



# STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

## **Liaveien 54A**

Vår ref.: 192260012

FREDRIKSTAD 10.03.2026


1. Tilstandsrapport fra Sigurd Grydeland , torsdag 26. februar 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
  - a. Rettigheter iflg. Skjøte
  - b. Seksjonering
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
  - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
  - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
  - c. Oversikt kommunale pålegg VA
  - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
  - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
  - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - g. Matrikkelrapport
  - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Liaveien 54 A, 1614 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 210, bnr. 1075, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 122 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 11411-2954

Referansenummer: TU1384

Autorisert foretak: Grydland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydland



Grydland Eiendom as

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.

## Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



# 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
- løsløre 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Enebolig på 2 etasjer beliggende i Liaveien 54 A . Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet.

Boligen varmes opp med varmekabel, panelovn og varmepumpe.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Prosjekterende har i ferdigattest og følgebrev bekreftet at boligen er godkjent uten snøfangere på tak.

Bindingsverk fra bygge år kledd med liggende trepanel.

Overflatebehandlet.

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonsentrasjonen.

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Det er gjort fuktsøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling. Ingen førhøyede verdier er avdekket.

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra stue i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 9m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Fra soverom i 2.etg er det utgang til en terrasse på ca 8m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv.

Vegger er med malte plater og fliser.

Himling er med malte plater.

Boligen har ikke ildsted. Det er rør pipe fra rom i 2.etg og opp. Skal ildsted monteres må pipe forlenges.

Tretrapp med overflatebehandling. Noe bruksslitasje med stedvis merker.

Hvite formpressede innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 40mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

Det er tatt måling i vegg fra inspeksjonsluke under trapp.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

#### Bad

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Sprekk i fuger i overgang tak / vegg.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap og wc.

Balansert ventilasjon.

Hulltaking er unnlatt fordi den bygningsfaglige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekuem med et håndgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, vinskapp og kjøleskap. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det opplyses at det er foretatt filter bytte hvert år.

Boligen har en varmepumpe.

Vvb på ca 180 l.

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering fra byggeår.

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

Noe fall mot bygning på bakside.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

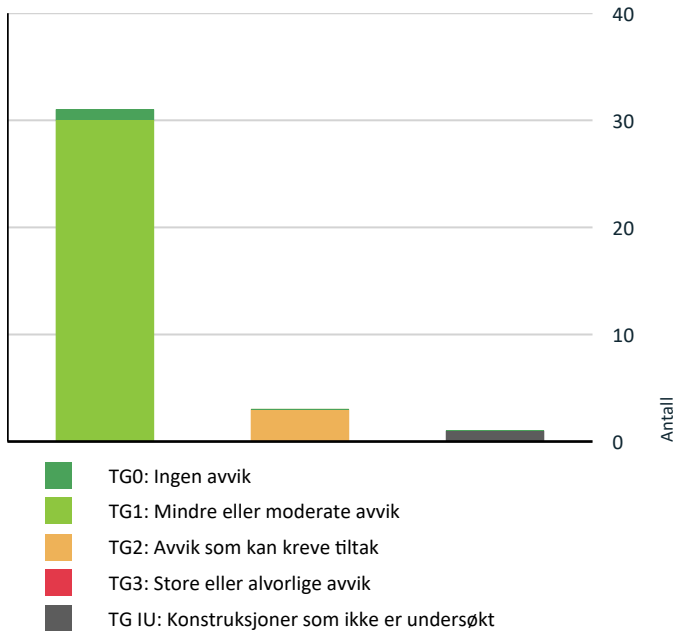
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Iflg eiendomsdata.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen har en god standard.

**Vedlikehold**  
Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekker og undertak.

### Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Prosjekterende har i ferdigattest og følgebrev bekreftet at boligen er godkjent uten snøfangere på tak.

### Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra bygge år kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonstruksjonen.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Det er gjort fuktsøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.

### Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 9m<sup>2</sup> oppsatt i trekonstruksjoner.

Fra soverom i 2.etg er det utgang til en terrasse på ca 8m<sup>2</sup> oppsatt i trekonstruksjoner.

## INNVENDIG

### Overflater

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv. Vegger er med malte plater og fliser. Himling er med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Glippe mellom gulv og list i stue. Noe glipper i skjøter enkelte steder. Sprekk i fuger i overganger enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

### Pipe og ildsted

Boligen har ikke ildsted. Det er rør pipe fra rom i 2.etg og opp. Skal ildsted monteres må pipe forlenges.

### Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Tretrapp med overflatebehandling. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

## ! TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 40mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisse, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt måling i vegg fra inspeksjonsluke under trapp.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Sprekk i fuger i overgang tak / vegg.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisse, servant med underskap og wc.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlatt fordi den bygningsakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromsertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

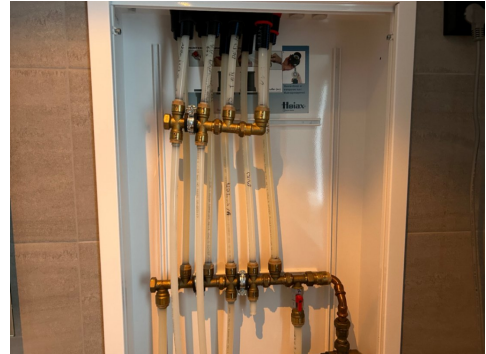
#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

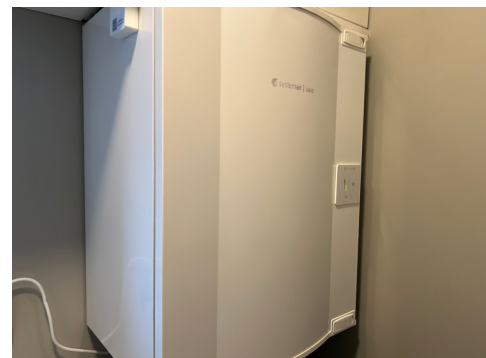


### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det opplyses at det er foretatt filter bytte hvert år.



### TG 1 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.



### TG 1 Varmtvannstank

Vvb på ca 180 l.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ja**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger?

**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

11. 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?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

### TG 2 Terrengforhold

Noe fall mot bygning på bakside.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig med andre løsninger. Overvåk tilstand.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	61	5		66	9
2.Etasje	61			61	8
<b>SUM</b>	<b>122</b>	<b>5</b>			<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, soverom, kjøkken, stue, bad, trapperom, bod	Bod 2	
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	1075		2	331.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Liaveien 54 A

### Hjemmelshaver

Johansen Sindre Kristian

## Eiendomsopplysninger

### 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.

### Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TU1384>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD

22 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Liaveien 54A	Liaveien 54A	

## 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?

Desember 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Fra kjøpstidspunktet desember 2024

## Informasjon om selger

Selger

Johansen, Sindre Kristian

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2025

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Utbygger byttet fliser på bad nede pga litt ujevnheter

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Utbygger

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2026

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Byttet dimmer og termostat samt satt inn fuktføler

**2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Sarpsborg Elektro

**2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet utelampe i reklamasjonstiden

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storm Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2026

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert smarthus løsninger, dinnere, termostater samt bryterpiller

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sarpsborg Elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler 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

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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Noe sprekkdannelse i diverse fuger/overganger  
Noe merker i trapp  
Noen skruer er synlige igjennom maling  
Skuff på bad oppe kan være vanskelig å lukke  
Noe sprekker mellom gulv og lister  
Dør til utebod er hard



## **Boligselgerforsikring**

---

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Johansen, Sindre Kristian

2026-02-22

Identification

 **bankID** Johansen, Sindre Kristian



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Johansen, Sindre Kristian

22/02-2026  
09:02:31

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 210 Bnr.: 1075 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse: Liaveien 54 A  
Gatenr: 23000  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1614 FREDRIKSTAD  
Registreringsenhet:  
Statens Kartverk Oppdatert per:12.02.2026 kl.  
09.50

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

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett  
2024/2309022-1/200 HJEMMEL TIL  
01.12.2024 12:43 EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Fritt salg  
JOHANSEN SINDRE KRISTIAN  
F.NR:

#### PENGEHEFTELSE

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

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

2024/2309023-1/200 PANTEDOKUMENT  
01.12.2024 12:43  
Beløp: NOK  
Pantlaster: SPAREBANK 1  
BOLIGKREDITT AS

Ingen rettigheter registrert.

Dok. avg. kr 250,-

## SKJØTE

REGISTRERT

03 JAN. 1992 kfr. JO

FREDRIKSTAD BYRETT  
DAGBOKNR: 54

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.10 bnr. 1075 med reguleringsbetegnelsen Liaveien 54 i Fredrikstad til Knut Andersen personnr. 130664 [redacted] for kjøpesum kr. 750,- som er oppgjort på avtalt måte.

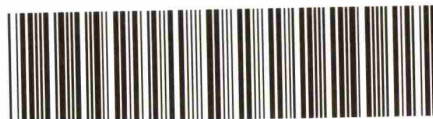
Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for 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.

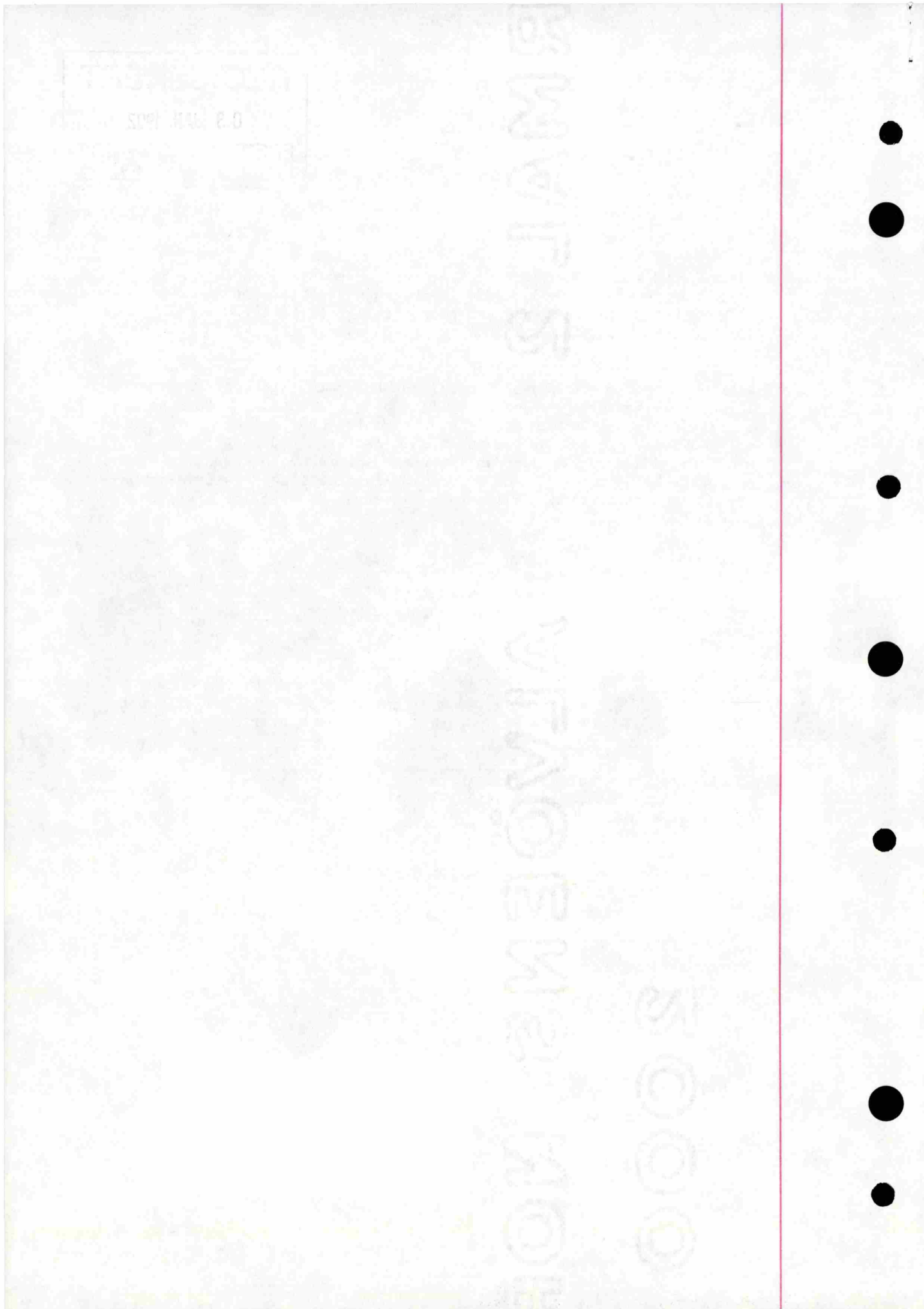
Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

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.

