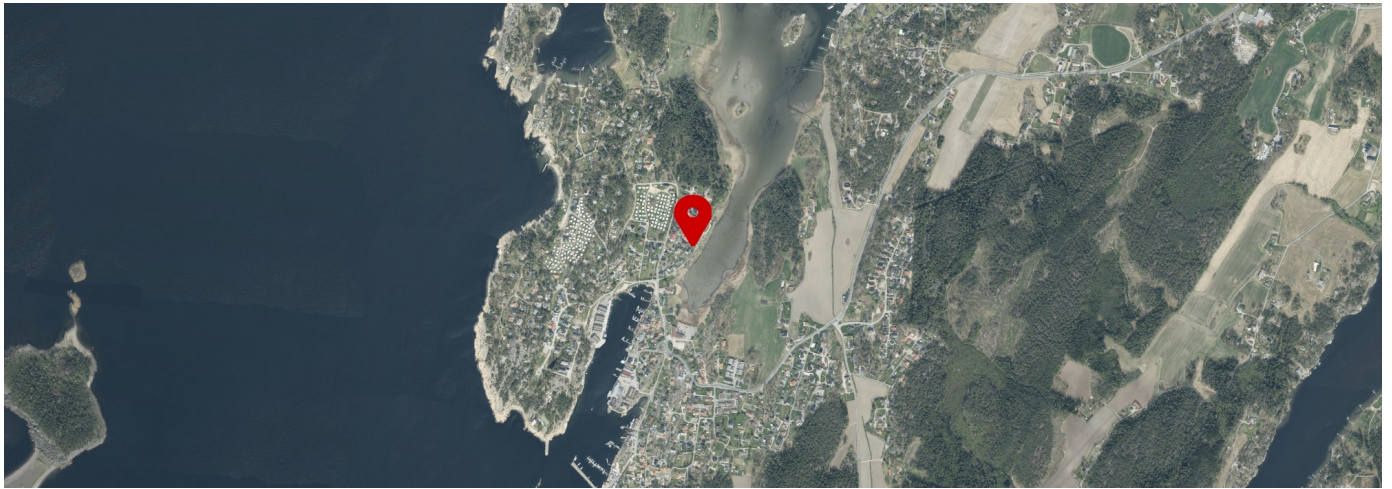


0% 43%

-  Engelsviken
-  Fredrikstad kommune
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Øyaveien 13
1628 ENGELSVIKEN
Gnr./Bnr.: 112/185
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 196 m²

Totalt bruksareal (BRA): 196 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

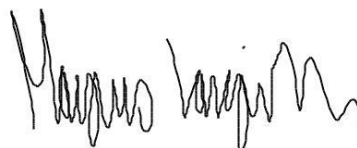
Anticimex AS

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	28.03.2025
Referansenummer	15035474
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-23-0129
Hjemmelshaver/selger	EWELINA KATARZYNA STARON/RAFAL PIOTR STARON
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	18.11.2025 11:59

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Øyaveien 13
Postnummer/sted	1628 ENGELSVIKEN
Kommune	3004 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	112/185
Tomt	Eiet tomt: 549 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1953		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Engelsviken i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, steinlagte gangveier, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over tre etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur antatt av betong/blokkkonstruksjon. Etasjeskiller av treverk. Yttervegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har profilerte entrédører med glassfelt. Vinduer og balkongdører med to-lags glass fra forskjellige årstall, samt vinduer med to enkle glass fra ukjent årstall. Vinduer i kjelleretasjen av nyere dato montert i ca. 2020/21. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Kjelleretasjen består av bod, kjøkken, stue, bad og to soverom. Adkomst til første etasje via terrasse/inngangsparti. Etasjen består av entré, kjøkken, bad, stue og soverom. Andre etasje består av gang, stue, bad og tre soverom. Utgang fra stue til sydøstvendt balkong. I tillegg har eiendommen en frittstående åpen bod.

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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad kjeller.		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Bad 1. etg.		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Våtrom - Bad 2. etg.		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Kjøkken - 1. etg.		Overflater gulv	12	
		Annet	12	
Kjøkken - Kjeller		Overflater gulv	12	
Øvrige rom - 1. etg.		Ventilasjon	13	
		Overflater gulv	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon	14	
		Spesielle observasjoner	14	
		Overflater himling	14	
		Innerdører	14	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	Kr 10 000 - 50 000
Loft - innredet - 2. etg.		Ventilasjon	15	
		Overflater gulv	15	
		Konstruksjonsoppbygging	15	
		Innerdører	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	15	Kr 0 - 20 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - Kjeller		Skjevhetmåling	16	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	16	Kr 50 000 - 100 000
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	16	Kr 50 000 - 100 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	17	
		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	18	
		Dører	18	
Yttertak		Helhetsvurdering	18	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	19	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	20	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)		Annet	20	

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 boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes 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	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	57			57	8
	Gang, stue, bad og tre soverom.				Balkong.
1. etg.	77			77	24
	Entré, kjøkken, bad, stue og soverom.				Terrasse/inngangsparti.
Kjeller	62			62	
	Kjøkken, stue, bad, to soverom og bod.				
SUM	196			196	32
Total bruksareal: 196 m²					

Kommentar til areal

Det er fremlagt tillatelse og godkjente byggetegninger for innredning av kjelleretasjen. Ferdigattest for arbeidene er ikke fremlagt. 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.

Andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 72 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 57 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15 m2.

Boligen inneholder 193 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod i kjeller.

Frittstående bod på eiendommen har en gulvflate oppmålt til ca. 8 m2. Arealet er åpent og ikke måleverdig.

Rapport

Våtrom - Bad kjeller.

Baderom delvis fornyet i 2022 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Veggflater belagt med våtromspanel.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil og stikkontakter over servant.
Dusjhjørne med glassvegg.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.
Ventilator med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 24 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm over en avstand på 55 cm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterner er ikke registrert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater vegger	Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning (det er stedvis ikke benyttet bunn og hjørneprofiler). Redusert levetid kan ikke utelukkes.
		Overflater gulv	Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan sprekke eller løsne.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktets alder er ikke kjent. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig. Utførelse av våtromspanel er ikke i henhold til monteringsanvisning. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Sluk og avløpsrør fra ukjent årstall. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom etablert i 2023 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Veggflater belagt med våtromspanel, samt vegger i malte, slette flater.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Gulvstående servantinnredning med slette fronter.
Dobbel servant med ett-greps armaturer.
Dusjhjørne med glassvegg.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør i vegg.



TG 1

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

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



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste følgende: RH 43,2 %, temperatur 19,4 grader C og duggpunkt 6,6 grader C. 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 terskel er målt til ca. 18 mm. Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales.

Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig.



TG 2

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

Vannlåsen sitter fast i sluket. Denne må kunne tas ut for rengjøring. Tiltak anbefales.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterner er ikke registrert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater vegger

Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning (det er ikke benyttet bunn og hjørneprofiler). Redusert levetid kan ikke utelukkes.

Overflater gulv

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne eller sprekke.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

TG2 er satt for tettesjikt grunnet våtromspanelets utførelse. Rommets lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres.

Våtrom - Bad 2. etg.

Baderom fornyet i 2023 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Vegger i malte, slette flater, samt flater belagt med våtromspanel.
Himling i malte, slette flater.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Heldekkende servant med ett-greps armatur.
Stikkontakter og speil over servant.
Dusjhjørne med glassvegg.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon	
	TG 2	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Vannlåsen sitter fast i sluket. Denne må kunne tas ut for rengjøring. Tiltak anbefales.
		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsysterne er ikke registrert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for alternativ lekkasjesikring. Eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater vegger	Våtromspanel er ikke montert iht. monteringsanvisning. Redusert levetid kan ikke utelukkes.
		Overflater gulv	Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan sprekke eller løsne
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	TG2 er satt med bakgrunn i våtromspanelets utførelse. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 43,3 %, temperatur 18,4 grader C og duggpunkt 5,8 grader C. 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. 12 mm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Fallforhold er vurdert som ikke tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fornyet i 2023 i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med laminat.
Vegger i malte, slette flater.
Dekorstein på vegg over benkeplate.
Himling i malt, slett flate med innfelte downlights.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av komposittmateriale.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Varmtvannsbereder på 28 liter fra 2024 og automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Overflater gulv	Det er registrert knirk i gulvflaten. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt anbefales.
	TGIU	Ventilasjon og avtrekk	Kjøkkenventilator er montert etter befaringstidspunktet og er derfor ikke inspisert/funksjonstestet.

Kjøkken - Kjeller

Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med panelplater og plater av laminat.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur. Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd og fugesvinn i enkelte gulvfliser. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne eller sprekke.
	TGIU	Ventilasjon og avtrekk	Kjøkkenventilator er montert etter befaringstidspunktet og er derfor ikke inspisert/funksjonstestet.
		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med fliser og laminat.
Vegger i malte, slette flater.
Spilebelagt felt i stue.
Himlinger belagt med himlingsplater, samt himling i malt, slett flate med innfelte downlights i entré.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i stue. Fører til redusert luftutskiftning når vinduer/dører er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, samt noe ufullstendige flisfuger i entré. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne eller sprekke.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater belagt med panelplater.
Himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk i bad, og naturlig avtrekk i kjøkken.

 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i etasjen. Dette medfører redusert luftutskiftning når vinduer/ dører er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Spesielle observasjoner	Det er registrert spor etter treskadeinsekter i himling i bod. Type insekter og når sporene har oppstått er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales
	Overflater himling	Himling i bod har fuktmerker og er ufullstendig. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.
 TG 3	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg i soverom 2. Det ble registrert høye fuktverdier. Målingen viste vektprosent over 20. Målingene ble gjort ved tidligere befaring utført 25.09.2023. Ved befaring den 28.03.2025 var rommet fylt opp med lagrede gjenstander. Det ble derfor ikke utført ny måling. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold. Høyt fuktinnhold i treverk kan føre til muggvekst og skader. Risiko for skjulte skader. Nøyaktig årsak til problemet er ikke kjent. Mulige årsaker kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunn. Ettersom nøyaktig årsak og omfang ikke er kjent gjelder sjablongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Overflater vegger	Veggoverflater i etasjen var i stor grad tildekket av løssøre på befaringsdagen.Fullverdig inspeksjon ble derfor ikke utført.
	Overflater gulv	Gulvflater i etasjen var i stor grad tildekket av løssøre på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon ble derfor ikke utført.

Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i gang.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk i bad.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i etasjen. Fører til redusert luftutsiftning når vinduer/dører er lukket.
	Overflater gulv	Det er registrert knirk i gulv i gang. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet for loftsrom over flat himling. Fullverdig inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Med bakgrunn i konstruksjonens alder er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Etablering av inspeksjonsmulighet anbefales.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 2 har kontakt med gulvet i åpen stilling. Justering kan vurderes.

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

Skorstein fra byggeår. Vedovn plassert i stue i første etasje.

 **TG 1**

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

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Teglsteinspipen er innkledd flere steder i boligen. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Alle fire sider skal i utgangspunktet kunne inspiseres. Sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000
--	----------------------------	--

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har kun rekkverk/håndløper på en side. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.
--	--------------------	---

Etasjeskiller - Kjeller

Gulv av betong mot grunn.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm i stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (kjøkken).

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille i trekonstruksjon.



TG 3

Skjevhetmåling

Det er merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 42 mm i stue.

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Det er ikke kjent om forholdet er stabilisert eller under utvikling. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun for oppretting av gulvet.
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 3

Skjevhetmåling

Det er registrert merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 37 mm i stue.

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Det er ikke kjent om forholdet er stabilisert eller under utvikling. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sjablongmessig prisanslag gjelder kun for oppretting av gulvet.
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsberedere på 194 liter fra 2022, stoppekraner, stakeluke og automatisk lekkasjesikring plassert i bod i kjelleretasjen.

Hovedstoppekran plassert i stue i kjelleretasjen.

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Elektrisk anlegg

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 elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. Pågenerelt 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: 2021-2023
Foreligger det eltilsynsrapport 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: Kursfortegnelse mangler i skap i første etasje.
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 og strømmåler plassert i entré i første etasje og i kjeller. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i alder. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
	Fasader inkl. kledning	Kledningen har generell slitasje. Det er registrert råteskader i kledning på gavlvegg synlig fra balkong i 2. etg og på vegg mot syd under balkong.

