


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE
FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 303, bnr. 713

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 18492-1377

Eiendomsverdi ref nr: HZ8770

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygninger eldre enn 70 år kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befaring.

Dette gjelder punkter som dreneringen, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig kledning og taktekkning samt våtrom. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag. Opplysning vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden og opplysninger gitt ved befaringen.

Enebolig med 3 innredet etasjer bygget i 1947 beliggende på Østsiden i Fredrikstad kommune.

Eneboligen er innvendig bygget om etter byggeår med to til 3 kjøkken og 4 badrom.

Det er ikke omsøkt til dagens bruk.

Underetasje med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger kledd utvendig med liggende malt trepanel. Saltak tekket med takplater og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. malt balkong og ytterdør. Bolig med innvendig bruks sliatsje.

Oppgraderinger de senere år:

- Ny tak tekking under balkong i 2 etasje i 2025.
- Balkong dør ut til balkong i 2 etasje byttet i 2024
- Ny montering av 4 luft til luft varmpumper i 2022.
- Kledd om sørvegg i 2018
- Arbeider med ny strømpe innvendig i eksisterende stikk ledning i 2017.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket ble lagt om ca i 2000 i følge eier

Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt plastbelagte stål plater.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Byttet samtidig med taket ca i 2000

Kledningen fremstår som slitt, men er godt vedlikeholdt.
Kledningen er tidligere sandblåst.
Ny kledning på sørsiden ble montert ca. 2016, dette i følge eier
Noe sliatsje observert på nordveggen.

Konstruksjonen er lukket på innsiden, og det er derfor ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere luke til loft for inspeksjon.

Vinduer med malt ramme og karm samt 2 lags isolerglass.
Vinduer med forskjellig alder fra 1980 og frem til 2020 tallet.
Vinduer er i all hovedsak av eldre dato med noen får nyere vinduer

Ytterdør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad.
Balkong dører i 1 etasje av eldre dato med malt ramme og dørblad
Balkong dør i 2 etasje fra 2024.
Balkong på ca 18 kvm i 1 etasje bygget med impregnert bjelkelag og gulv samt malt rekkverk.

Balkong på ca 5 kvm i 2 etasje over kjøkken har fått nytt tak dekke nytt gulv i 2026.

Betong trapp med stålrekkverk til hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene består i all hovedsak av:
Gulver med fliser og furugulv.
Trepanel og malte overflater på vegger
Himlingsplater og trepanel på himling

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag
Ettasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Følgende rom ble målt:

kjeller:

- Trapperom 8 mm som er innenfor toleranse kravet.
 - Innredet rom er litt kulete og ca 10 mm innenfor 2 meter.
1. etasje:
- Kjøkken del1 med 13mm innenfor en avstand på 2 meter og 15mm gjennom hele rommet
 - Kjøkken del2 ca 9mm som er innenfor toleranse kravet.
 - Trapperom ned til kjeller ca 8mm som er innenfor toleranse kravet.
- 2 etasje :
- Soverom 20 mm innenfor 2 meter og 25 mm gjennom hele rommet
 - Stue 20 mm innenfor 2 meter og 36 mm gjennom hele rommet

Knirk i konstruksjonen.

Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis til pipestokken.

Det er tatt hull i vegg mot terreng på innredet rom og målt i svill med pigger.

Utforet kjeller vegger er en risiko konstruksjon med fare for

Beskrivelse av eiendommen

magasinerings av fukt inne i vegg, det ble målt til 10,8 % ved en stikk prøve.
Det kan ikke utelukkes at det er høyere vektprosent andre steder i rom under terreng. Lufting av etasjen kan være avgjørende og ansees som svært viktig.

Trapper er i all hovedsak med malte vanger og trinn.

Innvendige dører med furu dørblad og karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller:

U Dokumentert baderom bygget i 2010 i følge eier
Enkelt bygget baderom med fliser på gulv og på vegg i våtsone, furupanel på øvrige vegger og malt trepanel i himling.
Baderoms innredning med vask, speil, underskap, overskap, høyskap og innebygget badekar.
Vegger med flis i våtsone og tre panel ellers, Panel på himling.
Det ble målt 0 mm fall til sluk. Motfall kan ikke utelukkes.
Plast sluk på gulvet som avlastnings sluk.
Sluk/avløp under badekar er ikke inspisert pga manglende tilgang til sluket.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Avtrekk ut gjennom vegg.
Nedfalls sonen ligger mot yttervegger det er derfor valgt å borre hull mot vann installasjon. Det ble boret hull og målt med pigger i bunnsvill til 6,8 %. ingen feil registrert.

Bad 1 etasje:

Udokumentert baderom med antatt alder fra før 1997.
Enkelt bygget baderom med gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør. Vegger med respatek og malt trepanel i himling.
Badet er innredet med porselensvask, gulvmontert toalett og dusjnise med forheng.
Det ble målt 10 mm lokalt fall til sluk i dusjnisen.
Stråleovn over dør for oppvarming.
Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Bad/vaskerom 1 etasje:

Udokumentert baderom, bygget i følge eier ca i 2003.
Enkelt bygget baderom med gulvbelegg med oppbrett på vegg.
Vegger med våtrom stapet og takess plater i himling.
Badet er innredet med skap med porselensvask, gulvmontert toalett, dusj kabinett og opplegg for vaskemaskin.
Himlingsplater og malt strie tapet på vegg.
Stråleovn over dør for oppvarming.
Det ble målt 0 cm fall til sluk. Motfall kan ikke utelukkes.
Sluket under dusjkabinettet ble ikke inspisert, da dusjkabinettet var plassert mellom WC og vaskemaskin, noe som hindret adkomst.
Gulvbelegg og våtroms tapet i følge eier fra 2003.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Naturlig lufting i vegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Bad/vaskerom 2 etasje:

U Dokumentert baderom med alder fra før 1997.
Enkelt bygget baderom med fliser på gulv og på vegg i våtsone, malt strietapet på øvrige vegger.

Baderomsinnredning med vask og speil over, badekar, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.
Det ble målt 10 mm fall til sluk, det ble også registrert motfall på gulvet.
Varmekabler på gulv.
Avtrekk ut gjennom vegg men ingen tilluft.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med hvite fronter og heltre benkeplater med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- over og høyskap, med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr.
Innredning og benkeplater har bruks slitasje.
Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med hvite fronter og heltre benkeplater med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og over skap, med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr.
Innredning og benkeplater har bruks slitasje.
Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen av nyere og eldre dato med rør i rør med samle stokk i kjeller og kobber rør.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Naturlig ventilasjon med lufteventiler på badet og ved å åpne vinduer o.l.
Boligen varmes opp ved hjelp av 4 stk luft til luft varmpumpe fra 2022.

Det er montert 3 stk varmtvannsberedere av nyere dato i kjeller rom.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og

Beskrivelse av eiendommen

det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Dreneringen er av eldre dato mulig fra byggeår. alder er ukjent. Drens ledning er skjult under bakke nivå og er ikke kontrollert. Det er ingen synlig drens papp på grunnmur.

Plass støpt grunnmur i betong med sparestein.

Forholdsvis flat tomt som er svakt skrånende fra hovedveien og mot gudeberg skole.

Alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent. Nærmere undersøkelser anbefales. Rørfornyng fra Olimb ble utført i 2017. Det er plastledning inn i kjeller, men alder på denne er ukjent.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det bør gjennomføres tiltak for å oppgradere rekkverk og trapper til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

Håndløper og rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta sikkerhet og hindre fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre for å redusere helserisiko knyttet til radoneksposering.

Det bør vurderes tiltak for å sikre eiendommen mot flom og ras, da manglende sikring kan medføre betydelig skade på bygning og fare for liv og helse.

Branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold ved brann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bygnings tegninger kan ikke leveres, da det ikke finnes bygnings tegninger på denne eiendommen i byggesaks arkivet.

Eneboligen er innvendig bygget om etter byggeår med to til 3 kjøkken og 4 badrom.

Det er ikke omsøkt til dagens bruk.

Anneks og bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

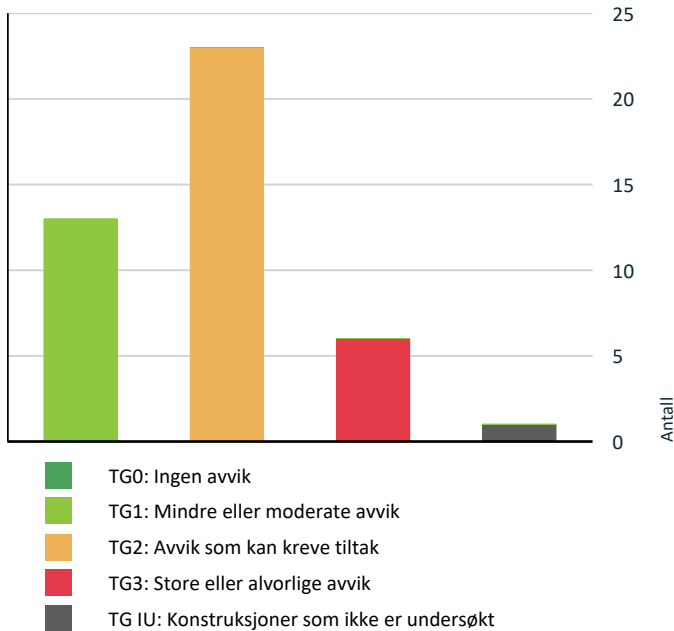
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

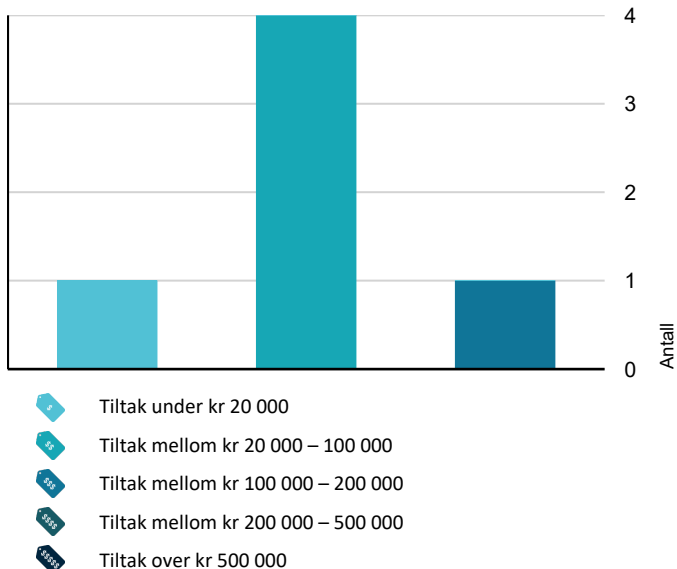
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)


-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)


-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)


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


-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


-  Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

-  Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken med spise plass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)











-  Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

-  Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken m spise plass og trapp og ned > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak ble lagt om ca i 2000 i følge eier
Yttertak består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt plastbelagte stål plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader som ikke kan observeres fra bakkenivå.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting av taktekking og undertak kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Risikoen ved å ikke følge opp dette er økt sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Byttet samtidig med taket ca i 2000

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller skader, for å unngå vanninntrenging og følgeskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på fasade og konstruksjon.



Avrenning bort fra tomten

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kledningen fremstår som slitt, men er godt vedlikeholdt.

Kledningen er tidligere sandblåst.

Ny kledning på sørsiden ble montert ca. 2016, dette i følge eier
Noe slitasje observert på nordveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er avvik:

Deler av ytterkledningen er slitt, og det er observert spredte råteskader i bordkledningen, spesielt på nordveggen. Det er også mangelfull lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som kan øke risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for ytterligere fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økte skader på både kledning og underliggende konstruksjon, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Råte i fort plank.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket på innsiden, og det er derfor ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere luke til loft for inspeksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malt ramme og karm samt 2 lags isolerglass. Vinduer med forskjellig alder fra 1980 og frem til 2020 tallet. Vinduer er i all hovedsak av eldre dato med noen får nyere vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Det bør foretas justering av vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

På grunn av vinduenes alder bør det påregnes økt vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med punkterte eller defekte glass, da dette kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader, da punkterte glass ikke alltid er synlige ved befarings.

Vinduer fra 1980-tallet har dårligere energieffektivitet enn dagens standard, noe som kan medføre økte oppvarmingskostnader.

Normaltid for utskifting av vinduer er fra 20–60 år. Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes, og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Enkelte vinduer trenger å smøres opp.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men dette kan være vanskelig å oppdage under visse lysforhold. På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad.
Balkong dører i 1 etasje av eldre dato med malt ramme og dørblad
Balkong dør i 2 etasje fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Karmene og dørbladene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker utbedres for å hindre ytterligere værslitasje og redusert levetid. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller vurderes skiftet ut for å sikre funksjon og brukervennlighet.

Det bør påregnes utskifting av eldre balkongdører i nær fremtid, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, redusert energieffektivitet og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å oppdage punkterte vinduer, og på vinduer eldre enn 20 år kan punktering ikke utelukkes. Dette kan medføre redusert isolasjonsevne og økt risiko for kondens og fuktskader.



Balkongdør 2 etasje m behov for smøring, ny i 2024



1 etasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong på ca 18 kvm i 1 etasje bygget med impregnerert bjelkelag og gulv samt malt rekkverk.

Balkong på ca 5 kvm i 2 etasje over kjøkken har fått nytt tak dekke nytt gulv i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres normalt vedlikehold og eventuelt foretas utskifting av skadet trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong trapp med stålrekkverk til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres for å redusere risikoen for skjulte svakheter og videre forringelse, spesielt der trappen er nær vegg. Manglende utbedring kan føre til økt fare for skader og redusert sikkerhet.



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatene består i all hovedsak av:
Gulver med fliser og furugulv.
Trepanel og malte overflater på vegger
Himlingsplater og trepanel på himling

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Fuktmerker i himling på kjøkken etter tidligere vannskade fra balkong. Dette var tørt ved befaringen.
Det er slipp og sprekk i fliser i gang i 1 etasjen
Generell bruks slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktmerker i himling på kjøkken bør undersøkes nærmere for å sikre at det ikke foreligger skjulte fuktskader, selv om det var tørt ved befaringen.
Sprekk og slipp i fliser i gang samt nivåforskjeller og bom under fliser i kjeller bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på overflatene.
Generell bruksslitasje og oppbrukt brukstid på gulv tilsier at overflater bør vurderes for oppgradering eller utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for ytterligere skader og redusert verdi på boligen.



Tilstandsrapport



Øyde forskjell med malte plater.

⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag. Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes. Følgende rom ble målt:

kjeller:

- Trapperom 8 mm som er innenfor toleranse kravet.
- Innredet rom er litt kulete og ca 10 mm innenfor 2 meter.

1. etasje:

- Kjøkken del1 med 13mm innenfor en avstand på 2 meter og 15mm gjennom hele rommet
- Kjøkken del2 ca 9mm som er innenfor toleranse kravet.
- Trapperom ned til kjeller ca 8mm som er innenfor toleranse kravet.