Doknr: 54 Tinglyst: 03.01.1992 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



FREDRIKSTAD, 29.07.1991

*P. Ristum*  
.....  
ordfører

*E. Knut Knudsen*  
.....  
Kjøper  
*Liaasen 54*  
.....  
Adresse  
*130664* [redacted]  
.....  
Personnummer

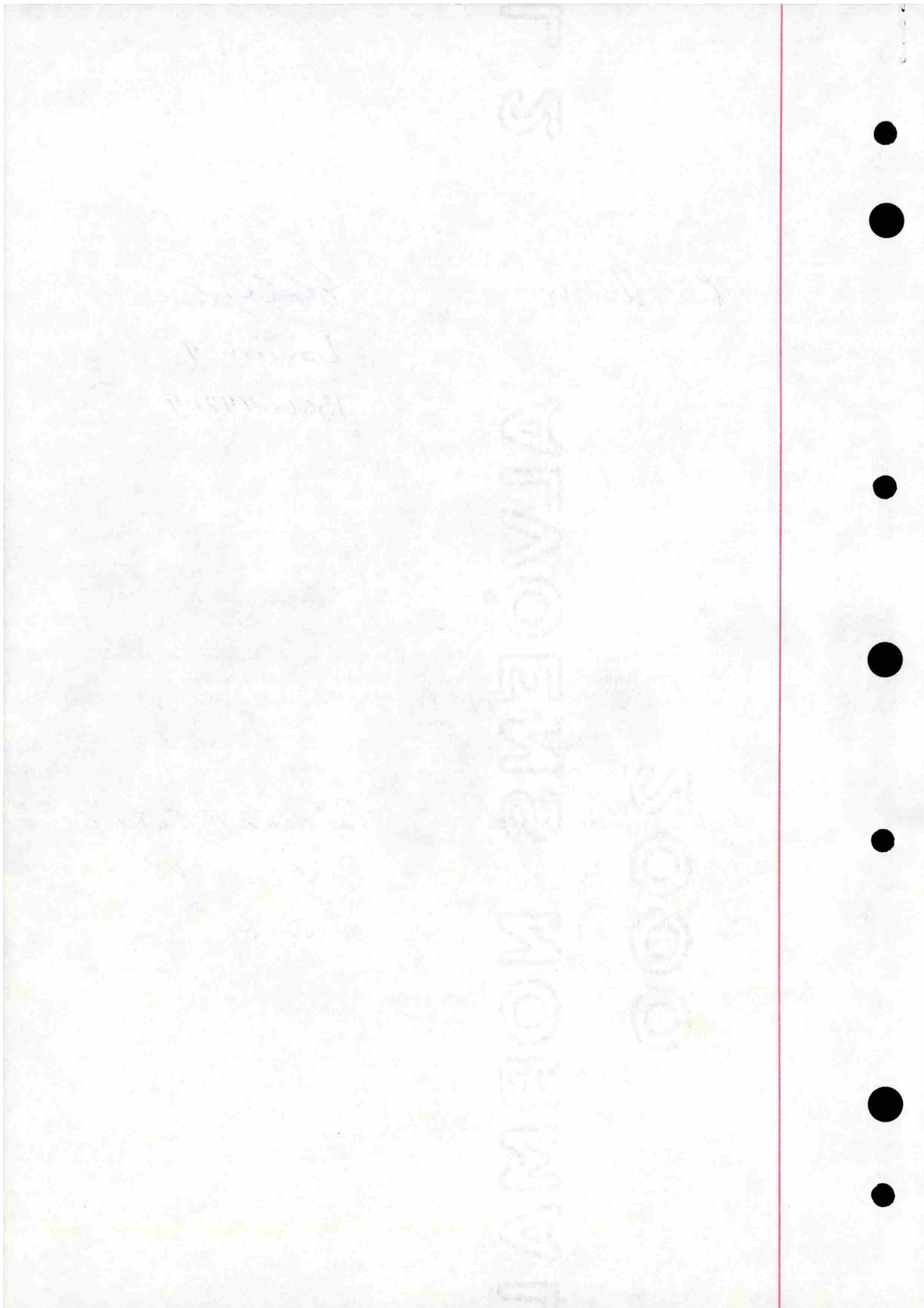
.....  
Kjøper  
.....  
Adresse  
.....  
Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående skjøte er underskrevet av Knut Andersen personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

*Astein Andersen*  
.....  
Navn  
*Liaasen 4*  
.....  
Adresse  
*26-5-1939*  
.....  
Født

*Bjarne K. Olden*  
.....  
Navn  
*Ridøfoka 13*  
.....  
Adresse  
*6-5-34*  
.....  
Født



## Melding til tinglysing



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

Løpenummer for forretning: 613716615  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714  
 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 967454818  
 Navn Høvik Gunnar AS

Bruksenhe Postboks 134, 1713 GRÅLUM

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	210	1075

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3004	210	1075	0	1
3004	210	1075	0	2

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
Ja	Ja
Ja	Ja



Doknr: 388048 Tinglyst: 17.04.2023  
 STATENS KARTVERK

## Søknad om seksjonering

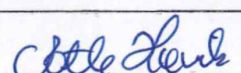
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>Fredrikstad</b>	Kommunens adresse <b>Postboks 1405, 1602 Fredrikstad</b>	Kontaktperson <b>Audun Baklid</b>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <b>GUNNAR T. HØVIK AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>96748818</b>	E-postadresse <b>atte@gunnarhovik.no</b>	
Adresse <b>Bjørnstadmyra 7</b>	Postnummer <b>1712</b>	Poststed <b>GRÅLUM</b>	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <b>3004</b>	Kommunens navn <b>FREDRIKSTAD</b>	Gårdsnr. <b>210</b>	Bruksnr. <b>1075</b>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <b>994977008</b>	Navn <b>ØBJ PROSJEKT AS</b>	Eierandel (oppgis som brøk) <b>1/1</b>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	GB	13				25				37				49			
2	B	1	GB	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: <b>2</b>				Nevner = <b>2</b>															

Dato <b>20.12.22</b>	Innsenderens underskrift 
-------------------------	---

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

20.12.22

Innsenderens underskrift


*Stelle Hauke*

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>S. Long 20.12.22</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>V/General fulmaket. Cbille Leank</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>Atle Havik</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

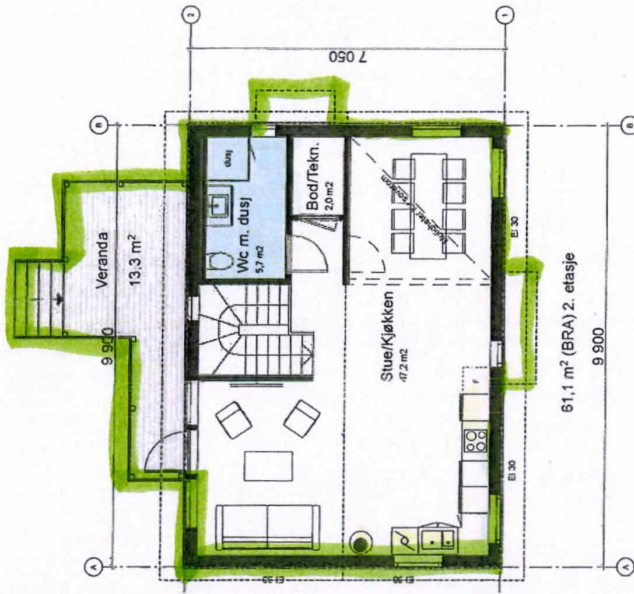
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. <i>3004</i>	Kommunens navn <i>Fredrikstad</i>	Gårdsnr. <i>210</i>	Bruksnr. <i>1075</i>	Festenr.
Dato <i>10.3.23</i>	Underskrift <i>Audun Baklid</i>	Stempel 		

Dato <i>20.12.22</i>	Innsenderens underskrift <i>Cbille Leank</i>
-------------------------	---

Prosjektnr.: A20-1	Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 1 og 2. etasje Bygg A-Vedlegg E1	
Rev. Nr. / Beskrivelse	Dato
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

VEDLEGG E1

TGI



PLAN 2. ETASJE BYGGA

Liaveien 54 B

210/1075

SNR 1

TGI



PLAN 1. ETASJE BYGGA

*Handwritten signature*

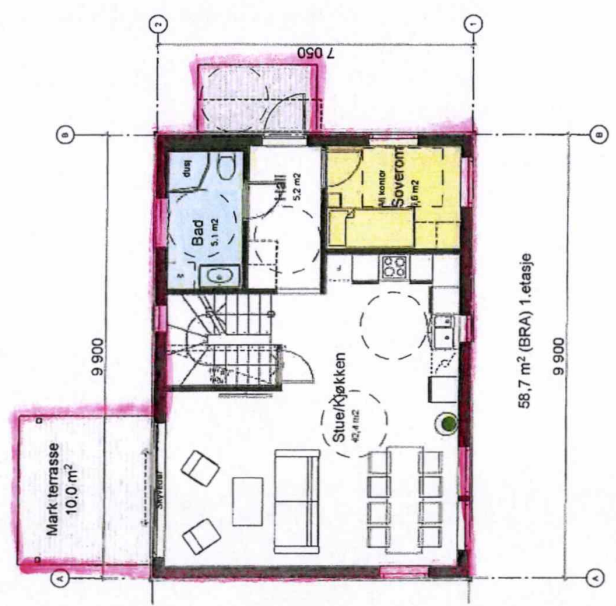
VEDLEGG E2

Prosjekt nr.: A20-2  
 Type tegning: Plan 1 og 2. etasje Bygg B-Vedlegg E2

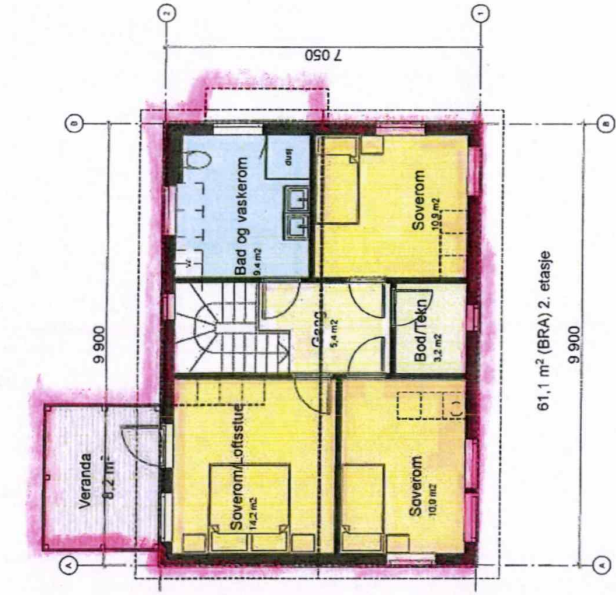
*SNR 2*

*T62*

*T62*



PLAN 1.ETASJE BYGG B



PLAN 2.ETASJE BYGG B

*Liaison 54A*

*210/1075*



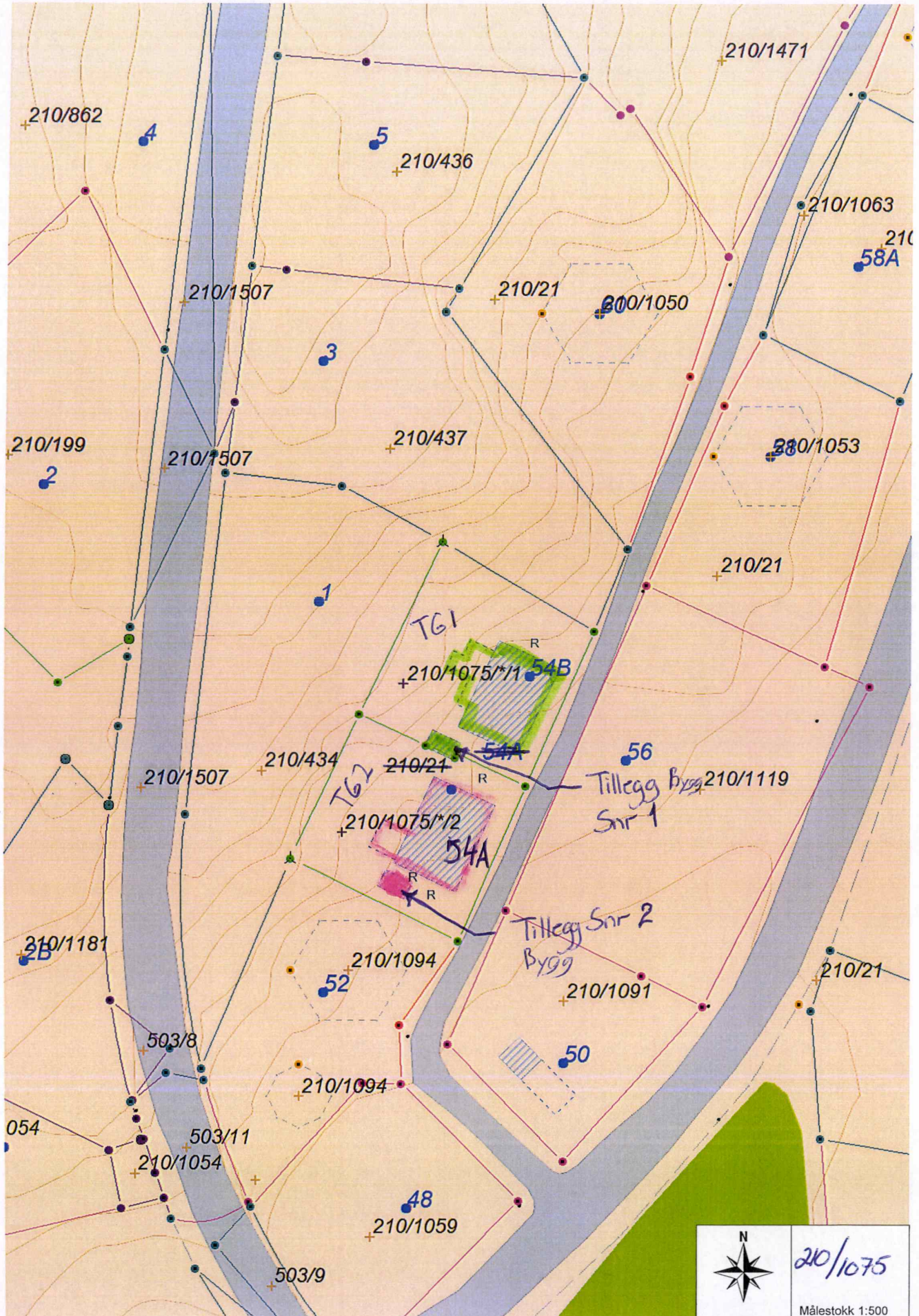
Prosjektetsgrupper:  
 ARK: Gunnar T. Høvik as  
 Plansteden 7  
 1712 Oslo  
 09 22 32 00  
 ark@gunnart-hovik.no