Dører og vinduer

Profilerte entrédører med glassfelt. Vinduer og balkongdører med to-lags glass fra forskjellige årstall, samt vinduer med to enkle glass fra ukjent årstall.
Glass i balkongdør i soverom i første etasje er byttet. Glasset er fra 2023. Glass i balkongdør i 2. etg er fra 2008.
Vinduer i kjeller er av nyere dato og er montert i ca. 2020/2021.

 TG 2	Vinduer	Vinduer i første og andre etasje av eldre dato og enkelte har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vindu i soverom 1 i andre etasje kunne ikke åpnes eller lukkes fullstendig på befaringsdagen. Vindu i soverom i første etasje kunne ikke lukkes fullstendig på befaringsdagen. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det er registrert punktert glass i vindu i soverom 1. etg. Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes.
	Dører	Balkongdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Dørene har noe treghet i åpne/lukkefunksjon. Terskelen til balkongdør i andre etasje ligger lavere enn balkongdekket. Dette fører til økt fuktbelastning på nedre del av døren og gir økt risiko for skader/vanninntrengning. Håndtak til entrédør i kjeller er defekt. Til informasjon: Balkongdører i stue og soverom i første etasje kan ikke åpnes fullstendig grunnet utvendig rekkverk.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra bakkeplan og fra balkong. En fullstendig inspeksjon av takflaten krever sikkerhetstiltak som stillas eller lignende. Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Tekkingens alder er ikke kjent. Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling i andre etasje. Konstruksjonen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. Tiltak anbefales. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i andre etasje til sydøstvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm. Utebelysning på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	
 TGIU	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet er skjult og ikke inspisert. I følge opplysninger fra eier er tettesjiktet fra 2023. Denne typen konstruksjon krever ventilering mellom sjiktene. Konstruksjonens oppbygning er ikke kjent.

Terrasser / platting på terreng

Nordvestvendt inngangsparti/terrasse oppmålt til ca. 24 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden ermålt til ca. 85 cm.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Terrassen bærer generelt preg av slitasje.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur antatt av betong/blokkkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmuren har stedvis noe malingsavskalling i nedre del. TG2 er satt med bakgrunn i dette, konstruksjonens alder og skjevheter målt i etasjeskille. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult og det er forøvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Alder er ikke kjent. Det ble målt forhøyede fuktverdier i utlektet vegg i kjelleren. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt "Rom under terreng". Dette indikerer funksjonssvikt. Terrenget rundt huset har stedvis fall mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

 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.
--	---	--

Frittstående byggverk

Åpen bod i trekonstruksjon.
Yttervegger kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.



TG 2

Helhetsvurdering

Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Forenklet vurdering er at boden bærer preg av høy slitasje. Det er blant annet registrert råteskader i kledning.

Tiltak bør påregnes.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)

Kjellernedgang.



TG 2

Annet

Det er ikke etablert sluk i utvendig kjellernedgang. Kan føre til vannoppsamling i bunn av nedgangen.

Branntekniske vurderinger

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: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

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

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen.

Det er målt mellom 2,05 og 2,19 meter takhøyde i kjelleretasjen.

Det er målt mellom 2,29 og 2,43 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 0,53 og 2,32 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Fremlagt plan, snitt, fasade og perspektivtegninger vedrørende bruksendring, tilbygg og fasadeendring, datert 29.09.2023.
Fremlagt tillatelse til bruksendring, tilbygg og fasadeendring, datert 02.10.2023.
Ferdigattest for arbeidene er ikke fremlagt

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.09.2023, arbeidene gjelder utvidelse av anlegg.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.09.2023, arbeidene gjelder sikringstavle, jordfeilautomater og overspenningsvern.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.09.2023, arbeidene gjelder opplegg av nye kurser.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.09.2023, arbeidene gjelder varmekabler i boligen, samt div. annen dokumentasjon.

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 22.09.2023.

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 utskiftings/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 skjevheter 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. 1. etg.]



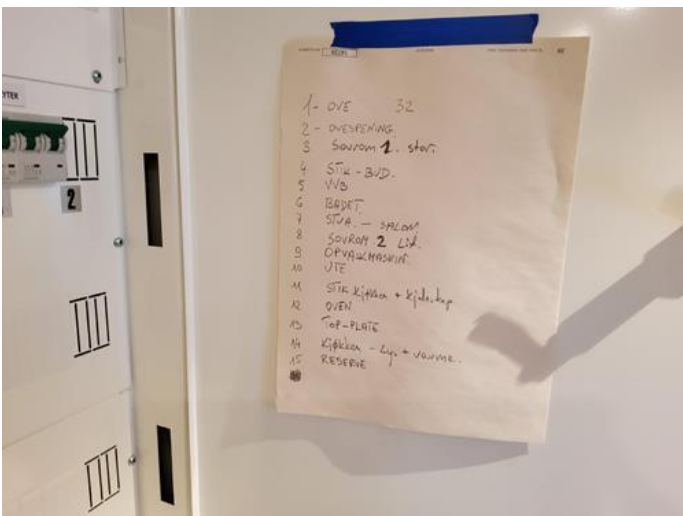
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 1. etg.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap kjeller.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt kjeller.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad kjeller.]

Egenerklæring

Øyaveien 13, 1628 ENGELSVIKEN

06 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øyaveien 13

Postadresse

Øyaveien 13

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022.08

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.

Fra 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, ASA-49, 95079898

Informasjon om selger

Selger

Staron, Rafal Piotr

Selger

Staron, Ewelina Katarzyna

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

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

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye instalasjon: tre baderom og rørlegger arbeid i hele boligen

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Micha Kwiatkowski

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye membran

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Progruppen as

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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



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

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Isolere kjeller fasade. Fjernet terrasse pga sak med kommune. Overbygd inngang kjeller.

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helle elektrisk anlege 2021-2023 Mm elektro as Har dokumentasjon p boligmapa



10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mm elektro as

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

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

Skjeve gulv

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

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

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

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2023

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Har søkt om bruksendring av underetasje til hoveddel. Saken avsluttet med ferdigattest.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 95331266

Egenerklæringsskjema

Name
Staron, Rafal Piotr

Date
2026-02-06

Identification

 Staron, Rafal Piotr

Name
Staron, Ewelina Katarzyna

Date
2026-02-06

Identification

 Staron, Ewelina Katarzyna



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Staron, Rafal Piotr	06/02-2026	BANKID
Staron, Ewelina Katarzyna	10:27:00	BANKID
	06/02-2026	
	10:32:48	



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 112	Bnr: 185	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Øyaveien 13 ▼		
Areal:	ca. 548.9	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Storm 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Grunnkart

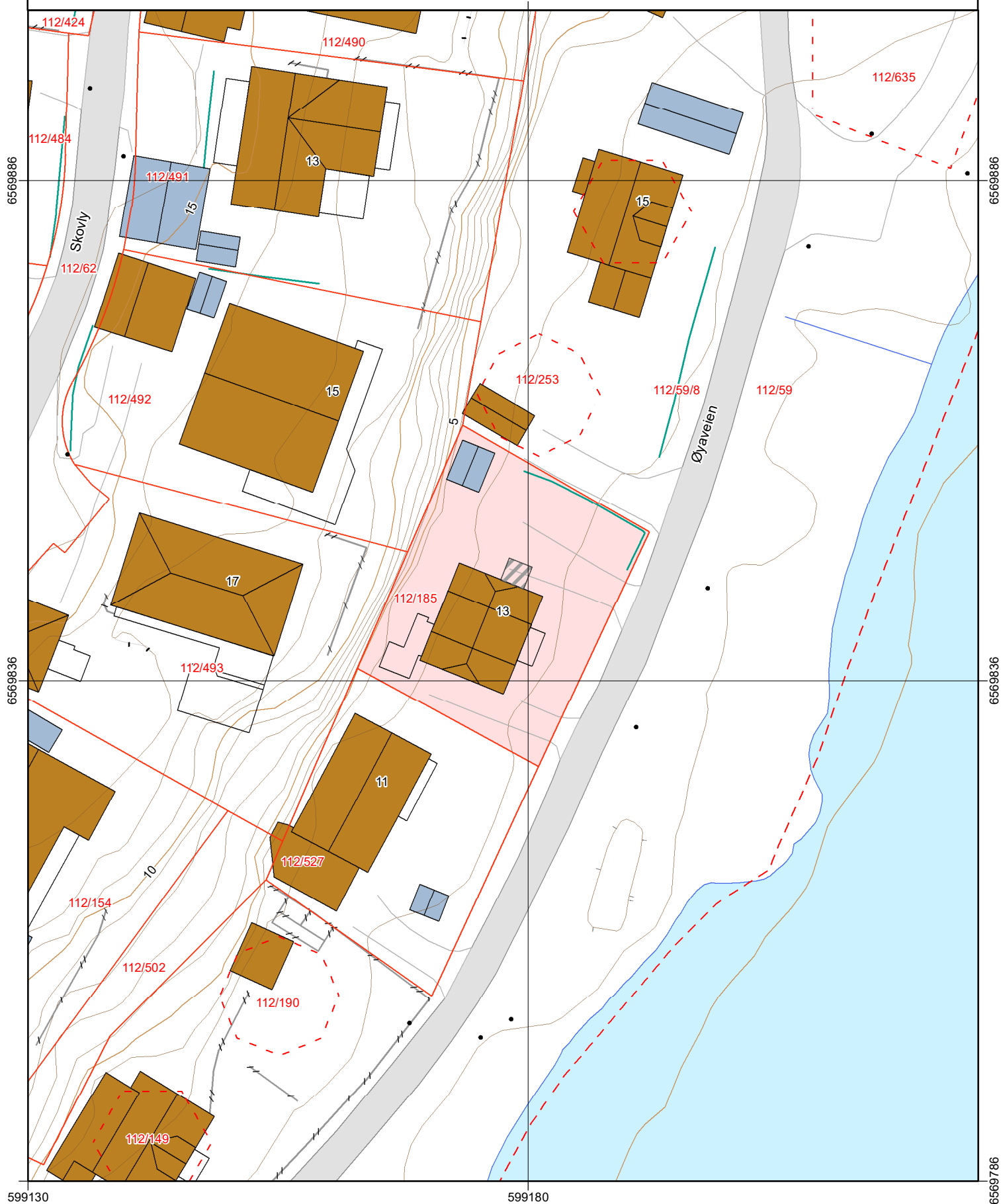
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Øyaveien 13, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/185/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-10-23



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



Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyaveien 13, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/185/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-10-23



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyaveien 13, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/185/0/0