2 etasje :

- Soverom 20 mm innenfor 2 meter og 25 mm gjennom hele rommet
- Stue 20 mm innenfor 2 meter og 36 mm gjennom hele rommet

Knirk i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Knirk i gulvet kan skyldes løse gulvplanker eller undergulv. For å eliminere knirkingen anbefales etterskruing av gulvet for å sikre at alle planker og undergulv er godt festet. Dette vil kunne bidra til å redusere bevegelse og støy, samt forbedre gulvets stabilitet.

Avvik i gulvenes høyde kan medføre at man merker ujevnheter ved ferdseil. Den enkelte må selv vurdere behovet for oppretting av gulvene, da dette normalt ikke anses som kritisk, men kan påvirke komfort og brukervennlighet. Høydeforskjeller over 20 mm innenfor 2 meter og over 30 mm gjennom hele rommet bør utbedres dersom det er ønskelig å oppnå bedre komfort og brukskvalitet, for å unngå økt risiko for snublefare og redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis til pipestokken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres ildfast plate under og foran ildstedet for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller gnister som faller ut av ildstedet. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp i gulvkonstruksjonen.

Pipen har mer enn halvparten av sin forventede levetid brukt opp, og innvendig pipeløp er ikke inspisert. Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av feiervesenet før eventuell bruk, for å unngå risiko for brann eller andre skader som følge av skjulte feil eller mangler.

Avsatte midler er kun til undersøkelse og ny plate foran ildsted. Ved behov for piperehabilitering vil kostnaden øke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg mot terreng på innredet rom og målt i svill med pigger.

Utført kjeller vegger er en risiko konstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i vegg, det ble målt til 10,8 % ved en stikk prøve.

Det kan ikke utelukkes at det er høyere vektprosent andre steder i rom under terreng. Lufting av etasjen kan være avgjørende og ansees som svært viktig.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper er i all hovedsak med malte vanger og trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

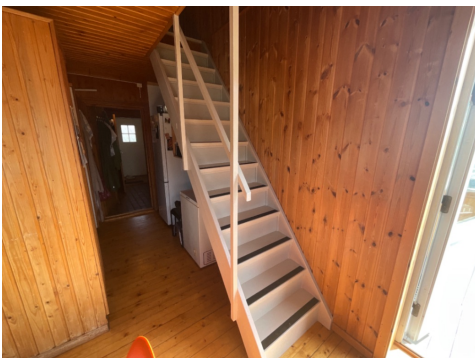
- Andre tiltak:

Trappene bør utbedres for å oppnå tilstrekkelig frihøyde og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel.

Det bør monteres håndløper på vegg for å øke sikkerheten, slik at det er mulig å holde seg på begge sider ved eventuell snubling.

Rekkverk må tilfredsstillende krav om maksimalt 10 cm åpning mellom trinn for å hindre at barn setter seg fast, og rekkverk i trapp over 50 cm må monteres for å redusere risikoen for fallskader.

Trappene er bratte og smale og er lite egnet som trapper mellom boligrom. Trappene fremstår som plassbygget av ufaglærte, og nye trapper må påregnes for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og brukervennlighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med furu dørblad og karm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

U Dokumentert baderom bygget i 2010 i følge eier

Enkelt bygget baderom med fliser på gulv og på vegg i våtsone, furupanel på øvrige vegger og malt trepanel i himling. Baderooms innredning med vask, speil, underskap, overskap, høyskap og innebygget badekar.



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med flis i våtsone og tre panel ellers, Panel på himling.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 0 mm fall til sluk. Motfall kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende eller feil fall øker risikoen for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom.

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk på gulvet som avlastnings sluk. Sluk/avløp under badekar er ikke inspisert pga manglende tilgang til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført uavhengig kontroll og korrekt utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk.

Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og eventuell utbedring av membran/tettesjikt må vurderes.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk ut gjennom vegg.



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nedfalls sonen ligger mot yttervegg det er derfor valgt å borre hull mot vann installasjon. Det ble boret hull og målt med pigger i bunnsvill til 6,8 %. ingen feil registrert.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Udokumentert baderom med antatt alder fra før 1997.

Enkelt bygget baderom med gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør. Vegger med respatex og malt trepanel i himling. Badet er innredet med porselensvask, gulvmontert toalett og dusjnische med forheng. Det ble målt 10 mm lokalt fall til sluk i dusjnischen. Stråleovn over dør for oppvarming. Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

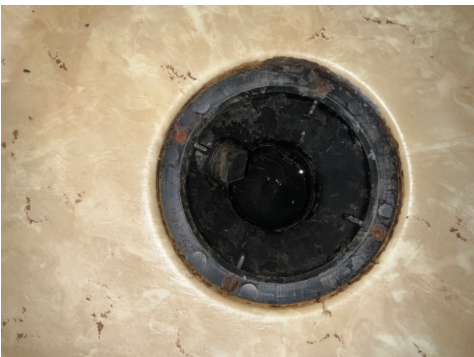
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstillende dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av dagens tilstand er at det kan oppstå skjulte skader over tid, og det er usikkerhet knyttet til utførelsen på grunn av manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen. Badet bør totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom, da skjulte konstruksjoner har passert anbefalt brukstid. Videre bruk av dusjkabinett kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for tilfredsstillende tettesjikt.

Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Udokumentert badrom, bygget i følge eier ca i 2003.

Enkelt bygget badrom med gulvbelegg med oppbrett på vegg. Vegger med våtrom stapet og takess plater i himling.

Badet er innredet med skap med porselensvask, gulvmontert toalett, dusj kabinett og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himlingsplater og malt strie tapet på vegg.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tapetskjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å unngå at fukt trenger inn bak tapetet, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjon.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Stråleovn over dør for oppvarming.

Det ble målt 0 cm fall til sluk. Motfall kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Stråleovn med høy alder

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes å bytte ut stråleovnen grunnet høy alder, da eldre varmekilder kan ha redusert effekt og økt risiko for feil eller brannfare.

Manglende fall til sluk bør utbedres for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk og ikke forårsaker fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Risikoen ved dagens løsning er økt fare for vannskader og følgeskader på bygningsdeler.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket under dusjkabinettet ble ikke inspisert, da dusjkabinettet var plassert mellom WC og vaskemaskin, noe som hindret adkomst. Gulvbelegg og våtroms tapet i følge eier fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført uavhengig kontroll av våtrommet.

Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å sikre at det fungerer som forutsatt og for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader.

Membranløsningen bør vurderes for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for svikt i tettesjiktet og påfølgende vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig lufting i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

U Dokumentert baderom med alder fra før 1997.

Enkelt bygget baderom med fliser på gulv og på vegg i våtsone, malt strietapet på øvrige vegger.

Baderomsinnredning med vask og speil over, badekar, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Det ble målt 10 mm fall til sluk, det ble også registrert motfall på gulvet. Varmekabler på gulv.

Avtrekk ut gjennom vegg men ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

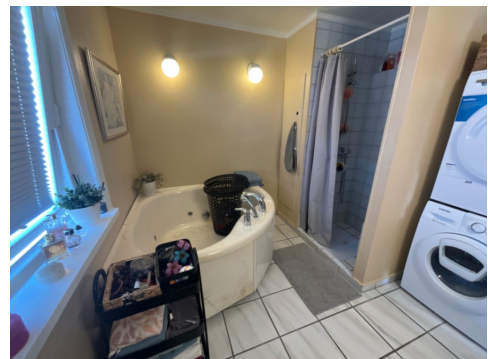
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør utføres full oppgradering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstillende dagens krav til tettesjikt, fallforhold og ventilasjon.

Motfall og sprekker i fliser og fuger øker risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og muggdannelse.

Skjult sluk og manglende tilluft gir usikkerhet rundt funksjon og levetid, og bør utbedres for å redusere risiko for skader og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med hvite fronter og heltre benkeplater med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- over og høyskap, med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr.

Innredning og benkeplater har bruks slitasje.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard. Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet.



1 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



1 ETASJE > KJØKKEN M SPISEPLASS OG TRAPP OG NED

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med hvite fronter og heltre benkeplater med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og over skap, med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr.

Innredning og benkeplater har bruks slitasje.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskiftning eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

Dagens slitasjegrad og manglende funksjoner kan medføre redusert brukskomfort og økt risiko for ytterligere skader eller feil.



1 ETASJE > KJØKKEN M SPISEPlass OG TRAPP OG NED

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Kjøkkenen viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen av nyere og eldre dato med rør i rør med samle stokk i kjeller og kobber rør. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

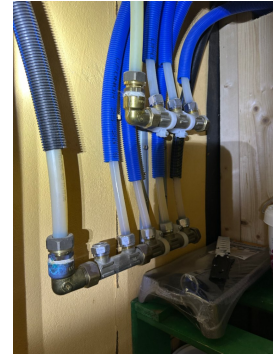
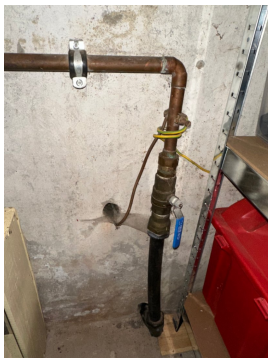
Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold, samt redusere risikoen for feil ved reparasjoner eller utskiftninger.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerør på rør-i-rør-systemet for å hindre at lekkasjevann sprer seg til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene i kobber, spesielt med tanke på alder og irr på skjøtene, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for plutselige lekkasjer og omfattende følgeskader, særlig fra skjulte vannrør hvor skader kan være vanskelige å oppdage tidlig.

Rørøpplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer bra ifølge eier, men kobberrør fra byggeår har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid.



TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Deler av avløpsanlegget er av eldre dato med mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer når anlegget eldes.



TC 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventiler på badet og ved å åpne vinduer o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tydelige tegn på innvendig kondens på kalde overflater, som for eksempel på innsiden av vinduer og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen, slik at kondens på kalde overflater reduseres.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringet innelima.

TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av 4 stk luft til luft varmepumpe fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert 3 stk varmtvannsberedere av nyere dato i kjeller rom.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2004 Etter opplysning fra eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Eier opplyser at Begby elektriske har utført arbeider på el

Tilstandsrapport

anlegget i hans sitt eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det skal foreligge samsvarserklæring fra elektriker på arbeider utført etter 1999.

Det anbefales å innhente denne dokumentasjonen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

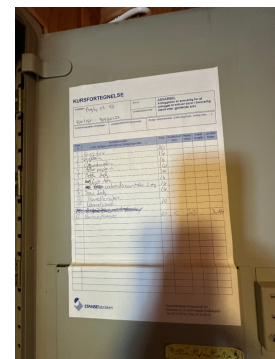
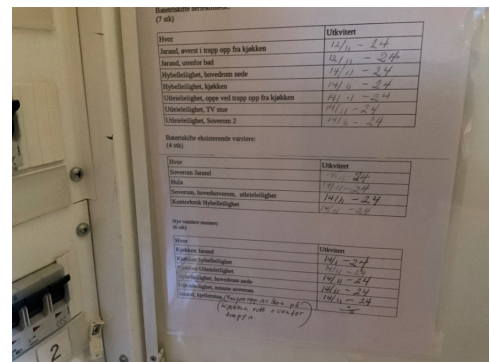
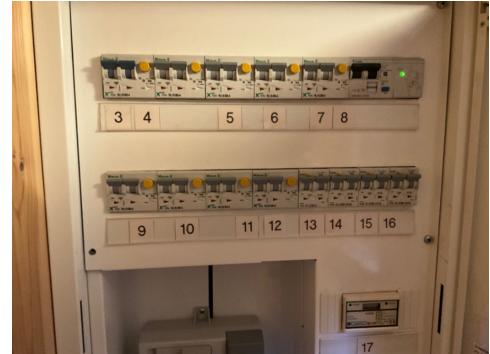
Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av eldre dato mulig fra byggeår. Alder er ukjent. Drens ledning er skjult under bakke nivå og er ikke kontrollert. Det er ingen synlig drens papp på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

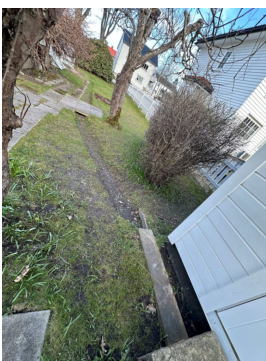
Det ble registrert saltutslag og avskaling på kjeller vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

Manglende synlig drensapp og ukjent alder på dreneringen medfører økt fare for fuktskader, råte og dårlig innelima. Saltutslag og avskaling på kjellervegger indikerer at fukt allerede påvirker konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.



Ved mye nedbør går det en bekk gjennom eiendommen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plass støpt grunnmur i betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Forholdsvis flat tomt som er svakt skrånende fra hovedveien og mot gudeberg skole.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall fra grunnmur, bør etableres for å sikre at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren.

Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen. Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

Rørfornyng fra Olimb ble utført i 2017. Det er plastledning inn i kjeller, men alder på denne er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siden vann- og avløpsledningene er nedgravd, har det ikke vært mulig å vurdere faktisk tilstand visuelt. Vurderingen er derfor basert på boligens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinnspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da faktisk tilstand er ukjent.

Konsekvensen av manglende kunnskap om tilstand er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør gjennomføres tiltak for å oppgradere rekkverk og trapper til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

Håndløper og rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta sikkerhet og hindre fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.

Det bør vurderes tiltak for å sikre eiendommen mot flom og ras, da manglende sikring kan medføre betydelig skade på bygning og fare for liv og helse.

Branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold ved brann.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres tiltak for å oppgradere rekkverk og trapper til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

Håndløper og rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta sikkerhet og hindre fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.

Det bør vurderes tiltak for å sikre eiendommen mot flom og ras, da manglende sikring kan medføre betydelig skade på bygning og fare for liv og helse.

Branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold ved brann.

Bygninger på eiendommen

Anneks og bod



Anvendelse

Anneks og bod.

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Enkelt bygget fundamentert direkte på terreng.
Tre bjelkelag med stubb lofts konstruksjon.
Yttervegger i tre og yttertak tekket med tjære papp.

Normal vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

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



Bod



Anvendelse

Bod og lagring

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Enkelt bygget fundamentert direkte på terreng.
Tre bjelkelag med stubb lofts konstruksjon.
Yttervegger i tre og yttertak tekket med tjære papp.

Normal vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

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

Bod



Anvendelse

Bod og lagring

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Enkelt bygget fundamentert direkte på terreng.
Tre bjelkelag med stubb lofts konstruksjon.
Yttervegger i tre og yttertak tekket med tjære papp.