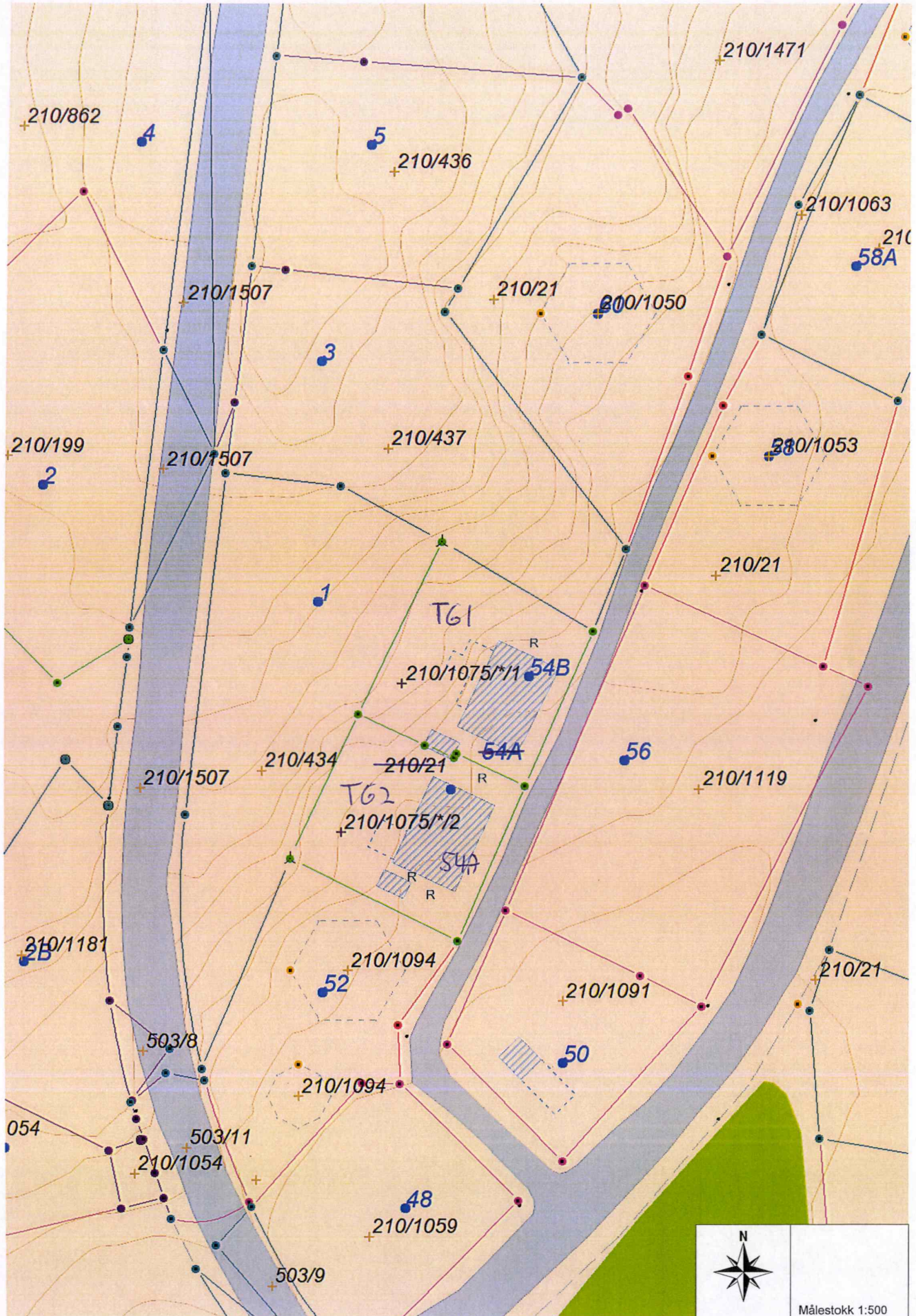
Fase: Søknad

Tittel:		Tilakshaver: Øbu Prosjekt AS Liaison 54 2 Nye eneboliger inkl s.bod	
Geokjent:		ah	
Filnavn:		Liaison 54 - Enebolig etasjer/Plan 1 og 2.pdf	
Dato:		02.06.2022	
Målestokk:		1:100	
Sjekk:		pcg ah	
Kontroll:		ah	
Sjekk nr.:		210/1075	
Prosjekt nr.:		220429	
Tegning nr.:		A20-2	
Type tegning:		Plan 1 og 2. etasje Bygg B-Vedlegg E2	

*ah*

Utløsingsskjema: C:\Users\m27\OneDrive\OneDrive\2024\05\1. etasje - Enebolig etasjer/Plan 1 og 2.pdf





# VEDLEGG E5

Tegningsnr.: A40-2  
Revisjon nr.: A

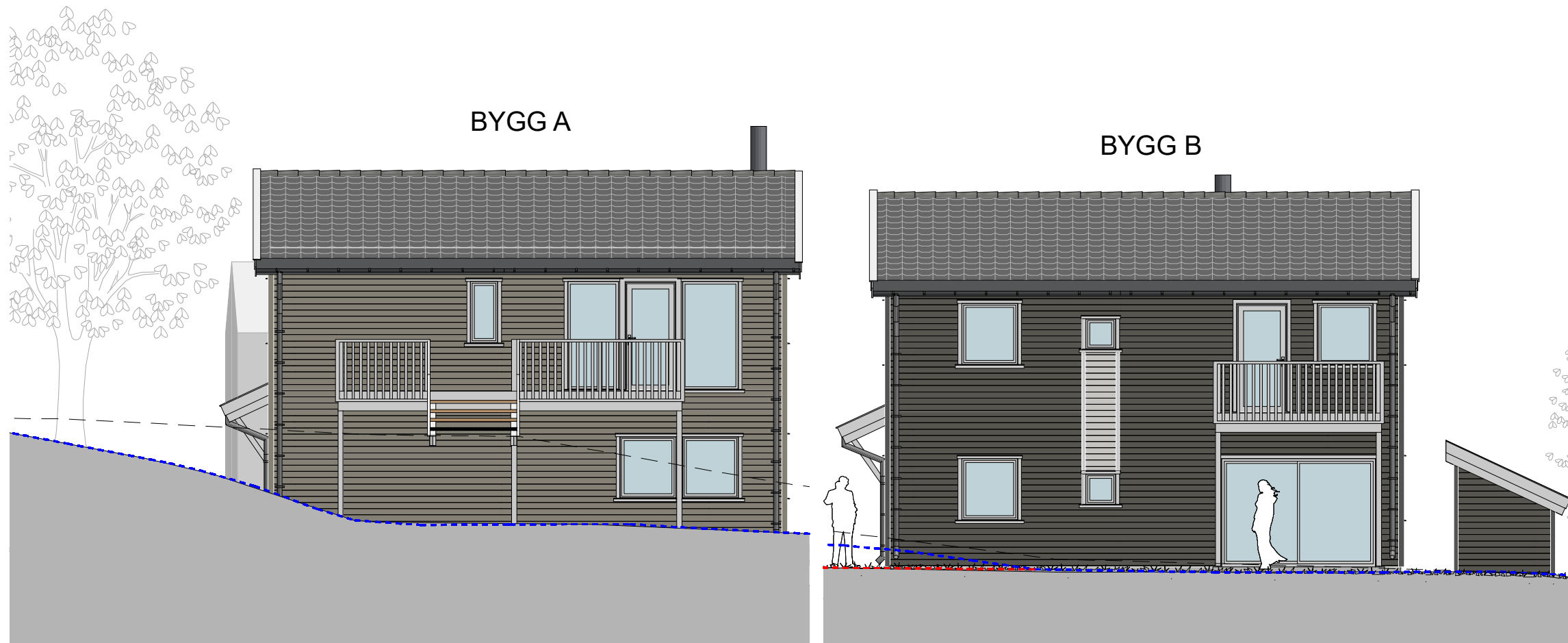
Type tegning: Fasader mot nordvest-Vedlegg E5

## TEGNFORKLARING

- - - - Ny terrenglinje
  - - - - Eksisterende terrenglinje
  - — — Stiplet fjellkontur foran bolig
- All terrengtilpassing min. 1 m fra nabogrenser



FASADE MOT NORDVEST BYGG A OG B



UTSNITT FASADE MOT NORDVEST BYGG A

UTSNITT FASADE MOT NORDVEST BYGG B

A	Bod i nord flyttet. Fjelltereng vist inntil fasadeliv for bygg A	18.08.22	pcg	ah
---	--	----------	-----	----

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
-----	----	-------------	------	------	-------

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:  
 ARK : Gunnar T. Høvik as  
 Bjørnstadmyra 7  
 1712 Grålum  
 Mob.: 99 25 35 00  
 atle@gunnarhovik.no

Fase:  
Søknad

Tittel:  
ah/pcg

Godkjent:

Filnavn:  
220429-Liaveien 54-Enebolig situasjonsplan-15082022.pln

Dato:  
18.08.2022

Målestokk:  
1:200, 1:100

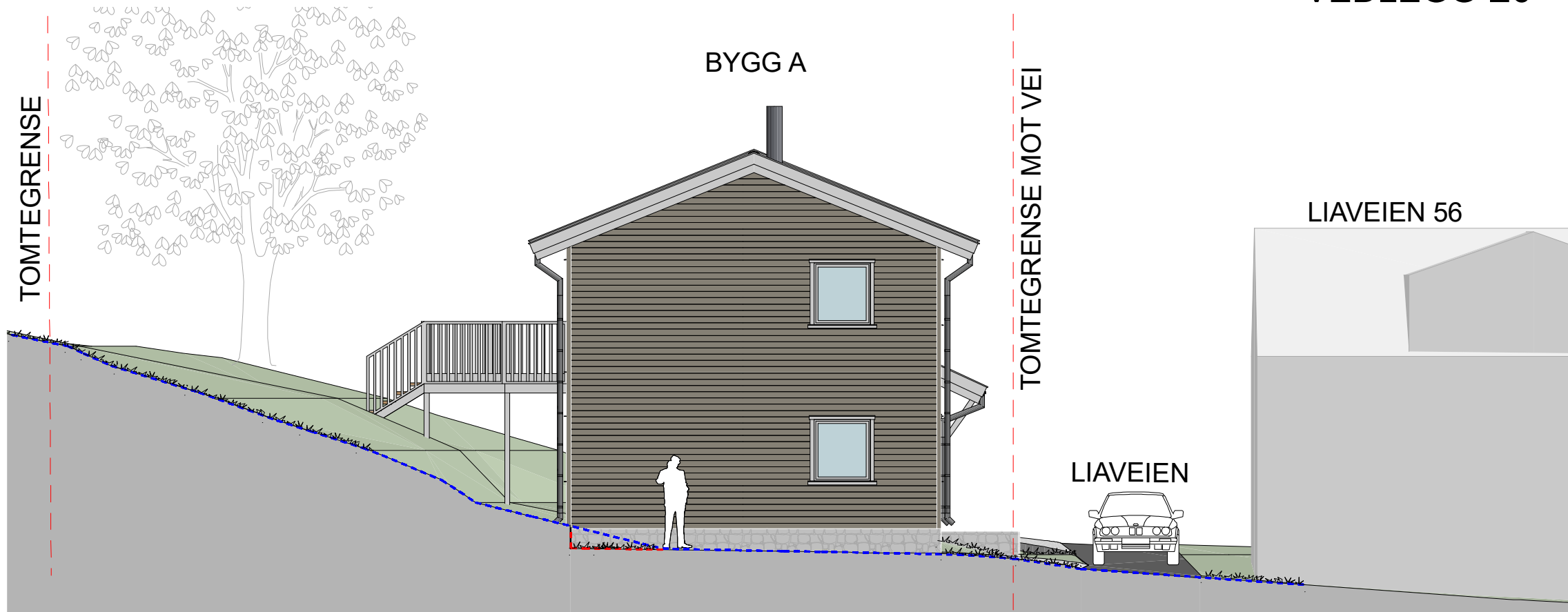
Kontroll:  
Sign.: pcg Kontroll: kp

Gnr./Bnr.:  
210/1075

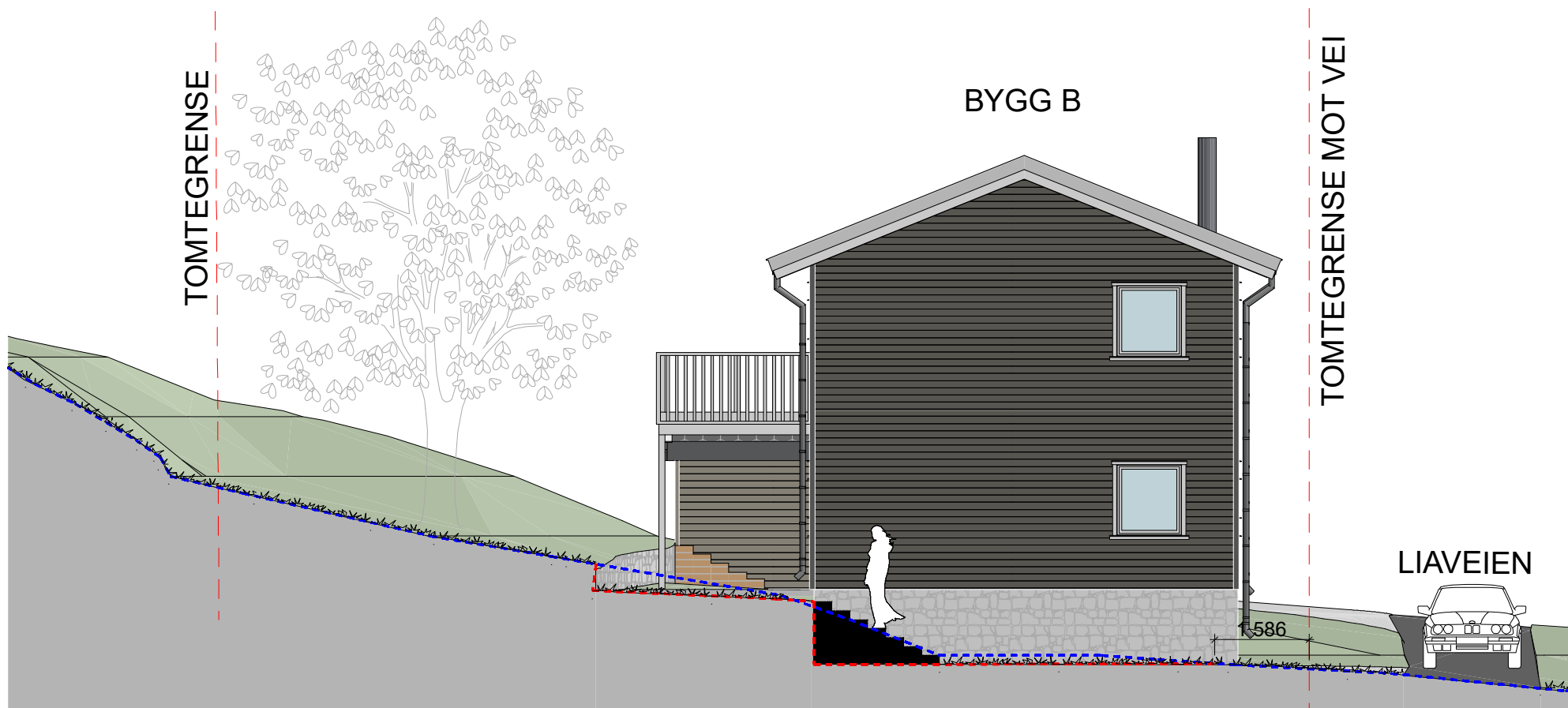
Prosjektnr.: 220429  
Tegningsnr.: A40-2  
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:  
Fasader mot nordvest-Vedlegg E5

