



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Brostrøms vei 14 B

Vår ref.: 192260043

FREDRIKSTAD 21.05.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, datert torsdag 7. mai 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. dbnr 401541/1966 Byggeforsbud på angitt avstand
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/bygningstegninger fra kommunens arkiv.
5. Eiers Energiattest hentet på 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.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Enebolig

Brostrøms vei 14 B
1658 TORP
Gnr./Bnr.: 614/116
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 07.05.2026
Befaringsdato: 04.05.2026
Referansenummer: 15081512

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 163 m² (BRA-i: 163 m²)
Garasje.
Bruksareal: 33 m² (BRA-i: 0 m²)
Frittstående bod.
Bruksareal: 8 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 204 m² (BRA-i: 163 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Magnus Langvik



48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.05.2026
Referansenummer	15081512
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0043
Hjemmelshaver/selger	Christine Nesøen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Christine Nesøen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	07.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Brostrøms vei 14 B
Postnummer/sted	1658 TORP
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	614/116
Tomt	Eiet tomt: 753 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1936 Kilde: Tidligere salgsoppgave.	1980 (midlertidig brukstillatelse).	
Garasje.	Ukjent.		Ca. 1980 Kilde: Byggetegninger.
Frittstående bod.	Ukjent.		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende på Torp i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte

Delvis gulv av betong mot grunn, delvis bjelkelag med kryperom mot grunn. Grunnmur av naturstein og betongkonstruksjon. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein og takpapp. Boligen har profilert entrédør med sidefelt. Profilert dør med glassfelt i vindfang. Skyvedør med to-lags glass fra 2024. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 1992 og 2025, samt fra ukjent årstall. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet, vedfyring og varmepumpe.

Boligen inneholder

1. etasje: entré, garderobe, gang, vaskerom, vindfang, teknisk rom/bod, bad, kjøkken, stue og to soverom. Terrasser vendt mot sydøst og nordvest. Andre etasje består av gang, bad og to soverom. I tillegg har eiendommen en frittstående garasje og en frittstående bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2. etg.		Annet	10	
Våtrom - Vaskerom 1. etg..		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 200 000
VVS-teknisk rom - 1. etg.		Overflater vegger	12	
		Lekkasjesikkerhet	12	
Kjøkken - 1. etg.		Vannrør	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Fordelerskap og fordelerstammer	13	
Andre rom - 1. etg.		Overflate gulv	13	
		Innerdører	13	
		Ventilasjon	13	
Loft - innredet - 2. etg.		Overflate gulv	14	
		Ventilasjon	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	14	
		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	14	
		Kontroll av diffusjonssperre	14	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	14	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	15	
Skadedyr og fuktkevende insekter		Annet	16	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	16	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	16	Kr 50 000 - 150 000
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	17	
		Konstruksjon og fundamenter	17	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer		
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Andre byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	19	
Andre byggverk - Frittstående bod.		Helhetsvurdering	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	36			36	
	Gang, bad og to soverom.				
1. Etasje	127			127	48
	Entré, garderobe, gang, vaskerom, bad, vindfang, teknisk rom/bod, kjøkken, stue og to soverom.				Terrasse nordvest (17 m ²) og terrasse sydøst (31 m ²).
SUM	163			163	48
Total bruksareal: 163 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		33		33	
		Garasje.			
SUM		33		33	
Total bruksareal: 33 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		8		8	
		Bod.			
SUM		8		8	
Total bruksareal: 8 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 2,34 og 2,56 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 1,40 og 2,50 meter takhøyde i andre etasje.

Andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 38 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 36 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m². Det er ikke trukket fra ekstra areal grunnet plassbygde skap i etasjen.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 30.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende tilbygg til hovedhus og garasje datert 19.06.1979.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse vedrørende tilbygg, datert 18.11.1980.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt dokumentasjon for avsluttet tilsynssak etter el-tilsyn utført 20.04.2021. Avvik er dokumentert rettet. Fremlagt rapport etter feiing, datert 15.05.2025. Det er ikke registrert anmerkninger.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende montering av terrassedør og vindu, datert 25.10.2024. Fremlagt dokumentasjon for utførte vvs-arbeider i tidsrommet 2021/2022. Fremlagt kvittering vedrørende montering av varmepumpe, datert 12.01.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt diverse bilder fra fornying av baderom.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-dokumentasjon vedrørende vvs-arbeider.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Fremlagt samsvarserklæring, datert 29.04.2026, vedrørende diverse mindre arbeider på det elektriske anlegget.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom totalt fornyet mellom 2021 og 2022 i følge opplysninger fra eier. Arbeidene ble utført delvis med egeninnsats av faglært og delvis av firma. Det er fremlagt dokumentasjon for deler av arbeidene.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling i malt, slett flate.

Innfelte downlights.

Servantinnredning med slette fronter.

To ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer.

Speil med belysning og stikkontakter over servant.

Dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.


Boblebadekar.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

Vannrør av typen plastrør.

Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

 TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 22 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

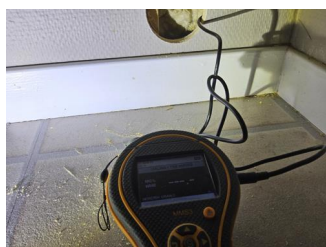
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Fuktnivået i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.

 TGIU Lekkasjesikkerhet

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk. I følge opplysninger fra eier har vannnett sjikt har oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Dette er ikke mulig å verifisere da denne delen av tettesjiktet er skjult.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1. etg.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad 1. etg.

Våtrom - Bad 2. etg.

Baderom fra ukjent årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling belagt med trepanel.

Innfelte downlights.

Servantinnredning med profilerte fronter.

Servant med to-greps armatur.

Speil, belysning og stikkontakt over servant.


Dusjhjørne med skyvedører av glass.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.


Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

Vannrør av typen kobberrør.

Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

 TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.

 TG 2 Annet

Det er valgt å vurdere våtrommet og tilhørende bygningsdeler med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres om fallforholdet gir tilfredsstillende bortledning av bruksvann.

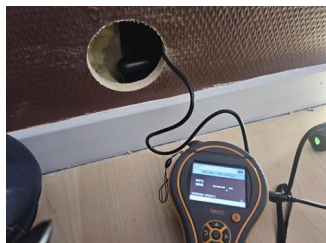
Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vantett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom.

Vantett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.

Tilluftsspalte mellom badet og øvrig rom er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når dør og vindu er lukket.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2. etg.

Våtrom - Vaskerom 1. etg..

Vaskerom fra ukjent årstall.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegger i malte, slette flater.
Himling belagt med trepanel.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av støpejern.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Det er registrert utettheter i gulvbelegget (tettesjikt) ved sluk. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Sluket mangler mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Avtreksvifte vurderes å ikke fungere tilfredsstillende, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvensen er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Rommet har ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg ved normal bruk. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader. Disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornylse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornylse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 200 000



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i vaskerom.

VVS-teknisk rom - 1. etg.

Teknisk rom totalt fornyet mellom 2021 og 2022 i følge opplysninger fra eier. Arbeidene ble utført delvis med egeninnsats av faglært og delvis av firma. Det er fremlagt dokumentasjon for deler av arbeidene.


Gulvflate belagt med fliser.

Vegger i malte, slette flater.

Himling belagt med himlingsplater.

Hovedstoppekran, vannmåler, stakeluke for avløp fra tak, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereder på 282 liter fra 2021 plassert i rommet.

Naturlig ventilasjon.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkøstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

 TG 2 Overflater vegger Veggflater i rommet er delvis ufullstendig overflatebehandlet. Konsekvens vurderes hovedsakelig til å være redusert estetisk kvalitet. Foreslått tiltak er ferdigstillelse av påbegynte arbeider.

Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser for å kartlegge om membranen har tilfredsstillende oppkant, eventuelt om det er behov for kompensere tiltak.



Vanntett sjikt / membran - Sluk i teknisk rom.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fornyet i 2012 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Gulvflate belagt med laminat.

Veggflater belagt med tapeter og plater av laminat.

Himling belagt med trefiberpanel.

Innfelte downlights.

Innredning med profilerte fronter.

Benkeplate av treverk.

Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.


To-greps armatur.

Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, dampovn og komfyr.


Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.

Vannrør av typen kobberrør.

Avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:




Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Vannrør Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Hovedstoppekran, vannmåler, stakeluke for innvendig nedløp fra tak, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereder på 282 liter fra 2021 plassert i teknisk rom.

Varmepumpe fra 2024 (produksjonsår) plassert i stue i første etasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Varmepumper	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Deler av boligens vannrør er av eldre dato. Fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap har ikke avrenning i bunnen av skapet og det er registrert utettheter i skapets sidevegger. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Innvendig stakeluke	Det er ikke lokalisert stakeluke for avløpssystemet, kun på innvendig taknedløp. Det vurderes at boligen likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk bruksituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - 1. etg.



Gulvflater belagt med fliser, tregulv, parkett og laminat.

Veggflater belagt med trepanel og tapeter, samt vegger i malte, slette flater.

Himlinger belagt med trepanel, himlingsplater og malt strietapet, samt himlinger i malte, slette flater.



Profilerte innerdører.

Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg	
 TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i gulvflaten i gang (trapperom og mellomgang). Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
		Laminatgulv i soverom 1 har noe svelling i enkelte skjøter. Tregulv og parkett bærer generelt preg av slitasje. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig være redusert estetisk kvalitet. Foreslått tiltak er fornying/utskiftning ved behov.
	Innerdører	Innerdør i soverom 2 bærer preg av slitasje og er vanskelig å lukke. Konsekvens er behov for justering.
	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 2. Konsekvens er redusert luftutskiftning når vindu er lukket. Foreslått tiltak er etablering av tilluftsventil i vegg.



Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med tregulv og laminat.
Veggflater belagt med trepanel og malte strietapeter.
Himling belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Statikk og bærekonstruksjon	
 TG 2	Overflate gulv	Det er registrert stedvis knirk i gulvflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 1. Konsekvens er redusert luftutskiftning når vindu er lukket. Foreslått tiltak er etablering av tilluftsventil i yttervegg.
	Konstruksjonsoppbygging	Det er ikke tilgang til inspeksjon av alle kneloft i etasjen. Konsekvens er risiko for at eventuelle skjulte avvik ikke blir avdekket. Foreslått tiltak er etablering av inspeksjonsmulighet. Luftespaltene mellom taksperer i kneloft med adkomst fra soverom 1 er tettet. Det vurderes at dette gir redusert ventilering av konstruksjonen. Konsekvens er risiko for kondensproblematikk. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er registrert fuktmerker i undertak i kneloft med adkomst fra soverom 1. Nøyaktig årsak eller når dette har oppstått er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med egnet instrument med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller betydelige forskjeller. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.




Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med innvendig adkomst.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)	
 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet (lagrede gjenstander). Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.
	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Det er registrert fuktmerker i undertak ved gjennomføring av skorstein. Nøyaktig årsak eller når dette har oppstått er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med egnet instrument med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller betydelige forskjeller. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det kan ikke sees å være etablert diffusjonssperre (plastfolie) mellom varm og kald sone. Konsekvensen er risiko for fuktskader (kondensskader). De deler av konstruksjonen som er undersøkt viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, samt andre tiltak dersom videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
 HMS	Fremlagt tilsynsrapport	Fremlagt rapport etter feing, datert 15.05.2025. Rapporten har ingen anmerkninger.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har kun håndløper på én side. Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Gulv av betong mot grunn og etasjeskiller i trekonstruksjon.


Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. Etasje - 2. Etasje	
 TG 1	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og gang (trapperom) er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm.
	2. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I gang og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.


Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Deler av boligen har kryperom mellom bjelkelag og grunnen.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det var ikke tilkomstmulighet til krypkjelleren på befaringdagen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellerer er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

 TG 2	Annet	Det observeres spor etter treskadeinsekter i kneloft med adkomst fra soverom 1 i andre etasje. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra et tidligere angrep som ikke lenger er aktivt. Konsekvens er at under gunstige forhold kan slike insekter føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.
--	-------	--



Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

 TG 2	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TG 3	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	TG2 gjelder: Underkant kledning på gavlvegg mot nord har liten/ingen avstand til terrenget. Dette medfører økt fuktbelastning i kledningens nedre del og kan påvirke levetiden negativt. Foreslått tiltak er lokal utbedring. TG3 gjelder: Deler av kledningen, blant annet gavlvegg med adkomst fra taket, liggende kledning på takopplett og gavlvegg mot syd har høy slitasje og stedvise råteskader. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen og risiko for videre nedbrytning. Foreslått tiltak er utskiftning av skadede kledningsbord. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 150 000


Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med sidefelt. Profilert dør med glassfelt i vindfang. Skyvedør med to-lags glass fra 2024. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 1992 og 2025, samt fra ukjent årstall. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterdører og omramming	
 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer bærer preg av slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Vindu i soverom 2 i andre etasje kan ikke lukkes fullstendig. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Konsekvens er at dette kan påvirke brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring/repasasjon.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekking med takstein og takpapp. Takrenner og nedløp i stål. Taktekkingens alder er ikke kjent.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).</p> <p>Det kan ikke verifiseres at lufting av takkonstruksjonen er tilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at uilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold.</p> <p>Takkonstruksjonen (eldre del) viser tegn til nedbøyninger. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen.</p> <p>Taktekkingen takstein og takpapp med tilhørende beslag, takrenner og nedløp bærer preg av slitasje og elde. Undertaket (inkluderer papp, sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.</p> <p>Det er registrert råteskader i vindskier mot syd. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen.</p> <p>Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>




Helhetsvurdering - Taktekking



Helhetsvurdering - Taktekking.



Terrasse / platting

Nordvestvendt terrasse belagt med terrassebord.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert enkelte tegn til begynnende råteskader i terrassebord. Konsekvens er risiko for videre nedbrytning. Foreslått tiltak er lokale utbedringer ved behov.
	Konstruksjon og fundamenter	Det er registrert skjevheter i terrassedekket. Mulig årsak er setninger i grunnen. Konsekvens er risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.

Terrasse / platting

Sydøstvendt terrasse belagt med terrassebord.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert enkelte råteskader i terrassebord. Konsekvens er at dette kan påvirke brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.


Grunnmur, fundament

Grunnmur i naturstein og betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.
--	-----------------------	--


Drenering

Drenering fra 2011 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
	Oppsummert	Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Det er ikke tilgang til kryperom under boligen. Drenerings funksjon kan ikke vurderes forsvarlig uten tilgang til kryperom. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge hvordan drenerings funksjon påvirker konstruksjoner i kryperommet.


Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rør fra bolig til utvendig kum er fra 2021/2022. Rørene fra kum til kommunalt tikoblingspunkt er fra 2018. Dette i følge opplysninger fra eier.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger
--	---


Andre byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.
Grunnmur i naturstein og lettklinkerblokker.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Kledningen har stedvis svært høy overflateslitasje. Det er registrert stedvise råteskader. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og konstruksjon.</p> <p>Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) bærer slitasje og elde. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p> <p>Det mangler stedvis beslag mellom undertak og takrenne. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader på undertaket. Det er registrert råteskader i nederste steinlekt.</p> <p>Store deler av overflater inne i bygget var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart i rommet på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være skader, feil eller mangler som ikke lot seg registrere grunnet denne begrensningen i inspeksjonsmuligheten.</p> <p>Garasjeport og ytterdør bærer preg av slitasje. Konsekvens er at fremtidig funksjon vurderes som usikker.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>

Andre byggverk - Frittstående bod.

Bod i trekonstruksjon, stående på lettklinkerblokker.
Yttervegger kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Fasadematerialer har slitt overflatebehandling og noe algevekst. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige, uten at tegn til råteskader er avdekket. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p> <p>Ytterdør bærer preg av slitasje. Konsekvens er at fremtidig funksjon vurderes som usikker.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Ja.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Det finnes kursfortegnelse, men sikringene er ufullstendig merket. Konsekvens er blant annet at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ja. Det mangler dokumentasjon for deler av arbeidene.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Isbitmaskin i kjøleskap fungerer ikke.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Usikkert om varmekabler på vaskerom fungerer. Det var svimerker på gulvet da vi overtok.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med skrusikringer, automatsikringer og strømmåler plassert i garderobe.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er fremlagt dokumentasjon for el-tilsyn med dokumentert rettede avvik. Tilsynsrapporten er ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil/mangler. Det er kun fremlagt samsvarserklæring for mindre arbeider på det elektriske anlegget. Konsekvens av udokumenterte arbeider er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er enkelte avvik mellom tegninger og faktisk planløsning.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Deler av bad i første etasje er angitt som kjølerom i godkjente byggetegninger. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet (se punkt over). Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfagkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....
Signatur bygningsfagkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Brostrøms vei 14 B, 1658 TORP

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Brostrøms vei 14 B

Postadresse

Brostrøms vei 14 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag? Ja Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

Juni 2019

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.

Eid og bod siden juni 2019 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Nesøen, Christine

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

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny bunnledning på bad, Røropplegg i teknisk bod med nytt hovedinntak, Fordelerskap med fordeling for kaldt og varmt vann, Opplegg for VVB, Nytt komplett røropplegg på bad, Ny vannledning med varmekabel fra utvendig kum til bygning, Montering av baderomsmøbler, toalett og dusj på nytt bad. Det foreligger ett kjent og dokumentert avvik: Eksisterende tilførselsledninger for kaldt og varmt vann, som videre forsyner vaskerom i andre enden av huset, er beholdt. Nytt røropplegg på bad er tilkoblet disse eksisterende vannføringene. Dette er et bevisst valgt avvik fra full utskifting av alle vannføringer, og gjelder kun eksisterende videreføring til vaskerom. Avviket er dokumentert med bilder og er synliggjort i FDV-dokumentasjonen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fredrikstad Rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler gulv nytt bad, varme gulv i gang utenfor bad, nye kurser i sikringsskap samt montering av brytere bad og yttergang. Gjort av Atle Hovind.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storm Elektro AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



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

Støp, membran og flislegging på bad og teknisk rom ble gjort av nær slektning med våtromsertifikat og fagbrev som murer.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny glass verandadør med tilhørende vindu ved siden av.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Greåker Glass og rammeforretning AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Bytting av vindu på soverom i 1.etg mot stue samt bytting av ett vindu i stue. Gjort av venn med fagbrev.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025



4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Bytting av to vindu i yttergang. Gjort av venn med fagbrev.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2021

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Bytte vindu på nytt bad i 1.etg samt delvis ny kledning på ene yttervegg mot bad.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2021

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt rekkverk i enden av veranda bak hus.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2012

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Kledning delvis byttet

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2011

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere eier av boligen sier det ble utført drenering i 2011.

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

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler gulv nytt bad, varme gulv i gang utenfor bad, nye kurser i sikringsskap samt montering av brytere bad og yttergang. Gjort av Atle Hovind

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storm Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2012

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjøkken totalrenovert. Kontrollert anlegg, lagt ny kurs til kjøkken.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?



Elektriker Gruppen AS

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny bunnledning på bad, Rørøpplagg i teknisk bod med nytt hovedinntak, Fordelerskap med fordeling for kaldt og varmt vann, Opplegg for VVB, Nytt komplett rørøpplagg på bad, Ny vannledning med varmekabel fra utvendig kum til bygning.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fredrikstad Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2018

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nye rør fra hus til kommunal kum i gata.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Øivind Karlsen

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2019



13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet vannmåler

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fredrikstad Rørleggerservice AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny varmpumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Martinsen og Sønn Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert to veggventiler på soverom i 1.etg v stue.

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**



2021

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert varmekabler i nytt bad i 1.etg samt i gulvet i den gangen som ligger utenfor det nye badet.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm Elektro AS v Atle Hovind

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2023

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Tre nye fastmonterte varmeovner i stue/gang 1.etg fra merket «Mill».