Normal vedlikehold/utskiftinger må påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

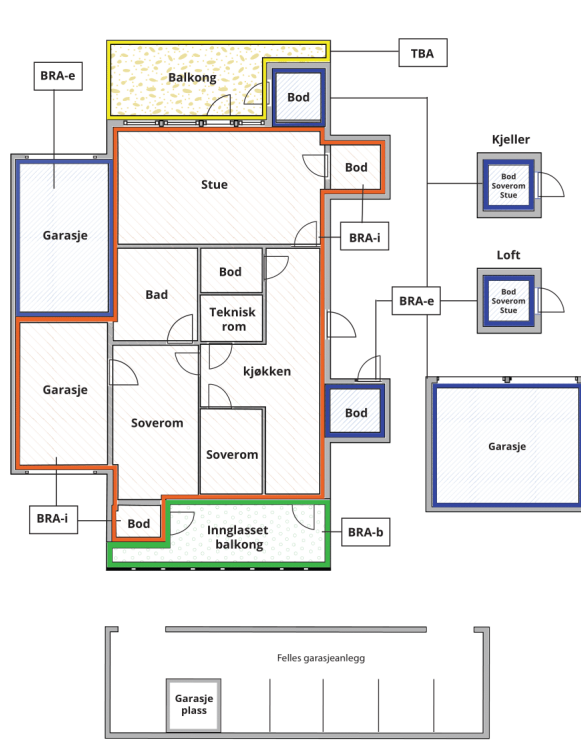
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	55			55	
1 Etasje	65			65	18
2 Etasje	56			56	5
SUM	176				23
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, innredet rom, trapperom 2, gang, bad, bod		
1 Etasje	Entré, trapperom, bad, gang, kjøkken med spiseplass, annet, gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken m spiseplass og trapp og ned		
2 Etasje	Trapperom, soverom m balkong, bad/vaskerom, stue, kontor, annet, trapperom, bod, stue/sov		

Kommentar

Lav takhøyde i kjeller med ca 205cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygnings tegninger kan ikke leveres, da det ikke finnes bygnings tegninger på denne eiendommen i byggesaks arkivet. Eneboligen er innvendig bygget om etter byggeår med to til 3 kjøkken og 4 badrom. Det er ikke omsøkt til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks og bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hobbyrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bygget er ikke byggemeldt til Fredrikstad Kommune.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bygget er ikke byggemeldt til Fredrikstad Kommune.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bygget er ikke byggemeldt til Fredrikstad Kommune.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	12
Anneks og bod	0	14
Bod	0	12
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Jarand Inge Sødal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	713		0	570.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nabbetorpveien 23

Hjemmelshaver

Sødal Jarand Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Nabbetorpveien, midt mellom Gamlebyen og Gudeberg skole. Gudeberg skole er en kombinasjons skole med trinn fra 1-10.

Det er i underkant av 5 min med bil inn til Fredrikstad sentrum. Ønsker man i stedet å bruke sykkel eller beina, går det kontinuerlig byferge (2 minutters fergetur) fra Gamlebyen og over til Cicignon/Fredrikstad sentrum. Fra fergeleiet på Cicignon er det videre 300 meter til jernbanestasjonen.

I Gamlebyen finner man bl.a. forretninger, spisesteder, gallerier, kafèer m.m. I det umiddelbare nærområdet ved Kongsten finner man Kontgstenhallen, med innendørs og utendørs badeanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplan er området avsatt til bolig.

I Kommuneplanen er området satt av til.

Formål/hensyns sone

1001- Bebyggelse og anlegg.

310 - Ras- og skredfare

320 - Flomfare

560 - Hensyn naturmiljø

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær. Det er gruset adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		8 250

Kommentar

Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ8770>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nabbetorpveien 23	Nabbetorpveien 23	

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?

November 1981, Utløste samboer i januar 2004, har deretter vært eeneier.

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.

Jeg har bodd i boligen hele tiden. Fra jeg overtok som eeneier i 2004 har jeg også hatt leieboere.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Sødal, Jarand Inge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kraner er blitt byttet.

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

usikker

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er i dag 4 våtrom i huset, 3 med WC, alle disse er bygget i sin nåværende form etter at jeg flyttet inn i nabbetorpveien 23. Helrenovering og 3 nye. Vann og elektrisk utført av firma for alle unntatt ombygging av tidligere vaskerom i kjeller.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ANF vann og varme. Begby Elektriske

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ufaglærte (faglærte i sin fritid) har utført snekkerarbeid flislegging og tilsvarende.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært vanninntrengning fra terrasse i andre etg.. Det ble oppdaget høsten 2025. Dette ble midlertidig utbedret og deretter permanent utbedret nå i 2026. Pemanent oppretting kunne ikke utføres før høst og vinter var passert. Nytt belegg på plass nå. Lekasjen ble vurdert til ikke å ha påført bygningen skjulte skader. Jobben som er utført er utført av firma Treteknikk Østfold A/s.

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

2000



4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt nytt tak på huset ca år 2000. Metallplater med steinmønster. Utført av et firma som jeg fikk anbefalt av Arild Åserud. Jeg finner ikke papirer for dette og jeg husker ikke navn på firmaet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Se beskrivelse.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Panel ble sikfret på husets sørvegg, i denne forbindelse også skiftet 3 vinduer. Jeg anfører dette som utført av faglærte. Dette da egentlig kan kalles for dugnadsarbeid, vennearbeid utført av faglærte. Dermed kan jeg ikke dokumentere eller utdype dette videre. Kan kun henvisse til kvaliteten på arbeidet.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Se beskrivelse.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

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

Beskriv omfanget

To ganger har jeg opplevd at vann har kommet inn gjennom det kommunale avløpsnett. Begge gangene fulgt opp som forsikrings sak med totalrenivering av innredet kjeller.

Full uttørring og oppbygging.

Det hevdes nå at seprasjon mellom kloakk og overvann tilsier at faren for at dette skal gjenta seg er minimal. Hele gaterekka nedenfor meg var utsatt for dette.

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

30+

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Da jeg kjøpte huset i 1981 ble det foretatt en del ombygging innvendig. Begby Elektriske moderniserte og gjorde mye omlegging av el. systemet løpend i den ombyggingen. Videre arbeid er også utført av Begby Elektriske knyttet til en del ombygging fra ca 2002 og i en tid utover, her bl.a. oppspilting til to å bli to abonnenter på strøm i huset.. Jeg har ikke kvitteringer for det arbeid som ble utført, men sitter på sluttkontrollskjema for utført arbeid. Dete legges til grunn for anført dokumentasjon her.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Begby Elektriske.

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

Problemer ble oppdaget ved en tilfeldighet knyttet til avløpsrør ut til kommunalt rør. Dette resulterte i en forsikringssak for en del av privat del av avløpet, den øvrige delen ble fulgt opp med å lege inn rør i rør. Jeg sitter med dokumentasjon vedlagt video av avløpsledningen etter at aktuelt arbeid ble utført. Dette signert 10.10.2017 fra Olimb.

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

30+

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg viser til punktet våtrom. Diverse ombygginger knyttet til både kjøkken og bad har ført til arbeid knyttet til innvendige avløpsrør og vannrør. Dete startet etter innflytting i 1981 og har priodevis vært aktuelt deretter. Se omtale om ombygginger/ modernisering.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ANFI vann og varme.



13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2017

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Viser til omfattende arbeid med avløpsrør ut til kommunalt rør. Beskrevet innledningsvis i dette avsnittet.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

13.2.6 **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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

30+

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ved inbnflytting var det en oljebrennende ovn i huset, Den ble umiddelbart fjernet. Etter hvert ble vedovner også fjernet, Den eneste vedfyringsmuligheten i huset nå er en peis som står på kjøkkene i den ene leiligheten. Den er ulovlig å bruke så lenge krav om plate for gnistfangning ikke er på plass. Den står der i dag som et "møbel".

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fire varmpumper ble montert.



16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norild a/s

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2000

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med nytt tak som ble lagt ca år 2000 ble også toppen av pipa i huset renovert og pipehatt ble montert. Se pkt.: Tak yttervegger og fasade.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

??

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Owner er tatt ut, se punktet om ventilasjon og oppvarming.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble observert sølvkre i huset for en god del år siden, antyder ca 2014. Regelmessig bruk av limark/ limfeller resulterte i at de så langt vi har oppfattet over flere år nå er forsvunnet.

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

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Uteboder oppført av ufaglært. Ufaglærte har også medvirket i noe ombygging inne i huset,

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 82611203

Egenerklærings skjema


Name

Jarand Inge Sødal

Date

2026-05-05

Identification

 Jarand Inge Sødal



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jarand Inge Sødal

05/05-2026
09:53:03

BankID OIDC
High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 713 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Nabbetorpveien 23
Gatenr: 26500
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:20.11.2025 kl.
12.06

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/1328-1/86 29.01.2004 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Annet
SØDAL JARAND INGE
F.NR.:
Har eid andel tidligere

PENGEHEFTELSE

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

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

2017/742103-1/200 07.07.2017 PANTEDOKUMENT
10:12
Beløp: NOK

2018/1313601-1/200
24.09.2018 15:24

Panthaver: STOREBRAND
BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
Panthaver: STOREBRAND
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
Panthaver: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT
** MASSETRANSPORT

FRA: STOREBRAND BANK
ASA
ORG.NR: 953 299 216
TIL: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2161889-1/200
27.02.2020 11:27

TIL: STOREBRAND BANK
ASA
ORG.NR: 953 299 216
FRA: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT
** MASSETRANSPORT

2020/3192613-1/200
19.10.2020 10:21

FRA: STOREBRAND BANK
ASA
ORG.NR: 953 299 216
TIL: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT
** MASSETRANSPORT

2021/1506810-1/200
30.11.2021 12:59

TIL: STOREBRAND BANK
ASA
ORG.NR: 953 299 216
TIL: STOREBRAND
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
FRA: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS

ORG.NR: 958 995 369
TIL: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1076421-1/200
27.07.2018 15:22

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 ;
Pantaver: STOREBRAND
BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
Pantaver: STOREBRAND
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
Pantaver: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1313602-1/200
24.09.2018 15:24

** MASSETRANSPORT
FRA: STOREBRAND BANK
ASA
ORG.NR: 953 299 216
TIL: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2161889-1/200
27.02.2020 11:27

** MASSETRANSPORT
TIL: STOREBRAND BANK
ASA
ORG.NR: 953 299 216
FRA: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3192613-1/200
19.10.2020 10:21

** MASSETRANSPORT
FRA: STOREBRAND BANK
ASA
ORG.NR: 953 299 216
TIL: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1506810-1/200
30.11.2021 12:59

** MASSETRANSPORT

TIL: STOREBRAND BANK
ASA

ORG.NR: 953 299 216

TIL: STOREBRAND

BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 990 645 515

FRA: STOREBRAND

LIVSFORSIKRING AS

ORG.NR: 958 995 369

TIL: STOREBRAND

LIVSFORSIKRING AS

ORG.NR: 958 995 369

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/169879-1/200 12.02.2025
15:50

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK

Pantlaver: STOREBRAND
BANK ASA

ORG.NR: 953 299 216

Pantlaver: STOREBRAND

BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 990 645 515

Pantlaver: STOREBRAND

LIVSFORSIKRING AS

ORG.NR: 958 995 369

ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1992/6324-2/86 03.07.1992

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
BESTEMMELSE OM ANLEGG
OG VEDLIKEHOLD AV
LEDNINGER M.V.

GRUNNDATA

1945/572-1/86 15.10.1945 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1417

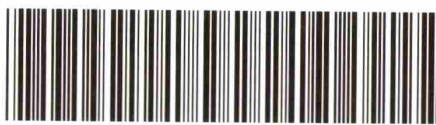
2020/741943-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 713

2024/817803-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 713

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dok. avg. kr. 250,-

Doknr: 6324 Tinglyst: 03.07.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.713 med reguleringsbetegnelse Nabbetorpveien 23 i Fredrikstad til Jarand Inge Sødal personnr. 100850 [redacted] og Molly Helge personnr. 291042 [redacted] for kjøpesum kr. 8458,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med enebolig.

Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsning av festekontrakt.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

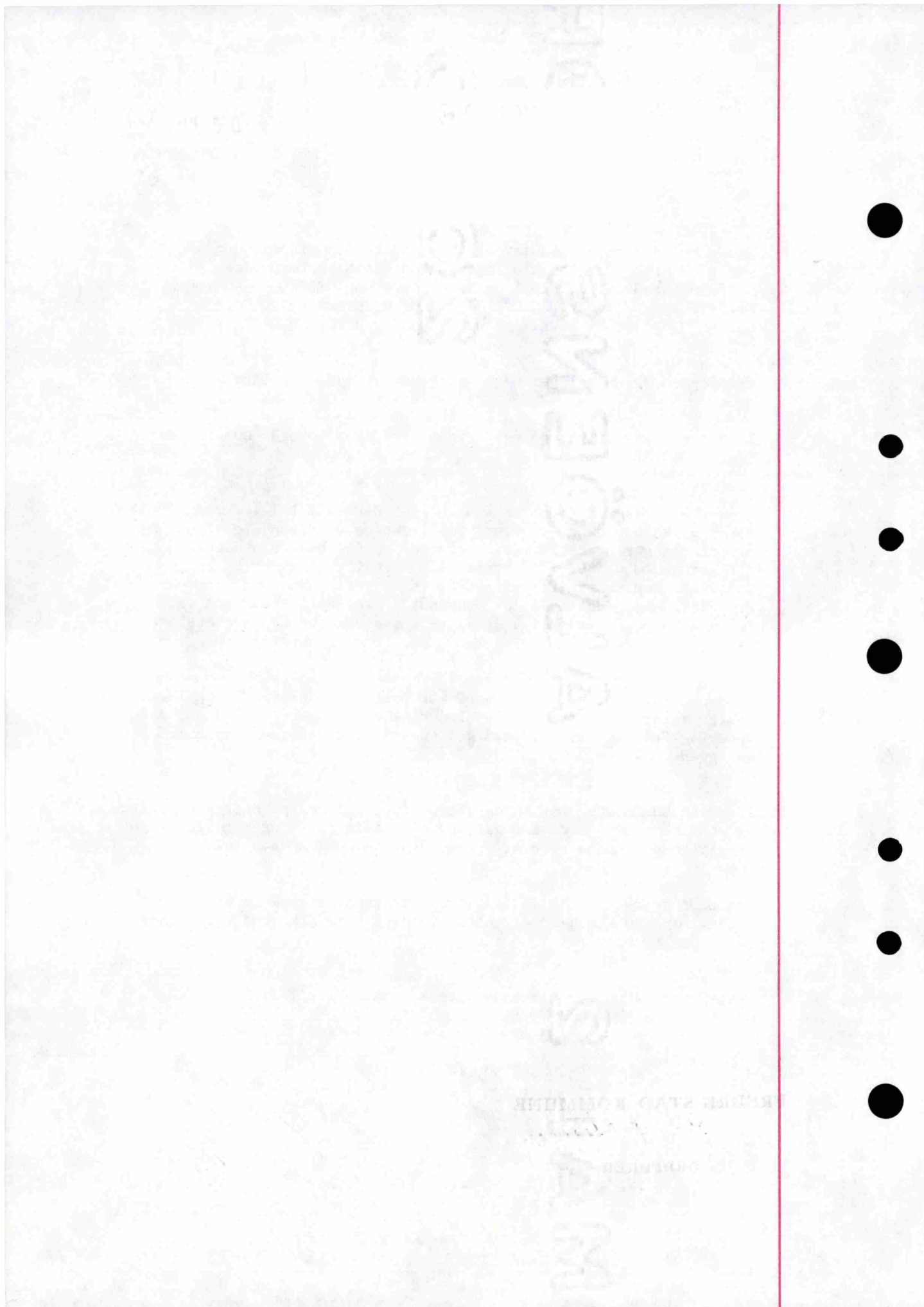
Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysning.

