

Selveierleilighet (i småhus)
Mossins gate 7
1632 Gamle Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 05/11/2025

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:303, Bnr: 679
Hjemmelshaver:	Tone & Reidar Ekholt
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1960
Tomt:	963 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Reidar Ekholt
Befaringsdato:	29.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for bebyggelsen, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger. Eiendommen ligger rett utenfor sentrum med gode kollektive forbindelser og nærhet til gamlebyen og idrettsanlegg.

OM BYGGEMETODEN:

Småhusbebyggelse oppført på 1960-tallet, med 4 leiligheter, kjeller og loft hvor den aktuelle leiligheten ligger i 2.etasje.

Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn, støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong, etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel av eldre dato.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2007, 2011 og 2016. Entredør med brannklasse EI30. Saltakkonstruksjon med sperre i tre, utvendig tekking med takstein av betong. Konstruksjonen har loft benyttet som lagring.

Boligen har terrasse i trekonstruksjon mot sør-vest på 7kvm. Papptekket gulv med tilfarere og terrassebord, rekkverk med malt trepanel og glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

3-roms leilighet liggende i 2.etasje. Boligen fremstår periodisk oppgradert/modernisert etter opprinnelig byggeår, med normal standard og normal slitasje. Alder på bad og kjøkken er ukjent, men er oppgradert i senere tid men ikke dokumentert. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid hvor det må forventes videre vedlikehold og påkostninger i tiden fremover.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad og entre, peis/ildsted i stue og panelovner

BOD OG PARKERING:

-2 boder i kjeller på 11 og 6 kvm

-Parkering i gruset gårds plass for bebyggelsen

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2.ETG

Vegger: MDF-panel og fliser på bad

Tak: MDF-panel

Gulv: Laminat, parkett og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende påkostninger:

- Ny taktekking i 2023
- Nytt vann- og avløp inn til bebyggelsen i 2022

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om at det betales totale felleskostnader på 4 500,- pr.md. Opplyst 23.10.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	67			7	67	
Kjellerbod - 1		11				11
Kjellerbod - 2		6				6
SUM BYGNING	67	17		7	67	17
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2.etasje:

-Entre, gang, to soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

2.etasje:

-Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 2.etasje er 2,41 - 2,45 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

-Leiligheten disponerer også lagring på loft, arealet er ikke medtatt i tabellen grunnet skråtak og at det er en del av fellesareal

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker og selger

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

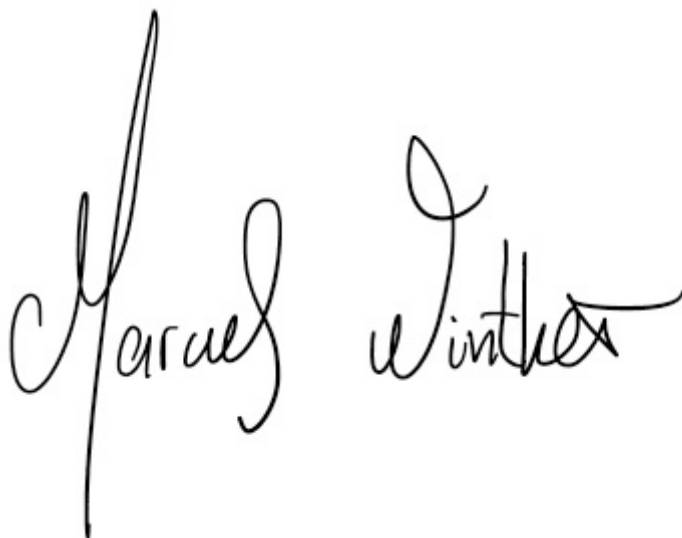
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

05/11/2025



Marcus Winther

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Alder på badet er ukjent.

Fliser på vegger og MDF-panel i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via lufteventil og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima

-Utepåliggende vannrør på vegg mot kjøkken, det mangler parti med fliser bak rør og utførelse synes å være ufagmessig utført da tettesjikt er perforert/ødelagt

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Noe begrenset å kontrollere hele fallforhold på hele gulvet og rundt sluk på befaringsdagen. Det måles svakt fall fra vegger og dør mot sluk, fall rundt sluk er manglende og høydeforskjell fra topp sluk til topp membran på minimum 25mm kan ikke konstateres

Merknader:

-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Terskel er ca 5 cm høy og utførelse bak er ukjent og kan kun kontrolleres ved demontering

-Fall rundt sluk i dusjsone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt og alder er ukjent, våtrommet er ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(entre) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Plastsluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen. Sluk har også behov for rens/vedlikehold
- Som nevnt i pkt 1.1.1 er det ufagmessig tilpasning av fliser bak utenpåliggende vannrør, løsningen kan gi unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten større fysiske inngrep
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Epoq, alder er ukjent.