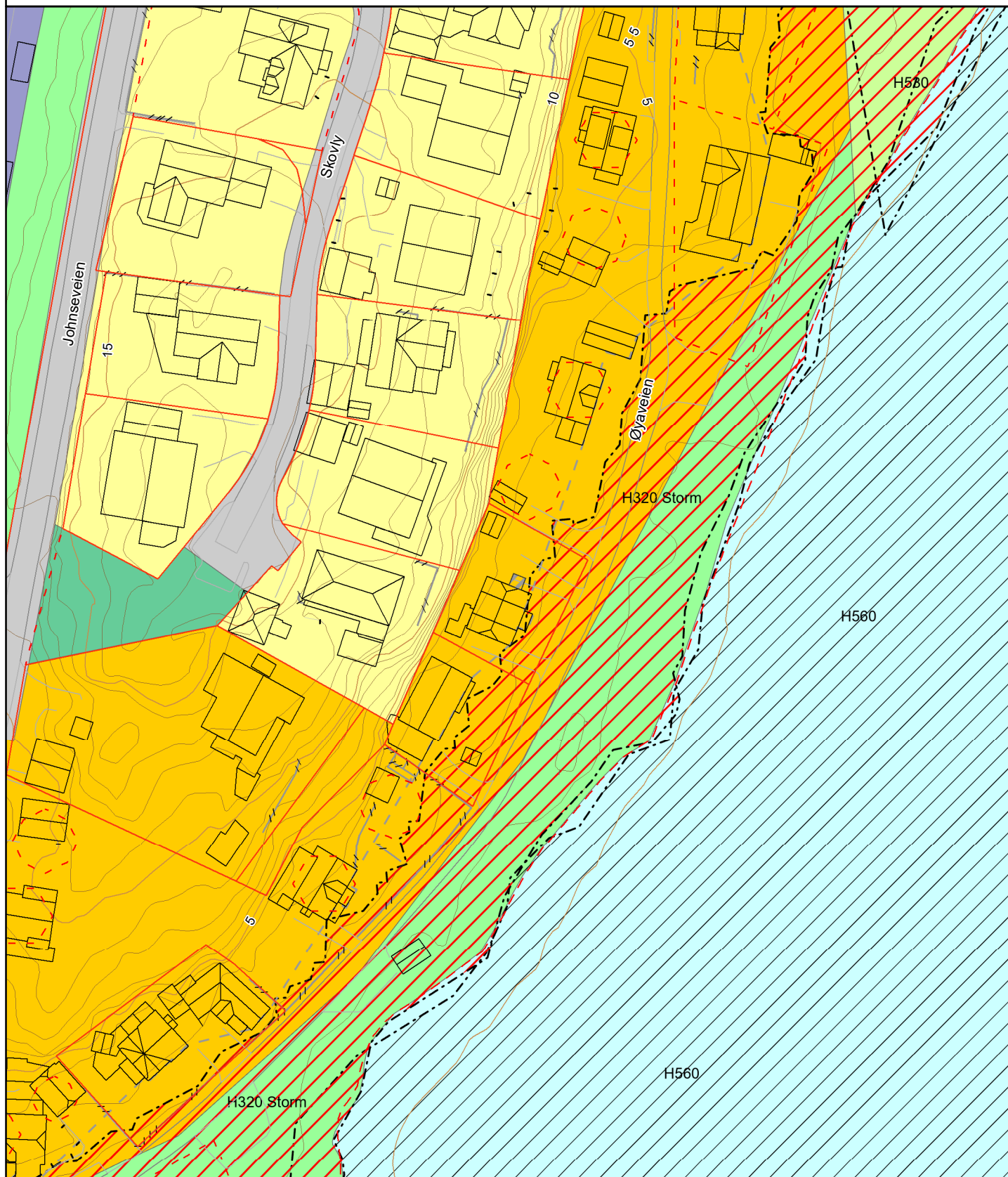
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-10-23



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.06.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



Oversiktskart



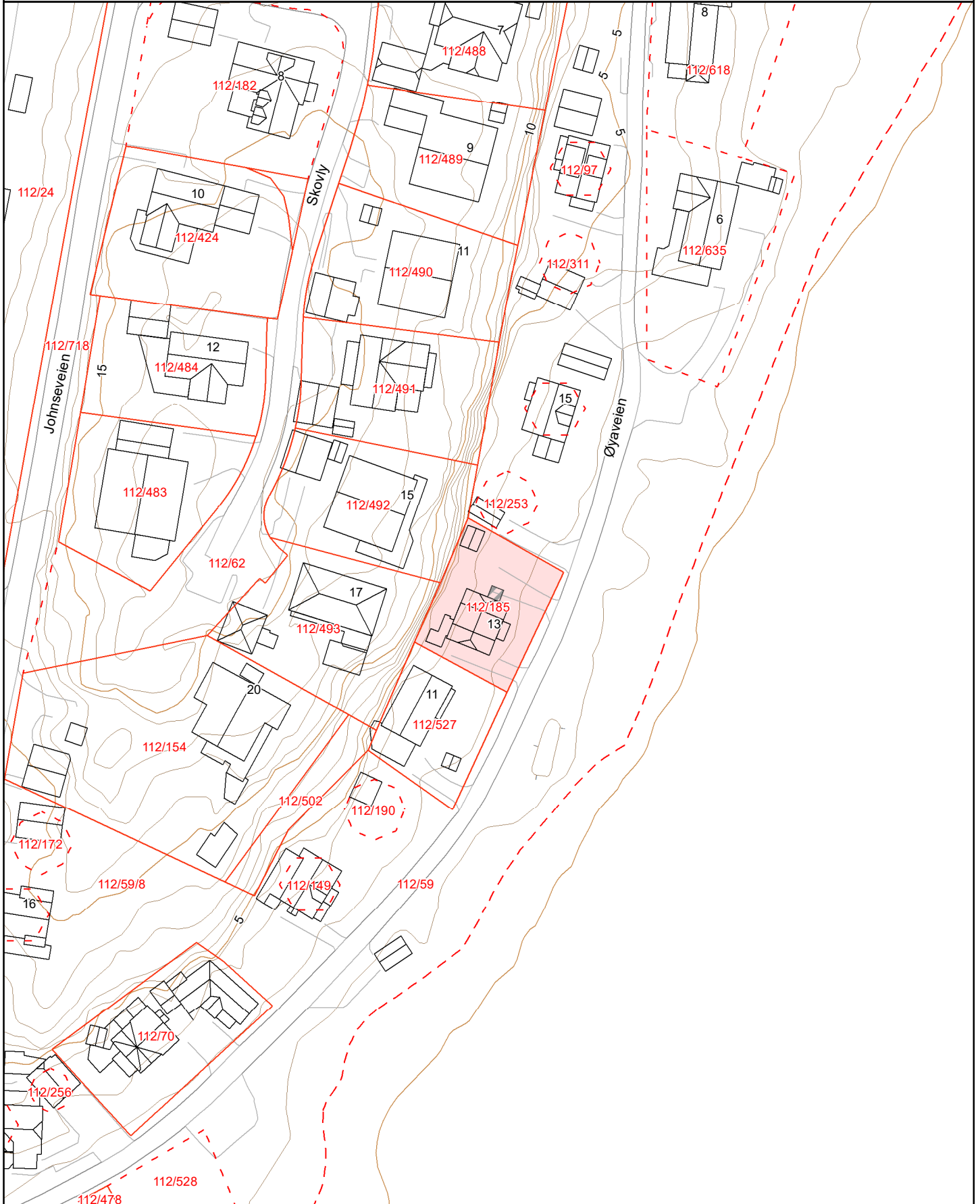
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyaveien 13, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/185/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-10-23



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyaveien 13, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/185/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-10-23



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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569827.5585	599180.604967	Ikke spesifisert	20.59	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6569837.35354	599162.501265	Ikke spesifisert	12.7	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6569848.99714	599167.541102	Ikke spesifisert	13.79	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6569861.6439	599173.022209	Ikke spesifisert	21.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6569850.98533	599191.675501	Jord	25.92	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0



Megleropplysninger

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	112	Bnr.:	185	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Øyaveien 13					

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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato:01.02.2018
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato:08.07.2021

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyaveien 13, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/185/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-10-23

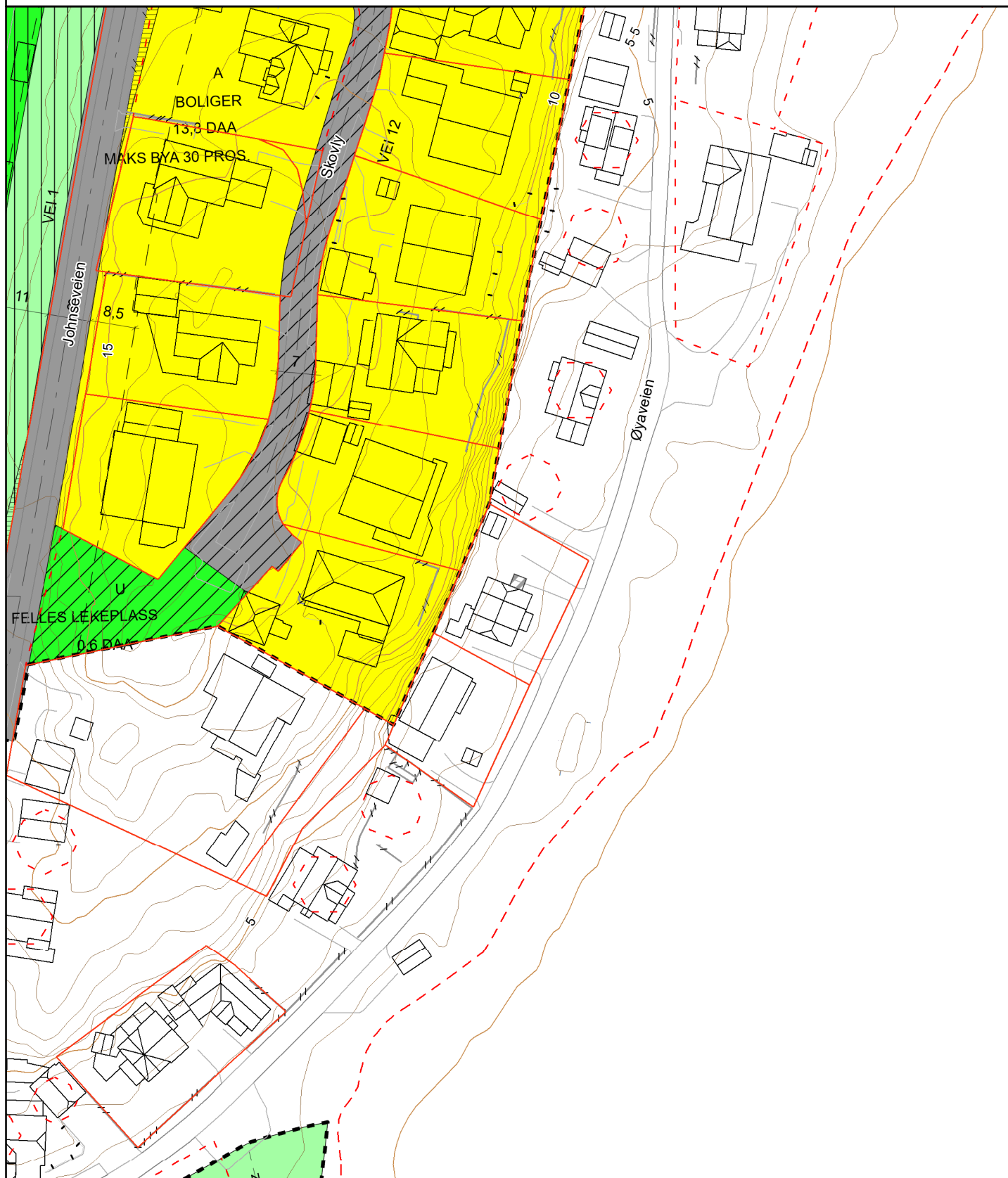


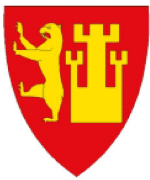
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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 reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Køstohage	1124				
Serumformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Foretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnetage	1161				
Undervisning	1162				
Helsebyg	1163				
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164				
Foreningslokale	1165				
Administrasjon	1166				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utskylt	1171				
Foreningsplass	1172				
Campingplass	1173				
Løypeplass	1174				
Rastefullenning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201				
Næringsbebyggelse	1300		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Kontor	1310		CC99FF	204-153-255	20-0-0-0
Handelsforretning	1320				
Bevilling	1330				
Industri	1340		CC99FF	204-152-255	20-0-0-0
Lager	1350				
Berolingsanlegg/vegvesen	1360				
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Skolebygg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skolebygg	1410				
Skolebygg	1420				
Skolebygg	1430		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Næringsanlegg	1440		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1460		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorportanlegg	1460		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Skytebane	1470				
Andre offentlige bygg og anlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-60-0
Godeiser	1501				
Godeiser	1502				
Energi	1510				
Fjernvarmeanlegg	1520				
Vindkraftanlegg	1530				
Vann- og avløpsanlegg	1540				
Vannforsyninganlegg	1541				
Avløpsanlegg	1542				
Renovasjonanlegg	1550				
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjon	1570				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580				
Uteopphold	1600		80CC99	102-204-153	40-0-20-20
Løypeplass	1610				
Gårdsplass	1620				
Paradisplass	1630				
Annet uteopphold	1640				
Grav- og urnelund	1700		CC9999	204-102-153	0-40-20-20
Kirkeanven	1710				
Nærvende bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse	1802				
Bebyggelse	1803				
Bebyggelse	1804				
Foretning	1810				
Foretning	1811				
Foretning	1812				
Foretning	1813				
Foretning	1814				
Nærings	1820				
Nærings	1821				
Nærings	1822				
Nærings	1823				
Nærings	1824				
Kontor	1830				
Kontor	1831				
Angitt bebyggelse og anlegg	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjernegig	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelun	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangst	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntanlegg	2019		999999	153-153-153	0-0-0-40
Bane (planlagt anlegg)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - teknisk anlegg	2028				
Annen bane grunn - grøntanlegg	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taubane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kal	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivtransport	2070				
Kollektivtransport	2071				
Kollektivtransport	2072				
Kollektivtransport	2073				
Parkeringsplass	2074				
Parkeringsplass	2080		B88889	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2081				
Parkeringsplass	2082				
Parkeringsplass	2083				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energi	2110				
Fjernvarmeanlegg	2120				
Vann- og avløpsanlegg	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsanlegg	2142				
Overføringsanlegg	2143				
Avløpsanlegg	2150				
Telekommunikasjon	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2300				