# VEDLEGG E6



FASADE MOT SYDVEST BYGG A



FASADE MOT SYDVEST BYGG B

Tegningsnr.: A40-3 Revisjon nr.: A

Type tegning: Fasadert mot sydvest-Vedlegg E6

## TEGNFORKLARING

- - - - Ny terrenglinje
- - - - Eksisterende terrenglinje

All terrengtilpassing min. 1 m fra nabogrenser


A	Llaveien 56 inntegnet. Vist steinmur/grunnmur. Fjell trukket inn mot fasadeliv (bygg A) i vest	18.08.22	pcg	ah	
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Gunnar T. Høvik as

Bjørnstadmyra 7  
1712 Grålum  
Mob.: 99 25 35 00  
ate@gunnarhovik.no

Fase: Søknad

Tittel:

Tiltakshaver: Øbu Prosjekt AS  
**Llaveien 54**  
**2 Nye eneboliger inkl s.bod**

Godkjent: ah/pcg

Filnavn: 220429-Llaveien 54-Enebolig situasjonsplan-15082022.pln

Dato: 18.08.2022

Målestokk: 1:100

Kontroll: Sign.: pcg Kontroll: kp

Gnr./Bnr.: 210/1075

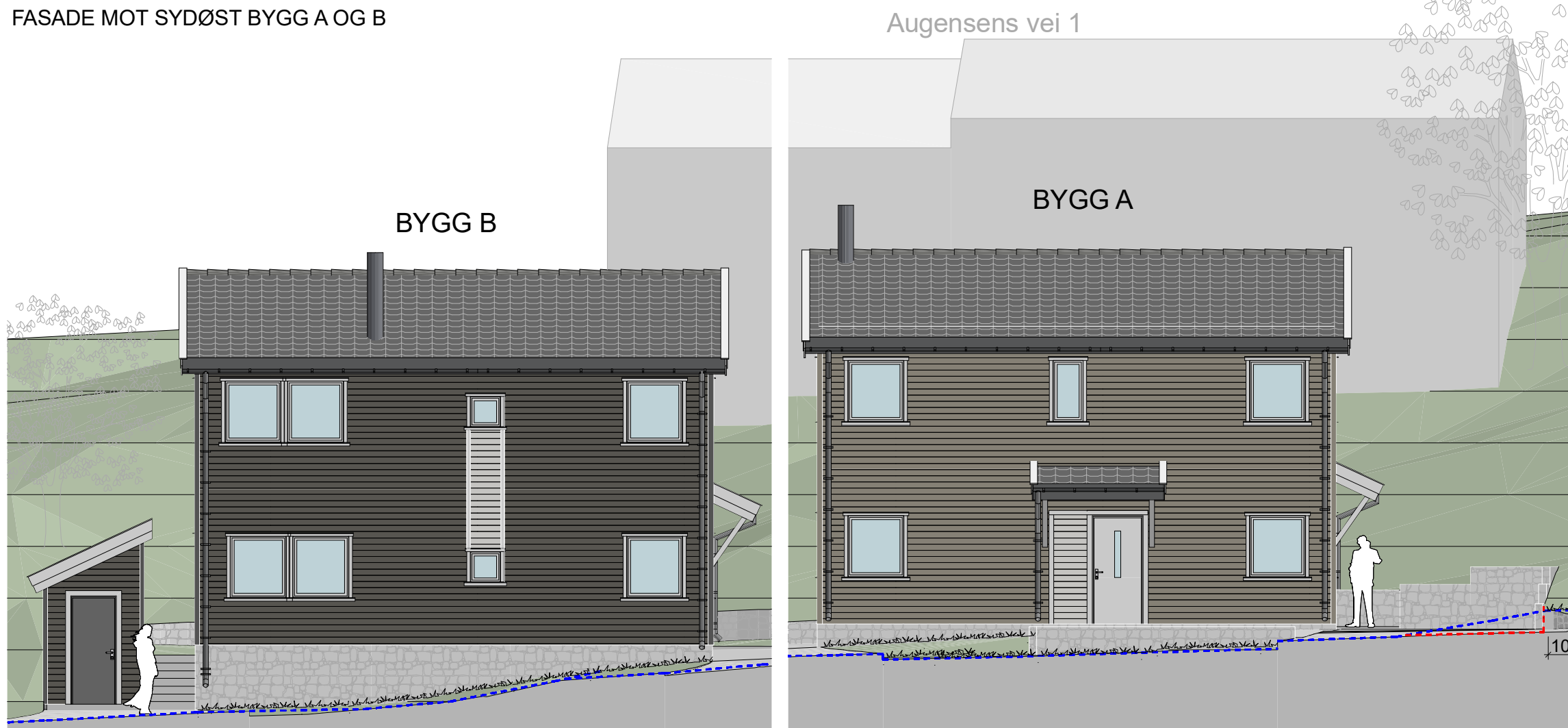
Prosjektnr.: 220429 Tegningsnr.: A40-3

Type tegning: Fasadert mot sydvest-Vedlegg E6

# VEDLEGG E4



FASADE MOT SYDØST BYGG A OG B



UTSNITT FASADE MOT SYDØST BYGG B

UTSNITT FASADE MOT SYDØST BYGG A

Tegningsnr.: A40-1  
Revisjon nr.: A

Type tegning: Fasader mot sydøst-Vedlegg E4

## TEGNFORKLARING

- - - - Ny terrenglinje
- - - - Eksisterende terrenglinje

All terrengtilpassing min. 1 m fra nabogrenser

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Bod i nord flyttet. Vist steinmur/grunnmur	18.08.22	pcg	ah

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:  
 ARK : Gunnar T. Høvik as  
 Bjørnstadmyra 7  
 1712 Grålum  
 Mob : 99 25 35 00  
 atle@gunnarhovik.no

Fase:  
Søknad

Tittel:  
 Godkjent:  
ah/pcg

Filnavn:  
220429-Liaveien 54-Enebolig situasjonsplan-15082022.pln

Dato:  
18.08.2022

Målestokk:  
1:200, 1:100

Kontroll:  
 Sign.: pcg  
 Kontroll: kp

Gnr./Bnr.:  
210/1075

Prosjektnr.: 220429  
Tegningsnr.: A40-1  
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:  
Fasader mot sydøst-Vedlegg E4

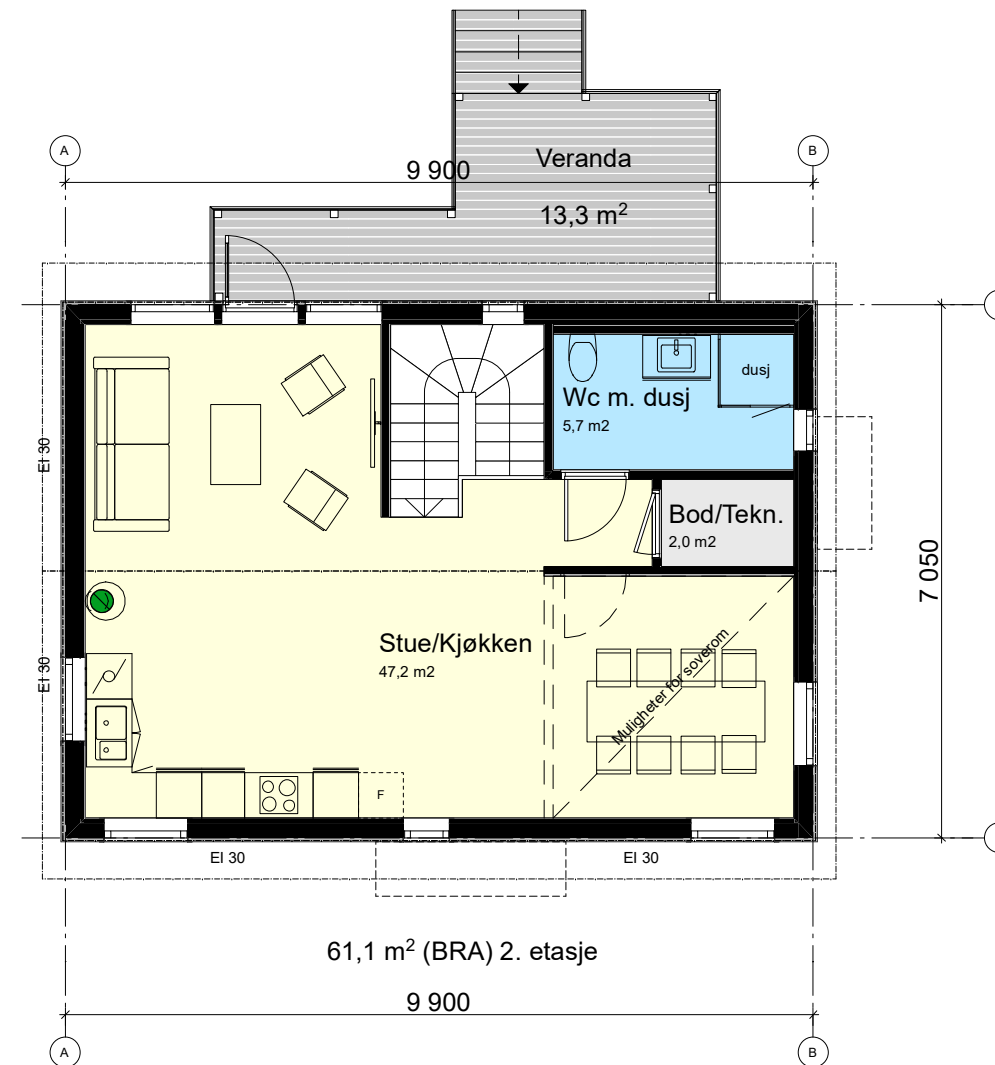
# VEDLEGG E1

Tegningsnr.: A20-1  
Revisjon nr.:

Type tegning: Plan 1 og 2. etasje Bygg A-Vedlegg E1

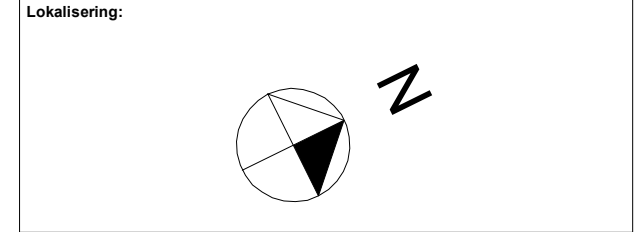


PLAN 1.ETASJE BYGG A



PLAN 2.ETASJE BYGG A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
-----	----	-------------	------	------	-------



Prosjekteringsgruppen:  
 ● ARK : Gunnar T. Høvik as  
 Bjørnstadsmyra 7  
 1712 Grålum  
 Mob.: 99 25 35 00  
 atle@gunnarhovik.no

Fase:  
**Søknad**

**Tittel:**  
 Tiltakshaver: Øbu Prosjekt AS  
**Liaveien 54**  
**2 Nye eneboliger inkl s.bod**

Godkjent:  
**ah**

Filnavn:  
 220429-Liaveien 54 - Enebolig situasjonsplan-30502022.pln

Dato:  
 02.06.2022

Målestokk:  
 1:100

Kontroll:  
 Sign.: **pcg** Kontroll: **ah**

Gnr./Bnr.:  
 210/1075

Prosjektnr.: **220429** Tegningsnr.: **A20-1** Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:  
 Plan 1 og 2. etasje Bygg A-Vedlegg E1

TEGNFORKLARING

- - - - Ny terrenklinje
- - - - Eksisterende terrenklinje

All terrenntilpassing min. 1 m fra nabogrenser


A	Liaveien 56 inntegnet. Vist steinmur/grunnmur. Fjell trukket inn mot fasadeliv (bygg A) i vest	18.08.22	pcg	ah	
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:  
 ARK : Gunnar T. Høvik as  
 Bjørnstadmyra 7  
 1712 Grålum  
 Mob.: 99 25 35 00  
 atle@gunnarhovik.no