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Tegn til noe sprekker på ringingen og granittblokker. Dette er symptom på at det tidligere har vært noe setninger i grunnen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Kun rettet opp avvik som var da jeg kjøpte. Fjernet glassfiberstrie på pipe i 2.etg.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Eiendommen har adkomst over naboeiendommen. Det foreligger ingen skriftlig avtale på denne adkomstretten, men adkomsten har vært i bruk siden 1936.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Trekledning med vindu på sørveggen modent for utskiftning.



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12729349

Egenerklærings skjema

Name

Christine Nesøen

Date

2026-05-20

Identification



Christine Nesøen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Christine Nesøen

20/05-2026
11:04:48

BankID OIDC
High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 614 Bnr.: 116 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Brostrøms vei 14 B

Gatenr: 53500

Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1658 TORP

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:15.04.2026 kl.
16.45

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/664632-1/200 12.06.2019 HJEMMEL TIL

21:00

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 3 010 000

Omsetningstype: Fritt salg

NESØEN CHRISTINE

F.NR:

PENGEHEFTELSE

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

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

2019/1193030-1/200
09.10.2019 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:

NORDEA

EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222

2021/778581-1/200 25.06.2021 16:17 PANTEDOKUMENT

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

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1966/401541-1/86 19.09.1966 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0106 GNR: 614 BNR: 1 FNR: 69
Byggeforbud på nærmere angitt
avstand/område
Overført fra: KNR: 0106 GNR:
614 BNR: 1 FNR: 72
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
614 BNR: 116 F

GRUNNDATA

2001/12333-1/86 03.10.2001 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 614 BNR: 1

2001/12333-2/86 03.10.2001 OVERFØRING FRA
TIDLIGERE FESTENUMMER
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 0106 GNR: 614 BNR: 1
FNR: 72

2020/484848-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 614 BNR: 116

2024/6952-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 614 BNR: 116

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Avskrift av dagbok nr. 154/ 1966
tiltalt til *dlf. 19/9 1966*
Sarpsborg Sorenskriveregistrat
H. 26 S.K.

ERKLÆRING.

Undertegnede leier av tomt nr. 72 av gnr.
14. bnr. 1, Trygve Trulsen, har ingen innvending
imot at leieren av tomt nr. 69, Ole Johansen,
påbygger sitt våningshus innenfor den i bygnings-
loven fastsatte minsteavstand fra nabogrense.

Torp i Borge den 14. september 1966.

Trygve Trulsen

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brostrøms vei 14B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/116/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15

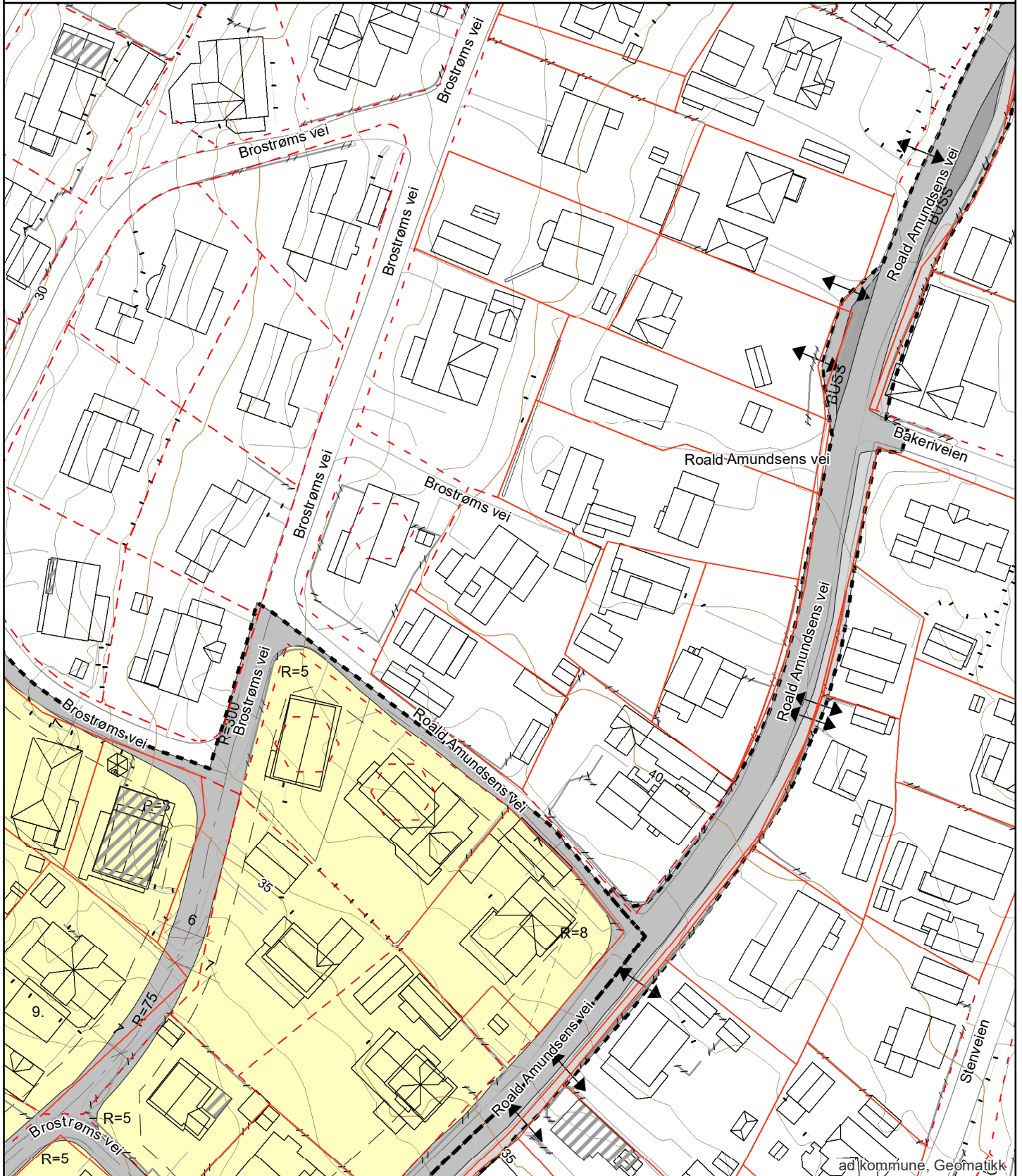


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brostrøms vei 14B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/116/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brostrøms vei 14B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/116/0/0

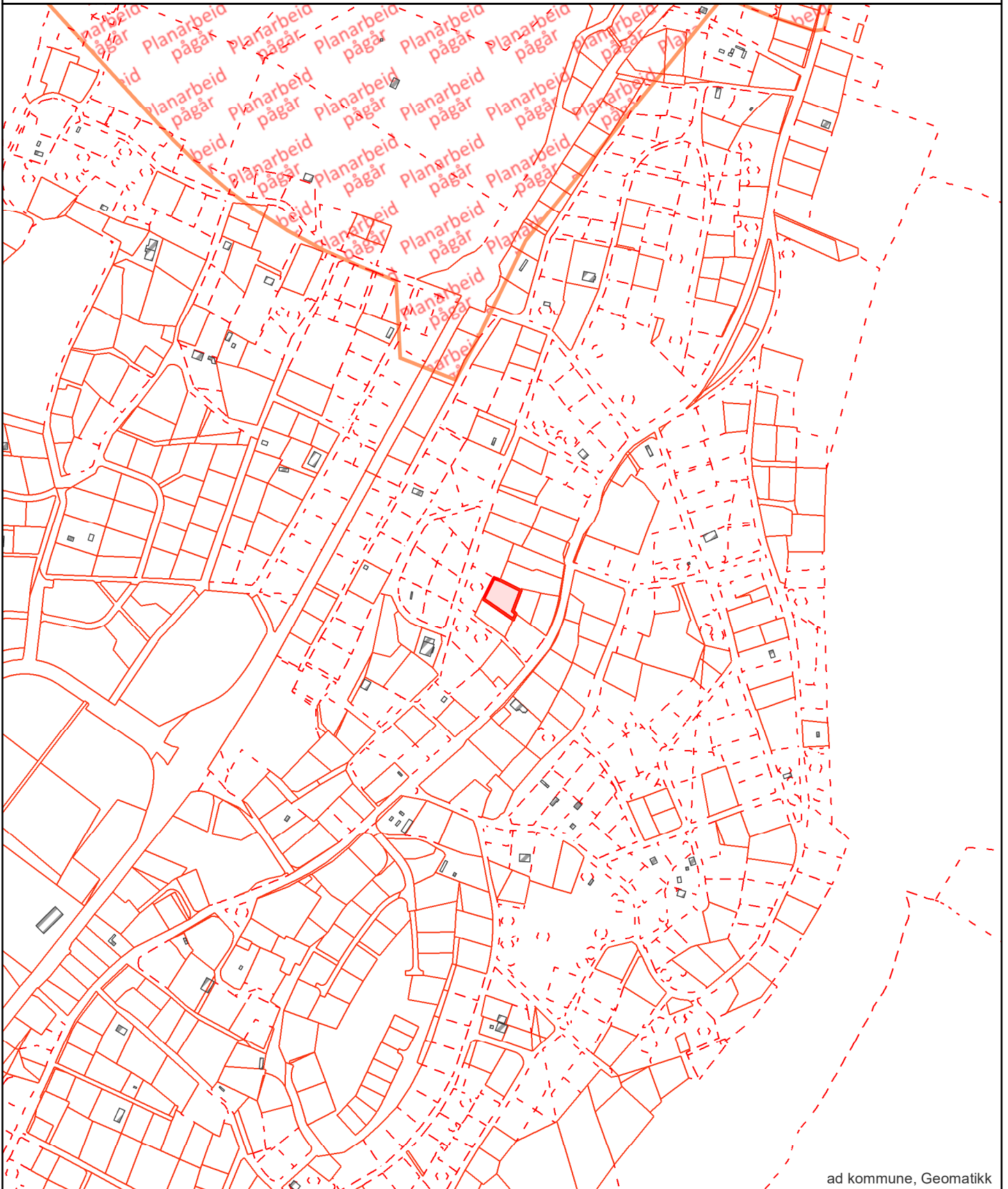
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-15



Planident:
Plannavn:

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

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 614/116/0/0

Eierrepresentant: Nesøen Christine

Regningsmottaker: Nesøen Christine

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	614	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	116	Oppgitt areal	753,3 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	752,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Brostrøms vei 14B 1658 TORP	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Torp mellom	Valgkrets	Sellebakk

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146872476	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		158

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NESØEN CHRISTINE	BROSTRØMS VEI 14B	1658 TORP	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	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ESkatt Bolig	1 658 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 5 307,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	146,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 6 395,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	146,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 2 107,00
						kr 22 293,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
18431281	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	24.10.2025	2025	111	919

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-614/116/0

Bruksnavn		Beregnet areal	752.7
Etablert dato	14.09.2001	Historisk oppgitt areal	753.3
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
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
CHRISTINE NESØEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	10.06.2016	10.06.2016		
OP - Oppmålingsforretning	02.12.2011	12.12.2011	335/11	
AF - Annen forretningstype	16.08.2011	17.08.2011		
OP - Oppmålingsforretning	16.08.2011	17.08.2011	150/11	
DL - Kart- og delingsforretning	14.09.2001		J256/01	
GF - Grunneiendom fra feste	14.09.2001			

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

--

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagereferanse

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"/>	06.09.1995	752.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146872476	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146872484	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 146872476: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	158.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	158.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	13.01.2023	13.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	158.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	120.0	0.0	120.0	0.0
H02	0	38.0	0.0	38.0	0.0

Bygning 146872484: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Brostrøms vei	14B		1658 TORP

Oversiktskart



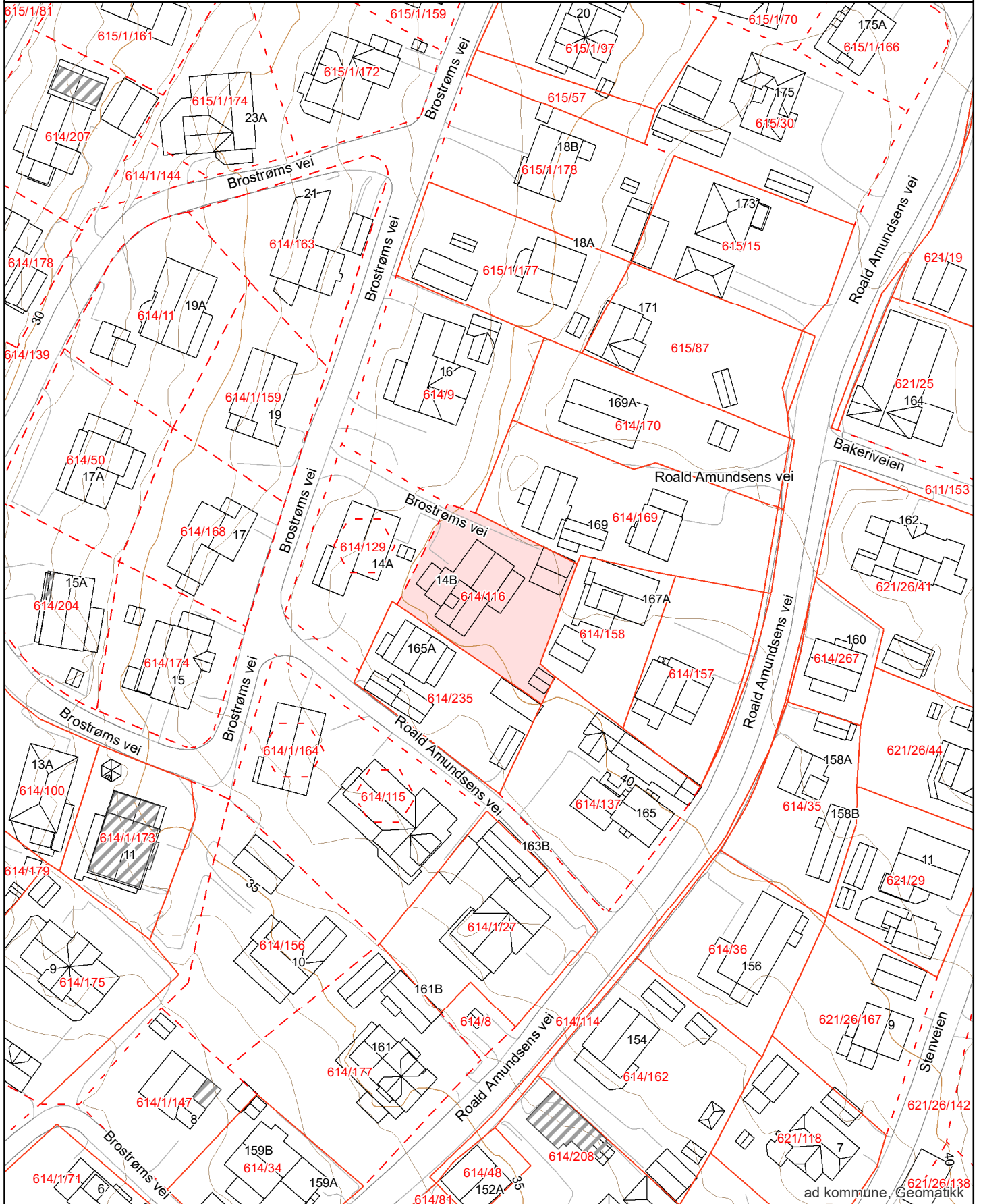
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brostrøms vei 14B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/116/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brostrøms vei 14B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/116/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15



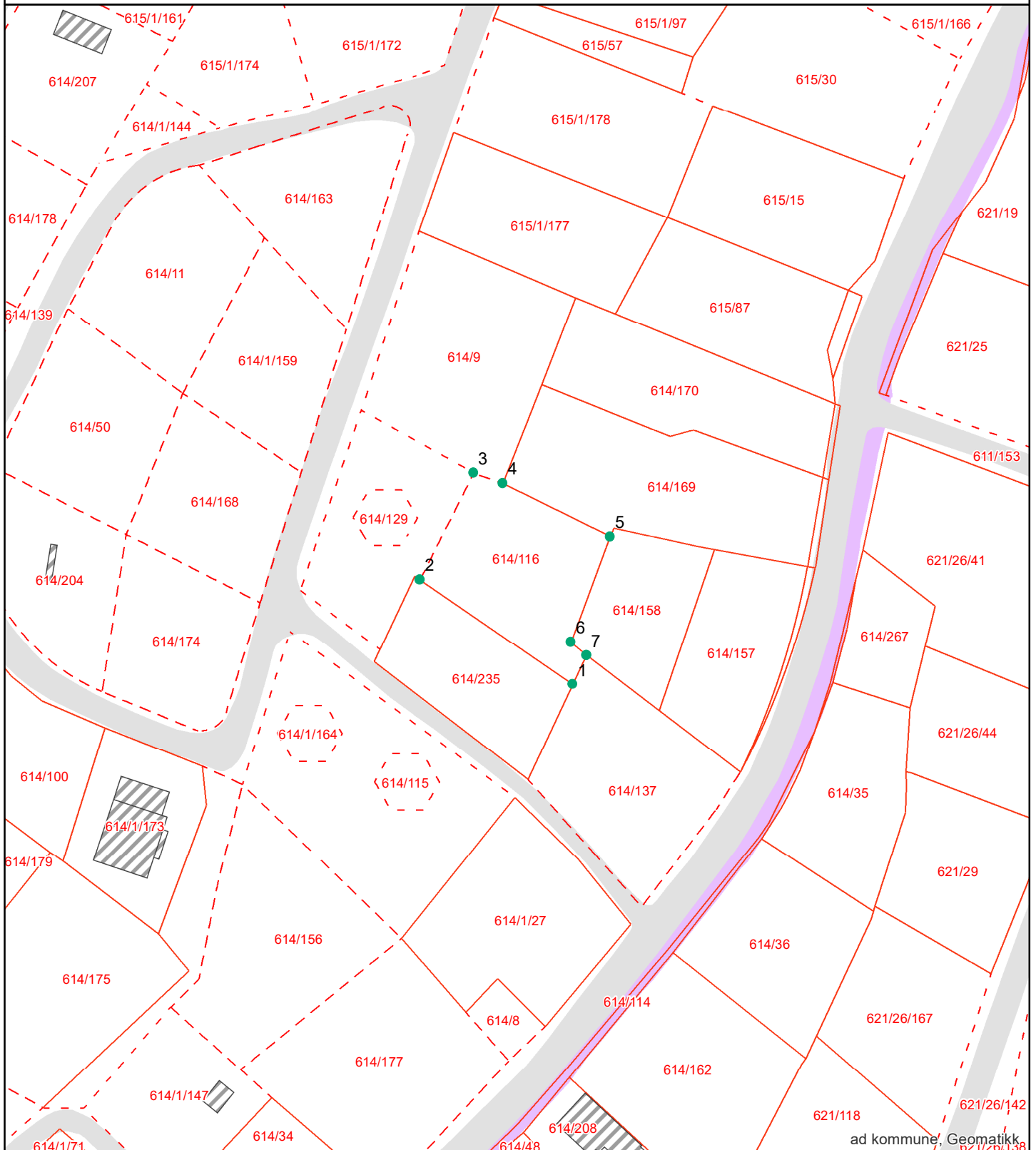
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 15.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568885.04102	615318.769137	Ikke spesifisert	34.39	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6568904.48088	615290.41915	Ikke spesifisert	22.15	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6568924.26542	615300.355331	Ikke spesifisert	5.79	Ukjent		Terrengmålt	51	0
4	6568922.36971	615305.815394	Ikke spesifisert	22.25	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6568912.46512	615325.727554	Ikke spesifisert	20.9	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6568892.90604	615318.400439	Fjell	3.76	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6568890.47536	615321.269333	Ikke spesifisert	5.99	Umerket		Totalstasjon	14	0

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brostrøms vei 14B, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 614/116/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-15



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





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 614 / 116 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 16. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 614 **Bruksnr.:** 116 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Brostrøms vei 14B, 1658 TORP

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.