GRØNNSTRUKTUR

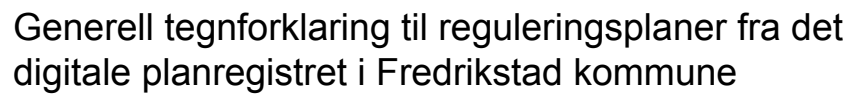
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3002				
Tunng	3003				
Tunng	3004				
Friluftsplass	3005				
Badeplass	3006				
Park	3007				
Vegetasjonsskjerm	3008				
Kombinerte grønnsakstruktur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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
LNFR-areal for naturvernet til for landbruk og reindrift (LNFR)	5100				20-0-40-0
Landbruksformål	5101				
Jordbruk	5102				
Skogbruk	5103				
Skogbruk	5104				
Skogbruk	5105				
Skogbruk	5106				
Skogbruk	5107				
Skogbruk	5108				
Skogbruk	5109				
Skogbruk	5110				
Skogbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Skogbruk	5113				
Skogbruk	5114				
Skogbruk	5115				
Skogbruk	5116				
Skogbruk	5117				
Skogbruk	5118				
Skogbruk	5119				
Skogbruk	5120				
Skogbruk	5121				
Skogbruk	5122				
Skogbruk	5123				
Skogbruk	5124				
Skogbruk	5125				
Skogbruk	5126				
Skogbruk	5127				
Skogbruk	5128				
Skogbruk	5129				
Skogbruk	5130				
Skogbruk	5131				
Skogbruk	5132				
Skogbruk	5133				
Skogbruk	5134				
Skogbruk	5135				
Skogbruk	5136				
Skogbruk	5137				
Skogbruk	5138				
Skogbruk	5139				
Skogbruk	5140				
Skogbruk	5141				
Skogbruk	5142				
Skogbruk	5143				
Skogbruk	5144				
Skogbruk	5145				
Skogbruk	5146				
Skogbruk	5147				
Skogbruk	5148				
Skogbruk	5149				
Skogbruk	5150				
Skogbruk	5151				
Skogbruk	5152				
Skogbruk	5153				
Skogbruk	5154				
Skogbruk	5155				
Skogbruk	5156				
Skogbruk	5157				
Skogbruk	5158				
Skogbruk	5159				
Skogbruk	5160				
Skogbruk	5161				
Skogbruk	5162				
Skogbruk	5163				
Skogbruk	5164				
Skogbruk	5165				
Skogbruk	5166				
Skogbruk	5167				
Skogbruk	5168				
Skogbruk	5169				
Skogbruk	5170				
Skogbruk	5171				
Skogbruk	5172				
Skogbruk	5173				
Skogbruk	5174				
Skogbruk	5175				
Skogbruk	5176				
Skogbruk	5177				
Skogbruk	5178				
Skogbruk	5179				
Skogbruk	5180				
Skogbruk	5181				
Skogbruk	5182				
Skogbruk	5183				
Skogbruk	5184				
Skogbruk	5185				
Skogbruk	5186				
Skogbruk	5187				
Skogbruk	5188				
Skogbruk	5189				
Skogbruk	5190				
Skogbruk	5191				
Skogbruk	5192				
Skogbruk	5193				
Skogbruk	5194				
Skogbruk	5195				
Skogbruk	5196				
Skogbruk	5197				
Skogbruk	5198				
Skogbruk	5199				
Skogbruk	5200				
LNFR-areal for åpnet bolig-, hvide- eller nærringsbyggelse mv.	5200		LNFR-areal for BIFN	CCFFCC	204-250-204
Spætt boligbyggelse	5210				20-0-20-0
Spætt frilandsbyggelse	5220				
Spætt nærringsbyggelse	5230				
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-120
Jordvern	5400		Jordvern		10-0-4-20
Særlige landskapsverner	5500		Særlige landskapsverner		
Vern av kulturminner og kulturmåle	5600		Vern kulturminner og kulturmåle		
LNFR-kombinert med andre angitte hovedformål	5900				
	5901				
	5902				
	5903				
	5904				
	5905				
	5906				
	5907				
	5908				
	5909				
	5910				
	5911				
	5912				
	5913				
	5914				
	5915				
	5916				
	5917				
	5918				
	5919				
	5920				
	5921				
	5922				
	5923				
	5924				
	5925				
	5926				
	5927				
	5928				
	5929				
	5930				
	5931				
	5932				
	5933				
	5934				
	5935				
	5936				
	5937				
	5938				
	5939				
	5940				
	5941				
	5942				
	5943				
	5944				
	5945				
	5946				
	5947				
	5948				
	5949				
	5950				
	5951				
	5952				
	5953				
	5954				
	5955				
	5956				
	5957				
	5958				
	5959				
	5960				
	5961				
	5962				
	5963				
	5964				
	5965				
	5966				
	5967				
	5968				
	5969				
	5970				
	5971				
	5972				
	5973				
	5974				
	5975				
	5976				
	5977				
	5978				
	5979				
	5980				
	5981				
	5982				
	5983				
	5984				
	5985				
	5986				
	5987				
	5988				
	5989				
	5990				
	5991				
	5992				
	5993				
	5994				
	5995				
	5996				
	5997				
	5998				
	5999				
	6000				
	6001				
	6002				
	6003				
	6004				
	6005				
	6006				
	6007				
	6008				
	6009				
	6010				
	6011				
	6012				
	6013				
	6014				
	6015				
	6016				
	6017				
	6018				
	6019				
	6020				
	6021				
	6022				
	6023				
	6024				
	6025				
	6026				
	6027				
	6028				
	6029				
	6030				
	6031				
	6032				
	6033				
	6034				
	6035				
	6036				
	6037				
	6038				
	6039				
	6040				
	6041				
	6042				
	6043				
	6044				
	6045				
	6046				
	6047				
	6048				
	6049				
	6050				
	6051				
	6052				
	6053				
	6054				
	6055				
	6056				
	6057				
	6058				
	6059				
	6060				
	6061				
	6062				
	6063				
	6064				
	6065				
	6066				
	6067				
	6068				
	6069				
	6070				
	6071				
	6072				
	6073				
	6074				
	6075				
	6076				
	6077				
	6078				
	6079				
	6080				
	6081				
	6082				
	6083				
	6084				
	6085				
	6086				
	6087				
	6088				
	6089				
	6090				
	6091				
	6092				
	6093				
	6094				
	6095				
	6096				
	6097				
	6098				
	6099				
	6100				
	6101				
	6102				
	6103				
	6104				
	6105				
	6106				
	6107				
	6108				
	6109				
	6110				
	6111				
	6112				
	6113				
	6114				
	6115				
	6116				
	6117				
	6118				
	6119				
	6120				
	6121				
	6122				
	6123				
	6124				
	6125				
	6126				
	6127				
	6128				
	6129				
	6130				
	6131				
	6132				
	6133				
	6134				
	6135				
	6136				
	6137				
	6138				
	6139				
	6140				
	6141				
	6142				
	6143				



