



# STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

## **Volleberglia 16**

Vår ref.: 192260064

FREDRIKSTAD 29.07.2026

1. Tilstandsrapport fra Magnus Johansen, tirsdag 9. juni 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
  - a. 2004/9666-2/86 Skjøte - Bestemmelse om gjerde
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
  - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
  - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
  - c. Oversikt kommunale pålegg VA
  - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
  - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
  - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - g. Matrikkelrapport
  - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 51, bnr. 274

**Markedsverdi**

**6 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m<sup>2</sup> BRA-i: 185 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 29.06.2026

Oppdragsnr.: 13144-1133

Eiendomsverdi ref nr: DL2987

Autorisert foretak: Assuransetakst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

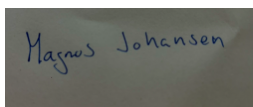
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

## Assuransetakst AS

Takstforetak som er sertifisert for Tilstand, Skade, Skjønn, Naturskade og Reklamasjon.

Alle ansatte er utdannet Byggmestere og praktisert som det. Videre utdannet takstingeniører gjennom Norsk Takst.

### Rapportansvarlig



Magnus Johansen

Uavhengig Takstingeniør

Post@a-takst.no

951 44 583



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 2005, over 2 etasjer.  
Hoveddel i 1. etasje med 2 utleiedeler i kjeller.

Saltak tekket med takstein av betong. Undertak av sutaksplater.  
Utvendig kledd med liggende kledning av tre.  
Grunnmur/ringmur av Leca som er utvendig pusset.

Støpt gulv mot grunn.

Utvendige terrasser og trapper av impregneret.

1. etasje inneholder gang, bod/teknisk rom, 3 soverom.  
stue/kjøkken og bad.  
Kjeller inneholder 2 leiligheter/hybler.  
Disse inneholder hver seg 1. sov, bad, gang, stue/kjøkken.

Boligen har vannbåren varme.

Hagestue, bod og hundegård på terrasse mot vest.

Asfaltert gårdsplass,

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke med sutaksplater, sløyfer, lekter og takstein.

Nedløp, takrenner og takhatter av plastbelagt stål.  
Bindingsverk med vindspærre, luftespalte og liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Undertak av  
Brettex/sutak.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør med Yale doorman og katteluke.

Malt ytterdør til hver utleiedel.

Malt balkongdør til terrasse mot øst.

Eiendommen har flere og store terrasser av tre.  
Utvendig trapper(er) av impregneret tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillere av betong og støpt gulv mot grunn.

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.  
Badet er flislagt og ny innredning og vvs utstyr fra 2018  
Det antas at membran er fra 2005.  
Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.  
20 mm til topp terskel men ingen synlig membran.  
Det ses membran under klemring i sluk.  
Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

Bad  
Baderommet i utleiedel har gulvbelegg med oppbrett og tapet på  
veggene.

Lokalt fall i dusj. Oppbrett ved terskel.  
Vannet vil renne utover gulvet dersom det dusjes direkte på gulv  
uten faste vegger.  
Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.  
Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

Bad  
Baderommet i utleiedel har gulvbelegg med oppbrett og tapet på  
veggene.

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.  
Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet  
Rustfri vask med ett greps kjøkkenarmatur.  
Avtrekk via flexit skapvifte.

Leilighet  
Rustfri vask med ett greps kjøkkenarmatur.  
Avtrekk via flexit skapvifte.

1. etg.

JKE kjøkken med malte fronter.  
Kjøkkenøy.  
Hvitevarer fra Siemens og Aeg.

Glassplate over benken.

Silverline avtrekksvifte.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpet er innbygget i bjelkelag og vegger og er ikke visuelt  
kontrollert.

Ventil i vegg og/eller vindu.

Vann til vann varmepumpe.  
Pumpen og mye utstyr i teknisk rom nytt i 2024  
Sløyfer som er innbygget er forøvrig fra byggeår.

Utleie har hver sin benkebereder som er fra 2005.  
Hovedhuset har varmtvann i tilknytning til vannbåren varme.

Radonbrønn i kjeller, plassert i teknisk rom i den ene leiligheten.