MDF-panel på vegger med glassplate over benk, MDF-panel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i heltre med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, integrert stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Alder på kjøkkenet og nye installasjoner er ukjent
- Vaskeskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er svellte partier i bunn av skroget
- Fuktskader i sokkel etter tidligere lekkasje fra vanninstallasjon og kjøleskap, samt svellte fronter til vaskeskap. Selger opplyser om at nye deler er bestilt og skal skiftes før salg

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter

GULV:

- Normal slitasje

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

Merknader:

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Største høydeforskjeller er målt i stuen

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2007, 2011 og 2016. Entredør med brannklasse EI30.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
 -Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
 Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Beslag på vannbrett har ingen oppbrett. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse i trekonstruksjon mot sør-vest på 7kvm. Papptekket gulv med tilfarere og terrassebord, rekkverk med malt trepanel og glass.

-Det måles en høydeforskjell på papptekket gulv på ca 2,5 cm på 1,9 meter bredde for vannavrenning. Tilstand og forhold på tettesjikt under terrassegulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep

Merknader:

-Avstand mellom gulv og trekledning er mindre enn anbefalt, som vil gjøre kledning og veggkonstruksjon sårbar for vannsprut og snø
 -Dels avflasket maling på rekkverk, fremtidig vedlikehold må forventes

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende materiale, vannrør av kobber og plast, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
 -Stoppekraner i vaskeskap på kjøkken

Merknader:

-Det er ikke installert lekkasjesikring på kjøkken, det anbefales at dette ettermonteres
 -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner etter byggeår. Kjøkken og våtrom er pusset opp i senere tid. Dokumentasjon er en verifikasjon på at arbeider er fagmessig og korrekt utført

Varmtvannsbereder er fra 04.03.2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

190 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på loft. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 24.03.2017

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er skjult og utenpåliggende og det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det ble sist utført tilsyn i dette anlegget den 24.03.2017. Sak fra dengang er avsluttet fra vår side

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999 og det er utført arbeider/installasjoner i senere tid

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt tegninger for boligen, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste tilsyn og feiling av ildsteder er ukjent og opplysninger ikke innhentet

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima
- Utepåliggende vannrør på vegg mot kjøkken, det mangler parti med fliser bak rør og utførelse synes å være ufagmessig utført da tettesjikt er perforert/ødelagt

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Terskel er ca 5 cm høy og utførelse bak er ukjent og kan kun kontrolleres ved demontering
- Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

- Plastsluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen. Sluk har også behov for rens/vedlikehold
- Som nevnt i pkt 1.1.1 er det ufagmessig tilpasning av fliser bak utepåliggende vannrør, løsningen kan gi unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten større fysiske inngrep
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Vaskeskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er svellede partier i bunn av skroget
- Fuktskader i sokkel etter tidligere lekkasje fra vanninstallasjon og kjøleskap, samt svellede fronter til vaskeskap. Selger opplyser om at nye deler er bestilt og skal skiftes før salg

3.1 Andre rom

- Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Største høydeforskjeller er målt i stuen

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Avstand mellom gulv og trekledning er mindre enn anbefalt, som vil gjøre kledning og veggkonstruksjon sårbar for vannsprut og snø

-Dels avflasket maling på rekkverk, fremtidig vedlikehold må forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner etter byggeår. Kjøkken og våtrom er pusset opp i senere tid. Dokumentasjon er en verifikasjon på at arbeider er fagmessig og korrekt utført

6.2 Varmtvannsbereder

-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

6.3 Ventilasjon

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Mossins gate 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

22 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Mossins gate 7

Postadresse

Mossins gate 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.06.2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ekholt, Reidar

Selger

Ekholt, Tone Kristiansen

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

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 I din leilighet, 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
2023
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Fjernet gammelt tak og ny papp og taksten
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Tak pg fasade
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten 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

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vann og avløp fra veien og inn i boligen

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kan fåes av styret

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95487942

Egenerklæringsskjema

Name
Ekholt, Reidar

Date
2025-10-22

Identification

 bankID Ekholt, Reidar

Name
Ekholt, Tone Kristiansen

Date
2025-10-22

Identification

 bankID Ekholt, Tone Kristiansen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ekholt, Reidar	22/10-2025	BANKID
Ekholt, Tone Kristiansen	23:37:40	BANKID
	22/10-2025	
	23:40:21	



Sameiet Mossins Gt 7
Mossins Gate 7
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Årsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer	Saldo *	Skattepliktig rente*	Renter godskrevet
1503.88.59800 Bedriftskonto	8.549,21	0,00	0,00
SUM	8.549,21	0,00	0,00

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00918178708

Skatteetaten fordeler gjeld og fradragsbetingede renter og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkskonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.

Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.



Dronning Eufemias gate 30
Oslo



Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo



Telefon: 915 04800



Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA



dnb.no

Informasjon til Innskytere om innskuddsgarantiordningen

Innskudd i DNB Bank ASA er beskyttet av: Bankenes sikringsfond 1)
Grense for beskyttelsen: 2 000 000 norske kroner pr. innskyter og pr. kredittinstitusjon 2)
Tilleggsbeskyttelse: Dersom innskuddene dine skulle overstige grensen på 2 000 000 norske kroner kan du i visse tilfeller ha krav på en ubegrenset tilleggsbeskyttelse. Det kan gjelde innskudd gjort på din konto de siste 12 måneder som er knyttet til kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. 3)
Hvis du har flere innskudd i den samme kredittinstitusjonen: Alle dine innskudd i DNB Bank ASA legges sammen og summen er omfattet av grensen på 2 000 000 norske kroner.
Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer: Grensen på 2 000 000 norske kroner gjelder separat for hver innskyters andel av innskuddet 4)
Tilbakebetalingsperiode hvis kredittinstitusjonen ikke kan innfri forpliktelsene sine: 7 arbeidsdager 5)
Tilbakebetalingsvaluta: Erstatning gis i norske kroner
Kontakt: Bankenes sikringsfond Pb. 1213 Vika, 0110 Oslo
Ytterligere opplysninger: www.bankenessikringsfond.no

1. Ordningen som er ansvarlig for beskyttelse av ditt innskudd

Ditt innskudd er dekket av en lovbestemt innskuddsgarantiordning. Hvis din kredittinstitusjon skulle bli insolvent, vil dine innskudd i alle tilfeller bli tilbakebetalt opp til 2 000 000 norske kroner av innskuddsgarantiordningen.

2. Ordinær grense for beskyttelse

Hvis et innskudd er utilgjengelig fordi en kredittinstitusjon er ute av stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser, tilbakebetales innskytere av en innskuddsgarantiordning. Tilbakebetalingen dekker opp til 2 000 000 norske kroner pr. kredittinstitusjon. Det betyr at alle innskudd i det samme kredittinstitusjon legges sammen for å fastsette dekningsnivået. Hvis en innskyter f.eks. har en sparekonto med 1 900 000 norske kroner og en brukskonto med 600 000 kroner, får vedkommende kun tilbakebetalt 2 000 000 norske kroner.

3. Tilleggsbeskyttelse

I noen tilfeller er innskudd over 2 000 000 norske kroner dekket. Dette gjelder innskudd som er gjort de seneste 12 månedene som er knyttet til visse livshendelser, for eksempel kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. Mer informasjon finnes på www.bankenessikringsfond.no

4. Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer:

Dersom du eier en konto sammen med en eller flere personer kommer grensen på 2 000 000 norske kroner til anvendelse for hver innskyters andel av innskuddet.

Innskudd på en konto som to eller flere personer har i kraft av et forretningsforhold eller som medlemmer av en forening eller lignende sammenslutning, som ikke er en egen juridisk person, skal legges sammen og behandles som om de var foretatt av en enkelt innskyter med henblikk på beregningen av grensen på 2 000 000 norske kroner.

5. Tilbakebetaling

Den ansvarlige innskuddsgarantiordningen er:

Bankenes sikringsfond

Pb. 1213 Vika,

0110 Oslo

Hjemmeside: www.bankenessikringsfond.no

Fristen for Bankenes sikringsfond til å tilgjengeliggjøre innskuddene (opp til 2 000 000 norske kroner) er 7 arbeidsdager etter at innskuddet ble utilgjengelig. For tilbakebetaling av innskudd med tilleggsbeskyttelse, se 3), er fristen for tilbakebetaling tre måneder. Hvis tilbakebetalingen ikke har funnet sted innenfor disse frister, bør du rette henvendelse til innskuddsgarantiordningen ettersom muligheten til å kreve tilbakebetaling kan utløpe etter en viss frist. Ytterligere opplysninger fås på www.bankenessikringsfond.no

Andre viktige opplysninger

Normalt er alle privatkunder og virksomheter dekket av innskuddsgarantiordningen. Unntak i forbindelse med visse innskudd angis på nettsiden til Bankenes sikringsfond. På oppfordring vil din kredittinstitusjon opplyse om hvorvidt visse produkter er dekket eller ikke. Hvis innskuddene er dekket, bekrefter kredittinstitusjonen det også på kontoutdraget.

Årsberetning 2024 for Sameiet Mossins gate 7

Den største endringen i bygget er bortgangen av Berit Billington

Denne leiligheten vil bli lagt ut for salg tidlig vårpert 2025

Dette året har det vært litt endringer ang vedlikehold av bygget

Det er utført vask av huset og utskiftning trevirke og maling på postkassestativ.