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



Perspektiv



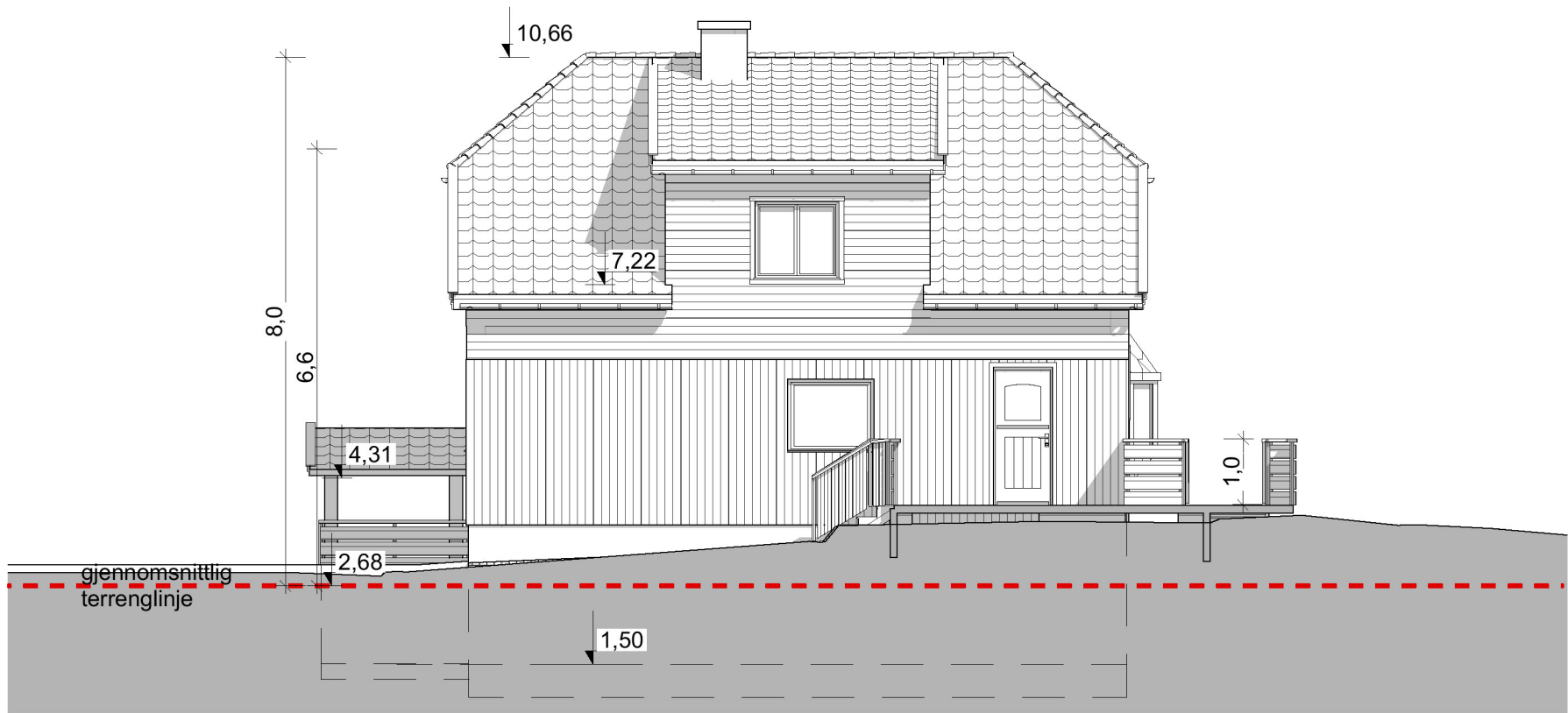
Perspektiv



Perspektiv

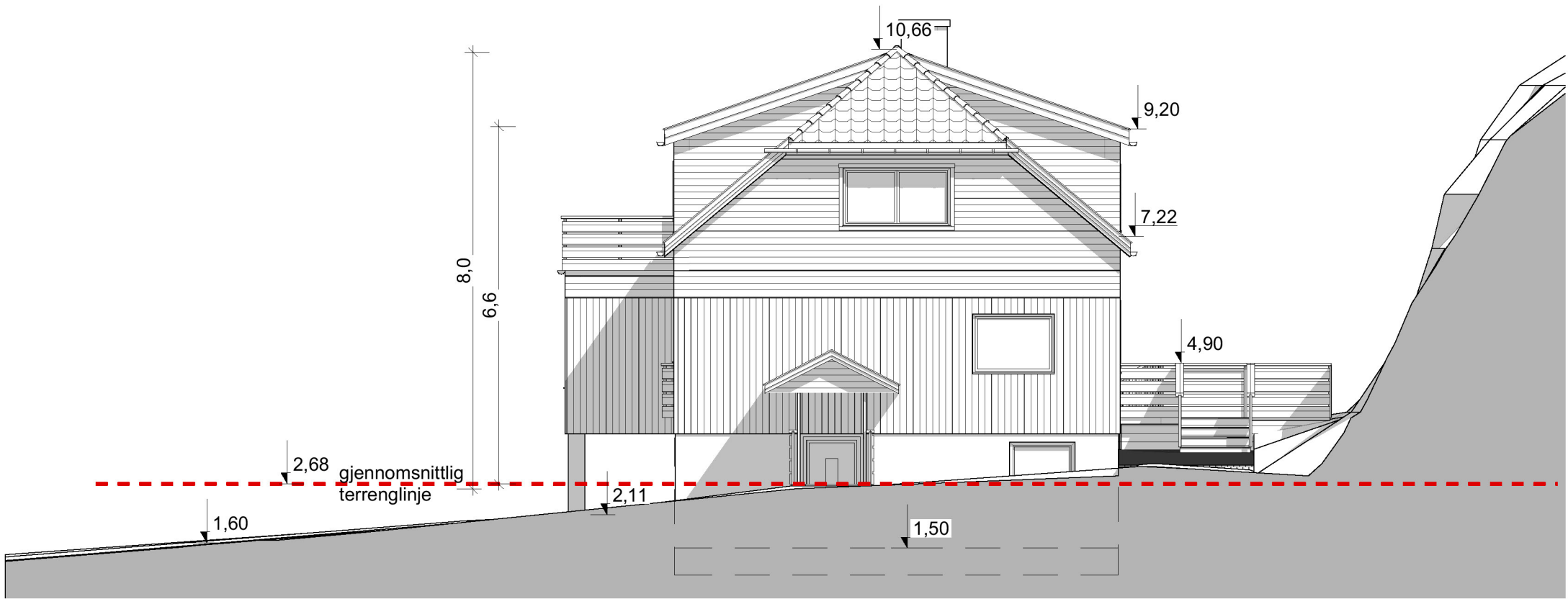


Perspektiv



Fasade Vest

1:100



Fasade Nord

1:100

Prosjekt:
Prosjekt gjelder bruksendring av kjeller til del av hoveddel, mindre tilbygg og følgende fasadeendring på eiendom gbnr: 112/185 i Fredrikstad kommune.

Fase:
Søknadstegninger

Filplassering: D:\RA_AS Dropbox\Bartłomiej Szczesniak\1.1 RA Prosjekter\RA 063 Øyaveien 13\6. Forslag - Skisser - Tegninger\PLN - internt\Øyaveien 13 terreng.pln

Tillakshaver:
Rafal Piotr Staron
Øyaveien 13,
1628 Engelsviken

RAMME ARKITEKTER AS
Arkitekt
Ansvarlig søker



Bartek Szczesniak
Arkitekt MNAL
J. H. Wessels vei 99, 1542 Vestby
arkitekt@rammearkitekter.no
tlf.: 967 320 58

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Tegning:
Fasade Nord og Vest

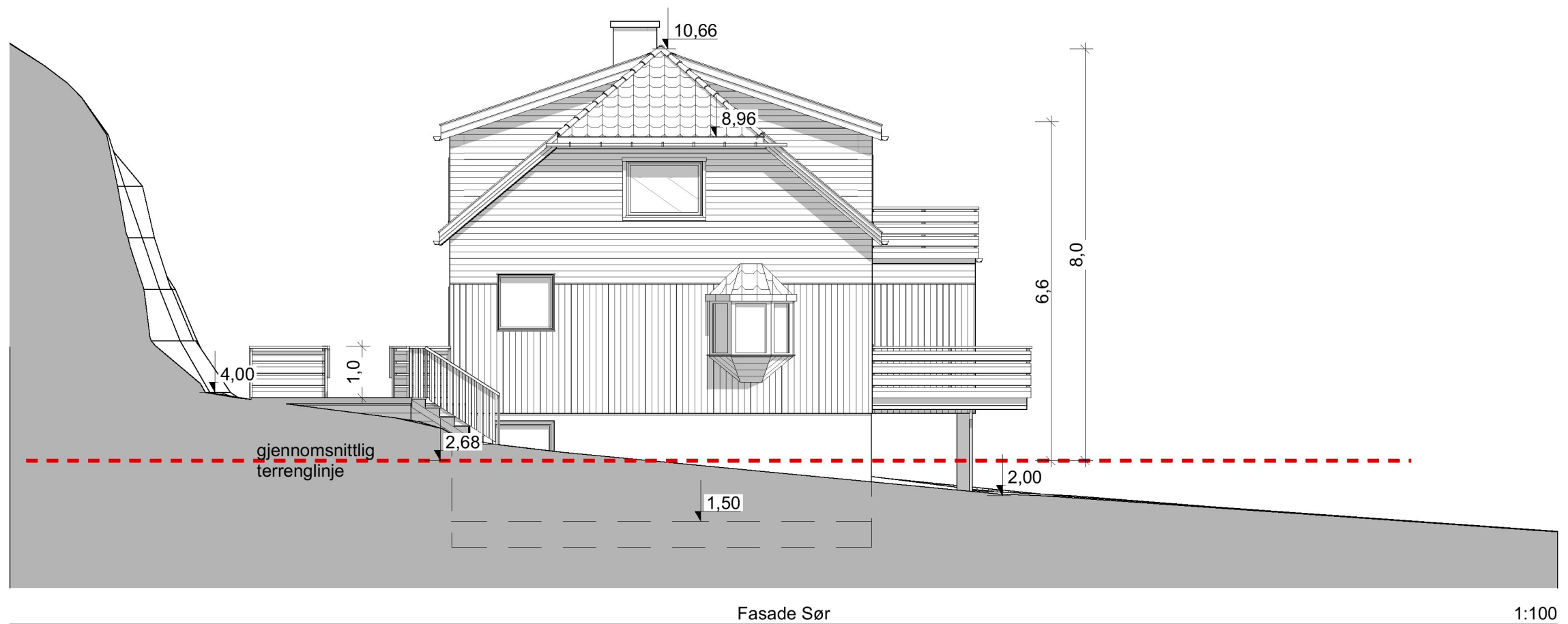
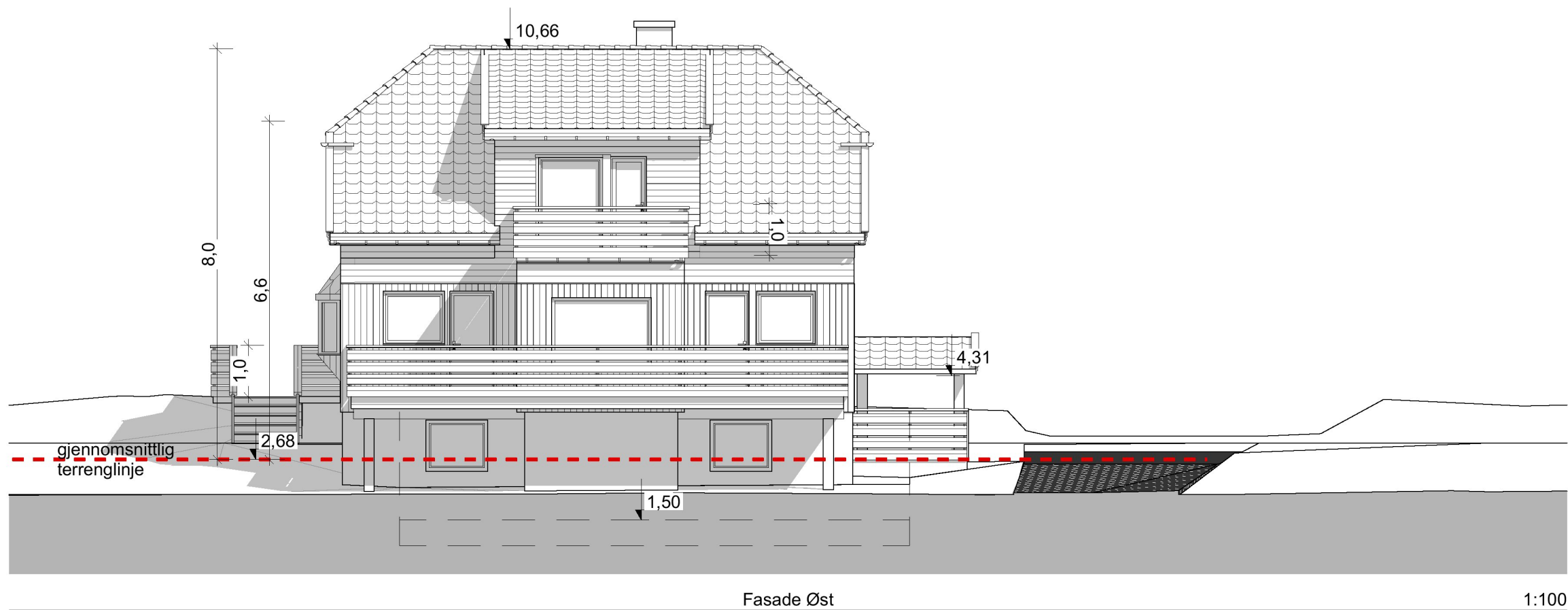
Dato:
29.09.2023

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A40-01

Lokalisering:





Prosjekt: Prosjekt gjelder bruksendring av kjeller til del av hoveddel, mindre tilbygg og følgende fasadeendring på eiendom gbnr: 112/185 i Fredrikstad kommune.	
Fase: Søknadstegninger	Filplassering: D:\RA_AS Dropbox\Bartlomiej Szczesniak\1.1 RA Prosjekter\RA 063 Øyaveien 13\6. Forslag - Skisser - Tegninger\PLN - internt\Øyaveien 13 terreng.pln

Tillakshaver: Rafal Piotr Staron Øyaveien 13, 1628 Engelsviken

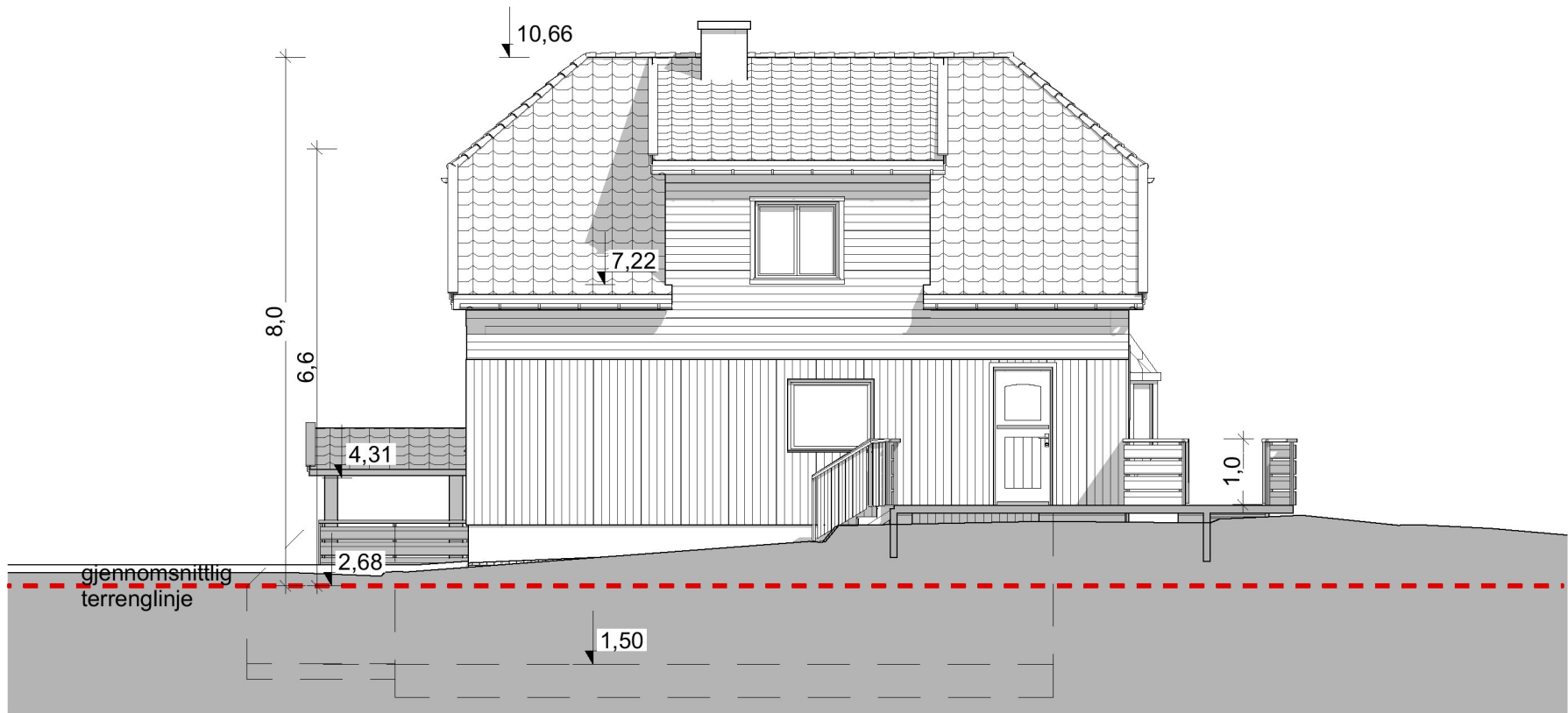
RAMME ARKITEKTER AS Arkitekter Ansvarlig søker
--