Vannbåren varme med sløyfer til begge etasjene.

Leilighet 1 og 2, 32 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

# Beskrivelse av eiendommen

Hovedskap 40 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Elbil-lader.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antas fundamentert på komprimerte masser over fjell.

Opplysninger om grunn er antagelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse.

Det

er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn

og

stabilitet i masser.

Synlig fuktsikring (platon) på mur mot nord.

Øvrig drenering/fuktsikring er ukjent.

Grunnmur av Leca, utvendig pusset.

Tørrstablet lav mur.

Muren har noe skjevheter men det er ikke behov for tiltak.

Fjelltomt med naturlige svanker.

Kvernpumpe for overløp til kommunalt nett. Plassert i kum på gårdsplassen.

Kvernpumpe ny ca. 2022

Slike kvernpumper anbefales at spyles/vedlikeholdes jevnlig.

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

[Gå til side](#)

Mangler rekkver på terrasse utenfor hagetue.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 223 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 185 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 6 400 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

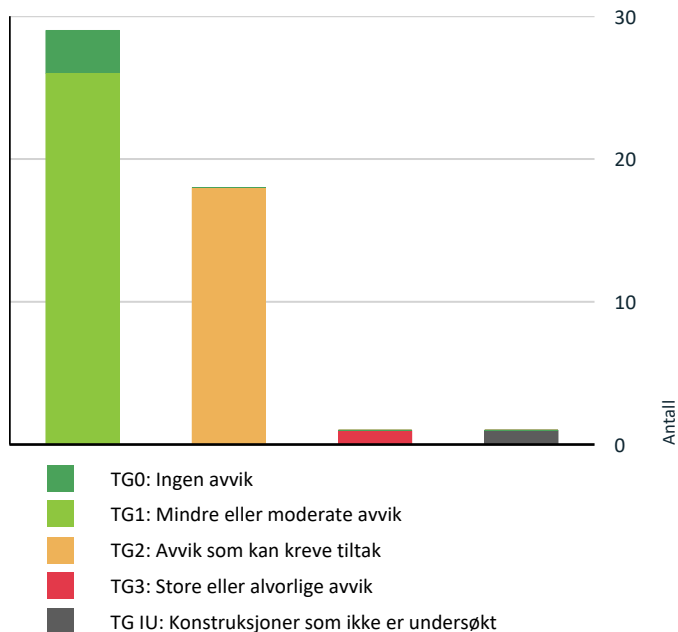
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest datert 2012 og 2013.

Det foreligger ikke godkjenninger på bygningen med hagestue/bod.

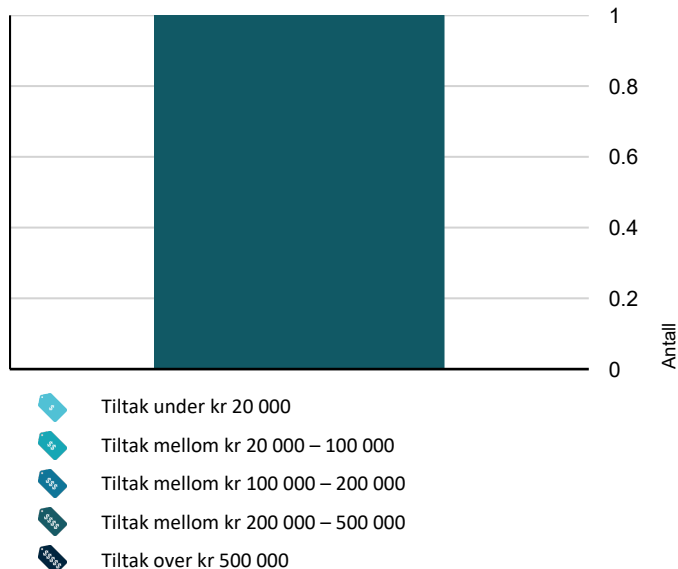
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

|         |                                                                  |                             |
|---------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! TG 3  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                                      |                             |
| !       | Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                             |                             |
| !       | Innvendig > Pipe og ildsted                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! TG 2  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                       |                             |
| !       | Utvendig > Vinduer                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Utvendig > Dører                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Innvendig > Overflater                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Tekniske installasjoner > Vannledninger                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Tomteforhold > Terrengforhold                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Våtrom > Kjellerleilighet 1 > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Våtrom > Kjellerleilighet 1 > Bad > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjellerleilighet 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjellerleilighet 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjellerleilighet 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjellerleilighet 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjellerleilighet 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål med utleie.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

Taktekke med sutaksplater, sløyfer, lekter og takstein.