Fase:  
Søknad

**Tittel:**  
 Tiltakshaver: Øbu Prosjekt AS  
**Liaveien 54**  
**2 Nye eneboliger inkl s.bod**

**Godkjent:**  
 ah/pcg

**Filnavn:**  
 220429-Liaveien 54-Enebolig situasjonsplan-15082022.pln

**Dato:**  
 18.08.2022

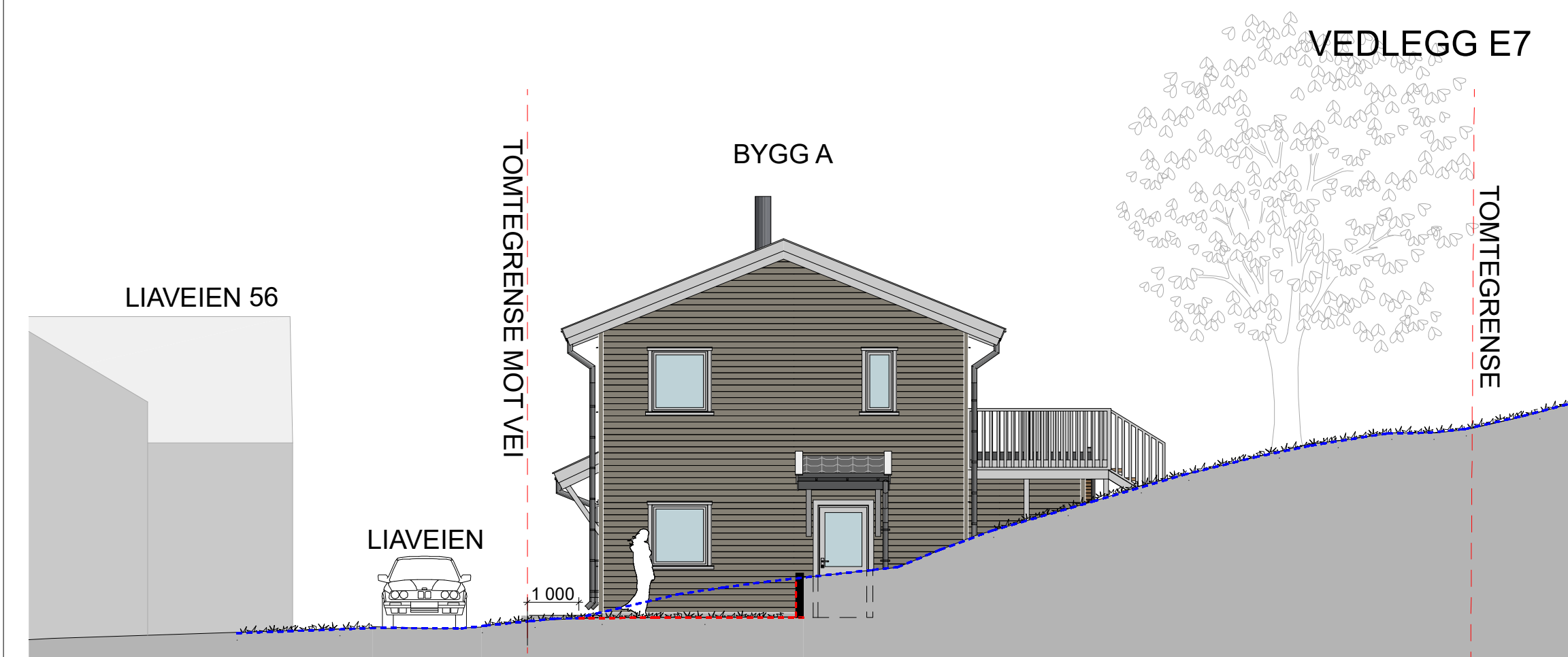
**Målestokk:**  
 1:100

**Kontroll:**  
 Sign.: pcg    Kontroll: kp

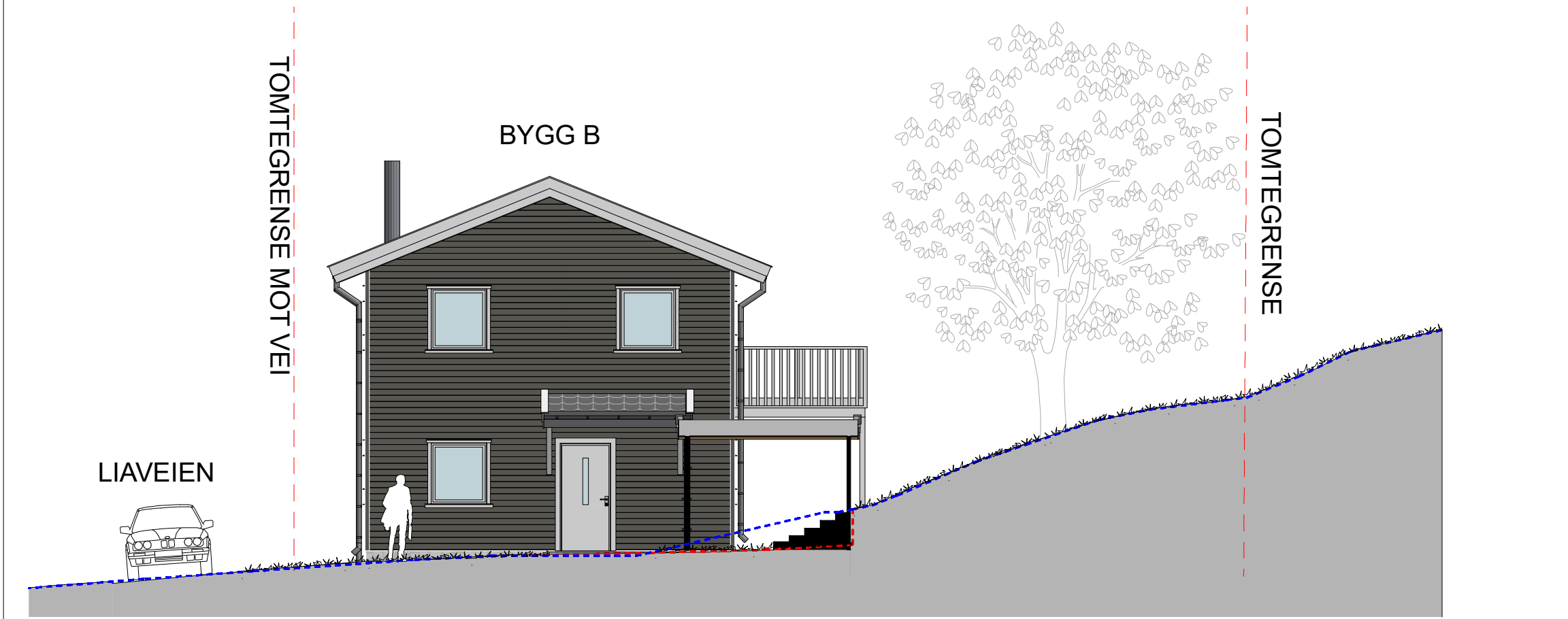
**Gnr./Bnr.:**  
 210/1075

**Prosjektnr.:** 220429    **Tegningsnr.:** A40-4    **Prosjektnr. for prosjekterende/lev**

**Type tegning:** Fasadert mot nordøst-Vedlegg E7



FASADE MOT NORDØST BYGG A



FASADE MOT NORDØST BYGG B

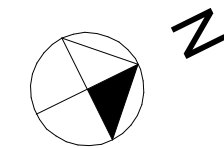
# VEDLEGG E1

Tegningsnr.: A20-1  
Revisjon nr.: A

Type tegning: Plan 1. etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Utvidet boligenhetene	17.06.21	pcg	ah

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:  
 ● ARK : Gunnar T. Høvik as  
 Bjørnstadsmyra 7  
 1712 Grålum  
 Mob.: 99 25 35 00  
 atle@gunnarhovik.no

Fase:  
Søknad

Tittel:  
ah

Filnavn:  
210218-Liaveien 54-14062021-utvidelse.pln

Dato:  
29.04.2021

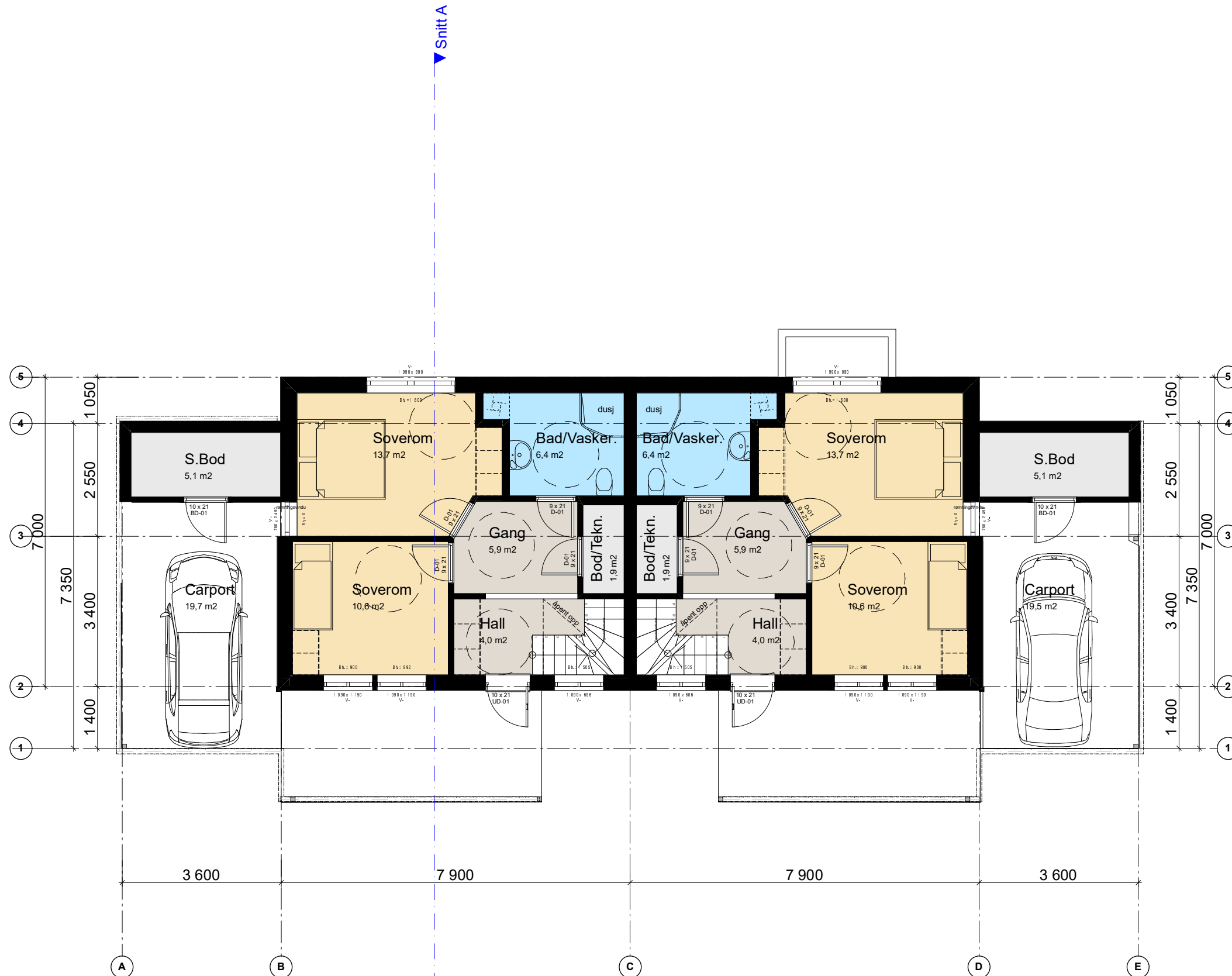
Målestokk:  
1:100

Kontroll:  
Sign.: pcg  
Kontroll: ah

Gnr./Bnr.:  
xxx/xxx

Prosjektnr.: 210218  
Tegningsnr.: A20-1  
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Plan 1. etasje



PLAN 1.ETASJE

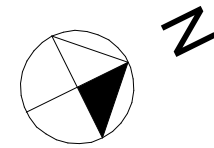
# VEDLEGG E2

Tegningsnr.: A20-2  
Revisjon nr.: A

Type tegning: Plan 2. etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Utvidet boligenhetene	17.06.21	pcg	ah

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:  
 ● ARK : Gunnar T. Høvik as  
 Bjørnstadsmyra 7  
 1712 Grålum  
 Mob.: 99 25 35 00  
 atle@gunnarhovik.no

Fase:  
Søknad

Tittel:  
Tiltakshaver: Øbu Prosjekt AS  
Liaveien 54-Ny tomannsbolig m. carporter inkl s.bod

Godkjent:  
ah

Filnavn:  
210218-Liaveien 54-14062021-utvidelse.pln

Dato:  
29.04.2021

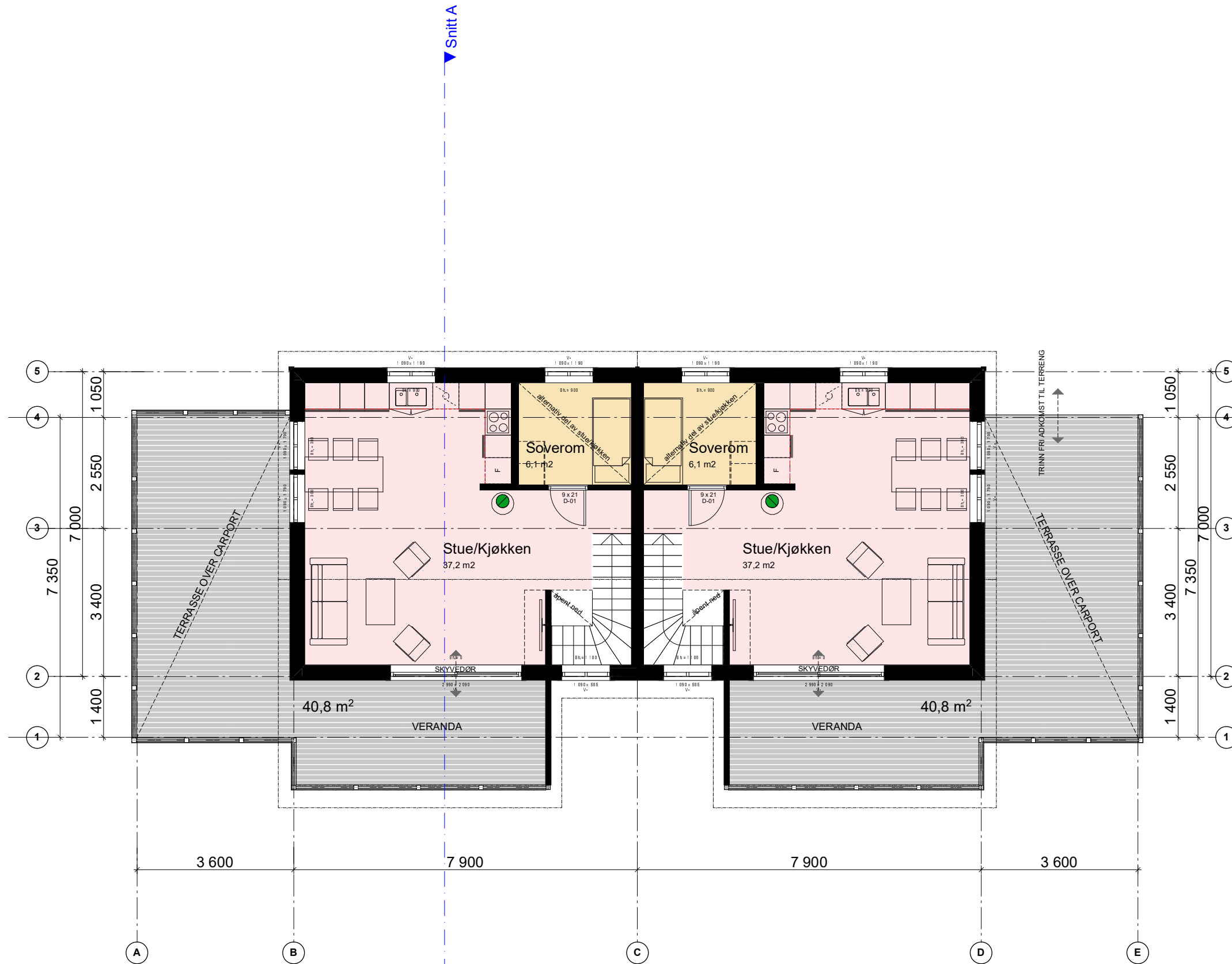
Målestokk:  
1:100

Kontroll:  
Sign.: pcg  
Kontroll: ah

Gnr./Bnr.:  
xxx/xxx

Prosjektnr.: 210218  
Tegningsnr.: A20-2  
Type tegning: Plan 2. etasje

Prosjektnr. for prosjekterende/lev



PLAN 2.ETASJE



Gunnar Høvik AS

Bjørnstadmyra 7A  
1713 GRÅLUM

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/4136	31	HEEGJO	210/1075	06.07.2023

## Midlertidig brukstillatelse - Riving av bygg, oppføring av ny bolig - Liaveien 54 - Eiendom 210/1075

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
861/23

### Midlertidig brukstillatelse

#### Midlertidig brukstillatelse er gitt

Vi har godkjent søknaden din om midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 27.06.2023. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 20.10.2022.