Bartek Szczesniak Arkitekt MNAL J. H. Wessels vei 99, 1542 Vestby arkitekt@rammearkitekter.no tlf.: 967 320 58
--

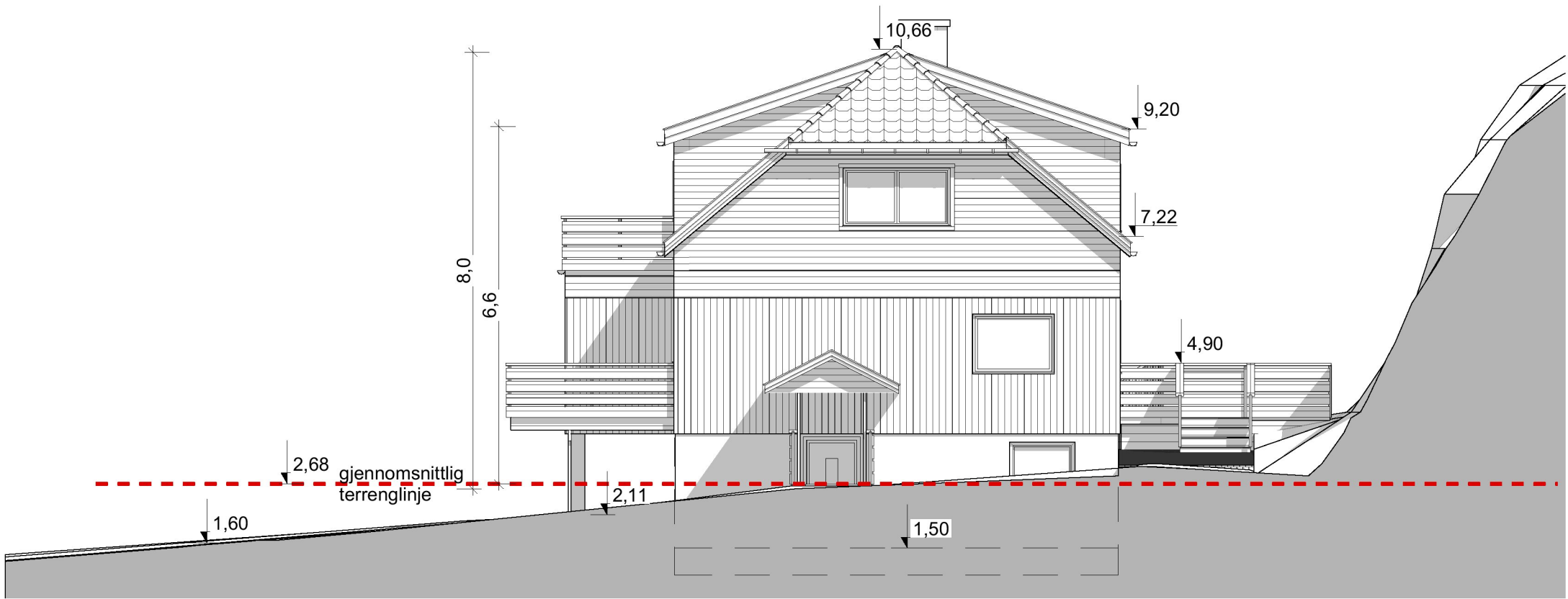
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	Dato: 02.07.2023
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A40-02

Lokalisering:



Fasade Vest

1:100



Fasade Nord

1:100

Prosjekt:
Prosjekt gjelder bruksendring av kjeller til del av hoveddel, mindre tilbygg og følgende fasadeendring på eiendom gbnr: 112/185 i Fredrikstad kommune.

Fase:
Søknadstegninger

Filplassering: D:\RA_AS Dropbox\Bartlomiej Szczesniak\1.1 RA Prosjekter\RA 063 Øyaveien 13\6. Forslag - Skisser - Tegninger\PLN - internt\Øyaveien 13 terreng.pln

Tillakshaver:
Rafal Piotr Staron
Øyaveien 13,
1628 Engelsviken

RAMME ARKITEKTER AS
Arkitekt
Ansvarlig søker



Bartek Szczesniak
Arkitekt MNAL
J. H. Wessels vei 99, 1542 Vestby
arkitekt@rammearkitekter.no
tlf.: 967 320 58

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Tegning:
Fasade Nord og Vest

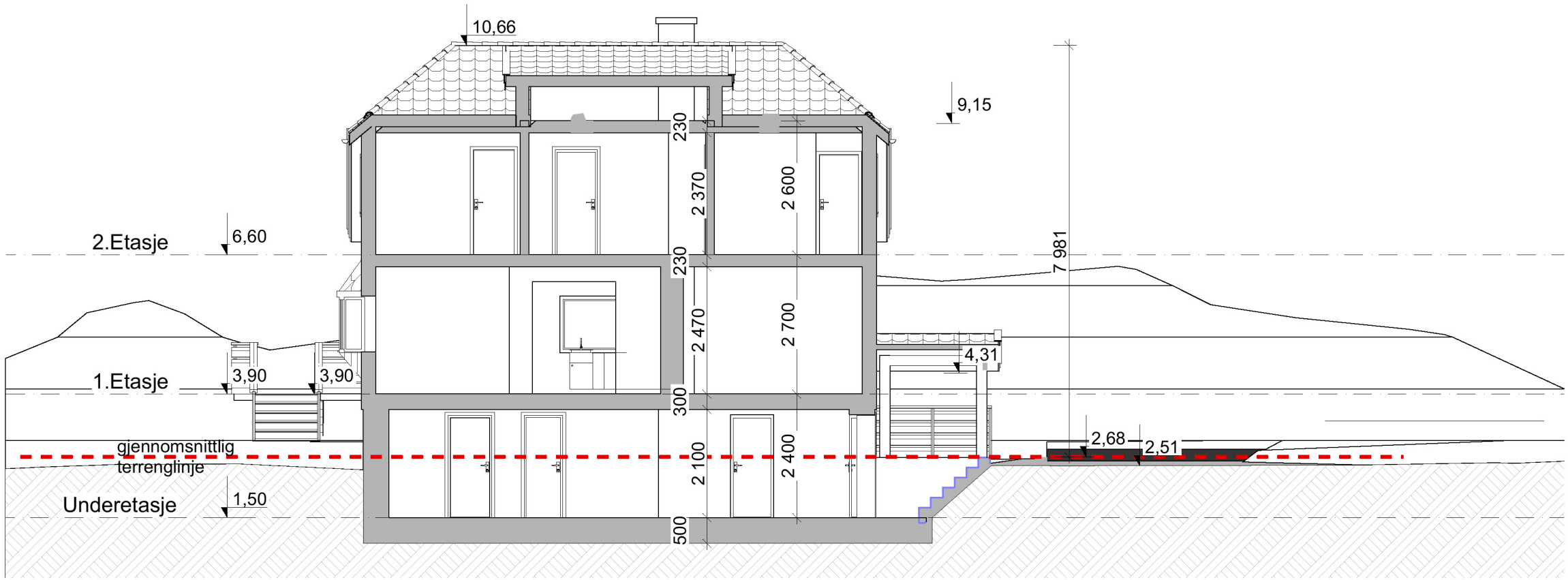
Dato:
02.07.2023

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A40-01

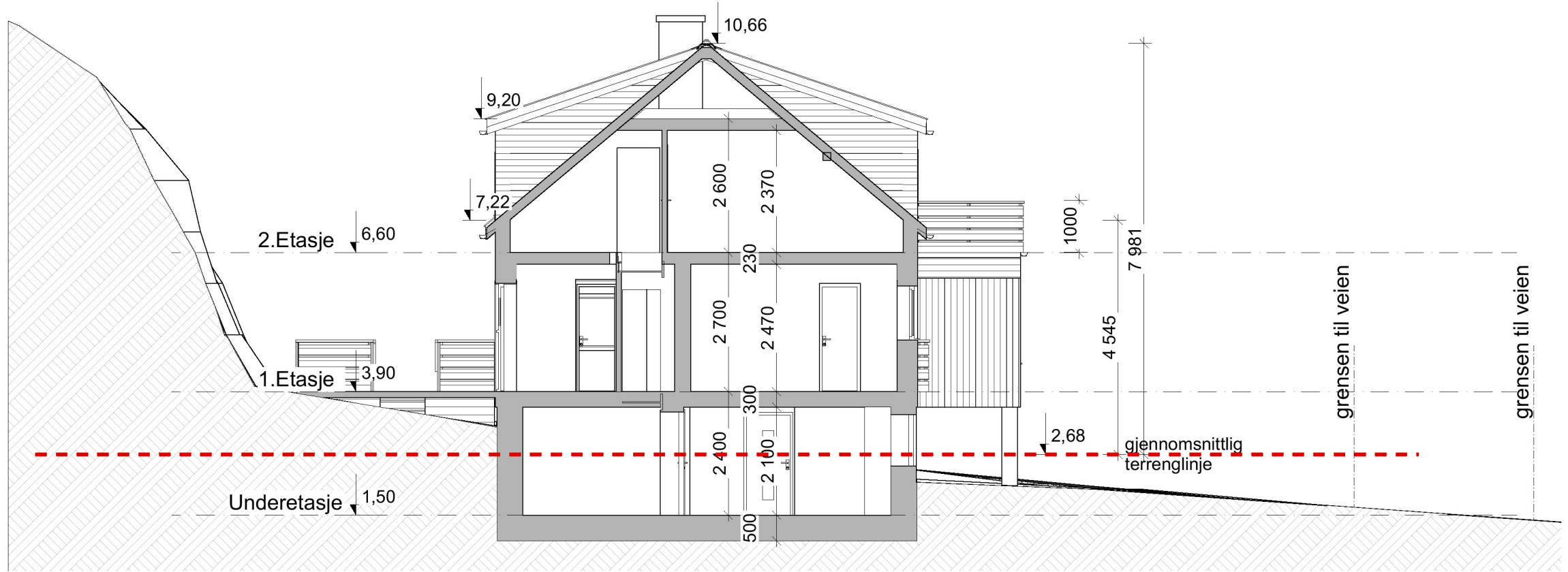
Lokalisering:





Snitt B

1:100



Snitt A

1:100

Prosjekt: Prosjekt gjelder bruksendring av kjeller til del av hoveddel, mindre tilbygg og følgende fasadeendring på eiendom gbnr: 112/185 i Fredrikstad kommune.	
Fase: Søknadstegninger	Filplassering: D:\RA_AS Dropbox\Bartlomiej Szczesniak\1.1 RA Prosjekter\RA 063 Øyaveien 13\6. Forslag - Skisser - Tegninger\PLN - internt\Øyaveien 13 terreng.pln