FREDRIKSTAD, 14.05.1992

FREDRIKSTAD KOMMUNE

P. [Signature]
.....ORDFØRER.....

[Signature]
.....Kjøper.....





Eiendomsstatus, ordre 8868262

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 713	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	570.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 560 - Hensyn naturmiljø
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstillter 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.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/713/0/0

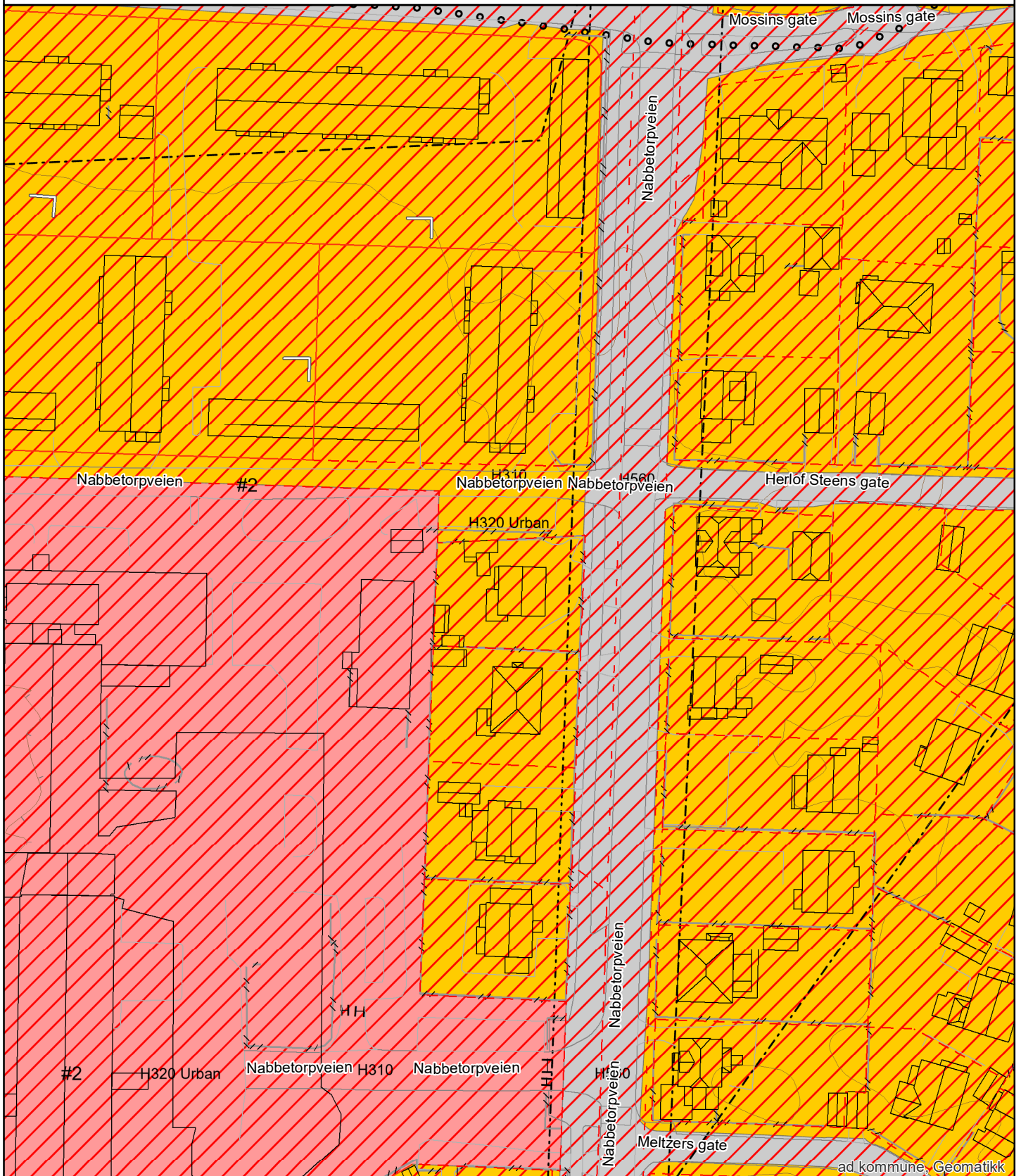
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-20



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/713/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-20

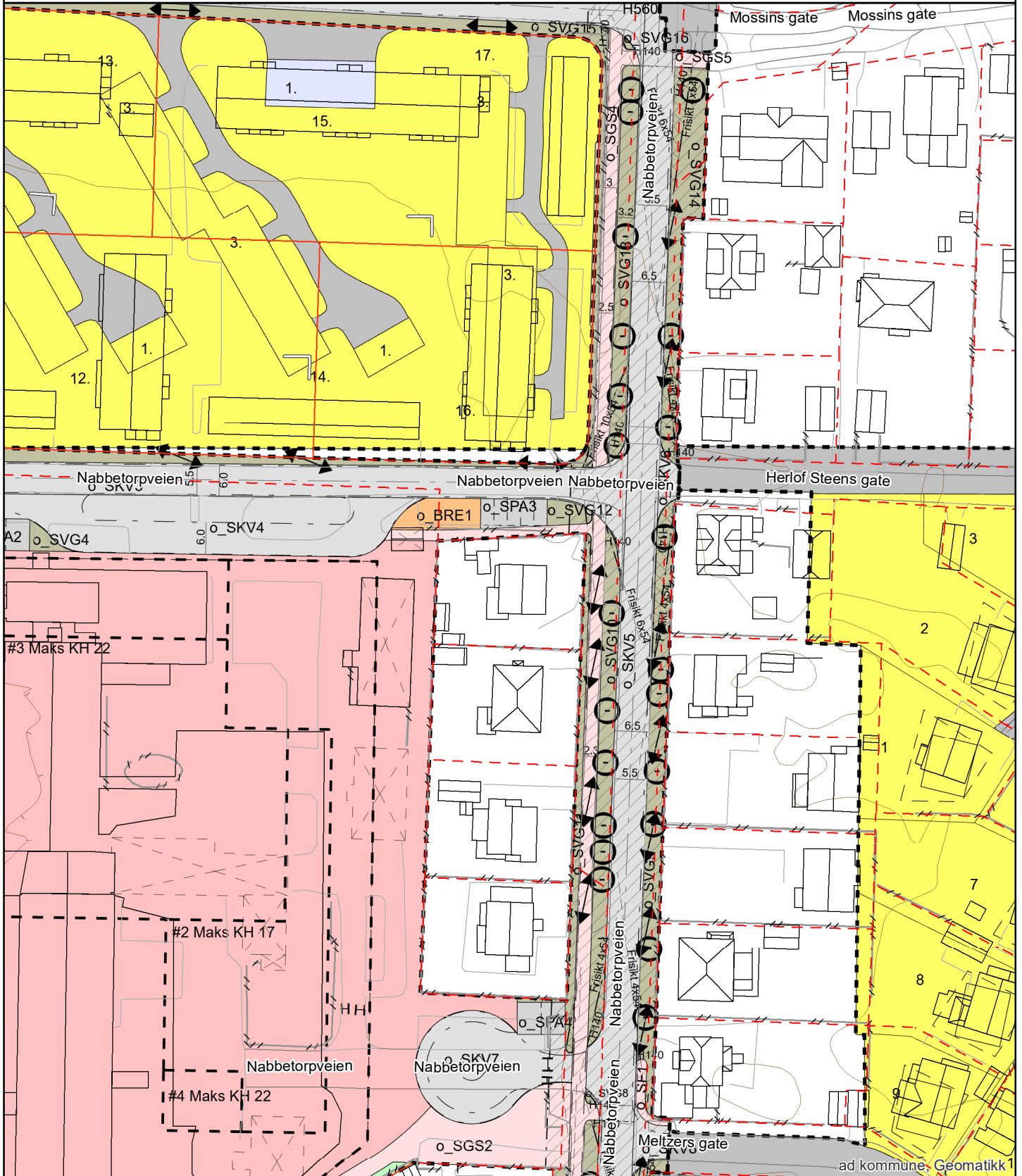


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/713/0/0

Eierrepresentant: Sødal Jarand Inge

Regningsmottaker: Sødal Jarand Inge

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	NABBETORPVEIEN 23	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	713	Oppgitt areal	564 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	570,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Nabbetorpveien 23 1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Gudevold	Kirkesogn	Østre Fredrikstad	Valgkrets	Nabbetorp
---------	---	--------------	----------	-----------	-------------------	-----------	-----------

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6271820	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		181

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SØDAL JARAND INGE	NABBETORPVEIEN 23	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	1 800 000,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 5 760,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 4 637,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 8 882,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00

kr 27 008,00



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	303	Bnr.:	713	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Nabbetorpveien 23					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.11.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feing, dato: 12.11.2024	

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Sødal Jarand Inge

Nabbetorpveien 23

1632 Gamle Fredrikstad

Adresse:	Nabbetorpveien 23 (H - 1 - 1)	Dato:	24.11.2025
Bygningsnr:	6271820	Saksreferanse:	(bes oppgitt ved svar)
Eiendom:	303 / 713 / 0 / 0	Vår referanse:	Stian Andre Stensrud
Antall røykløp:	1	Avtale nr:	16247
Antall ildsted:	3		
Tilsyn:	Utført 12.11.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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.

Anmerkning ildsted:

Gjelder: Åpen peis

Plassering: 1 etasje

Produktnavn

Platen må stikke min. 300 mm. frem foran ildstedet. Dersom det er andre avstandskrav til enkelte ildsted, skal dette framgå av monteringsanvisningen for ildstedet. Kommentar: Plate på gulv foran murt peis mangler. Eier bruker ikke ildstedet.

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.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. november 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 713 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



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 303 / 713 / 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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/713/0/0

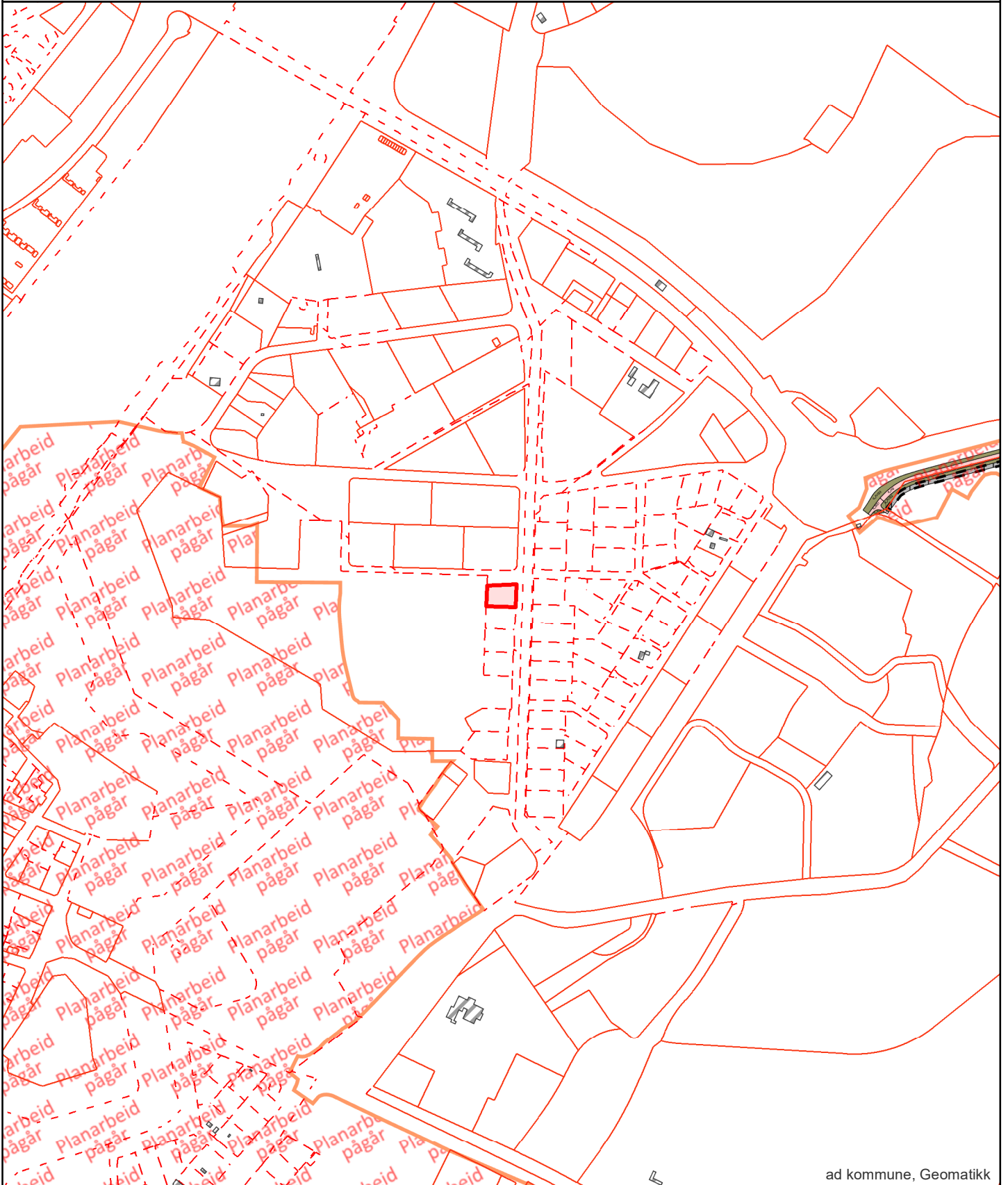
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-20



Planident:
Plannavn:

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

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



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/713/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-11-20