Adresse

Brostrøms vei 14B, 1658 TORP

 Dato for energimerking
17.05.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-296663

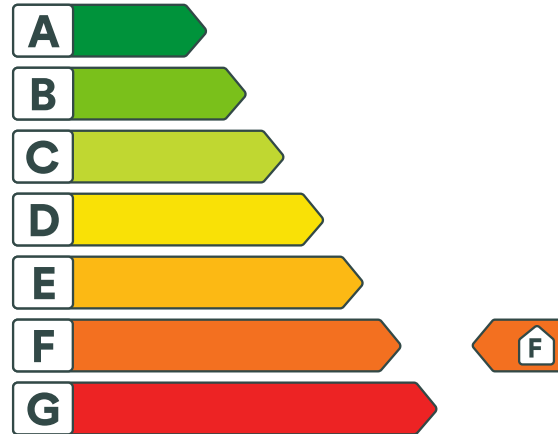
 Bygningskategori
Småhus

 Bygningsnummer
146872476

 Gårdsnummer
614

 Bruksnummer
116

 Seksjonsnummer
 —

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

 Byggeår
1936

 Bygningstype
Enebolig

 Bruksareal
163,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
163,0 m²

 Oppvarmet etasje
2

 Bygningsmateriale
Tre

 Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

 Ventilasjon
Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
326,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
321,27 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
52 367 kWh



Brostrøms vei 14B, 1658 TORP



Detaljering

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



Brostrøms vei 14B, 1658 TORP



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Nesøen Christine

Brostrøms Vei 14b

1658 Torp

Adresse: Brostrøms Vei 14 B (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 146872476

Eiendom: 614 / 116 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Ikke utført 23.01.2026

Hypighet: Hvert 4.år

Dato: 20.04.2026

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Remi Karlsen

Avtale nr: 22975

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp

Plassering: 1

1 Inneledd skorstein

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

OBS !

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

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	614	Bnr.:	116	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Brostrømsvei 14 B					

Beskrivelse av dette produktet:

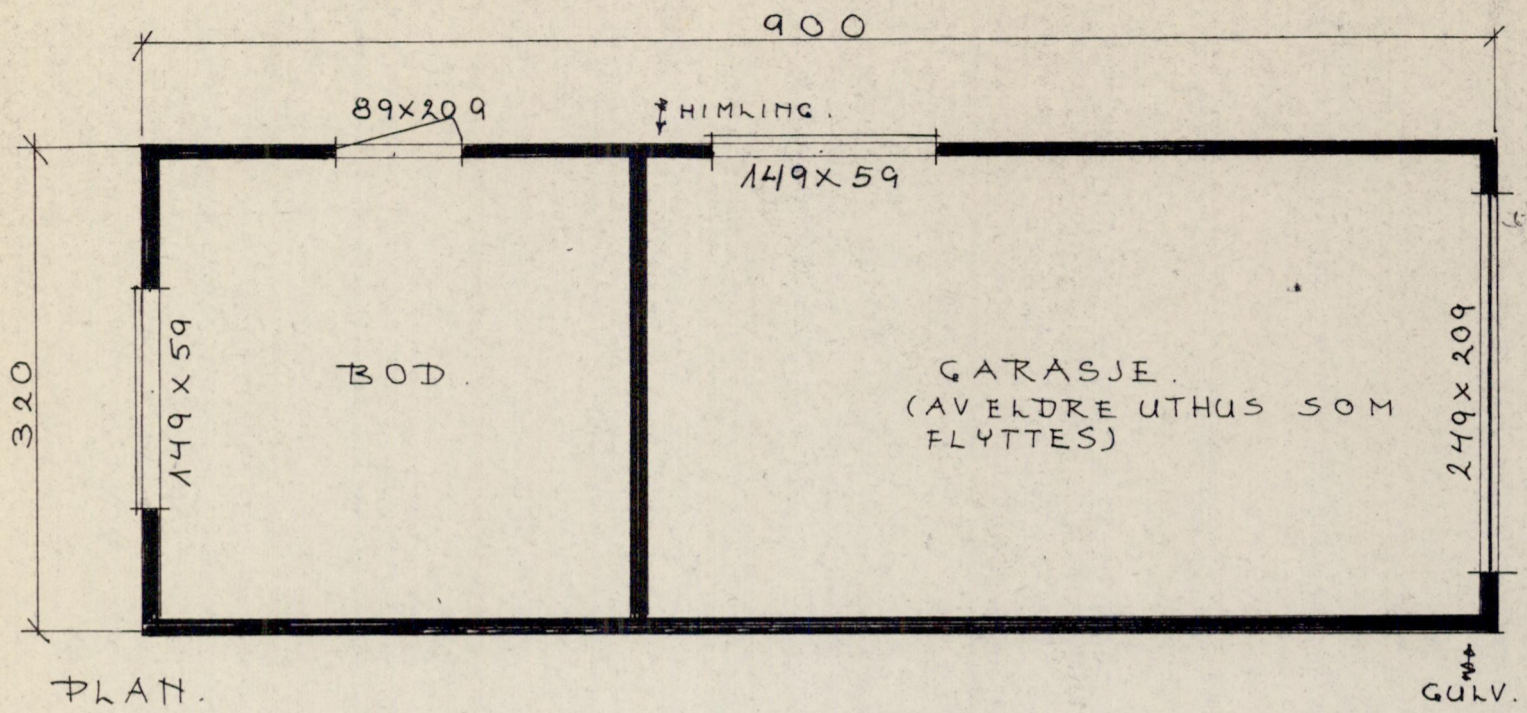
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

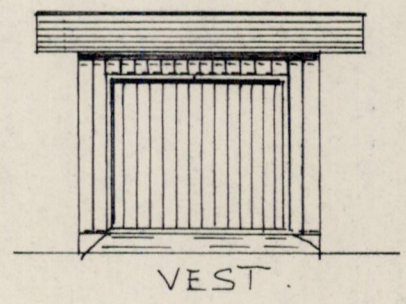
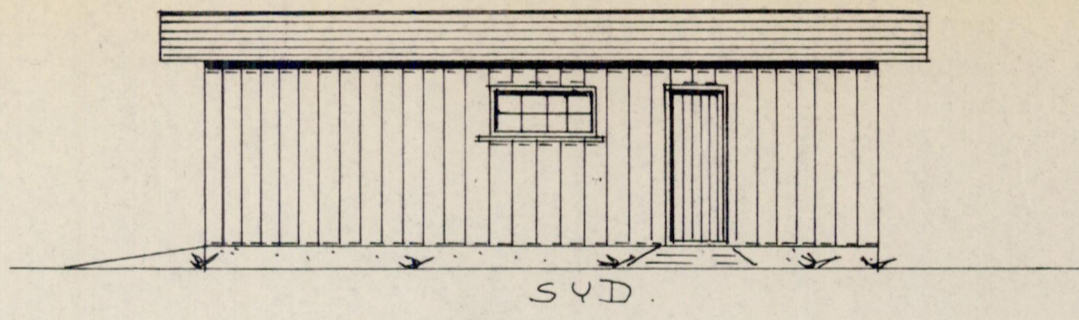
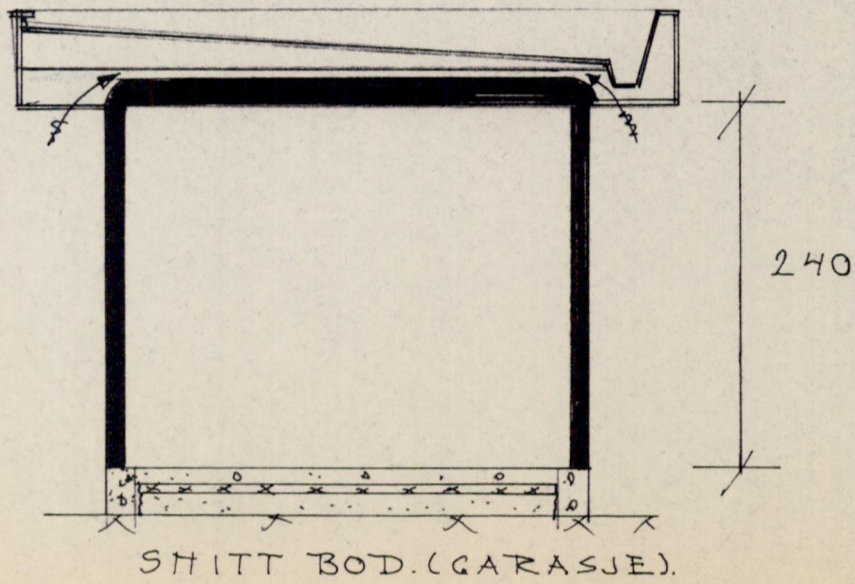
Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 23.01.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 23.01.2026	