Hull i innkjørsel ble fylt igjen med hurtig asfalt, vi har fortsatt en bølge i kjeller for påfyll.

I 2025 har det blitt økte kostnader, det er de kommunale kostnadene som er økt betaler nå kr 75 588,00 . Forsikringen og Telenor øker også. Se oversikt regneark regnskap og budsjett
Sjekk av andre teleselskap må sjekkes ut

Mvh

Kari Bråss

Rapport etter feiing

Deres ref./deres dato:

Vår ref.:

Dato: 23.10.2025

EKHOLT REIDAR

Mathias Minge

JADEVEIEN 49

1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Adresse: Mossins gate 7-H0202

Gårds- og bruksnr: 3107-303/679/0/2

Fredrikstad Brannvesen, avdeling boligtilsyn har vært hos deg for å feie som varslet den 23.10.2025.

Når vi skal feie vurderer vi også forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Det ble under denne feiing ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Anmerkninger som du bør følge opp: 0

Andre forhold som har betydning for brannsikkerheten: 0

Vi opplyser om at dette ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med saksbehandler på telefon 94005481 eller på e-post til matmin@fredrikstad.kommune.no.

Med hilsen

Fredrikstad Brannvesen

Avdeling boligtilsyn

Definisjoner

Fyringsanlegg:Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Avvik:

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Andre forhold: Andre forhold eller funn som har betydning for brannsikkerheten eller kommentarer til rapporten

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	24.04.1998	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	67/268	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	303/679, 303/679/0/1, 303/679/0/2, 303/679/0/3, 303/679/0/4
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	303/679, 303/679/0/1, 303/679/0/2, 303/679/0/3, 303/679/0/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EKHOLT TONE KRISTIANSEN F130771*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JADEVEIEN 49 1639 1639 GAMLE FREDRIKSTAD	Bosatt (B)
EKHOLT REIDAR F280856*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JADEVEIEN 49 1639 1639 GAMLE FREDRIKSTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mossins gate 7	H0202	303/679/0/2	116	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Mossins gate 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Kirkesogn	02010201 Østre Fredrikstad
Grunnkrets	1107 Gudevold	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	4 Nabbetorp		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13395837		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1960

1: Bygning 13395837: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.08.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	466
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	466
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.08.1960	15.08.1960
Endre bygningsdata	18.12.2024	18.12.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mossins gate 7	H0202	303/679/0/2	116	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	44	0	44	0	0	0
H02	2	142	0	142	0	0	0
H01	2	142	0	142	0	0	0
K01	0	138	0	138	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 303/679

Bruksnavn	MOSSINGGATE 7	Beregnet areal	963.2
Etablert dato	16.11.1959	Historisk oppgitt areal	955
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564768.76	612328.12	0	Ja	963.2	

Den 23.10.2025 12:44, skrev Kari-Mette Wernersen:
Seksjonseier(e):

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr **303/679**

Tomten er eid/festet? **Eid**

Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? **Nei**

Hvis ja, hvem har sendt varsel?

Følger det særskilte forpliktelser med enheten? **Nei**

Hvis ja, hvilke?

Sameiets eiendom er forsikret i: Selskap:IF
Polisenr.:SP6452764,13

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER

Fellesutg. pr mnd Kr.4500

Eventuelle restanser pr. dato Kr.0

Fellesutgiftene inkluderer: **Lån.eiendomskatt,feles strøm oppgang nettkommunaleavgifter1589**

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd Renteutgift:2203,48 nov 2123,53 des
Avdrag:1509 nov 1589,55 Des Rest lån pr 1/1-26 359756,80 kr
(hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter) Driftsutgifter:

Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva? **0**

Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? **Nei**
JA/NEI

Hei, da håper jeg dette holder

mvh Kari

Det ble den 26.02.25 kl 13:00 avholdt årsmøte i Sameiet Mossins gt 7 i selskapets lokaler i *Mossins gt 7*.

På årsmøtet deltok

Styreleder: Kari Bråss

Styremedlem:

Styremedlem: Reidar Ekholt

Styremedlem: Osman Ersoy

Sabina Spahovic : Leier av Reidar Ekholt

Ingen forfall. Styret var beslutningsdyktig, jf. aksjeloven § 6-24.