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



Grunnkart



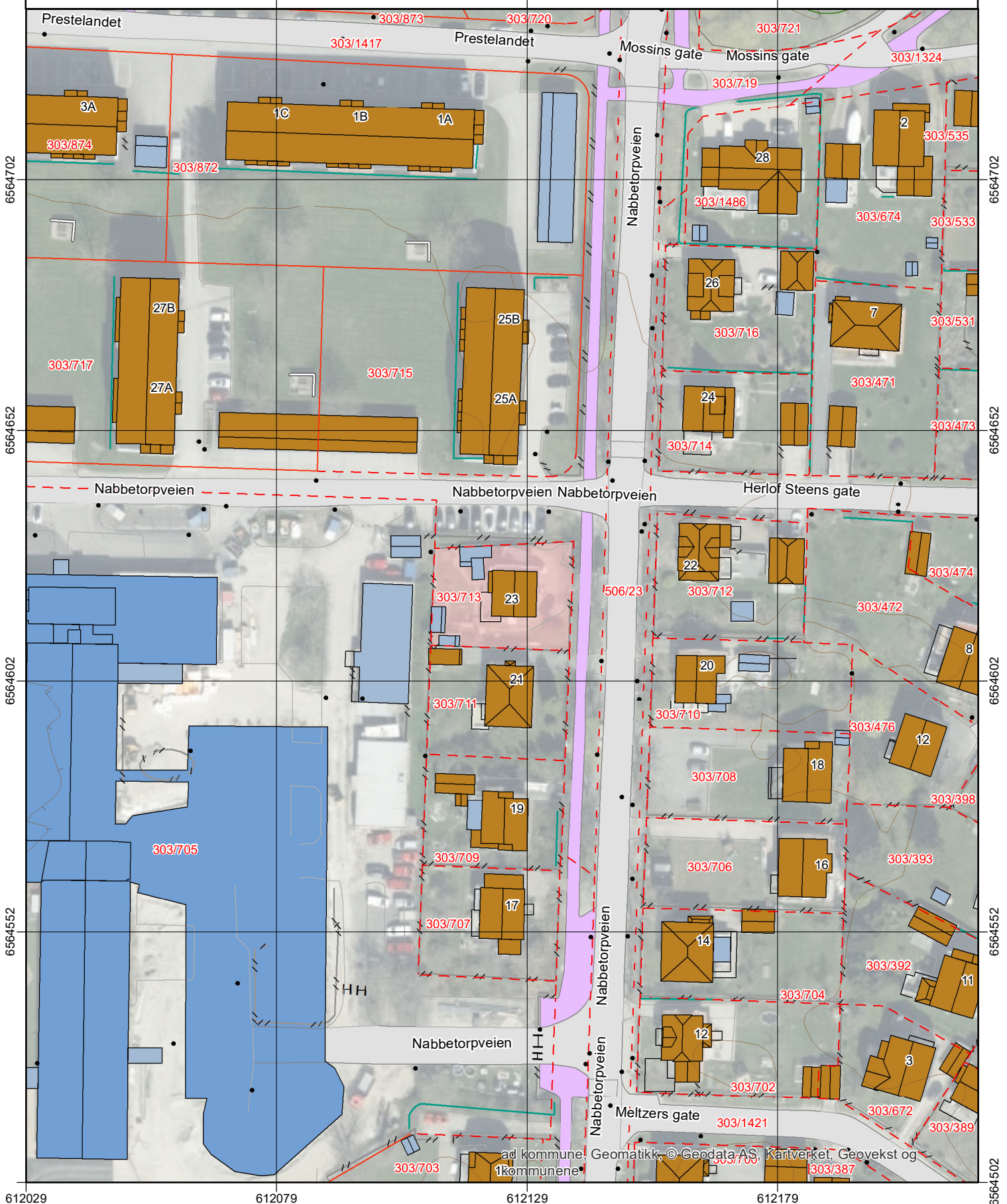
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/713/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-20



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



Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Målestokk: 1:1000

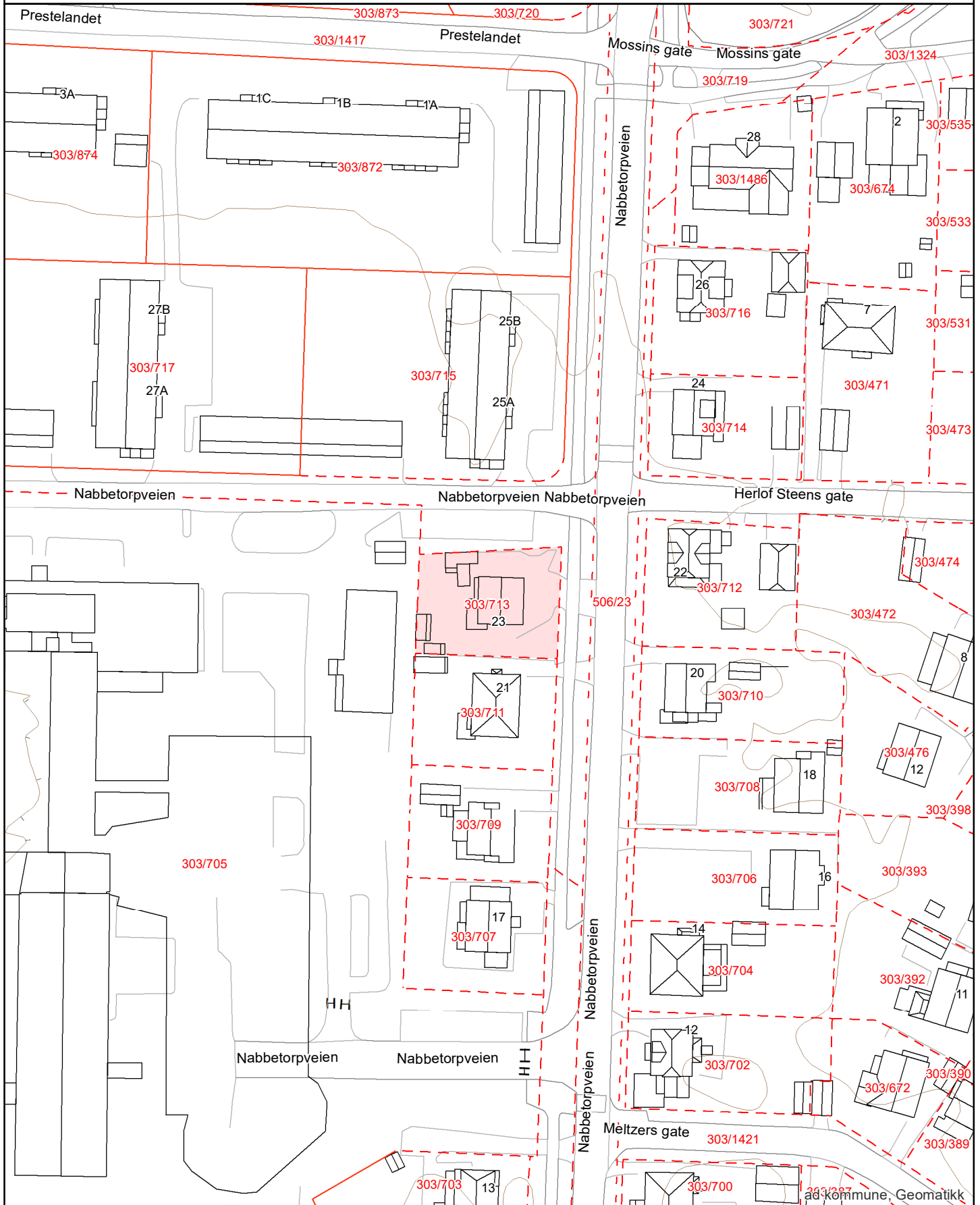
Gnr/Bnr: 303/713/0/0

Leveransedato: 2025-11-20



Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/713/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-20



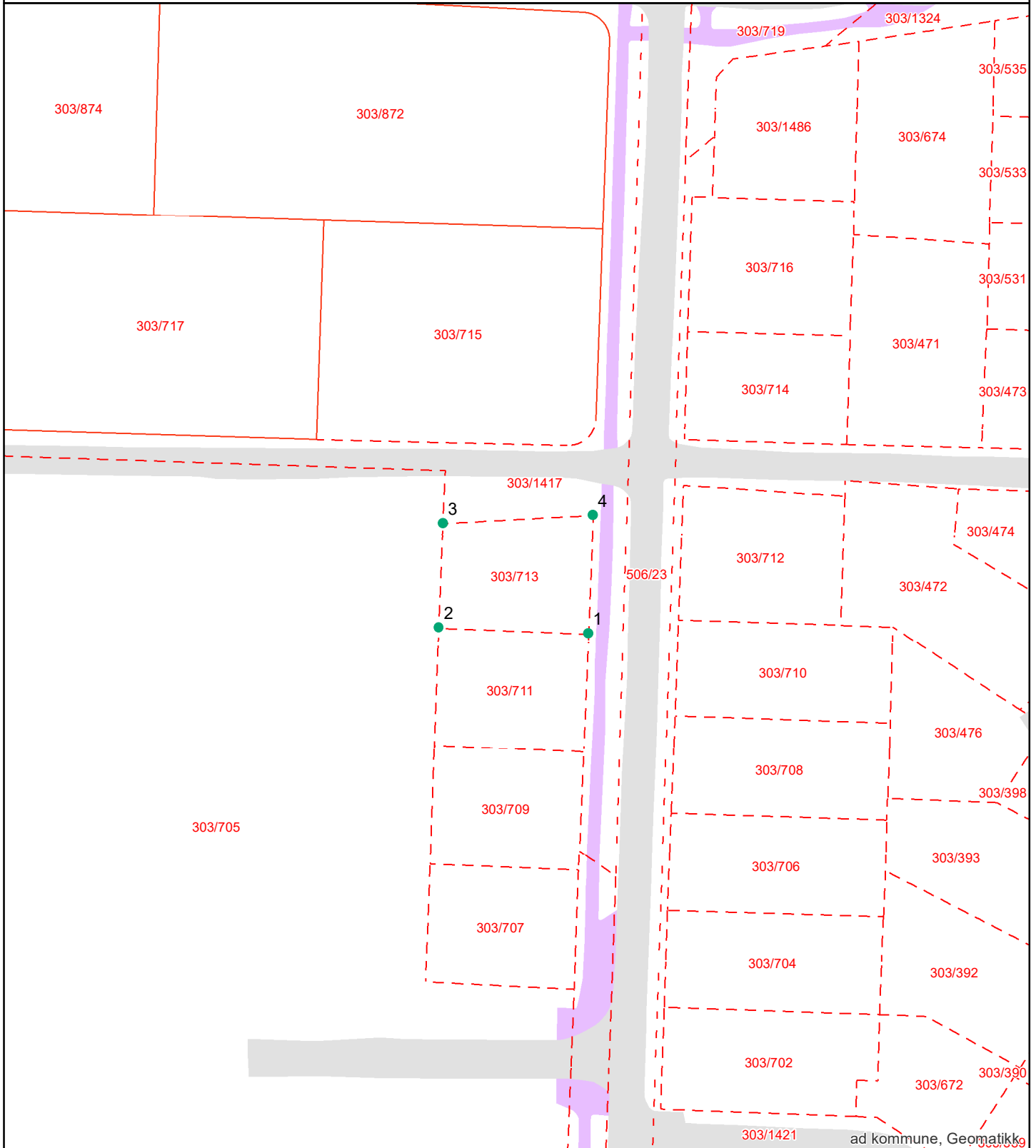
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §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.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 20.11.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564607.80194	612137.497128	Ikke spesifisert	27.66	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
2	6564608.8929	612109.880977	Ikke spesifisert	19.34	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
3	6564628.20856	612110.62699	Ikke spesifisert	27.79	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
4	6564629.68836	612138.372469	Ikke spesifisert	21.92	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/713/0

Bruksnavn	NABBETORPVEIEN 23	Beregnet areal	570.2
Etablert dato	15.10.1945	Historisk oppgitt areal	564.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JARAND INGE SØDAL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	15.10.1945			

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

--

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.10.2004	570.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6271820	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6271820: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	181.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	181.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.09.1947	15.09.1947
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	181.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	56.0	0.0	56.0	0.0
H02	0	66.0	0.0	66.0	0.0
K01	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nabbetorpveien	23		1632 GAMLE FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk



Jarand Inge Sødal

Nabbetorpveien 23
1632 Gamle Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81486	9	CHRING	303/713	19.01.2026

Kommunen avslutter saken

Det vises til deres brev med billedokumentasjon fra kjelleren.

Vi tar deres dokumentasjon til etterretning. Kjeller kan ikke anses godkjent som hoveddel. Den oppfyller etter det opplyste heller ikke tekniske krav for hoveddel, eller krav til romhøyde som gjaldt i lov og forskrift tidligere.

Vi forutsetter at dette formidles til eventuelle nye eiere, og at bruken må begrenses i tråd med dette.

Vi anser med dette saken som avsluttet fra kommunens side.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Christian Ingolfsrud
juridisk spesialrådgiver

Jarand Inge Sødal
Nabbetorpveien 23
1632 Gamle Fredrikstad

Fredrikstad Kommune
Byggesak og geomatikk
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Byggesaksnummer 2025/81486

Att.: Christian Ingolfsrud

Tilbakeføring av aktuelle arealer i kjeller.

Jeg viser til mitt brev av 10.12.25 samt tilbakemelding fra deg via Jonas Strand Mikalsen hos Stavlund a/s.

Med henvisning til samtale mellom dere så kan jeg nå meddele følgende

Bad/ vaskerom:

Tidligere vaskerom/ bad er fornyet ca år 2005..

- Det som ble utført der er ikke søknadspliktig, her var det tidligere vaskekjeller.
- Takhøyde nå ca 195 cm, ca 5cm lavere enn før pga varmekabler.

Viser her til vedlagte bilder merket bilde A og B.

TV stue/ Bod.

Tilbakeført til bodareale.

Peisovn fjernet.

Viser her til vedlagte bilder merket bilde C og D.

Alrom/ Bod.

Tilbakeført til bodareale.

Viser her til vedlagte bilder merket E og F.

Alle parter er opptatt av at alt blir som det skal være når huset nå legges ut for salg. Er det mere jeg kan bistå med i den sammenheng så imøteser jeg videre kontakt.

Jeg ser det også som konstruktivt med kontakt mellom deg og min megler hvis det her ligger spørsmål som kan avklares direkte dere imellom før salg iverksettes.