Med vennlig hilsen

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

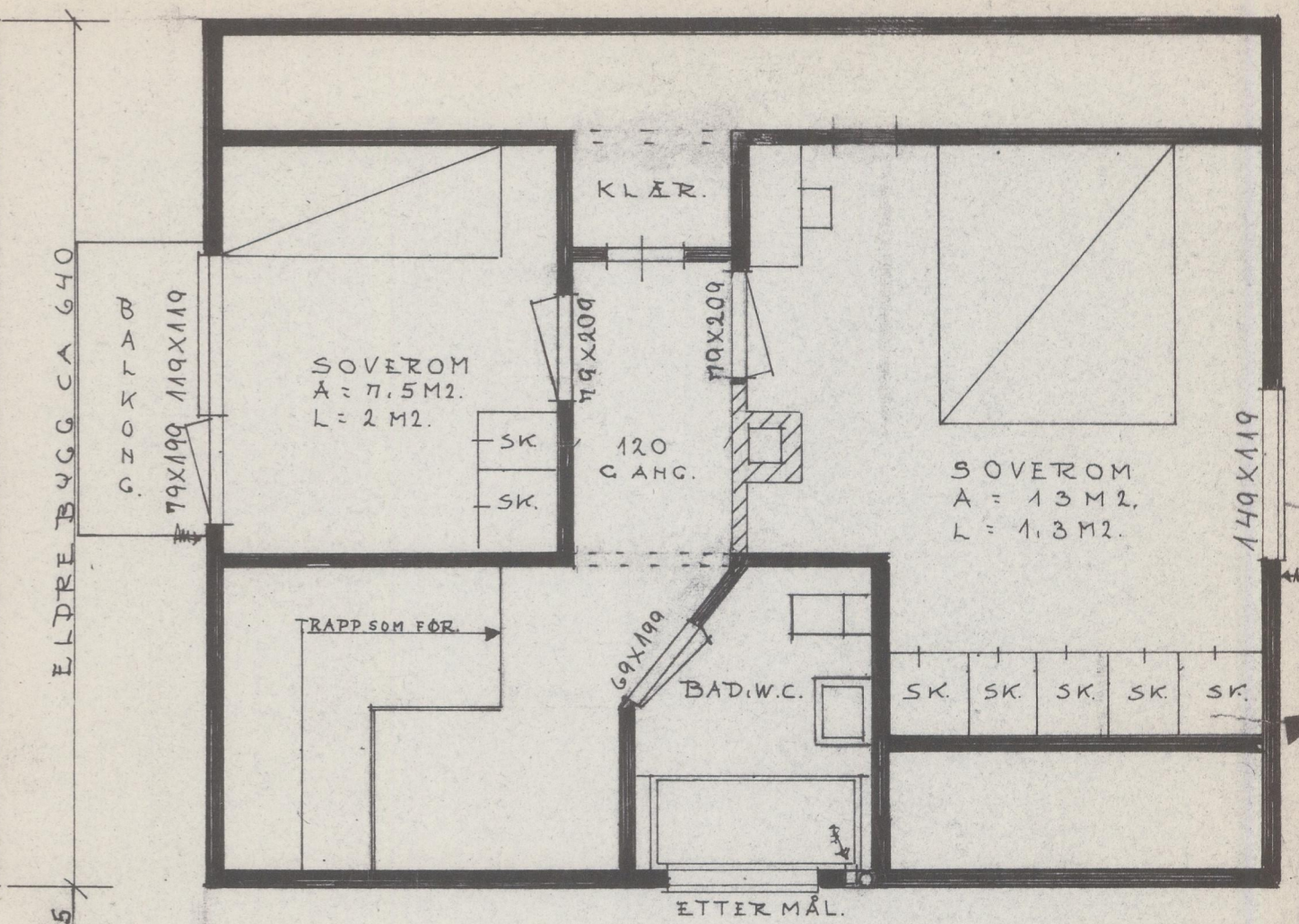
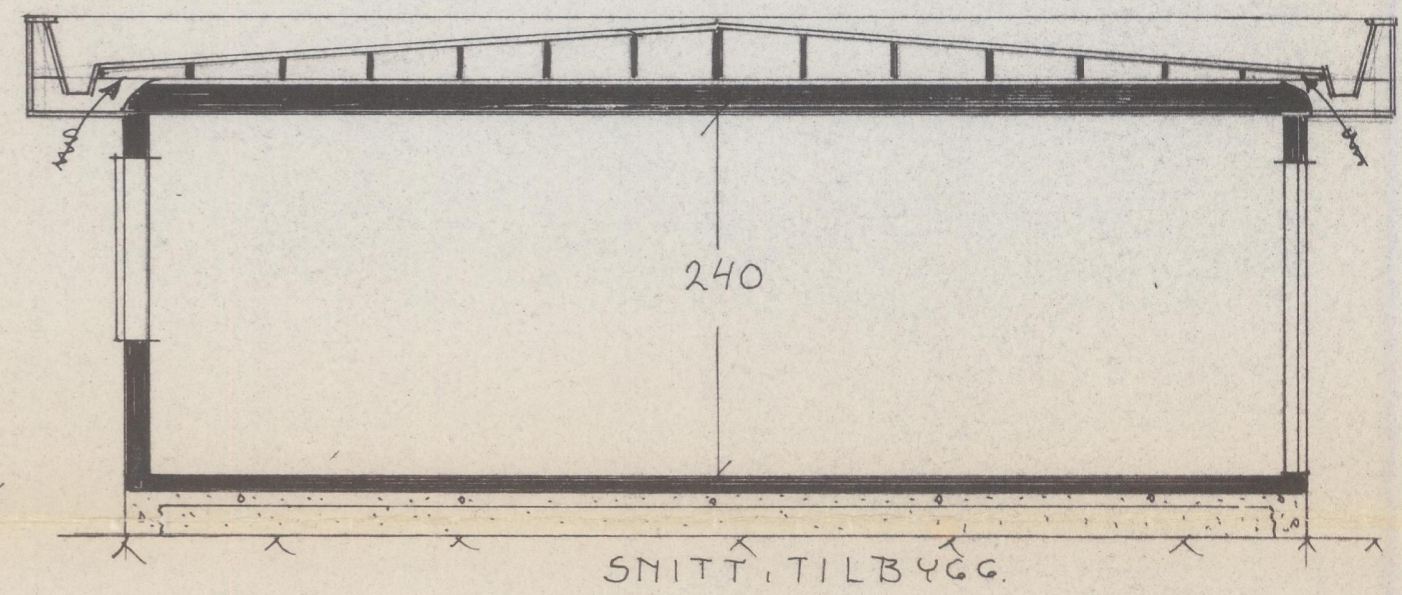
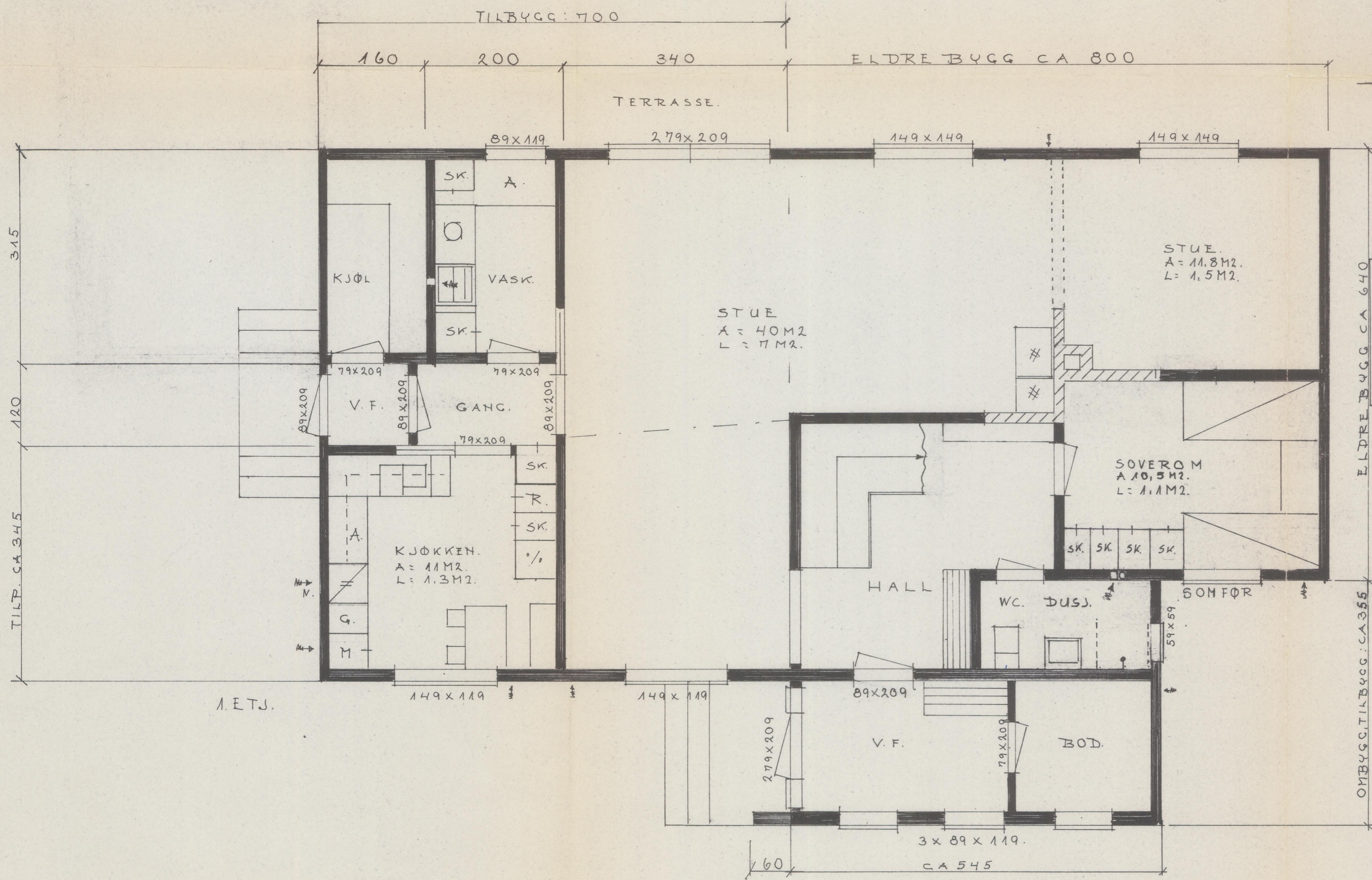