Godkjenning av referat fra styremøte: Ikke drøftet

Godkjenning av innkalling og dagsorden: OK

Sak nr. 01/25 Økonomien i sameie

Er fortiden anstrengt, pga økte renter og økte kommunale kostnader

Det er byttet forsikringsselskap fra Fremtind til IF forsikring fra mars-25

Felleskostnader økes med kr 700 pr boenhet til kr 4 500 pr måned gjellende fra 01.03.2025

For 2025 vil det bli innført innkjøps stopp, ved uforutsette årsaker tas det opp i løpet av året

Budsjett for 2025 godkjent

Sak 02/25 Fordeling av oppgaver/praktiske ting

- Osman sjekker gulv på veranda for eventuell råte.
- Osman og Kari sjekker ut mulighet for å få ned kostnader ved nett og tv
- ang Telenor

Sak 03/25 Vedlikehold

- Det vil ikke bli ut vedlikehold utover maling av kjellervindu
- Maling til dette har vi i kjeller
- Dugnad kalles inn April/Mai væravhengi
-

Det vil bli kalt inn til nytt styre møte ved eierskifte av leiligheten etter tidligere eier

Referat av møtet sendes på e-post til:

kari@bross.no

Reidarekholt@yahoo.com

osman__ersoy@hotmail.com

Sabina@vikenfasade.no

Det settes et eksemplar i permen.

Kari Synnøve Bråss
Styreleder

Reidar Ekholt
Styremedlem

Sabina Spahovic
Leier av Reidar Ekholt

Osman Ersoy
Styremedlem

	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2023 øk husleie 1000 og skifte forsikrings selskap	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2025	
Inntekter											Jan-feb ny felleskost fra mars
Husleie	121500	134400	134400,00	134400,00	182400	174400,00	182400,0	182400,00	182400,00	211600	
TBB vannskade	5000	2000		17635,00							
Renter	12	12									
Innbet rørsifte											
Innebet ekstra husleie				10000,00		8000,00					
lån på skifte tak					400000	395000,00					
overført bank 0101	23433	33145	62471,66	76929,42	76929,42	33371,00		33371,00	8549,21	8549,21	
Kr nota Fremtind						8915,00	33371,0				
Ekstra inn vask hus								10000,00			
Sum	149945	169557	196871,66	238964,42	659329,42	619686,00	215771,0	225771,00	190949,21	220149,21	
Utgifter											
Kabel-tv og bredbånd	23472	25472	25954,00	27190,00	29669,19	29669,19	31893,0	47983,24	49632,00	49632,00	
Felles forsikring hus	27261	28000	33060,00	37073,00	31028,00	31188,00	34272,0	34274,00	34272,00	28663,00	
Lån bank tak avdrag/renter						17018,51	19000,0	46416,59	47000,00	47000,00	
Takfasade						472050,00					
Miljøavgift tak						0,00					
Trappevask	7200	0	0,00			0,00					
Felles strøm	3481	3000	3537,04	3876,80	4000,00	2150,11	3000,0	2644,06	3000	3000	
Styreleder-honorar	500	500	0,00	0,00	500,00	0,00	500,0	0,00	0,00	0,00	
Tilbakebet. husleie	1500	0	0,00	12000,00		0,00					
Diverse utlegg	1932	2000	2468,65			4877,50	5000,0	6744,80	2000	2000	
Vedlikehold Tak bortkjoring	6371	10000	9459,29	4742,22	10000,00	6028,19	0,0				
Renter/gebyr	515	250	302,27	108,50	400,00	76,50	200,0	97,50	200	200	
Gebyr lån bank utbetaling						0,00					
Tilbakebetalt egenandel											
vannskade	0	1151		6153,00		0,00					
Egenandel vannskade BET											
Berit	0	6697	0,00	10000,00		0,00					
Komm.avgifter og eiendomsskatt	44568	46376	48072,00	45902,00	56628,00	56628,00	69216,0	69072,00	75588,00	75588,00	
Slovenia AS/Svea finans			0,00								
Skifte rør kjeller				50000,00							
Vak s hus								9990,00			
Sum	116800	123446	122853,25	197045,52	132225,19	619686,00	163081,00	217222,19	211692,00	206083,00	

Det var ikke nok på konto for å betale hele Telenor i desember, måtte dele opp regningen i to avdrag , økning fra sept ligger også i b

Skifte av tak ?
lån på kr 400 000
Over 15 år

Overført saldo bank til budsjett for 2025
8549,21

Telenor økes med kr 300 pr mnd fra september 2025 pris pr enhet vil da være kr 747,70
dvs fra 2026 vil Telenor fakturere oss for kr 35 880

Vi vil gå i minus hvis ikke husleien økes til kr 4500 dvs en øknig på kr 700 det må gjøres fra mars 2025
Det vil ikke være mulig med innkjøp i løpet av 2025

Bytte av felles forsikring til IF med økning av egenandel til kr 20 000

Det ble den 09.02.23 kl 19:00 avholdt årsmøte i Sameiet Mossins gt 7 i selskapets lokaler i *Mossins gt 7*.