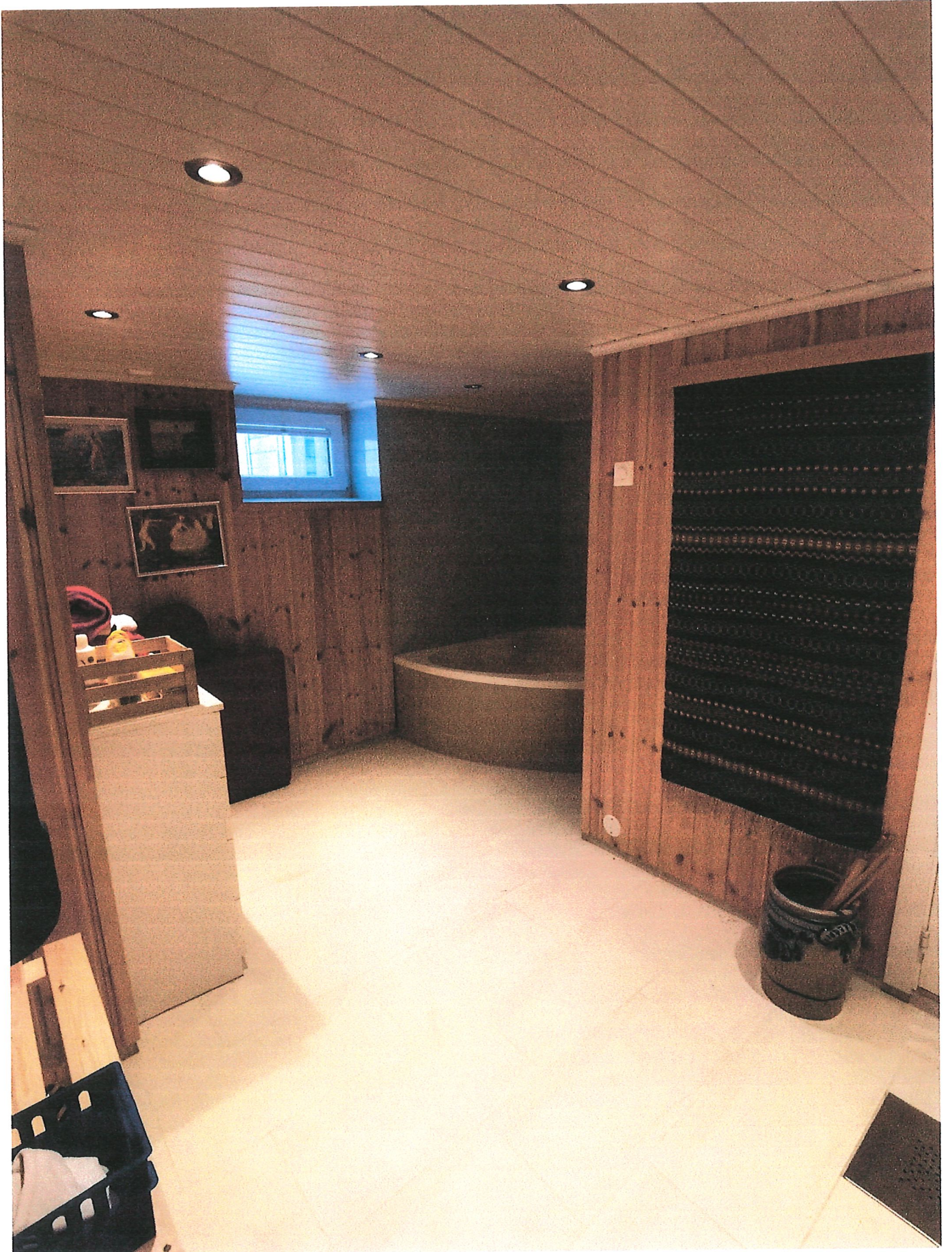
Med hilsen



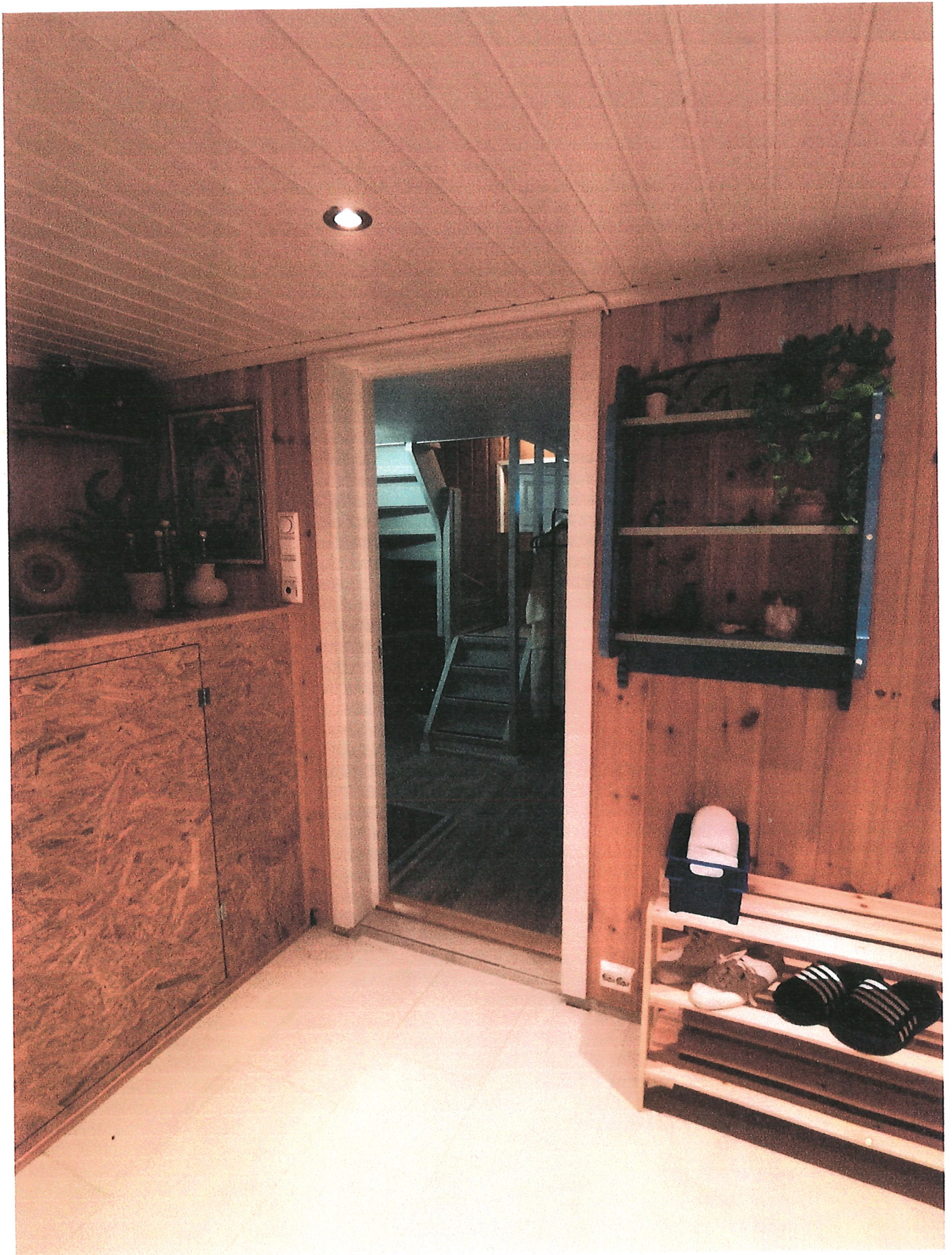
Jarand Inge Sødal

Vedlegg: Bilder, 6 stk.