ny - gjenrekonstruert
6 m 6 m

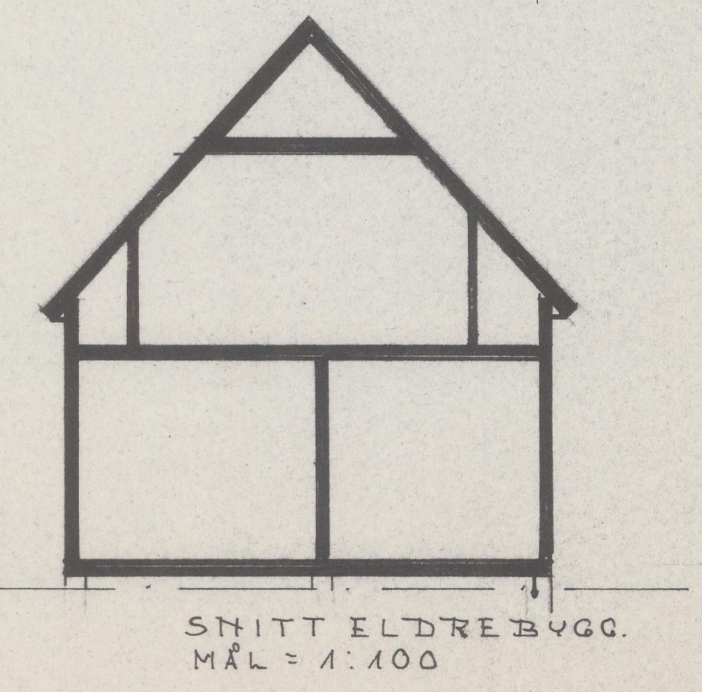


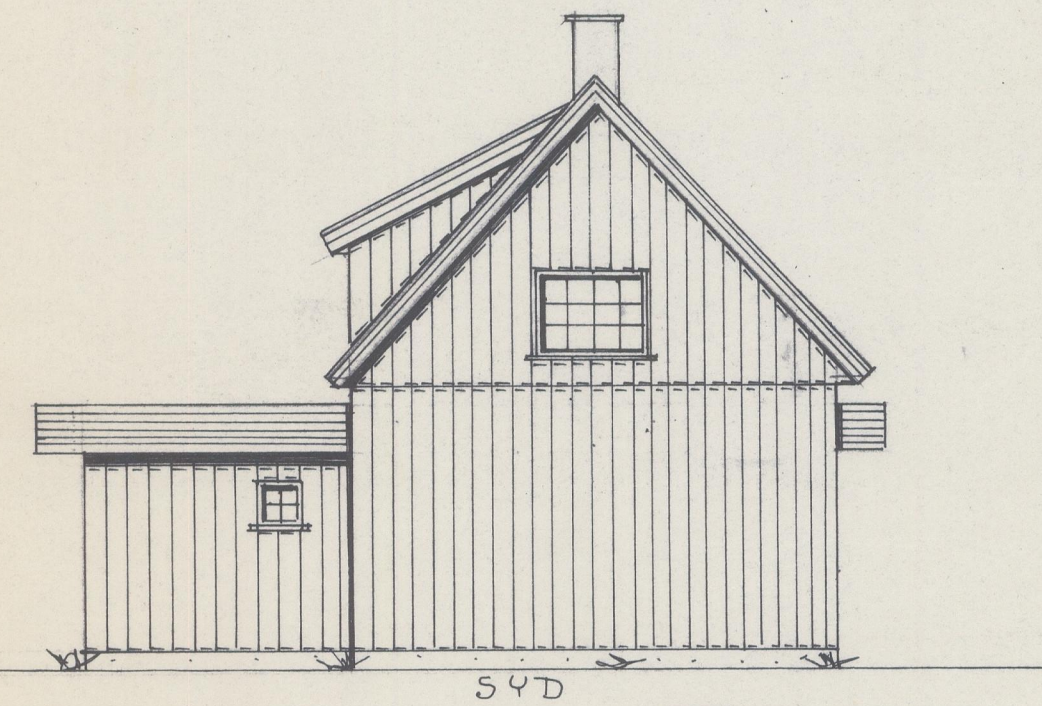
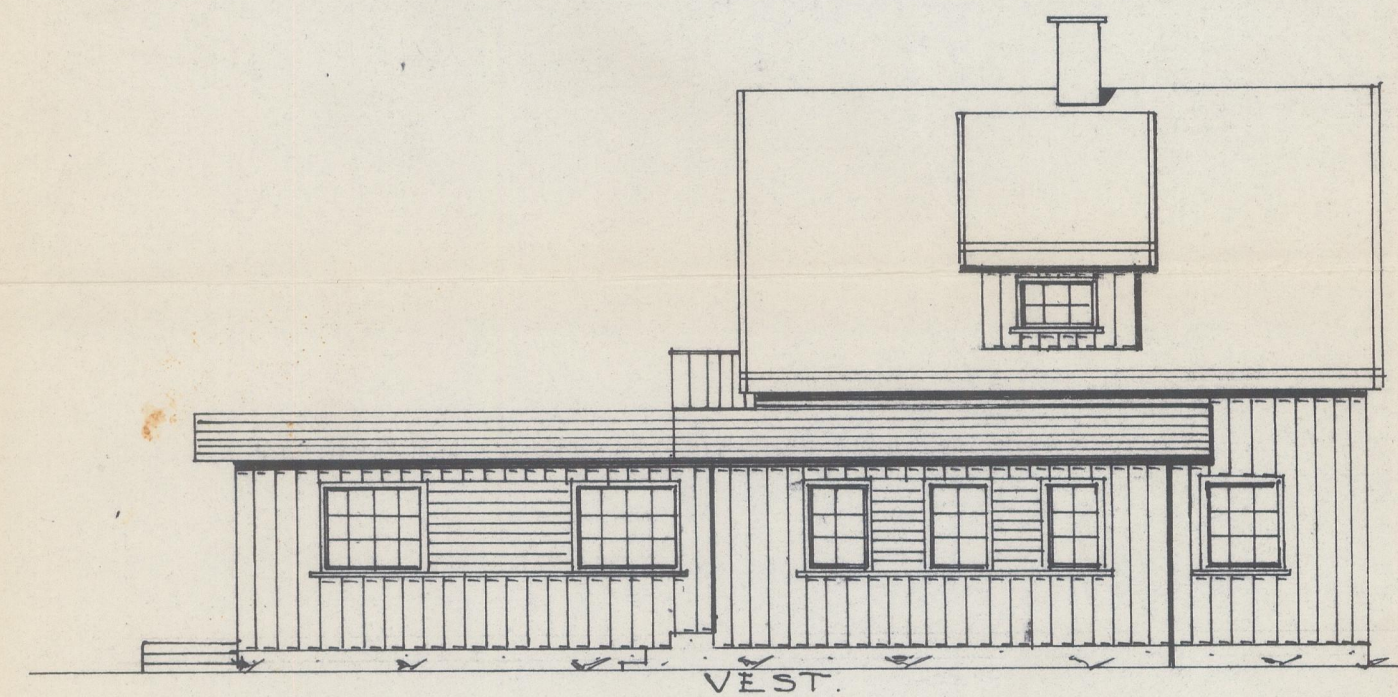
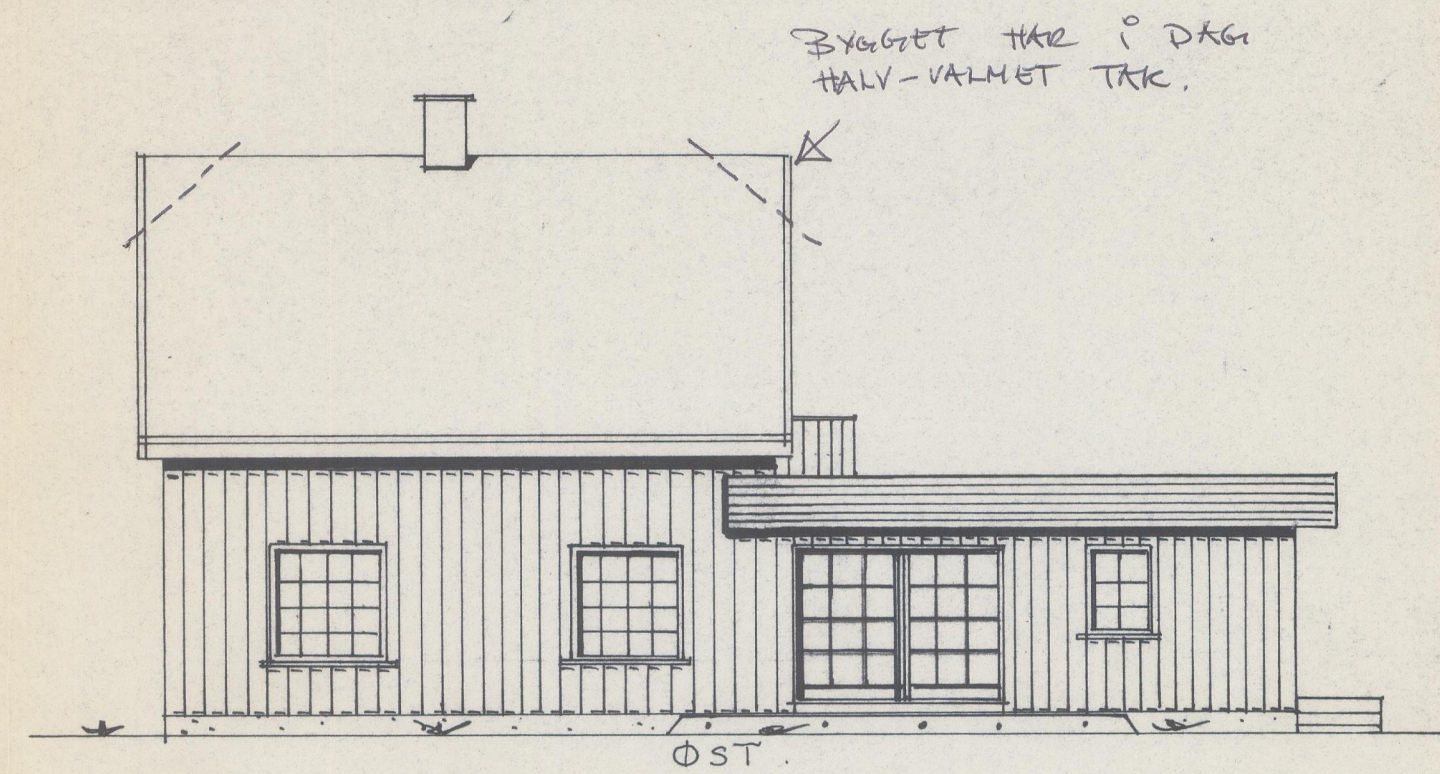
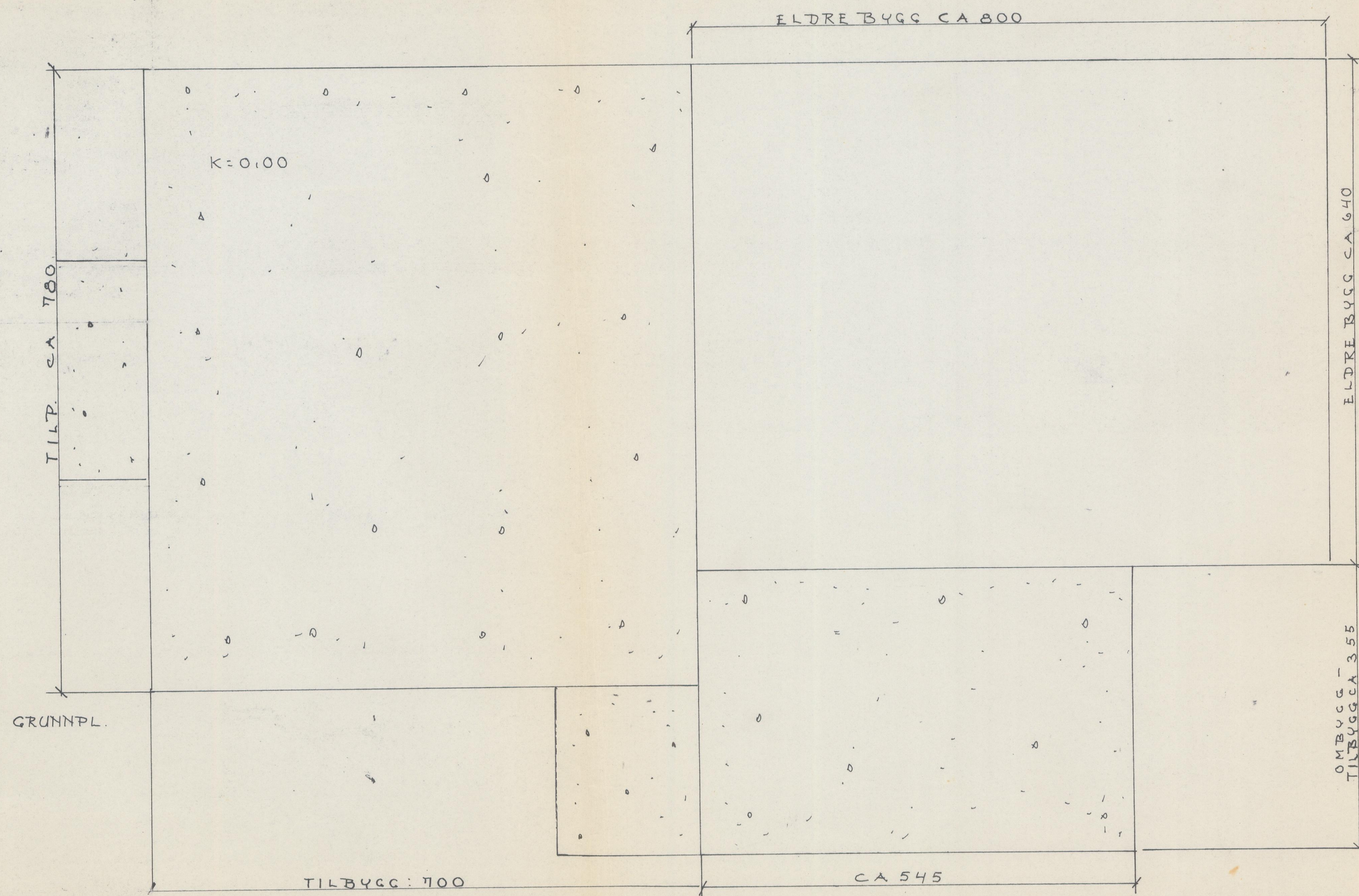
BORGE KOMMUNE
Teknis
- 7 DES 1978
J.nr. 4318
Arkiv nr. 503.