### ! TG 1 Nedløp og beslag

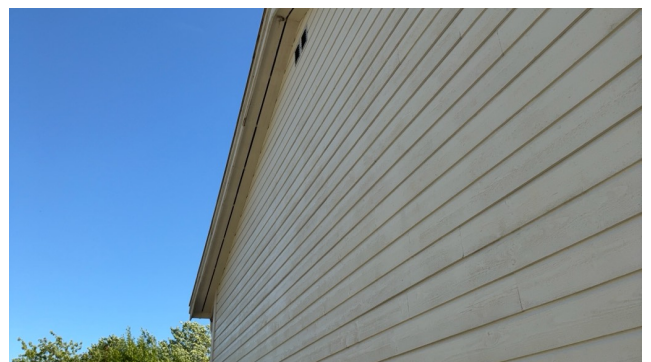
#### Beskrivelse

Nedløp, takrenner og takhatter av plastbelagt stål.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverk med vindsperre, luftespalte og liggende kledning.



### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Undertak av Brettex/sutak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Utvendig beslag mangler oppbrett i endene bak kledningen. Det er ikke uvanlig at beslagene avsluttes slik, men det gir TG 2.

Vinduer har normalt en levetid på 20-40 år.

Det betyr ikke automatisk at de må skiftes. Men krav til dagens vinduer er høyere enn den gang disse ble produsert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved slagregn kan vann trenge inn bak kledningen. Vannet skal normalt tørke ut mellom vindsperre og kledning. Men kan over tid føre til fuktskader på utsatte plasser.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med Yale doorman og katteluke.

Malt ytterdør til hver utleiedel.

Malt balkongdør til terrasse mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør har katteluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Eiendommen har flere og store terrasser av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassegulvet i hundegården er ikke beiset.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold vil forlenge levetiden.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapper(er) av impregnert tre.



# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

fuktmerker i laminat i bod leilighet nr.1.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe riss i plateskjøter i vegg og tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetiske forhold.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av betong og støpt gulv mot grunn.

### TG IU Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har ikke fyringsanlegg.

### TG 1 Rom Under Terreng

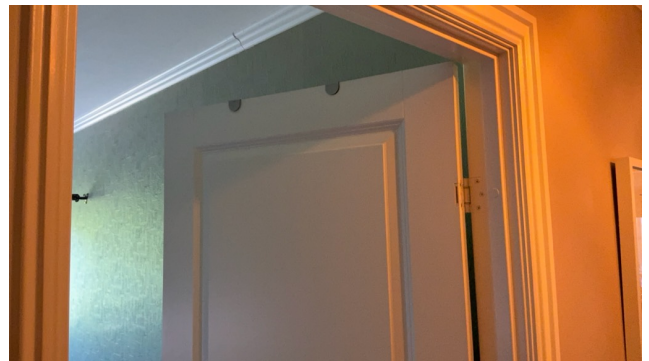
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.



### TG 1 Innvendige dører



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er flislagt og ny innredning og vvs utsyr fra 2018  
Det antas at membran er fra 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har keramiske fliser på vegger og malt himling.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

20 mm til topp terskel men ingen synlig membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer i bruk. Men ved en eventuelle lekkasje utenfor dusjen hvor vann flommer mot terskel kan vann komme ut av våtrommet og gjøre skade på nærliggende konstruksjoner.

## ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det ses membran under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forskrift krever minimum 25 mm topp membran ved terskel til topp sluk. Når dette ikke er innfridd gir det automatisk TG3. Dette som følge av faren ved skade på nærliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje fra utsyr i rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell lekkasje kan vann komme ut av våtrommet ved døråpning og gjøre skade på nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.



## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet. Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.



## KJELLERLEILIGHET 1 > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderommet i utleiedel har gulvbelegg med oppbrett og tapet på veggene.

## KJELLERLEILIGHET 1 > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett og tapet på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Innvendig hjørne i dusjnise har glippe i våtromstapet.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Det er på befaringen ikke registrert at plata er myk eller skadet som følge av hendelsen.

Men det anbefales nevnte tiltak samt bruk av dusjkabinett.



# Tilstandsrapport



KJELLERLEILIGHET 1 > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Lokalt fall i dusj. Oppbrett ved terskel.  
Vannet vil renne utover gulvet dersom det dusjes direkte på gulv uten faste vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales bruk av dusjkabinett.

KJELLERLEILIGHET 1 > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

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



KJELLERLEILIGHET 1 > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vvs utstyret er rundt 20 år gammelt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak ettersom utstyret fungerer idag.



KJELLERLEILIGHET 1 > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.



KJELLERLEILIGHET 1 > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.



KJELLERLEILIGHET 2 > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Baderommet i utleiedel har gulvbelegg med oppbrett og tapet på veggene.

KJELLERLEILIGHET 2 > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett og tapet på vegger.

KJELLERLEILIGHET 2 > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

20 mm mot 25 mm som er kravet.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Om mulig bør det sveises en oppkant på gulvbelegget.



KJELLERLEILIGHET 2 > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det mangler oppbrett av membran ved dørterskel.

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Om mulig bør det sveises en oppkant på gulvbelegget.



KJELLERLEILIGHET 2 > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vvs utstyret er rundt 20 år gammelt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak ettersom utstyret fungerer idag.

KJELLERLEILIGHET 2 > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.

# Tilstandsrapport

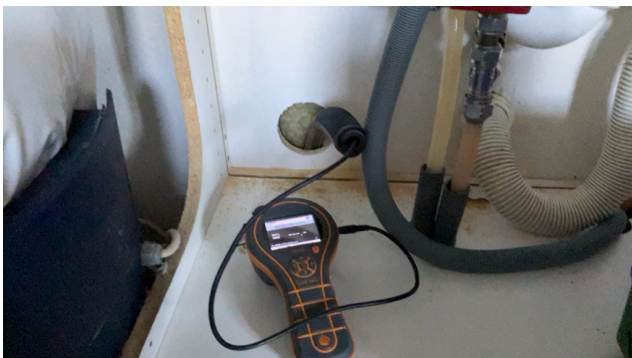


KJELLERLEILIGHET 2 > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

### Beskrivelse

Glassplate over benken.  
JKE kjøkken med malte fronter.  
Kjøkkenøy.  
Hvitevarer fra Siemens og Aeg.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerer at isbit funksjon på side by side skap ikke fungerer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparere forholdet, eventuelt nytt.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Avtrekk

### Beskrivelse

Silverline.

### KJELLERLEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

### Beskrivelse

Rustfri vask med ett greps kjøkkenarmatur.

### KJELLERLEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

## Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekk via flexit skapvifte.

### KJELLERLEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

### Beskrivelse

Rustfri vask med ett greps kjøkkenarmatur.



### KJELLERLEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

## Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekk via flexit skapvifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Den ene samlestokken i rørskapet er ikke klamret.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klamre rørstokken.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpet er innbygget i bjelkelag og vegger og er ikke visuelt kontrollert.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventil i vegg og/eller vindu.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Vann til vann varmepumpe.  
Pumpen og mye utstyr i teknisk rom nytt i 2024  
Sløyfer som er innbygget er forøvrig fra byggeår.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Utleie har hver sin benkebereder som er fra 2005.  
Hovedhuset har varmtvann i tilknytning til vannbåren varme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Radonbrønn i kjeller, plassert i teknisk rom i den ene leiligheten.



## ! TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

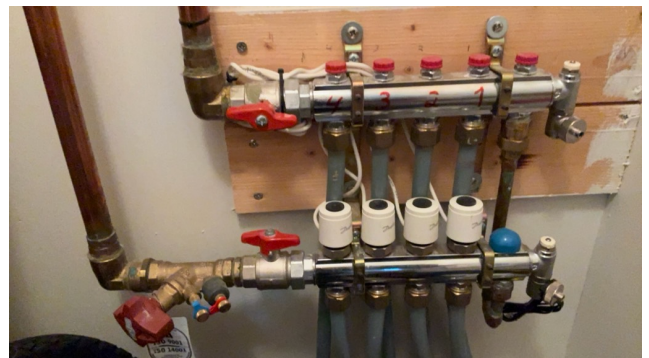
Vannbåren varme med sløyfer til begge etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Leilighet 1 og 2, 32 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Hovedskap 40 ampere hovedsikring med flere fordelerkurser.

Elbil-lader.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

El-anlegget er forøvrig ikke kontrollert da dette ligger utenfor takstingeniørens fagområde.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Antas fundamentert på komprimerte masser over fjell.

Opplysninger om grunn er antagelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Synlig fuktsikring (platon) på mur mot nord.

Øvrig drenering/fuktsikring er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av Leca, utvendig pusset.



### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Tørrestablet lav mur.

Muren har noe skjevheter men det er ikke behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



## TC 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Fjelltomt med naturlige svanker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved bolig på skrånende tomt vil det alltid på minimum en side være vann/fukt mot bygningen som følge av naturlige årsaker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som krever strakstiltak.

## TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Kvernpumpe for overløp til kommunalt nett. Plassert i kum på gårdsplassen.

Kvernpumpe ny ca. 2022

Slike kvernpumper anbefales at spyles/vedlikeholdes jevnlig.

Dagens eier har benyttet Agro Miljø for årlig kontroll.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Mangler rekkverk på terrasse utenfor hagetue.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



### Anvendelse

#### Byggeår

2018

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Oppført på pilarer. Enkelt fundamentert.

Tak tekket med plater av plast.

Utvendig vegger kledd med liggende kledning av tre.

Skyvedører av glass og aluminium.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**185 m<sup>2</sup>/185 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter :* 3 Stue/kjøkken, 5 Soverom, 3 Bad, 4 Bod, Entré, 3 Gang

*Andre bygg:* Hagestue

*Bruksareal andre bygg:* 38 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 6 400 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 6 400 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**6 400 000**

## Konklusjon markedsverdi

**6 400 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                                             |            |               |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Renovasjon, branntilsyn, eiendomskatt bolig, vann og avløp. | Kr.        | 43 381        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                      | <b>Kr.</b> | <b>43 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 200 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 220 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>5 000 000</b> |

### Hagestue

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 300 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -              |
| <b>Sum teknisk verdi - Hagestue</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>300 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 300 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |           |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 100 000 |
|-------------------|-----|-----------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 100 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

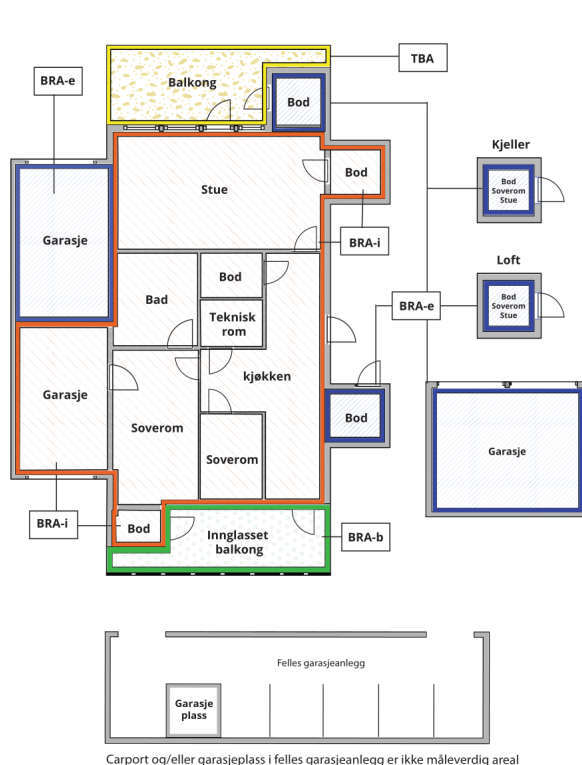
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje             | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                    | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje             | 95                            |                             |                           | 95  | 80                              |
| Kjellerleilighet 1 | 45                            |                             |                           | 45  | 12                              |
| Kjellerleilighet 2 | 45                            |                             |                           | 45  | 34                              |
| <b>SUM</b>         | <b>185</b>                    |                             |                           |     | <b>126</b>                      |
| <b>SUM BRA</b>     | <b>185</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje             | Internt bruksareal (BRA-i)                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje             | Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, entré, gang | Utvendig bod og hagestue.   |                           |
| Kjellerleilighet 1 | Soverom, gang, bod, bad, stue/kjøkken                              |                             |                           |
| Kjellerleilighet 2 | Soverom, stue/kjøkken, bad, bod, gang                              |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest datert 2012 og 2013.