Tillakshaver: Rafal Piotr Staron Øyaveien 13, 1628 Engelsviken

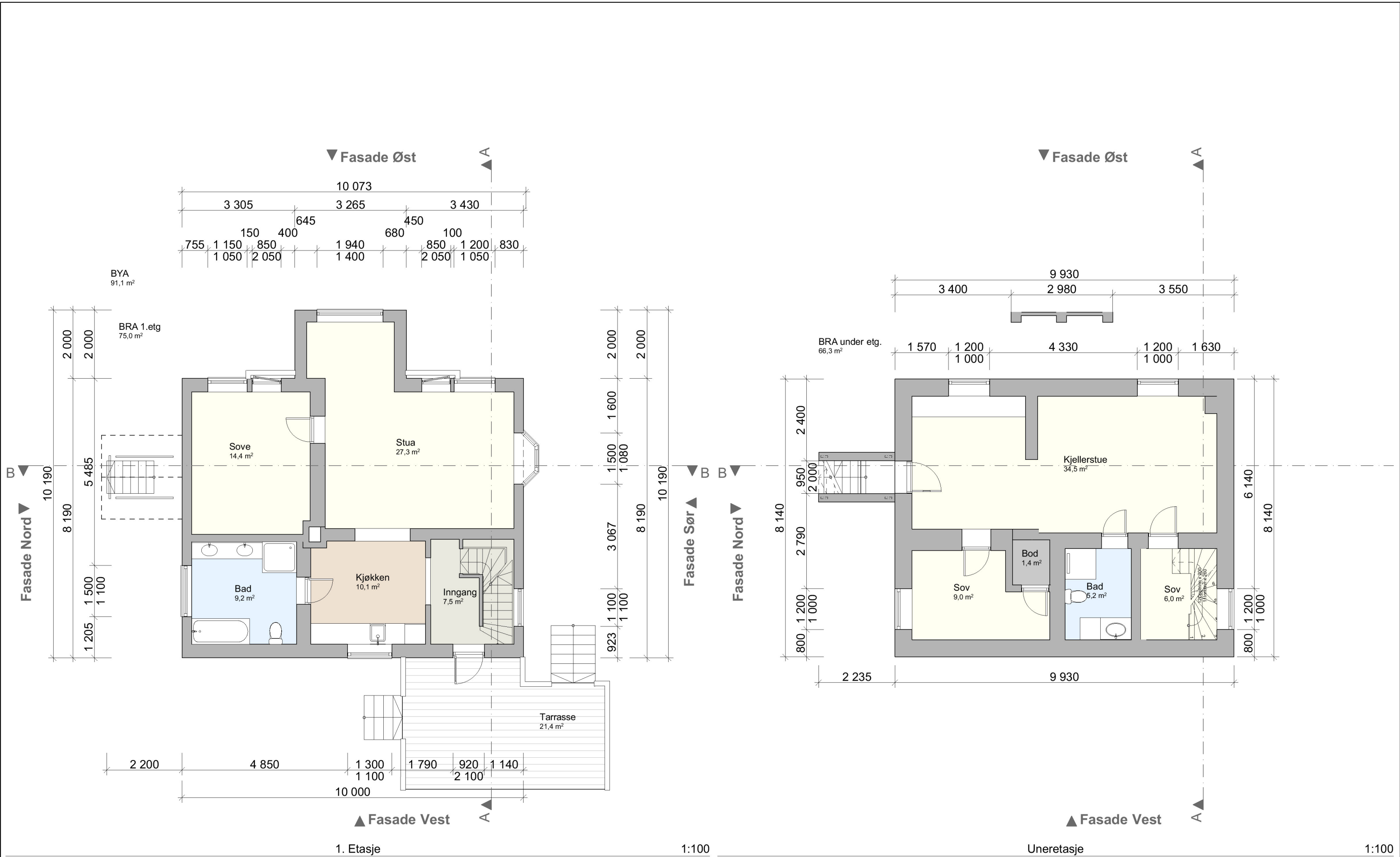
RAMME ARKITEKTER AS Arkitekter Ansvarlig søker
--

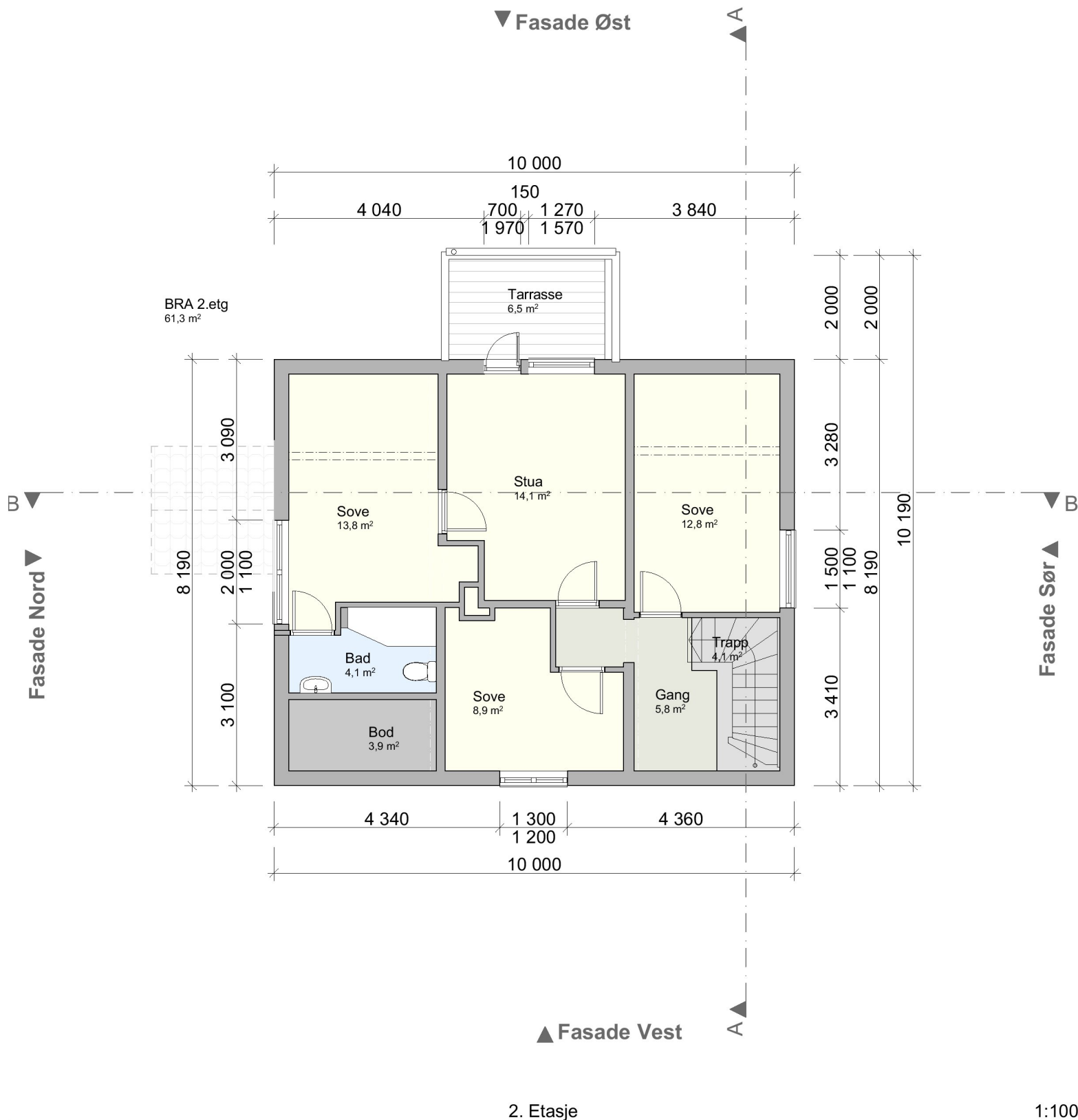
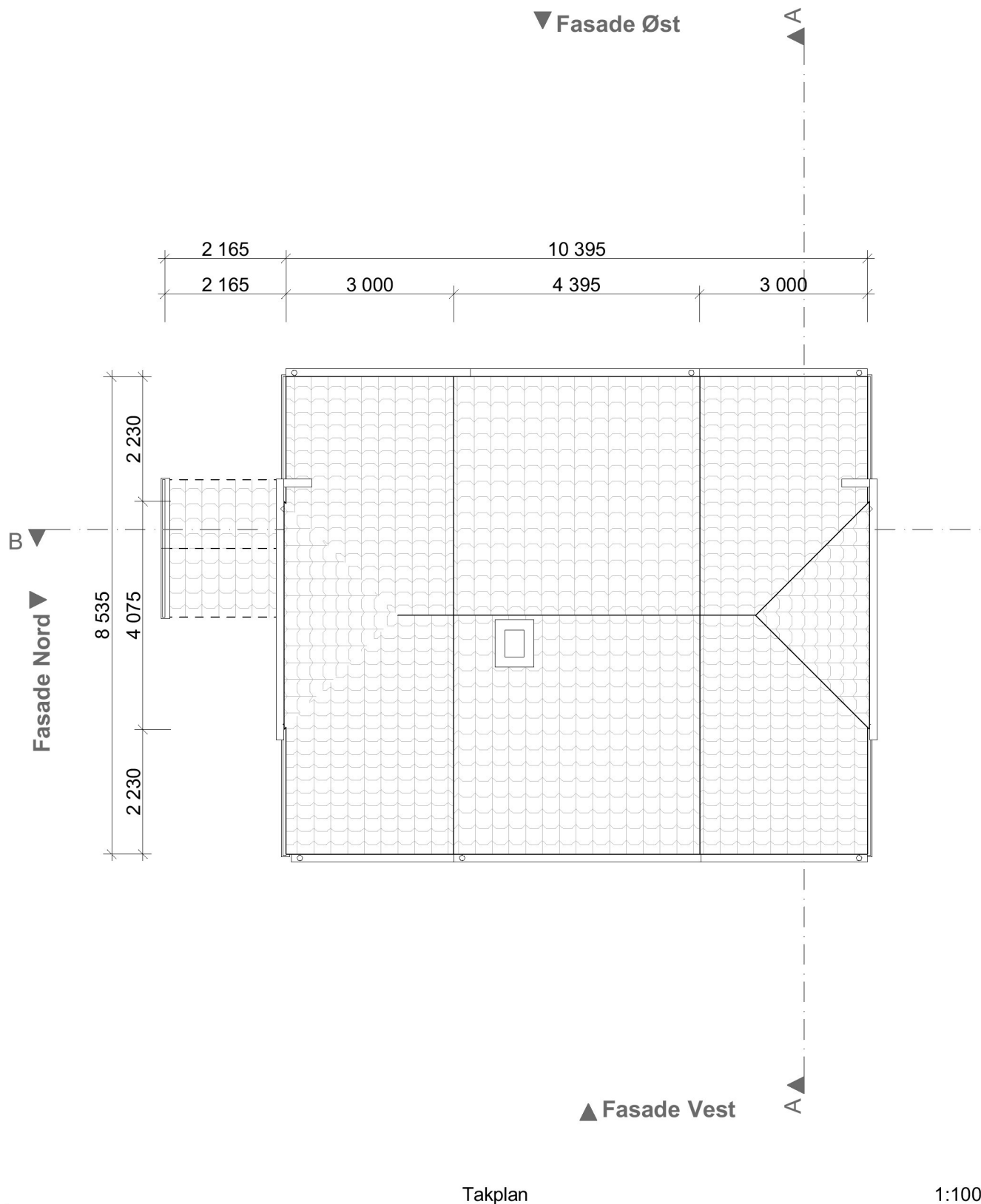


Bartek Szczesniak Arkitekt MNAL J. H. Wessels vei 99, 1542 Vestby arkitekt@rammearkitekter.no tlf.: 967 320 58
--

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	Dato: 29.09.2023
Tegning: Snitt A og B	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A30-01

Lokalisering:







Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Staron Rafal Piotr

Øyaveien 13

1628 Engelsviken

Adresse: Øyaveien 13 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 147901313

Eiendom: 112 / 185 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 01.02.2018

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 24.10.2023

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen

Avtale nr: 6554

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.

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp

Plassering: 1

1 Innekledd skorstein

1 side i 1 etasje

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

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.