VEDTAK LÅN DNB

På årsmøtet deltok
Styreleder: Kari Bråss
Styremedlem: Berit Helene Billington
Styremedlem: Reidar Ekholt
Styremedlem: Osman Ersoy
Sabina Spahovic

Ingen forfall. Styret var beslutningsdyktig, jf. aksjeloven § 6-24.

Godkjenning av referat fra styremøte: Ikke drøftet

Godkjenning av innkalling og dagsorden: OK

Sak nr. 01/23 Økonomien i sameie

Vedtak

Lån søkes på Kr 400 000 Styret har godkjent dette med 2/3

Nedbetalingstid 15 år

Lånet betales med månedlige terminer ved avtalegiro

Følgende ble enstemmig vedtatt:

Husleie økes med kr 1000.- fra 01.03.2023

For å dekke økte kostnader av kommunale avgifter og skifte av tak

- Tak skifte utføres av Tak&Fasade v/ Harry Johansen
- Sandbækveien 18 1613 Fredrikstad
- Se vedlegg
- Kostnader utbedring tak tak
- Regnskap 2022
- Busdjett 2023
- Vedtekter

Referat av møtet sendes på e-post til:

kari@bross.no

Reidarekholt@yahoo.com

osman__ersoy@hotmail.com

Sabina@vikenfasade.no

Det sendes på papir til Berit og det settes et eksemplar i permen.

Kari Synnøve Bråss
Styreleder

Kari Bråss

Reidar Ekholt
Styremedlem

Reidar Ekholt

Osman Ersoy
Styremedlem

Osman Ersoy.

Berit Billington
Styremedlem

Berit Billington

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

Følgende vedtekter gjelder for sameiet Sameiet Mossinsgt. 7, 1632 Gamle Fredrikstad

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

- a) Sameiets navn er Mossinsgt 7 og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 303 bnr. 679 i Fredrikstad Kommune.
- b) Sameiet består av 4 seksjoner. med følgende eierandeler/- brøker
 - Seksjon 1 - 1/4 deler
 - Seksjon 2 - 1/4 deler
 - Seksjon 3 - 1/4 deler
 - Seksjon 4 - 1/4 deler
- c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.
- d) Hver sameier har fått tildelt en del av utearealene som man har eget ansvar for å vedlikeholde. Oversikt over inndelingen finnes i eget dokument.
- e) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal. Alle sameierne har felles ansvar for vedlikehold av fellesarealene og ved behov for dugnad avtales dette i felleskap.
- f) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av de kontaktpersonene som er gitt fullmakt til dette i sameiermøtet gjennom styret.
- g) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.
- h) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie eller tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel til seksjon(er) skal godkjennes av et flertall i sameiermøte.

2) Sameiermøte og sameiestyre

- a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av desember måned og ved behov.
- b) Hver seksjonseier har en stemme på sameiermøtet uavhengig av eierbrøk.
- c) **Sameiemøtets myndighet og oppgaver:**
 - Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
 - Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
 - Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter Sameielovens § 9.
 - Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto gjennom styret.
 - Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
 - Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

- Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
- Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
- Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameier møtet men skal minimum bestå av 2 medlemmer.
- Styreleder velges av sameiemøtet.

d) Styrets myndighet og oppgaver:

- Styret er ansvarlig for innkalling til sameiemøte.
- Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.
 - (1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.
- Styret kan på vegne av sameiet inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
- Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.
- Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.
- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Den i styret som har ansvar for føring av regnskap og kontroll med inn- og utbetalinger på sameiets konto får en godtgjørelse med kr 500 per år. Godtgjørelse utbetales i desember.
- Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i § 1 g) og § 2 c) oppstår.

e) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold tilbestemmelsene ovenfor.
- Husleie betales inn 25. hver måned. Husleie betales på forskudd.
- Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

f) Om tvistemål i sameiet:

- Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) Andre bestemmelser:

- Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiemøte fastsetter parkeringsbestemmelser.

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner og - i lov



Skatteetaten

Dato
21.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING
Storgata 30
1607 FREDRIKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 303 Bnr 679 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Mossins gate 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 740 132
Som sekundærbolig:	kr 2 960 526

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

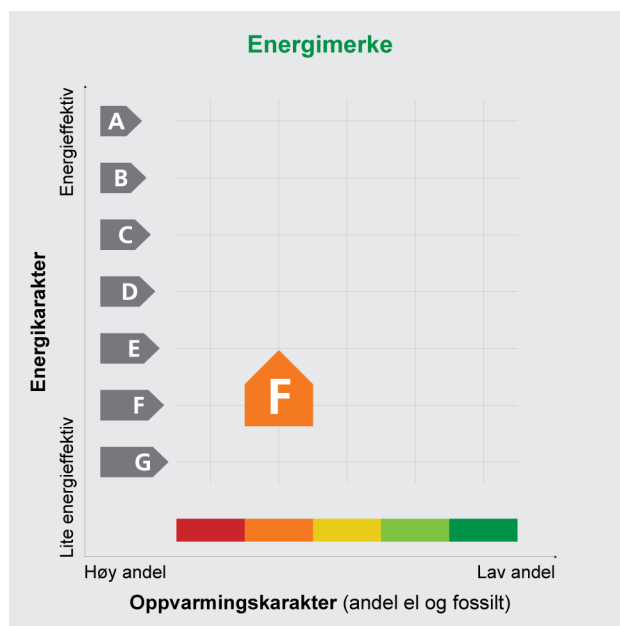
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST

Adresse	Mossins gate 7
Postnr	1632
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	303
Bnr.	679
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	13395837
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2016-666330
Dato	16.05.2016

Eier	Ole-Martin Olsen
Innmeldt av	Ole-Martin Olsen



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mossins gate 7

Postnr/Sted: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 16.05.2016 22:58:56

Energimerkenummer: A2016-666330

Ansvarlig for energiattesten: Ole-Martin Olsen

Energimerking er utført av: Ole-Martin Olsen

Gnr: 303

Bnr: 679

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Byggnr: 13395837

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



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.

Mossins gate 7

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brohodet øst	1 min	
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km	
Fredrikstad stasjon	17 min	
Linje RE20, RX20	1.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 40 min	

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (...)	5 min	
386 elever, 21 klasser	0.4 km	
Childrens International School Fredrik...	11 min	
231 elever, 12 klasser	1 km	
Cicignon skole (1-10 kl.)	21 min	
434 elever, 24 klasser	1.8 km	
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min	
239 elever, 15 klasser	2.4 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	16 min	
90 elever	1.4 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min	

Ladepunkt for el-bil

Circle K Østsiden	9 min	
Kongstenhallen	12 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

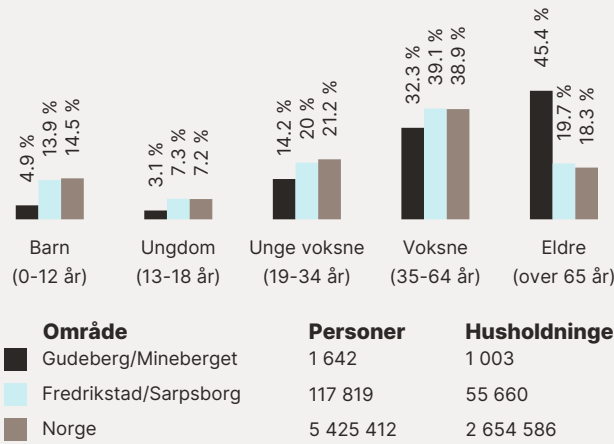


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år)	3 min	
84 barn	0.3 km	
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	16 min	
90 barn	1.4 km	
Vaterland barnehage (1-5 år)	16 min	
22 barn	1.5 km	

Dagligvare

Rema 1000 Fredrikstad Øst	4 min	
Post i butikk	0.3 km	
Kiwi Borgarveien	7 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport



Fyrveien balløkke

5 min



Ballspill

0.3 km



Gudeberg barne og ungdomsskole

5 min



Aktivitetshall, ballspill

0.4 km



Actic Kongstenhallen

11 min

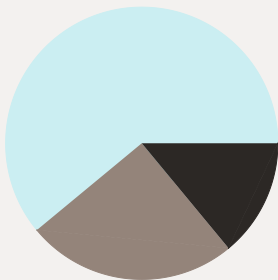


Centrum Helsestudio

22 min



Boligmasse



14% enebolig

61% blokk

25% annet

«Kort vei til sentrum, og handelsområder. Kort vei til gamlebyen og lysløype samt Glommastien.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Torvbyen