Godkjent. Borge Bygningsråd.
19/6 1979. Sak nr. 4/79

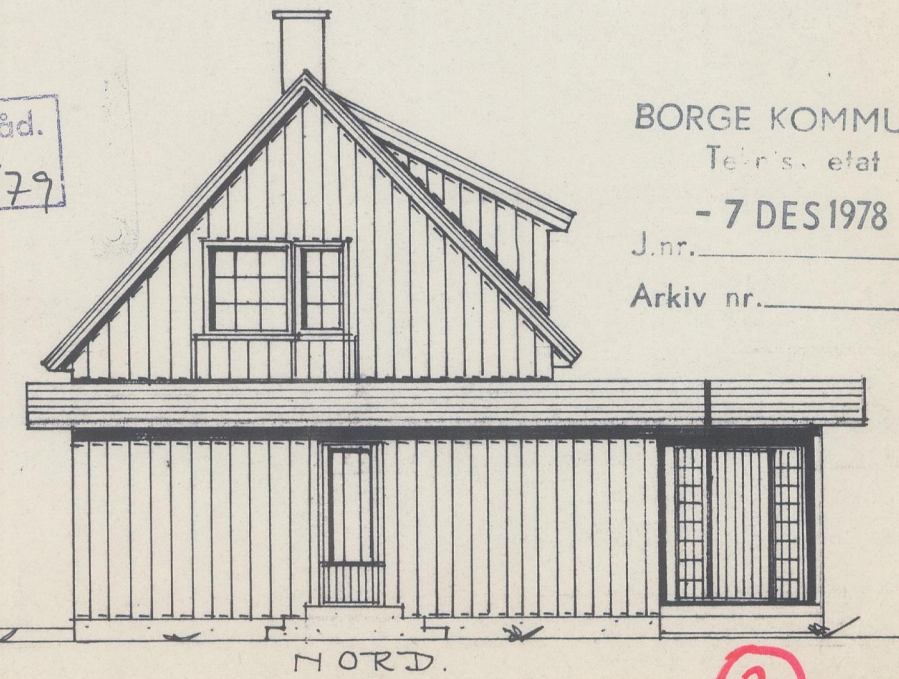


Godkjent. Borge Bygningsråd.
19/6 1979. Sak nr. 4 179





Godkjent av Borge Byggesråd.
19/6 1979. Sak nr. 4/79



BORGE KOMMUNE
Teknisk etat
- 7 DES 1978
J.nr.
Arkiv nr.

2

ENEBOLIG + HYBELBOLIG FOR HERR KNUT ROSNES M/FRUE, ROALD AMUNDSENS VEI 167A, TORP, BORGE.
MÅL = 1:50, 1:100
TUNE, 12-9-1978, Gunnar Greer.

614/116 614/158

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Roald Aundsenvei 187 A		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 93-14/1		
Arbeidets art Tilbygg	Bygningens art Nybygg	Dato for søknad 7.12.78	Dato for vedtak 19.6.79.	Sak nr. 4/79
Byggherre Knut Rasnes		Adresse R. Aundsenvei 187 A		Tlf.
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Cunrar Beck		Adresse Enggt. 62, 1600 Fredrikstad.		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Rengjennøfaringer i gulv på våtrom må avvises
i henhold til godkjennelse for gulvbelegg.
Avlufting på våtrom skal ferres over tak.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Sellebakk,	Stempel BORGE KOMMUNE Teknisk Etat
18.11.80.	Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

Forlegger- og
avg.konts.
Bygn.konts.
Bygn.konts.
Bygn.konts.

Nabolagsprofil

Brostrøms vei 14B - Nabolaget Torp/Moum - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Torpebergveien	5 min
Linje 2, 7, 101	0.4 km
Sellebakk fergeleie	5 min
Linje 804	2.7 km
Fredrikstad stasjon	12 min
Linje RE20, RX20	7 km
Fredrikstad bussterminal	14 min
Totalt 29 ulike linjer	7.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Torp skole (1-7 kl.)	5 min
235 elever, 14 klasser	0.4 km
Kjølborg skole (1-7 kl.)	4 min
261 elever, 16 klasser	2.2 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
413 elever, 24 klasser	1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	12 min
90 elever	7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	14 min

Ladepunkt for el-bil

Extra Torp	7 min
------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

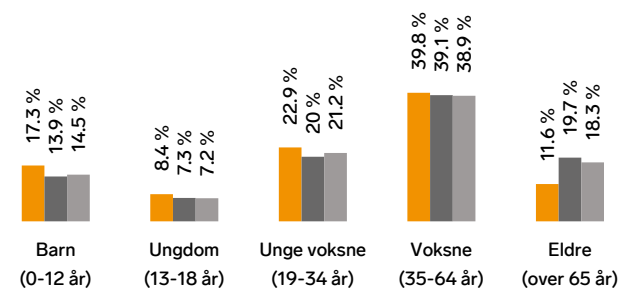
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torp/Moum	1 913	765
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gråtass barnehage Fagen (1-5 år)	4 min
46 barn	0.4 km
Gråtass barnehage (1-5 år)	11 min
101 barn	1 km
Kjølstad barnehage (0-5 år)	14 min
60 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Torp	7 min
PostNord	0.6 km
Rema 1000 Torp	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



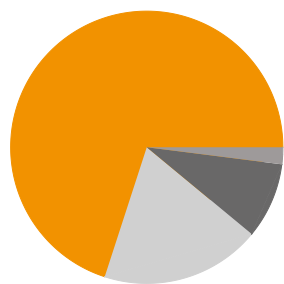
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

	Torp skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
	Snørn balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	SKY Fitness Torp	7 min	
	Expressgym Sellebakk	5 min	

Boligmasse



70% enebolig
9% rekkehus
2% blokk
19% annet

«Veldig sentralt med skoler, barnehager og butikker.»

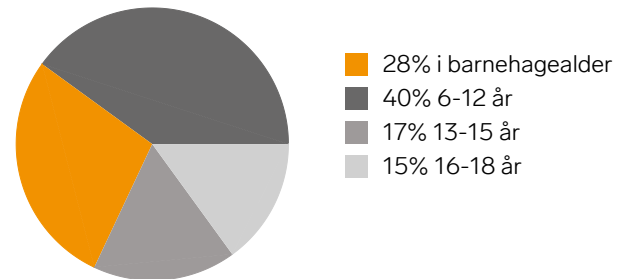
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Østsidan Storsenter	6 min
	Vitusapotek Selbak	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Torp/Moum
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