#### Brukstillatelsen gjelder for

Adresse: Liaveien 54, 1614 Fredrikstad

Eiendom: 210/1075/0/0

Byggetiltak:

- Riving av bygg, oppføring av to nye boliger

Midlertidig brukstillatelse gjelder for hele tiltaket.

#### Gjenstående arbeider

Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår:

- Kompletterings arbeider for tømrer, rørlegger og elektro. Alt arbeidet vil ferdigstilles før overlevering kunden den 05.07.23.
- Gjenstår montering av innvendig trapper. Dette monteres den 28.06.23
- Det settes strøm på bygge den 03.07.23.

Gjenstående arbeider skal være utført innen den 05.07.2023. Søknad om ferdigattest sendes inn 05.07.2023.

#### Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive

##### Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.:

hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Stine Elisabeth Markussen  
overingeniør

Helle Kristin Gjølme  
overingeniør

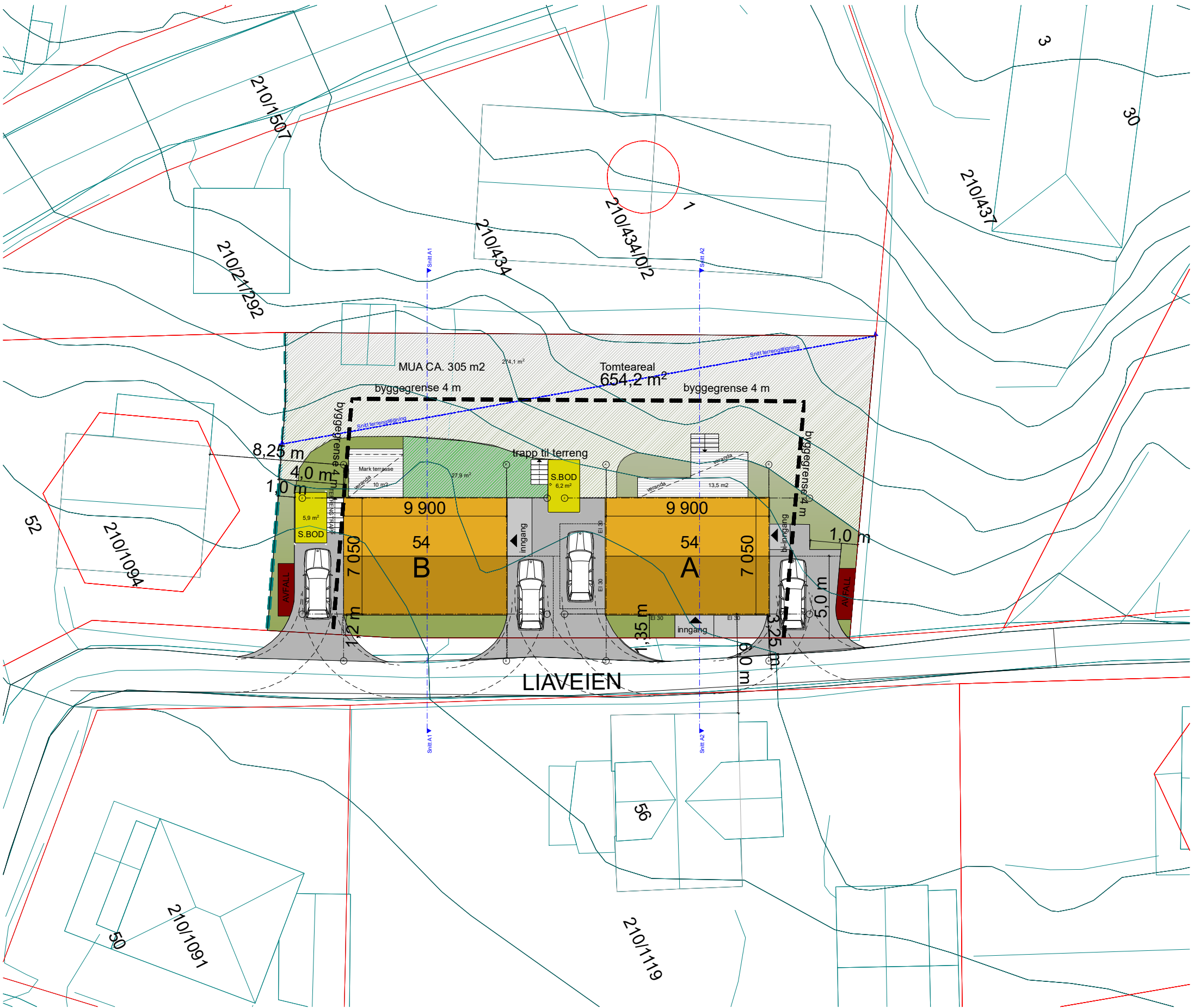
Kopi til eksterne mottakere:  
ØBU PROSJEKT AS

Postboks 629

1522

MOSS

# VEDLEGG D1



## SITUASJONSPLAN

Tegningsnr.: A10-1		Revisjon nr.:	
Type tegning: Situasjonsplan-Vedlegg D1			
<b>TEGNFORKLARING</b>			
—	Teiggrens	●	Markering trær m. dim <=0,9m
- - -	Byggegrenser		
- - -	Grense mot nabo i syd (avgrenset ekst. gjerde)		
■	Plassering avfall		
■	Ny enebolig		
■	Sportsbod		
■	Uteoppholdsareal med stigning >=1:3		
MUA er inkl ikke overdekket veranda. Samlet sum:325,5 m <sup>2</sup>			
A	Ny plassering av bod. Redusert gårds plass i nord. MUA vist m. skravur.	16.08.22	pcg ah
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato Sign Kontr
Lokalisering:			
Prosjekteringsgruppen:			
● ARK : Gunnar T. Høvik as		Bjørnstadmyra 7 1712 Grålum Mob.: 99 25 35 00 atle@gunnarhovik.no	
Fase: Søknad			
Tittel:		Godkjent: ah	
Tiltakshaver: Øbu Prosjekt AS Liaveien 54 2 Nye eneboliger inkl s.bod		Filnavn: 220429-Liaveien 54-Enebolig situasjonsplan-15082022.pln	
		Dato: 02.06.2022	
		Målestokk: 1:250	
		Kontroll	
		Sign.: pcg	Kontroll: ah
		Gnr./Bnr.: 210/1075	
Prosjektnr.: 220429	Tegningsnr.: A10-1	Prosjektnr. for prosjekterende/lev	
Type tegning: Situasjonsplan-Vedlegg D1			



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

*Fredrikstad, 06.03.2026*

**Til informasjon!**

Eiendom: 210/1075/0/2 Liaveien 54 A

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*

Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 210/1075/0/2

Eierrepresentant: Johansen Sindre Kristian

Regningsmottaker: Johansen Sindre Kristian

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Grunnforensing	Nei	
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	1075	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	331,9 m2		
Seksjonsnr	2				

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
301121730	Enebolig	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		119,8

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN SINDRE KRISTIAN	Liaveien 54A	1614 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 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60 ESkatt Bolig	2 456 600,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 7 861,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 2 598,00

**kr 26 340,00**



# Eiendomsstatus, ordre 9033314

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 210	<b>Bnr:</b> 1075	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 2
<b>Adresse:</b>	Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	354.9 m <sup>2</sup>		

### 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:

<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg <b>Hensynssoner:</b>
<b>Reguleringsplaner:</b>	<b>Vedtatt:</b>	<b>Formål:</b>  <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b>		

## 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.



# Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 10.03.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1075 **Seksjonsnr.:** 2

**Adresse:** Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD

**Referanse:** 192260012

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

#### Vedlegg

1 vedlegg

#### [FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.](#)

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 tilfelle 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 eiendomsforespørslers.



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 210 / 1075 / 0 / 2

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

## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-210/1075/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	331.9
Etablert dato	17.04.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
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
SINDRE KRISTIAN JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	07.03.2023	07.03.2023	23/2076	

### Grunnforensing 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"/>		331.9	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301121730	0	111 - Enebolig	MB - Midlertidig brukstillatelse

### Bygning 301121730: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	119.8
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	119.8
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	20.10.2022	27.10.2022
EB - Endre bygningsdata	07.03.2023	07.03.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	06.07.2023	11.07.2023

## Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	119.8	5	2	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	58.7	0.0	58.7	0.0
H02	0	61.1	0.0	61.1	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Liaveien	54A		1614 FREDRIKSTAD

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

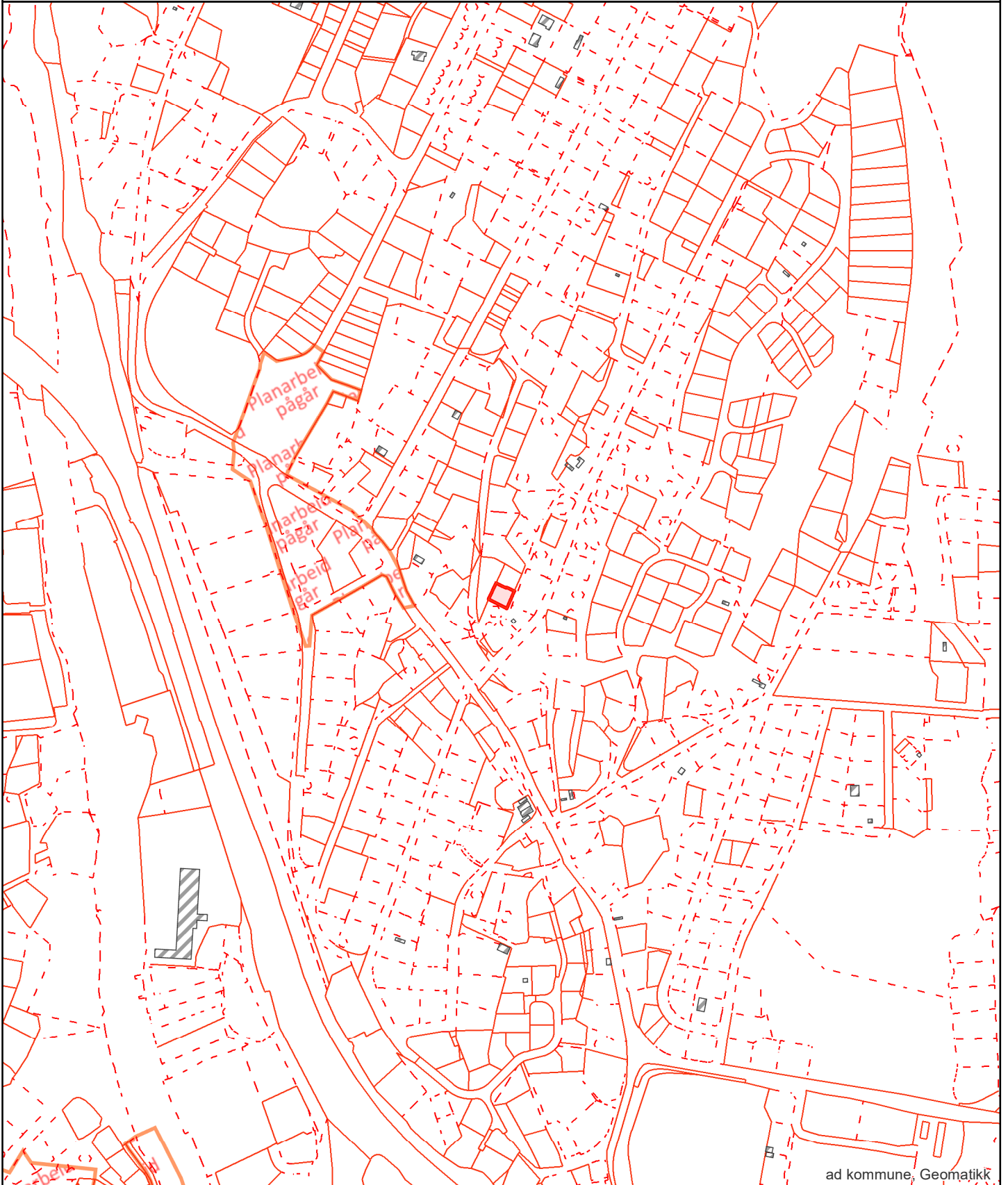
Adresse: Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/1075/0/2