Plannavn:

3004-112/185

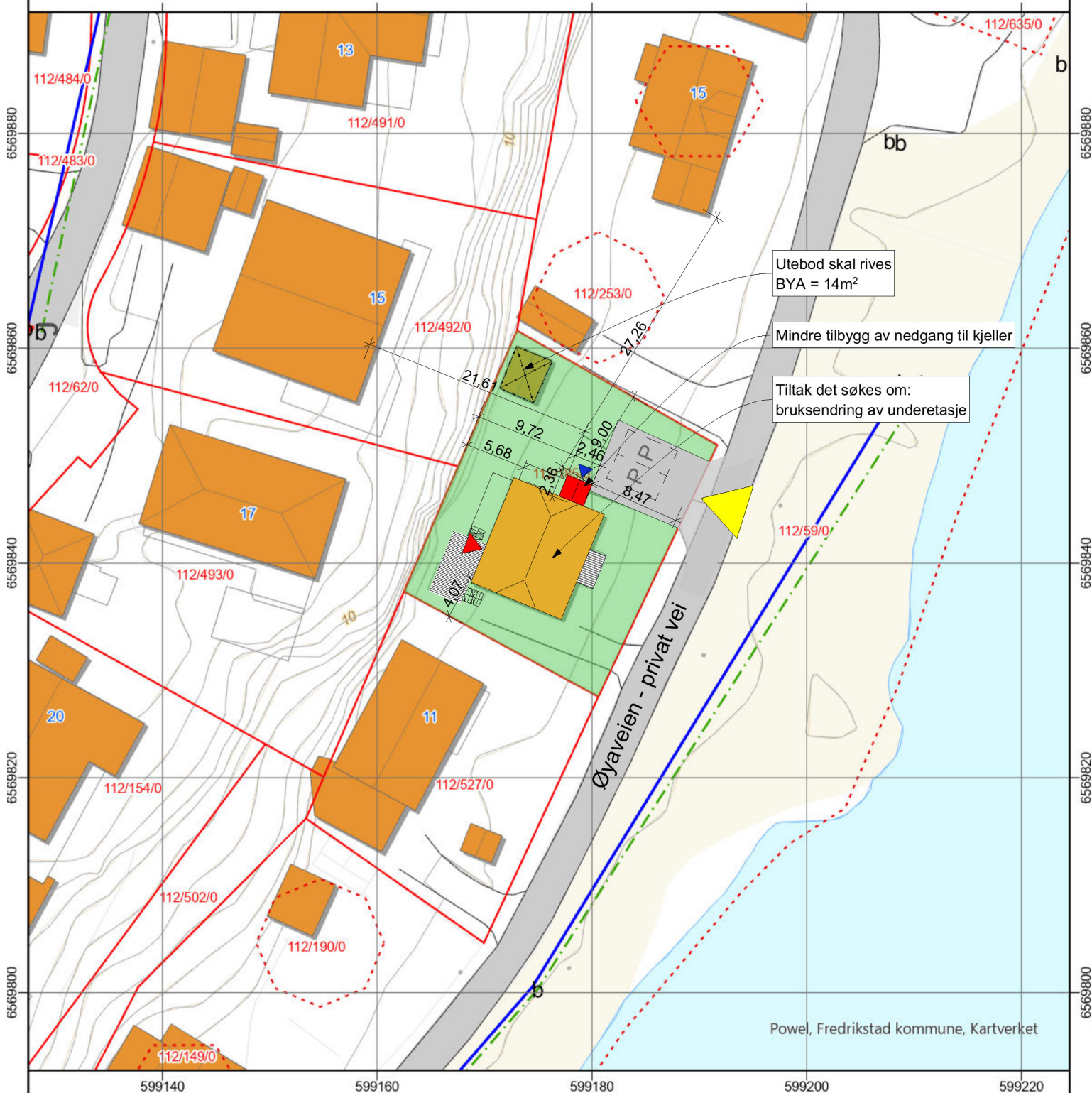
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

1:500

08.06.2023

Geovekst, FKB

Høydegrunnlag: NN2000



- Målt grense. Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm
- - - Konstruert grense. Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m
- · · Krokert grense. Nøyaktighet dårligere enn 2 m

- Vannledning
 - - - Overvannsledning
 - · - Spillvannsledning
 - · - Avløp felles
 - · - Drensledning



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Øyaveien 13, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/185/0/0

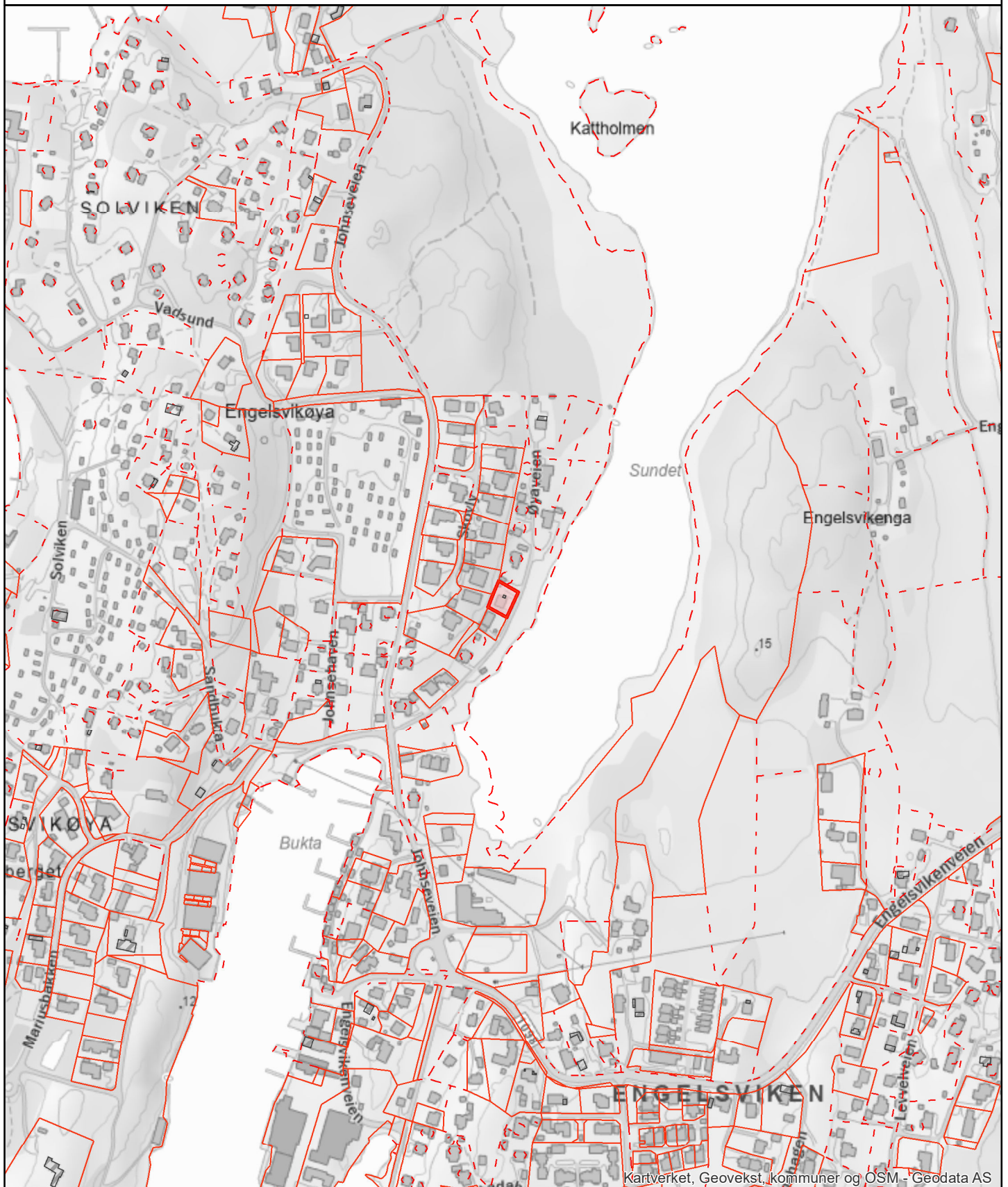
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-10-23



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





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 112 / 185 / 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



RAMME ARKITEKTER AS
Att.: Bartłomiej Szczesniak
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83808	13	ASTMEE	112/185	25.10.2023

Ferdigattest - Bruksendring, tilbygg og fasadeendring - Øyaveien 13 - Eiendom 112/185

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1381/23

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 tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 12.10.2023. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 03.10.2023.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Øyaveien 13, 1628 Engelsviken
Eiendom: 112/185/0/0
Byggetiltak: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, mindre tilbygg og fasadeendring.

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
avdelingsleder byggesak

Astrid Meek
overingeniør

Regulering og byggesak

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.: 69305660

Kopi til eksterne mottakere:

Rafal Piotr Staron

Koretveien 28

1626

MANSTAD



Kartverket

EIE SKI & ÅS
HAUGENVEIEN 5
1423 SKI

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 84-23-0129 (Mateusz Adam Zubrzynski)
Vår referanse: 3326090/22666439
Bestilling: C3 2023-10-18 (2) 73

Dato
18.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304072	86	3.11.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	112	28	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

18/11.5/

Dagb. nr. 4072/1955
Onsey BerenskriftersambodOverenskomst.

Underskrevne, nemlig -

Jeg Ole Lauritsen som eier av "Vestli" g.nr. 112 br.nr. 91
Jeg Mikal Lauritsen som eier av "Bolbakke" g.nr. 112 br.nr. 28
Jeg Mikael Nilsen som eier av "Lindheim" g.nr. 112 br.nr. 209
Jeg Jenny Hansen som eier av "Skaulund" g.nr. 112 br.nr. 151
Jeg Omar Nilsen som eier av "Steinholt II" g.nr. 112 br.nr. 256
Jeg Einar Johansen som eier av "Østli" g.nr. 112 br.nr. 149
og jeg Johan Skogen som eier av "Fjeldly" g.nr. 112 br.nr. 185
- samtlige i Onsey -

vi bekrefter herved at vi hver for oss vil bestride 1/7 - en
syvendel - av utgifter i forbindelse med anlegg og vedlikehold
av det vannanlegg som vi har anlagt på hr. Anders Johnsens
eiendom "Skogly", g.nr. 112 br.nr. 24, i Onsey.

Engelsviken, den 1. oktober 1985.

Ole Lauritsen
Født 25-2-1892Mikael Nilsen
Født 9/5-1914Omar Nilsen
Født 24-10-1918Mikal Lauritsen
Født 26-2-1886Jenny Hansen
Født 6-6-1905Einar Johansen
Født 27-2-1908Johan Skogen
Født 2-2-1912

Vi bekrefter herved at ovennevnte - Ole Lauritsen, Mikal Lau-
ritsen, Mikael Nilsen, Jenny Hansen, Omar Nilsen, Einar Johansen
og Johan Skogen - samtlige har underskrevet dette dokument i
vårt nærvær og at de er over 21 år gamle.

Kristian NilsenEinar Johansen



Kartverket

EIE SKI & ÅS
HAUGENVEIEN 5
1423 SKI

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 84-23-0129 (Mateusz Adam Zubrzynski)
Vår referanse: 3326091/22666444
Bestilling: C3 2023-10-18 (2) 74

Dato
18.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304071	86	3.11.1955	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	112	24	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

18. 7. 55 / 404/1955
 Dagb. nr. 404/1955
 Onsdag 18. 7. 55

Rettighetserklæring.

Sl. n. l. 51-

Underskrevne Anders Johnsen, som eier av "Skogly", g.nr. 112 br.nr. 24 i Onssøy, gir hermed nedennævnte, nemlig Ole Lauritzen som eier av "Vestli" g.nr. 112 br.nr. 91 Mikal Lauritzen som eier av "Solbakke" g.nr. 112 br.nr. 28 Mikael Nilsen som eier av "Lindheim" g.nr. 112 br.nr. 209 Jenny Hansen som eier av "Skaulund" g.nr. 112 br.nr. 151 Omar Nilsen som eier av "Steinholt II" g.nr. 112 br.nr. 256 Einar Johansen som eier av "Østli" g.nr. 112 br.nr. 149 og Johan Skogén som eier av g.nr. 112 br.nr. 185 "Fjeldly" - samtlige i Onssøy - og senere eiere av nevnte eiendommer - stedsevarende rett til vann fra borehull på min eiendom g.nr. 112 br.nr. 24 i Onssøy, og stedsevarende rett til å ha pumpehus og sisterner på samme eiendom. Dessuten gir jeg nevnte herrer rett til å legge rørledninger over mine eiendommer g.nr. 112 br.nr. 24, "Skogly" og g.nr. 112 br.nr. 62, "Skogly lille", begge i Onssøy, frem til sine eiendommer som er nevnt ovenfor. Det skal ikke betales ^{noe} for ovennevnte rettigheter, men av hensyn til gebyrene verdsettes de til kr. 100.00 ---Etthundre kroner--- en gang for alle.-

Engelsviken, den 1. oktober 1955.

Anders Johnsen. Skogly Johnsen
 Født 27. 7. 1891. Født 27. 7. 1885

Vi bekrefter herved at hr. Anders Johnsen har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 21 år gammel.

Kristian Nilsen. Harald Holmann



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.