6 min

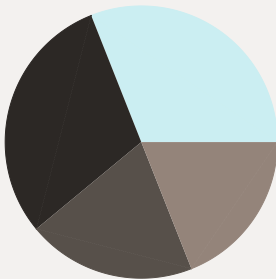


Vitusapotek Svanen - Fredrikstad

4 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder

31% 6-12 år

19% 13-15 år

20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

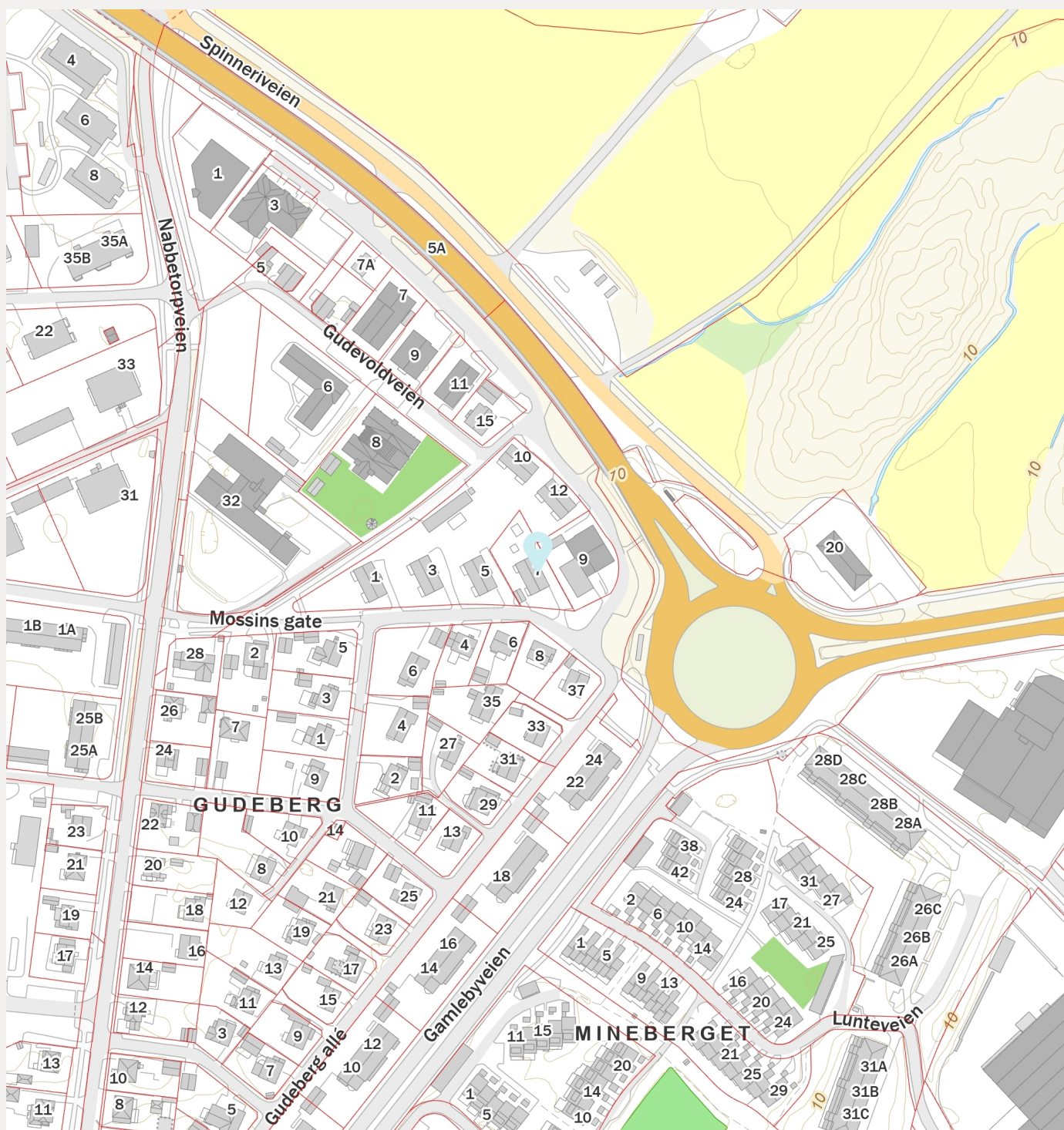
Gudeberg/Mineberget

Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Mossins gate 7

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brohodet øst	1 min
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km
Fredrikstad stasjon	17 min
Linje RE20, RX20	1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (...)	5 min
386 elever, 21 klasser	0.4 km
Childrens International School Fredrik...	11 min
231 elever, 12 klasser	1 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	21 min
434 elever, 24 klasser	1.8 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min
239 elever, 15 klasser	2.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	16 min
90 elever	1.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

Ladepunkt for el-bil

Circle K Østsiden	9 min
Kongstenhallen	12 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

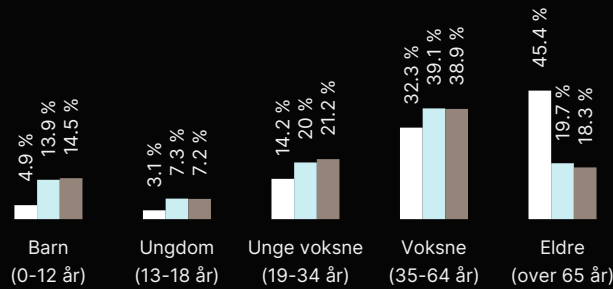


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gudeberg/Mineberget	1 642	1 003
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år)	3 min
84 barn	0.3 km
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	16 min
90 barn	1.4 km
Vaterland barnehage (1-5 år)	16 min
22 barn	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Fredrikstad Øst	4 min
Post i butikk	0.3 km
Kiwi Borgarveien	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025