Kopi vedlagt bilder: Stavlund a/s ved Jonas Strand Mikalsen



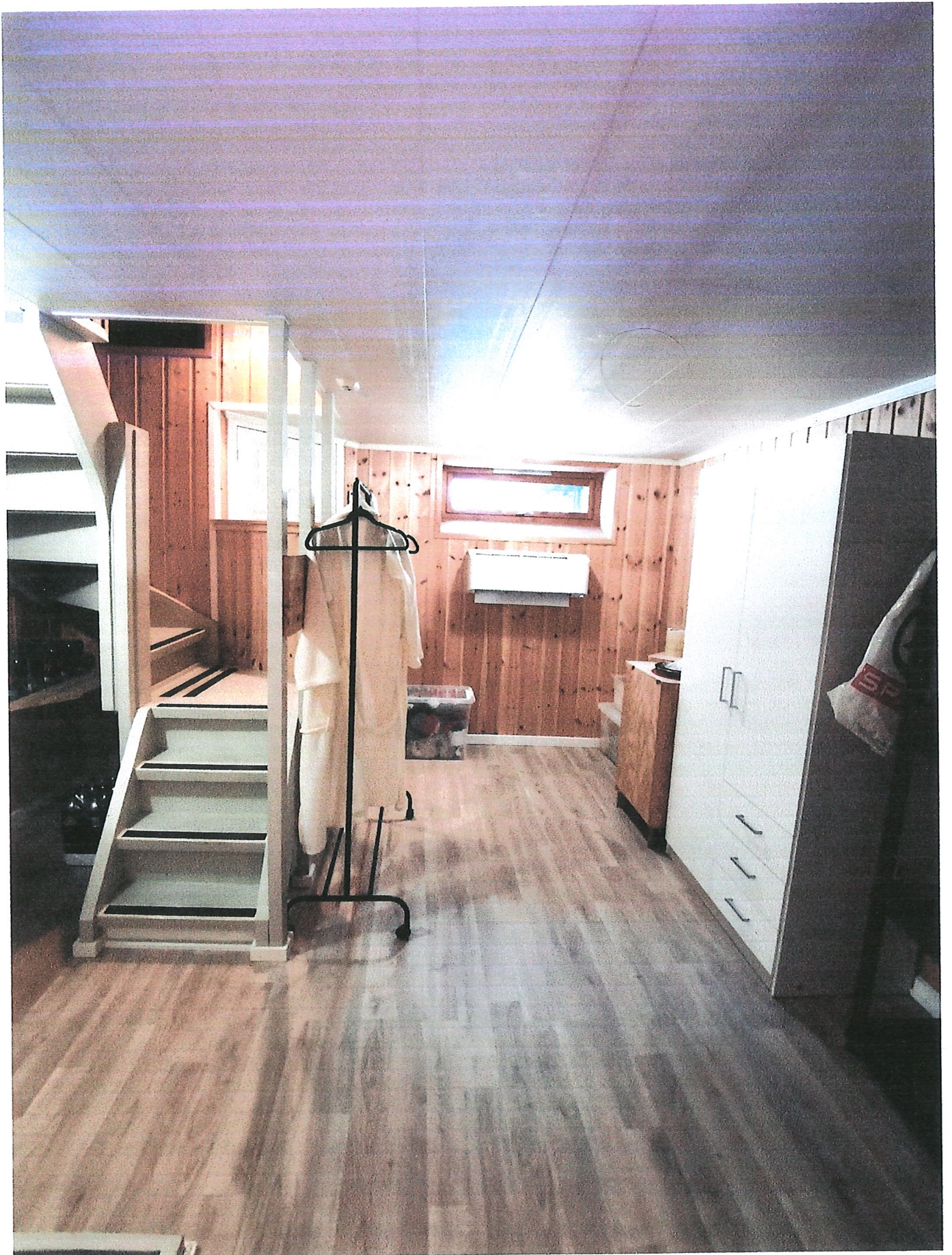
Bilde A



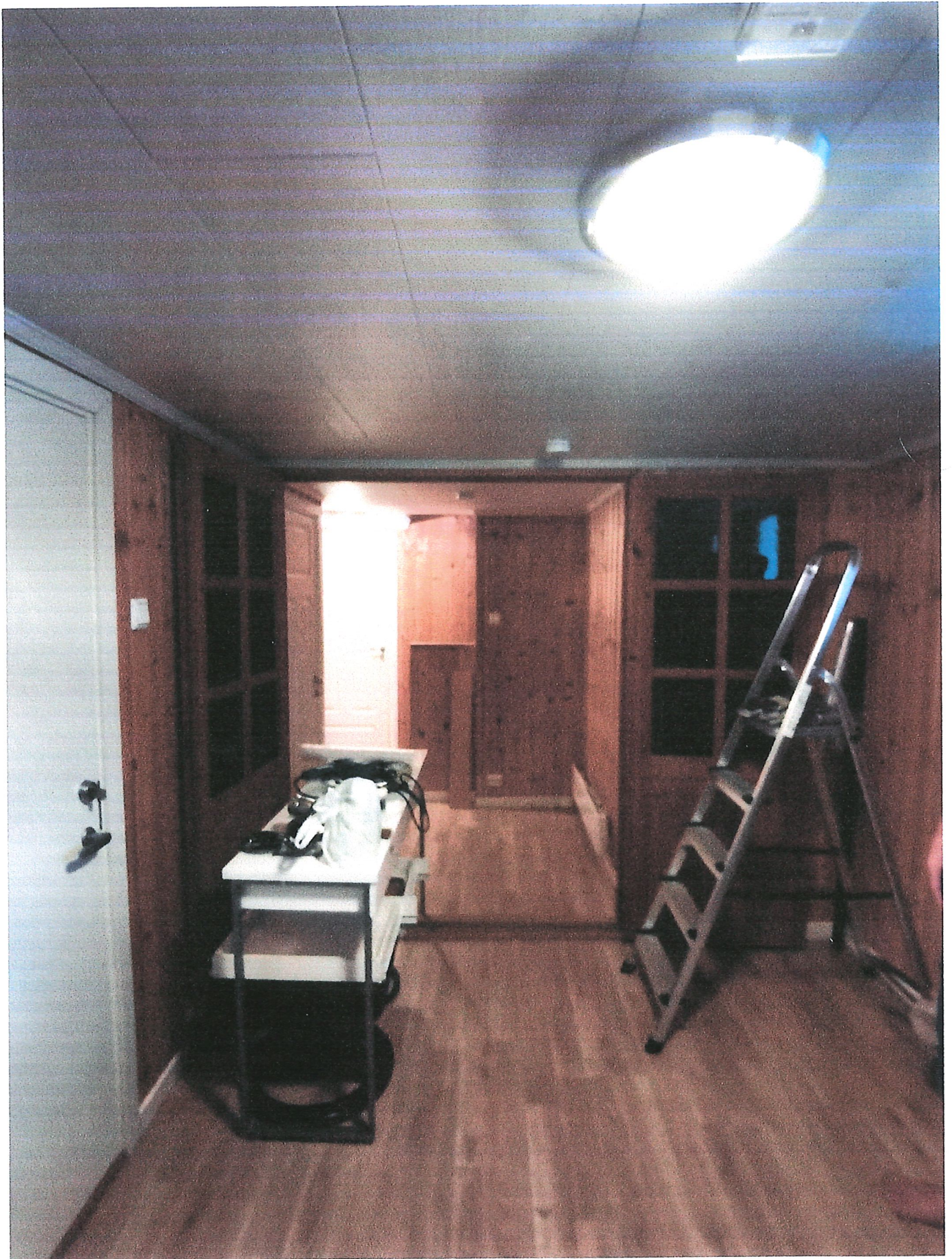
Bilde B



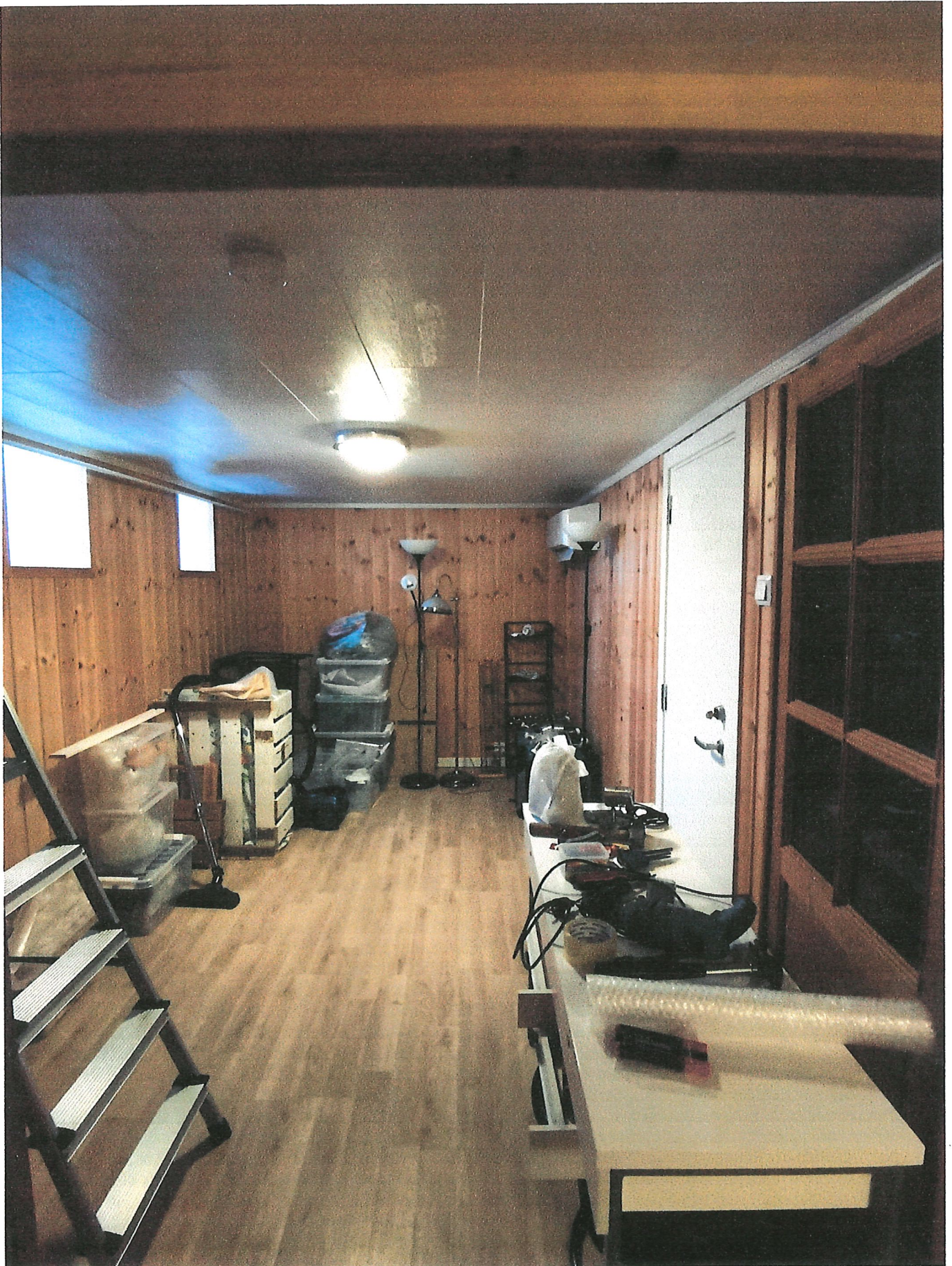
Bilde €



Bilde D



Bilde E



Bilde F

Fredrikstad Kommune
Byggesak og geomatikk
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Jarand Inge Sødal
Nabbetorpveien 23
1632 Gml.Fredrikstad

(kommunedes2025)

Byggesaksnummer 2025/81486

Fredrikstad 10.12.25

Deres henvendelse av 10.12.25.

Etter at jeg mottok brev fra dere av 18.09.25 tok jeg kontakt med byggesaks førstelinje. Jeg fikk god veiledning, og konklusjonen er at det må settes inn større vindu for å kunne påregne å få godkjent bruksendring, jfr krav om lysareal.

I og med at ingen benytter de aktuelle rommene, så har jeg ikke oppfattet at det var noen tidsfrist med å få en eventuell søknad på plass. En søknad om eventuell godkjenning eller valg om eventuell tilbakeføring av lokalene i kjeller vil medføre planlegging. Søknad om og eventuell oppfølging av bruksendring og iverksetting der vil medføre graving osv for å få drenert og senket ned aktuelle nye vinduer. Det er noe som hører sommer og ikke vinter til.

Jeg har beklaget og beklager nok en gang at jeg ikke hadde satt meg inn i og dermed fulgt opp aktuelle formaliteter knyttet til det som ble gjort. Et spørsmål blir nå tilbakestilling eller oppfølging av det som mangler for å få eventuell bruksendring godkjent. I det siste også søknad.

I tillegg til slike refleksjoner her og nå har det over lengre tid ligget i mine planer å selge huset. Avtale er nå gjort med eiendomsmegler. Jeg er nå kommet dit i «nedtrapping» som huseier og i livet ellers at det sees på som hensiktsmessig at nye eiere får ta vurderingen om hvordan de vil tilrettelegge og disponere huset. Eiendomsmegler er orientert om den kontakten jeg har hatt med dere i denne sammenheng og ser det ikke som problematisk å selge huset med de faktiske opplysninger som er her.

Vi er tre mennesker som bor i huset. Undertegnede som eier, jeg bebor aktuelle og kun «lovlige» rom i areal B i huset, jfr. skissen som fulgte mitt brev av 15.09.25. En kvinne leier lokalene benevnt som areal A i den samme skissen. Ho lot sin søster flytte inn hos seg for en del uker siden. (kjellerareal ikke tilhørende der.)

Han som tipset Fredrikstad kommune om «forholdet hos meg» var ektemannen til henne som flyttet inn til sin søster her.

Det har ikke vært direkte kontakt mellom «tipseren» og hans kone siden ho kom inn på krisesenter for en del måneder siden.

I den grad han kunne medvirke til at begge søstrene f.eks. måtte flytte ut herfra i full fart og bli «plaget» eller på annen måte «bli satt på bar bakke», så ville det nok vært i tipserens interesse. Beskrivelsen av total kaos knyttet til brannsikring og rømningsveger fikk også en «sammenheng» for meg da jeg ble klar over hvem tipseren var. Han har aldri vært i huset, men har sine grunner av helt annen tilnærming. Kontakt mellom han og hans kone går nå via advokat. Da har jeg vel også gitt et stikkord der.

Nå er vi i en fase der både undertegnede og de to som bor i den andre leiligheten følger planlagt framdrift for utflytting fra Nabbetorpveien 23.

Er Fredrikstad kommune av den oppfatning etter denne redegjørelsen at det er grunnlag for å iverksette sak om ulovlighetsoppfølging mot meg, da ber jeg om at det klart blir meddelt. Viser også i den sammenheng til min redegjørelse av 15.09.25.

Mvh



Jarand Inge Sødal

Kopi: Stavlund a/s (brev av 10.12.25 fra Fredrikstad kommune vedlegges kopi)



Jarand Inge Sødal

Nabbetorpveien 23
1632 Gamle Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81486	6	CHRING	303/713	10.12.2025

Ny og siste påminnelse om bruksendring av kjeller

Det vises til tidligere korrespondanse om bruksendring.

Dersom vi ikke mottar søknad eller hører fra deg vil vi måtte vurdere å følge saken opp som en sak om ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningslovens kapittel 32.

Siste frist for søknad settes til 15.01.2026.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Christian Ingolfsrud
juridisk spesialrådgiver



Jarand Inge Sødal

Nabbetorpveien 23
1632 Gamle Fredrikstad

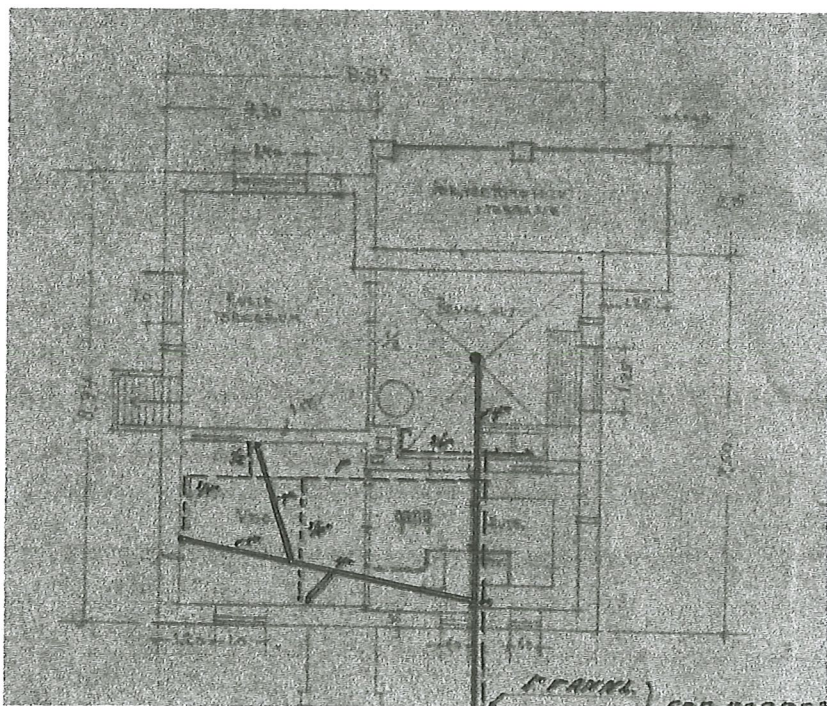
Offl. § 13, 1. ledd/vl. § 13, 1. ledd nr 1

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81486	2	CHRING	303/713	27.08.2025

Anmodning om redegjørelse

Kommunen har mottatt melding om at det skal være etablert flere boenheter på eiendommen. Blant annet opplyses at det leies ut to boliger der det ikke skal være tilfredsstillende rømningsforhold.

Ut fra bilder kan det se ut som det har skjedd endringer på fasaden til kjeller i senere tid. Tegninger av huset kommunen har bekrefter dette. På plantegninger kommunen sitter med er kjeller vist som typiske kjellerrom. Snittet vises også at høyde i kjeller ikke oppfylte krav til oppholdsrom på byggetiden. Se utsnitt av tegninger her.



Så langt vi kan se er bygget godkjent som en enebolig. Det er dette som fremgår av eiendomsregisteret.

Vi ber deg derfor sende oss en tilbakemelding på om det er gjort bygningsmessige endringer

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16

E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no

Telefon: 69 30 60 00

Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 43

som kan være søknadspiktig. Vi ber om ditt svar gis i lys av regelverket vi viser til nedenfor. Send gjerne en planskisse eller tegning over rommene i alle plan. Du kan her bruke tegninger fra prospekt eller bare lage en skisse. Den trenger ikke å være i målestokk, men kun vise oppdelingen av rom i hvert plan. Vi kan også avtale en befaring på eiendommen hvis det er lettere. Ta kontakt med oss dersom det er ønskelig.

Definisjoner:

TEK 17 er gjeldende byggteknisk forskrift.

En egen boenhet er i TEK17 § 1-3 bokstav a definert som:

...bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål

Hovedfunksjoner er definert i TEK 17 § 1-3 bokstav e:

...stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

I byggesaksforskriften (SAK 10) §2-2 er oppdeling av boenhet søknadspiktig når enhetene: har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, har egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Søknad om oppdeling av boenhet:

Dersom det er skjedd en søknadspiktig oppdeling der det er flere boenheter enn det som følger av tillatelsene i kommunens arkiv kan du søke om å få denne godkjent i ettertid. Du må da sende søknad gjennom et kvalifisert ansvarlig foretak. Du kan lese mer om dette her: <https://www.dibk.no/saksbehandling-tilsyn-og-kontroll/soknadspликт-for-oppdeling-av-bolig-til-flere-boenheter>

Bruksendring av rom

Dersom bruken av rom er endret kan dette være søknadspiktig som en bruksendring, dette kan gjelde for eksempel endring fra bod til soverom. Du kan lese mer om dette her:

<https://www.dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar>

Særlige regler for bruksendring i eldre boliger

For bruksendring i eldre boliger gjelder unntak eller særbestemmelser knyttet til visse tekniske krav. Dette kan du lese mer om her:

<https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger>

Om innsyn i byggesaker:

Dersom du ønsker innsyn i byggesaker for din eiendom, vennligst se informasjon om kommunens ordning for innsyn her:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/Bolig-bygg-eiendom/innsyn-byggesak/>

Tidsfrist for svar til kommunen

Tidsfrist for å sende svar til kommunen settes til **21.09.2025**.

Du kan sende opplysningene om til denne e-postadressen: postmottak@fredrikstad.kommune.no.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Christian Ingolfsrud
juridisk spesialrådgiver

Jarand Inge Sødal
Nabbetorpveien 23
1632 Gamle Fredrikstad

Fredrikstad kommune
Byggesak og geomatikk
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

(kommunesep2025)

Fredrikstad 15. september 2025

Byggesaksnummer 2025/81486.

Deres henvendelse av 27.08.2025. Anmodning om redegjørelse.

Innledningsvis må jeg understreke følgende: Brannsikring og rømningsforhold har og er viktig for meg. Dette har hele tiden blitt ivaretatt i boligen. Jeg sitter med tilsynsrapport fra brannvesenet, tilsyn 11.11.2021 samt tilsynsrapport fra det som må oppfattes som 07.03.13 (uklar håndskrift). Ingen merknader der på rømningsveger, varsling- eller slokningsutstyr. Spesifisering om brannsikring og rømningsforhold kommer jeg tilbake til i denne redegjørelsen. Ikke er det ved tilsyn stilt spørsmål knyttet til omgjøring av boligen heller

Eneste fasadeendring som jeg kjenner til er foretatt på huset er følgende: Gulvflate på terrasse utenfor første etg. er i forbindelse med rehabilitering utvidet med anslagsvis 4 kvadratmeter. Samtidig ble det satt inn en ny terrassedør som ikke var der tidligere. Det er satt inn et nytt vindu i 1 første etg. til venstre for inngangsdøren. Vindu i underetg. mot skolen er byttet ut med et større. (vedlagte tegning rom merker BadB). Trapp ned fra terrassen ble flyttet til motsatt side på terrassen i forhold til det som var der tidligere.

Om innvendig endringer av boligen:

Jeg og ex sambo kjøpte boligen i 1981. Jeg overtok hele eierforholdet i 2004. Det har vært utleieforhold allerede før vi tok over boligen, og for meg var det klart at når jeg ble sittende med en stor enebolig alene så ville jeg fortsette med utleie. Ut fra råd jeg fikk valgte jeg følgende tilnærming for å sikre både leietakere og meg selv aktuelt privatliv:

Fra ytre entre ble det ordnet tre dører videre inn i huset mot tidligere to. Det vesentlige av rommene i første og andre etg. ble delt i to enheter og de rom som ble berørt av dette ble da adskilt.. (En variant av vertikal avdeling.) Det jeg da fikk var i tillegg til hoveddelen av huset en enhet på ca 50 kvadratmeter. En enhet med egen inngang fra ytre gang, enhet som leies ut etter det som i utleieavtaler fra Huseiernes Landsforbund blir benevnt som «Loft eller sokkelbolig i enebolig der utleier bor i samme hus». Videre i denne redegjørelsen benevner jeg den enheten som boenhet A.

Resterende arealer i huset ble oppusset som husets hovedleilighet. I det vesentlig med arealene i første etg , i tillegg et rom i andre etg. pluss noe arealer som tidligere var benyttet som kjeller. Totalt ca 83 kvadratmeter. Videre i denne redegjørelse benevner jeg den enheten som boenhet B.

Ved tilretteleggingen der ble det tatt hensyn til at ungdommer/ familie fra Trøndelag var en del på besøk i Fredrikstad. En del av hovedleiligheten, vel ca 20 kvadratmeter, ble ordnet som et mulig avlukket oppholdssted. Der finner en i første etg. et lite kjøkken og et lite bad, i underetasjen er det en kontorkrok og et oppholdsrom med sovemulighet. I det etterfølgende benevner jeg den delen av hovedleiligheten som areal B 1.