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-03-04



Planident: 1232  
Plannavn: Onsøyveien 76

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



# Grunnkart



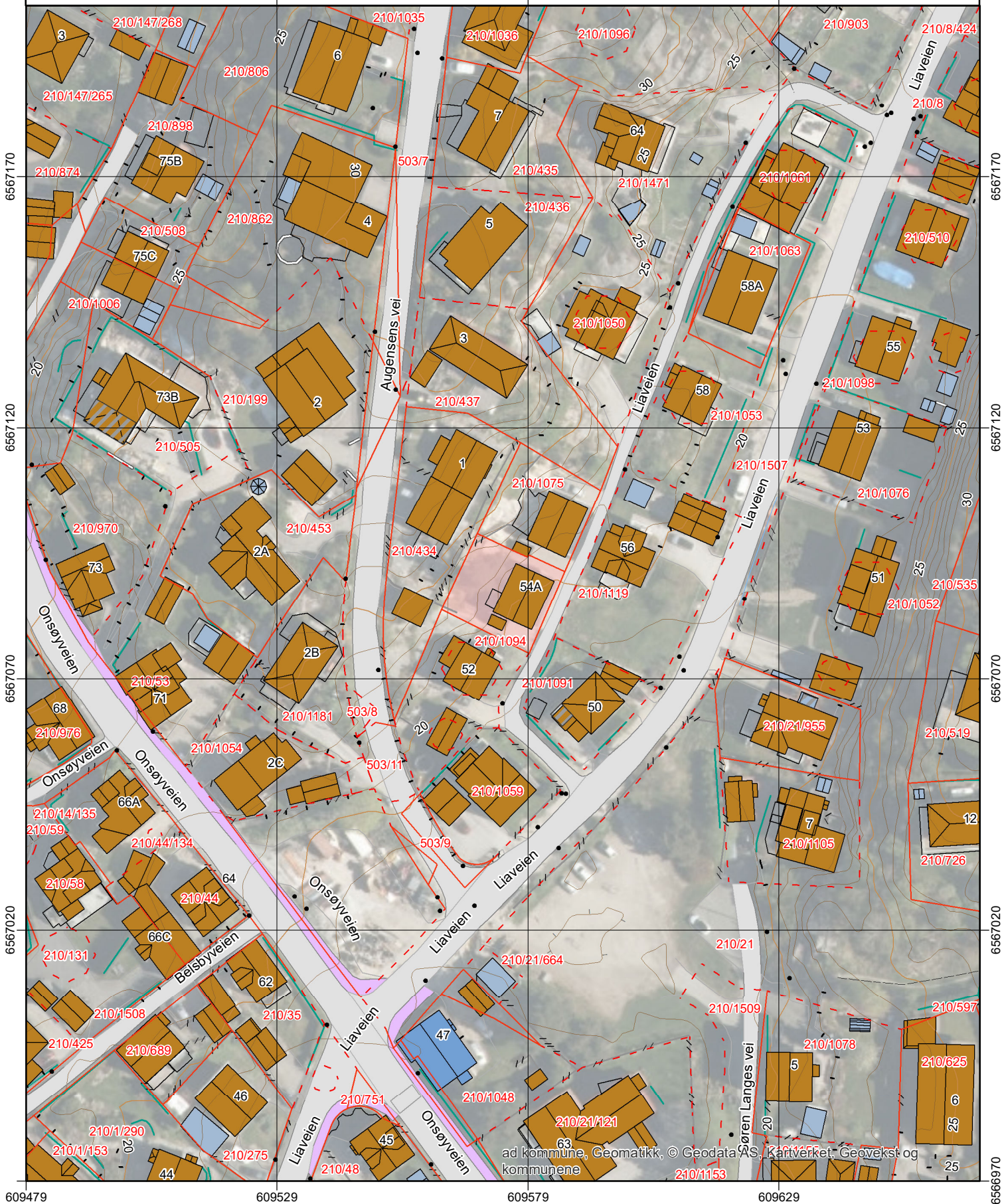
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/1075/0/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-04



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



# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/1075/0/2

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-03-04



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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/1075/0/2

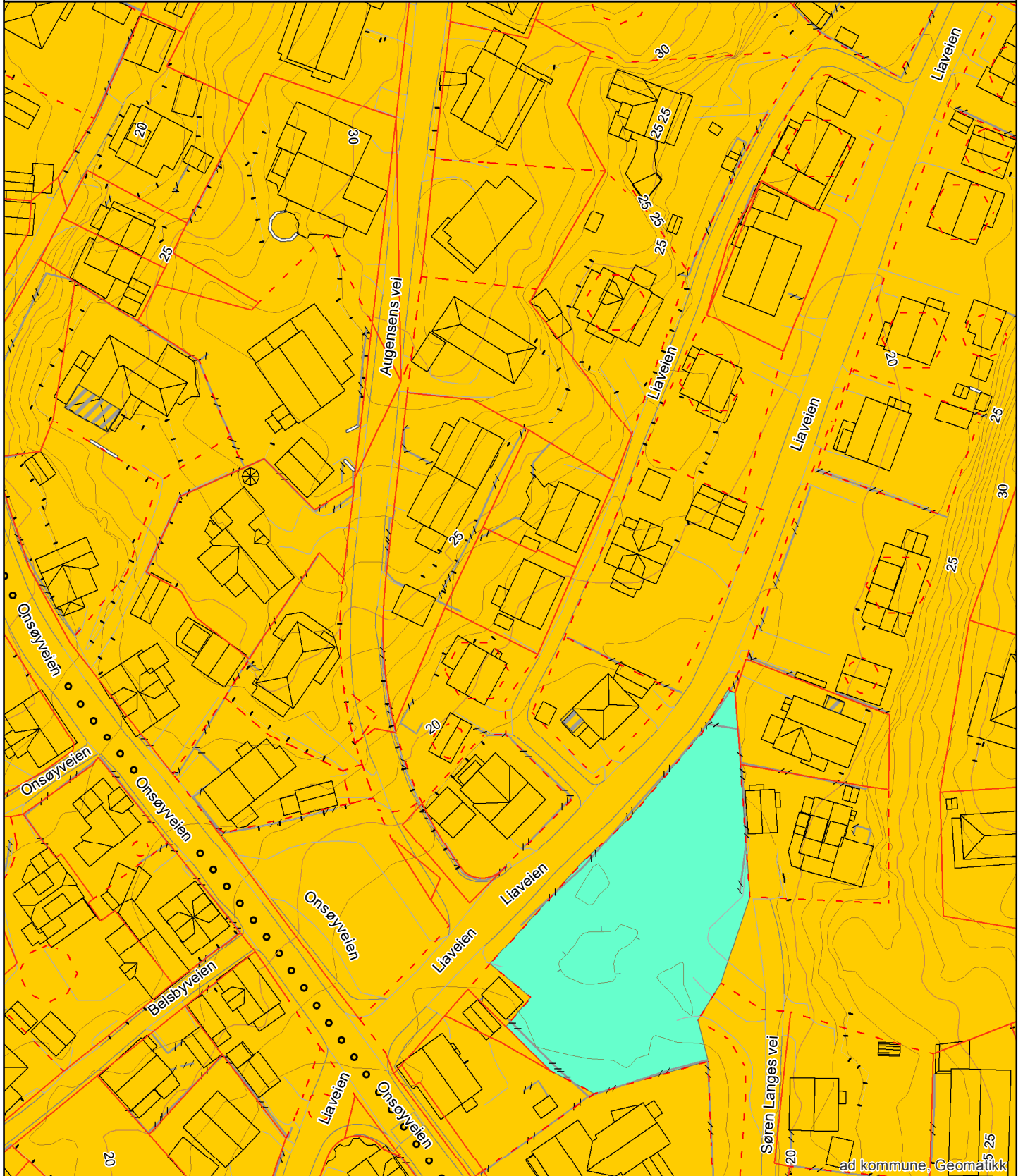
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-04



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.



## Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1075 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2  
**Adresse:** Liaveien 54A, 1614 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.

# Oversiktskart



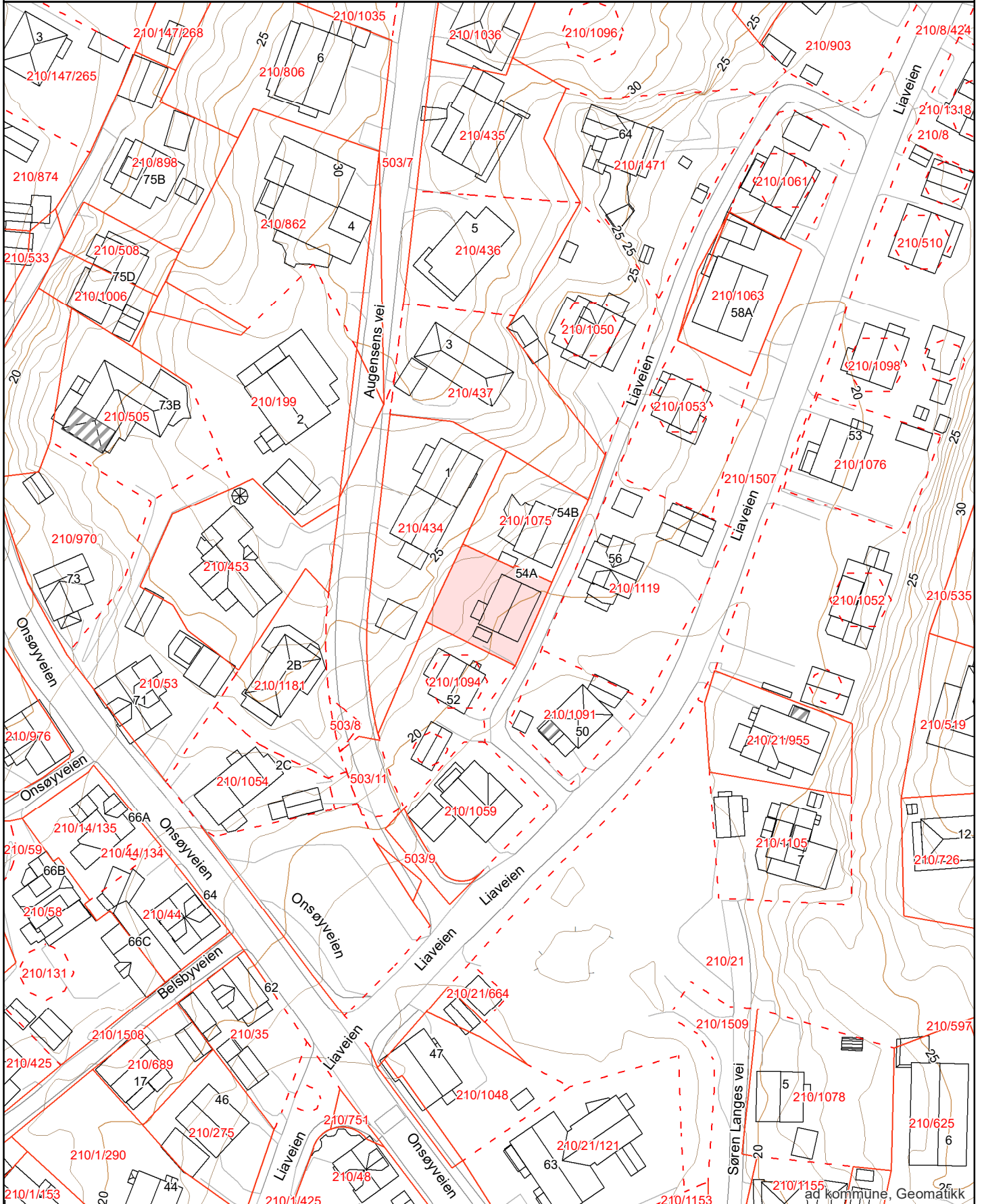
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/1075/0/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-04



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/1075/0/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-04



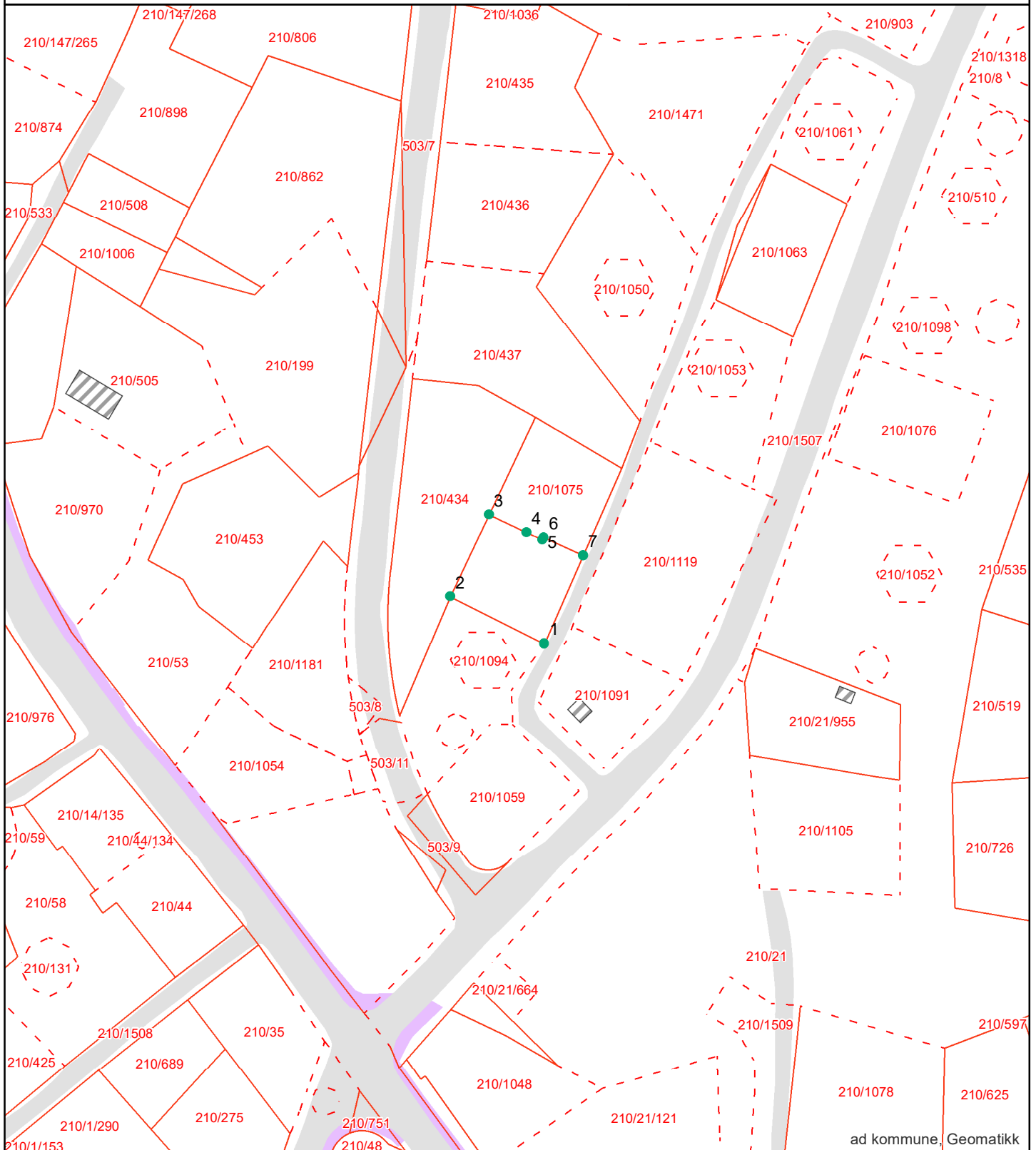
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 4.3.2026