Resterende del av boenhet B har bl.a. en TV stue i underetasjen. Som det kommer fram av det som er nevnt tidligere finner du ellers i boenhet B arealer i første etg. pluss et rom i andre etg. Denne delen av boenhet B benevner jeg i det etterfølgende som areal B2.

I underetasjen er det dør mellom B1 og B2. Det er i første etg. direkte inngang fra ytre gang både til areal B1 og B2.

Det er riktig at jeg i noen perioder har stilt bl.a. den delen som jeg her benevner som B1 til disposisjon også for andre enn familie og venner, og fått betaling for det. Dette har da vært knyttet til avtale om bofellesskap mellom undertegnede og den aktuelle, bofellesskap knyttet til boenhet B som helhet. Basis for slik avtale knyttes til at den jeg har avtale med hvis ikke annet blir avtalt har sine private arealer i det jeg her benevner som B1. Avtalen åpner for løpende avtalemulighet for rom disponering.

Ut fra de råd jeg har mottatt etter at jeg tok over eierforholdet av huset oppfatter jeg følgende: Inndeling i en boenhet A og en boenhet B slik det er foretatt her, er ikke søknadspliktig. Tilsvarende har jeg ikke oppfattet at det å tilrettelegge boenhet B med en mulighet for privatliv for ungdommer eller andre (jfr. B1 og B2) som søknadspliktig. Jeg opplever heller ikke at det er noe til hinder for at jeg i perioder kan ha avtale om bofellesskap mellom meg og annen person i disponeringen av boenhet B.

Om rømningsveg:

I boenhet A er det følgende to rømningsveier fra rom i første etg.:

Husets hovedinngang og dør til terrasse i motsatt ende av arealene

I boenhet A er det følgende rømningsmulighet fra andre etg.:

Trapp ned til første etg. samt to stk utrullbare bransiger for bruk i vindu eller fra terasse. (no-flame, Art nr 57669)

I boenhet B er det følgende rømningsveier.

For arealene i B1:

Første etg.: Dør direkte til husets hovedinngang.

Fra underetg.: Trapp som fører opp til rom i første etg. med dør direkte til husets

hovedinngang, i tillegg: Dør rett inn til TV stue i areal B2, derfra trapp opp til kjøkken i B2

og direkte til terrasse eller til husets hovedinngang. Mulighet fra TV stue også å finne veg ut gjennom en gammeldags kjellerlem.

(Når denne B1 disponeres gjennom avtale om bofellesskap er dette spesifisert i avtalen.)

For arealer i B2:

For underetg., som for B1 fra TV stue.

Fra første etg.: terrassedør samt husets hovedinngang.

Fra 2. etg.: Trapp ned til første etg. samt 1 stk utrullbar brannstige (no-flame, Art 57669).

Om brannvarsling:

Seriekoblet varslingssystem av eldre dato:

Areal B2: 2 brannvarslere

Areal B1: 2 brannvarslere
Areal A: 3 brannvarslere
(Batteriskifte foretatt på alle 14/11- 24. Batteri med 10 års varighet.)

Nyere varslere, enkeltvarslere: (Batteri skiftet 14/11-24, batteri med 10 års varighet.):
Areal B2: 1 brannvarslere.
Areal B1: 2 brannvarslere.
Areal A : 1 brannvarslere

Nye varslere montert 14/11 -24. (Batteri med ti års varighet) :
Areal B 2: 2 brannvarslere
Areal B 1: 1 brannvarslere
Areal A : 2 brannvarslere

Slokningsutstyr:

Det er plassert 3 pulverapparat a 6 kg i huset. No-flame pulver 6 kg, 43A 233B C. Disse er plassert med ett i boenhet A pluss ett i hhv areale B1 og B2.

Om takhøyde:

Her er det mulig at jeg har glippet litt i det å følge opp formaliteter. Jeg har vært klar over at krav til takhøyde er 2,2 meter. Det jeg også var klar over var formulering som i sin tid ble fremhevet av Huseiernes Landsforbund: «for bygninger omsøkt før før 1 juli 2011 kan minimum være 2 meter.» Jeg må innse at formaliteten der med å søke om godkjenning i mitt tilfelle glippet. Det beklager jeg. Takhøyde i rommene i underetg hos meg er 2,02 meter.

Her drister jeg meg til å be om etterskuddsvis godkjenning på noe som burde vært søkt om innen 1. juli 2011.

Min oppsummering på mottatt henvendelse blir da følgende:

De endringer som er foretatt tilsier at jeg bor i en enebolig med en utleiedel. Brannvarslig og rømningsveg er ivaretatt og ingen merknader er mottatt knyttet til varsling eller slokningsutstyr ved gjennomført tilsyn. Jeg drister meg til å håpe at min forglemmelse med å levere søknad knyttet til takhøyde i underetg. innen gitt frist kan møtes med en etterskuddsvis godkjenning, alternativt at det forholdet kan oppfattes som en inkurie som vi gjensidig beklager ikke kom på plass.

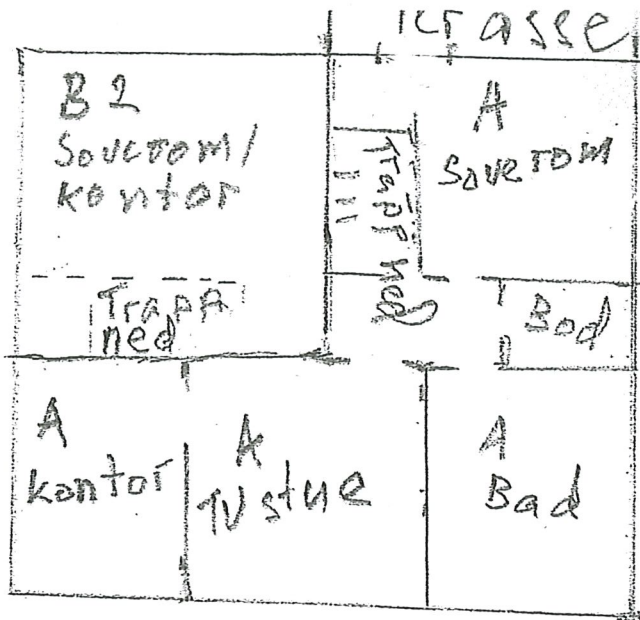
Er det ellers noe jeg har glemt eller oversett i det som er knyttet til min bolig i dag, så håper jeg at det er noe som kan ordnes også hva gjelder formaliteter.

Jeg står til disposisjon hvis nærmere svar ønskes. Hvis det ønskes befaring i eiendommen i tillegg til denne redegjørelsen er det noen vi kan avtale.

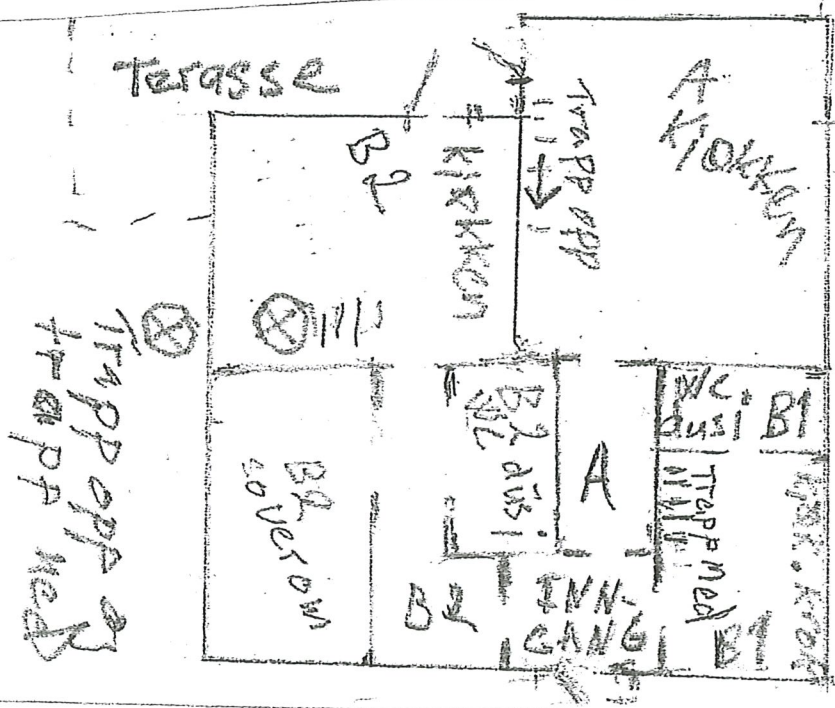
Mvh

Jarand Inge Sødal

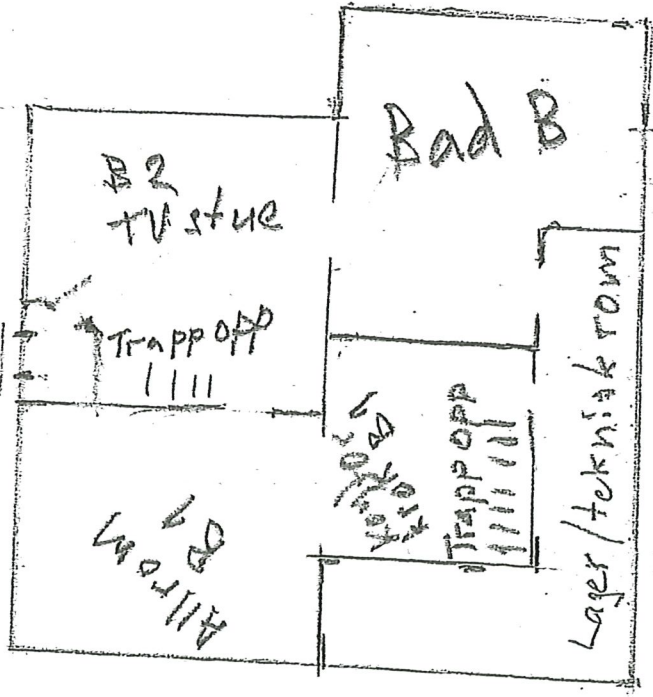
Vedlegg: Skisse som viser oppdeling av rom i hvert plan.



2. etg.



1. etg.



Under-
etg.

Utven d's g
Kjellertrapp/
kjellerrom



Jarand Inge Sødal

Nabbetorpveien 23
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Offl. § 13, 1. ledd/fvl. § 13, 1. ledd nr 1

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81486	4	CHRING	303/713	18.09.2025

Svar på mottatt redegjørelse

Slik vi oppfatter din redegjørelse og beskrivelse av situasjonen og den skissen du sendte inn, at du beskriver at det er intern forbindelse mellom alle plan i boligen.

Ut fra tegningene vi har er kjeller imidlertid aldri godkjent innredet for opphold, men har hatt tradisjonell kjellerbruk som lagerrom samt rom for ved- og matforråd.

Innredning og tilrettelegging for bruk som hoveddel i stedet for tilleggsdel er søknadspliktig.

Du kan lese mer om dette her:

[Veiviser for bruksendring - Direktoratet for byggkvalitet](#)

Det er anledning til å søke om godkjenning i ettertid. Ta gjerne kontakt med byggesaks førstelinje via sentralbordet ved behov for veiledning om søknad, se telefonnummer nederst på siden.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Christian Ingolfsrud
juridisk spesialrådgiver



Jarand Inge Sødal

Nabbetorpveien 23
1632 Gamle Fredrikstad

Offl. § 13, 1. ledd/fvl. § 13, 1. ledd nr 1

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81486	5	CHRING	303/713	24.10.2025

Minner om søknadsplikt for innredbi

Vi minner om vedlagte tilbakemelding om søknadsplikt for innredning av kjeller slik som vist til i vedlagte brev.

Du kan selv søke om dette. Våre saksbehandlere i førstelinjen kan veilede deg om søknad og krav til dokumentasjon i denne.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Christian Ingolfsrud
juridisk spesialrådgiver



Adresse

Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

12.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-280177

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6271820

Gårdsnummer

303

Bruksnummer

713

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1947

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

160,0 m²

Oppvarmet bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

306,25 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

301,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 184 kWh



Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD



Detaljerings

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nabbetorpveien 23, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nabbetorpveien 23 - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gudeberg skole Linje 116, 199	1 min	0.1 km
Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	9 min	0.8 km
Vaterland fergeleie Linje 806	17 min	1.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min	1.8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	3.1 km

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 386 elever, 21 klasser	2 min	0.2 km
Childrens International School Fredrikstad... 231 elever, 12 klasser	8 min	0.7 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	5 min	2.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	19 min	1.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min	

Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	10 min
Circle K Østsiden	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

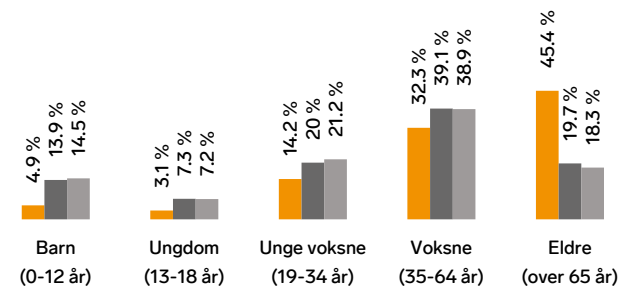
Veldig bra 85/100



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) 84 barn	4 min	0.4 km
Vaterland barnehage (1-5 år) 22 barn	14 min	1.2 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min	1.3 km

Dagligvare


Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	7 min	0.6 km
Spar Gamle Fredrikstad PostNord	9 min	0.8 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Gateparkering**
Lett 90/100

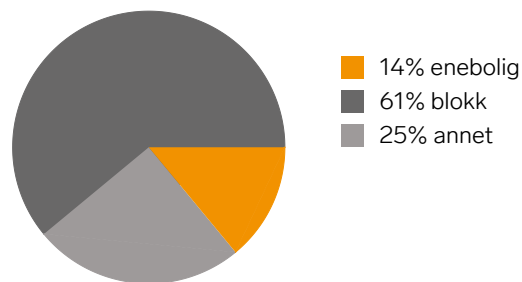
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Gudeberg barne og ungdomsskole | 2 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.1 km |
|  Fyrveien balløkke | 7 min  |
| Ballspill | 0.6 km |
|  Actic Kongstenhallen | 9 min  |
|  Centrum Helsestudio | 7 min  |

Boligmasse







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

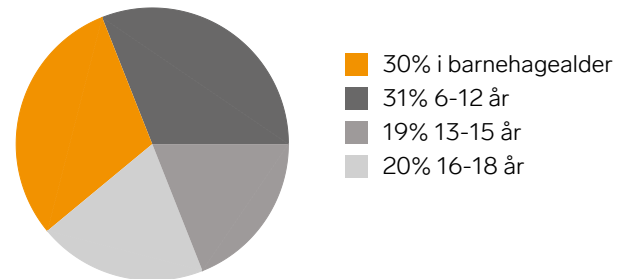
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|---|----------------------------------|---|
|  | Østsidens Storsenter | 5 min  |
|  | Vitusapotek Svanen - Fredrikstad | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 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%