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567075.03194	609579.453255	Ikke spesifisert	19.52	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567083.70044	609561.971921	Fjell	16.78	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567098.86805	609569.133169	Ikke spesifisert	7.7	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6567095.60319	609576.101403	Ikke spesifisert	3.29	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567094.25837	609579.10295	Ikke spesifisert	0.48	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567094.68986	609579.324929	Ikke spesifisert	8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6567091.36145	609586.589927	Ikke spesifisert	17.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Liaveien 54A, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/1075/0/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-04

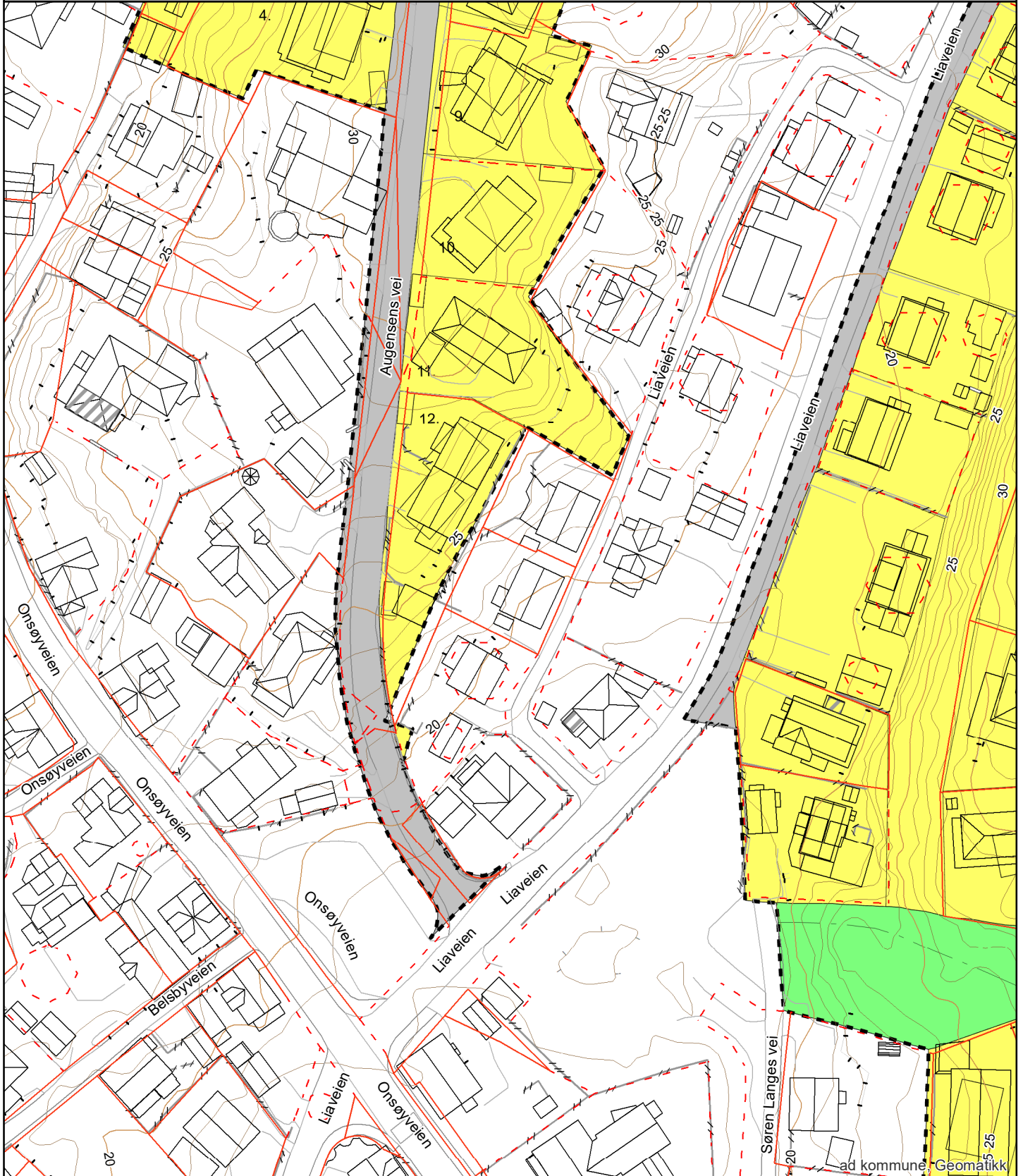


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

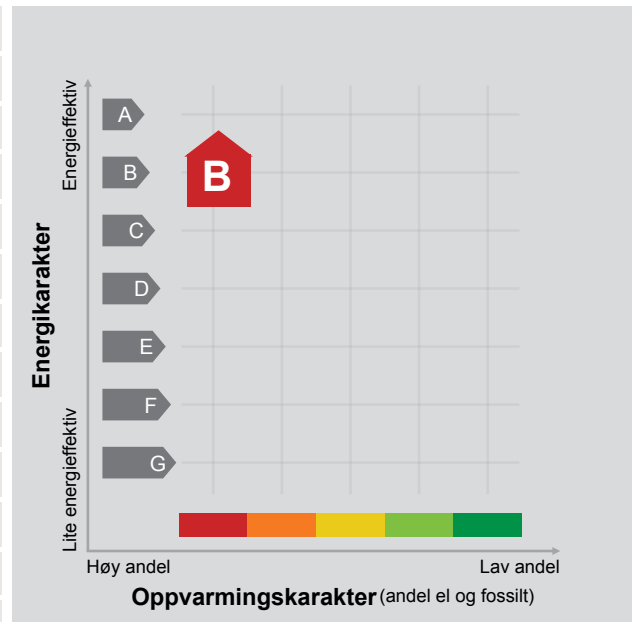
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.

**Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen**



# ENERGIATTEST

Adresse	Liaveien 54A
Postnummer	1614
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	1075
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301121730
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fbab70c8-b9e8-4c8e-a45c-01a75c770de8
Dato	18.01.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	120
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Liaveien 54A  
Postnummer: 1614  
Sted: FREDRIKSTAD  
Kommune: Fredrikstad  
Bolignummer: H0101  
Dato: 18.01.2024 11:04:37  
Energimerkenummer: fbab70c8-b9e8-4c8e-a45c-01a75c770de8

Kommunennummer: 3107  
Gårdsnummer: 210  
Bruksnummer: 1075  
Seksjonsnummer: 2  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 301121730

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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. Montér 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 13: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **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 utskiftning 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.

# Nabolagsprofil

Liaveien 54A - Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Mølleveien Linje 7	2 min	0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	2.3 km
Sentrum fergeleie Linje 805	6 min	2.3 km
Værste fergeleie Linje 805	6 min	2.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min	3.5 km

## Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	9 min	0.8 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	21 min	1.8 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	23 min	1.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	19 min	1.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min	2.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	9 min	0.8 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	6 min	2.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

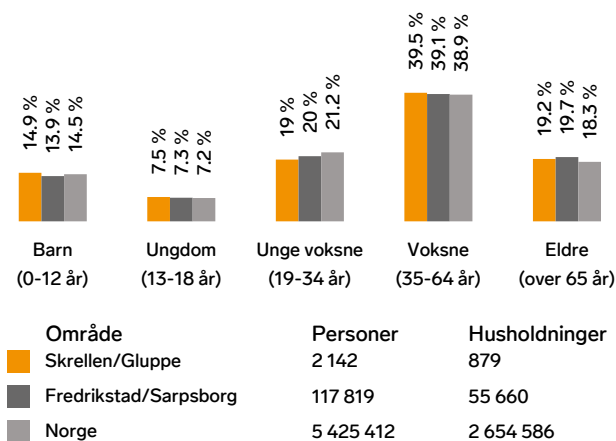
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling





## Barnehager

Trosvik Doremi barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min	0.4 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 97 barn	7 min	0.7 km
Christianslund barnehage (0-5 år) 33 barn	8 min	0.7 km

## Dagligvare

Meny Ørebekk	10 min	
Kiwi Onsøyveien PostNord	10 min	0.9 km

## Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

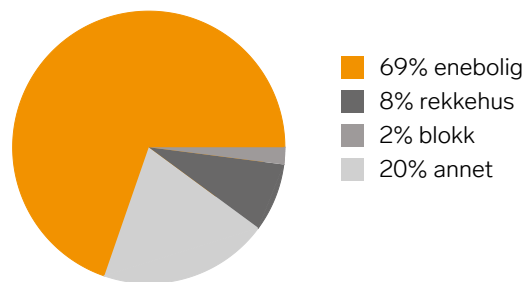
 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

-  Liaveien balløkke 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Travløkka balløkke 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Trimeriet Fredrikstad 14 min 
-  Friskis & Svettis Fredrikstad 16 min 

## Boligmasse



«Rolig og barnevennlig område.»

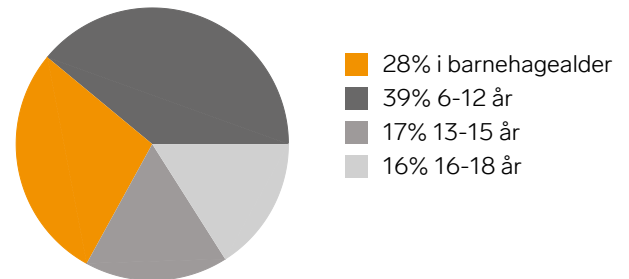
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 6 min 
-  Ditt apotek Ørebekk 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



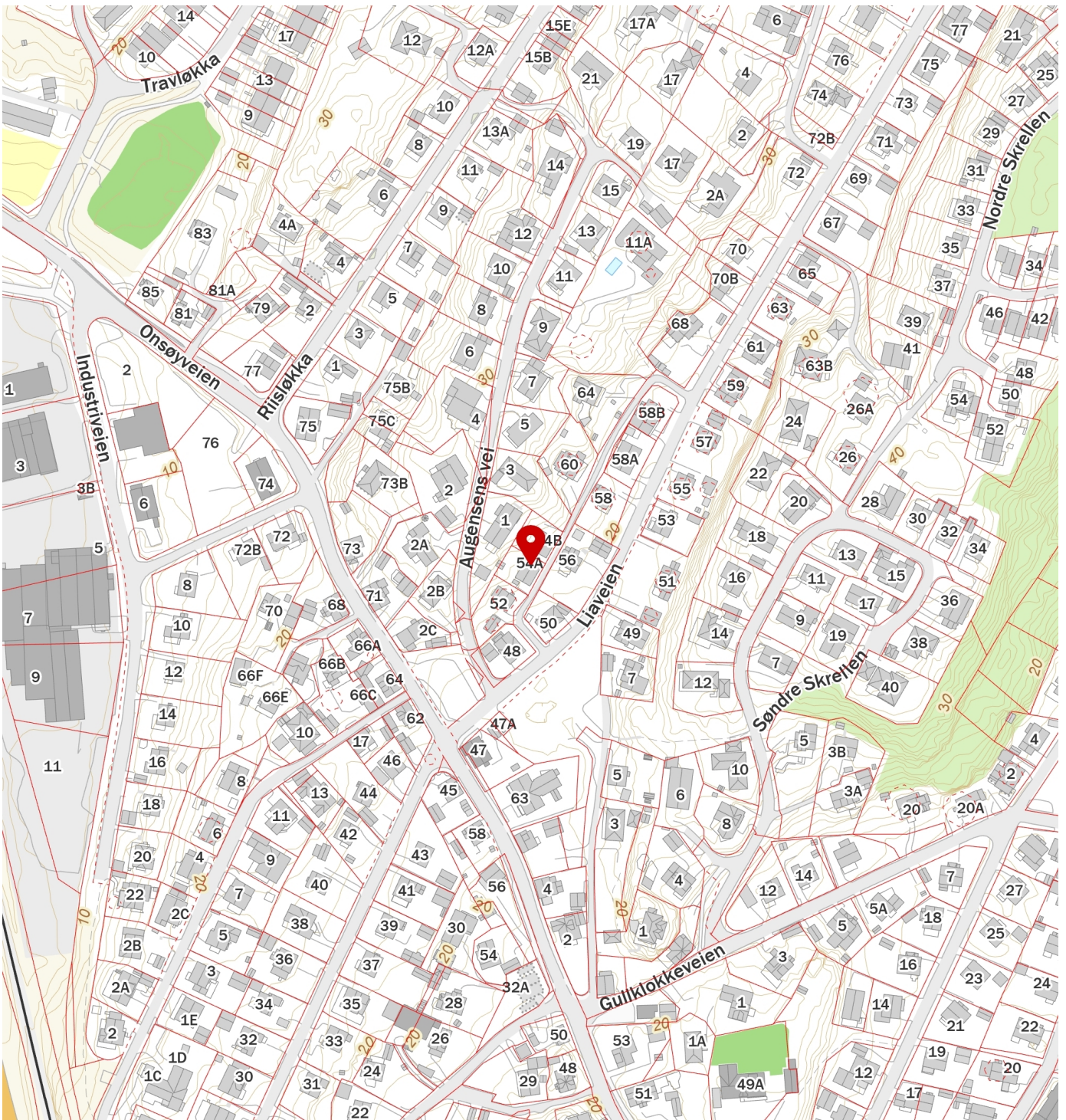
0%

43%

-  Skrellen/Gluppe
-  Fredrikstad/Sarpsborg
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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