Det foreligger ikke godkjenninger på bygningen med hagestue/bod.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Hagestue

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 15                          | 23                        | 38  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>15</b>                   | <b>23</b>                 |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>38</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Hagestue, bod               |                           |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 09.6.2026 | Magnus Johansen   | Takstingeniør |
|           | Fredrik Eilertsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 51   | 274  |      | 0    | 994.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Volleberglia 16

### Hjemmelshaver

Eilertsen Fredrik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger innerst i blindvei. Med stor parkering foran huset. Bak huset er det terrasse og hagestue, ved foten av fjellet mot vest. Jordbruksareal for naboen mot syd.

Barnehager, Barneskole og Ungdomsskole finnes i området.  
Eiendommen ligger fint til for tur og rekreasjon.

Gressvik torg ca. 2,3 km.  
Fredrikstad sentrum ca. 7 km.  
Gressvik fergeleie ca. 2.6 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via kvernpumpe, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Med opparbeidet flate partier. Tomten er opparbeidet med treterrasser og asfalt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

## Forsikring

| Selskap            | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring |          |      |                |              |
| Kommentar          |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 29.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DL2987>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Egenerklæring

Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK

25 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Volleberglia 16

### Postadresse

Volleberglia 16

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

Høsten 2021

### Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i boligen siden kjøp/innflytting i 2021. Jeg har kun bodd i 2. etasje. 1. etasje er utleid(to utleiedeler).

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

### Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

### Selger

Eilertsen, Fredrik

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Nye toppbord og beslag på vindskier.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Egeninnsats, svennebrev som snekker
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☐ Ja ☒ Nei
- 4.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.2.2 Årstall  
2026
- 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Byttet kledningsbord ved 2 stk. vinduer i 1. etasje
- 4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Egeninnsats, svennebrev som snekker
- 4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☐ Ja ☒ Nei



## Kjeller

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kurs til varmepumpe

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Straye El & solar

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt opp el-bil lader



10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste faglært

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Diverse utekontakter

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste faglært

10.3.6 **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

**Spesifiser hvilken type**

Kloakkpumpe som pumper til kommunalt nett. Agro Miljø utfører årlig kontroll.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

**Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2024

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært



Ufaglært

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

Ny varmpumpe og varmtvannsbereder 2. etasje

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Ryens Rørservice AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja



Nei

**16.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.2.2 Årstall**

2022

**16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært



Ufaglært

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

Ny kloakkpumpe

**16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Agro &amp; Miljø

**16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja



Nei

**Skjevheter og sprekker**

---

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

Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

---

**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Mus på loftet høsten 2025(4-5stk). Ble tatt med musefelle.





- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
☒ Ja ☐ Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?  
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?  
Uvisst, men det er montert radonvifte på teknisk rom i underetasje
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Noen sprekker i tapet på vegger og noen steder i taket/himling.

Det følger med frittstående kombiskap med ismaskin i 2. etasje. Ismaskinen er defekt.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 25221254**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Fredrik Eilertsen**

Date

**2026-06-25**

Identification



**Fredrik Eilertsen**



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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 51 Bnr.: 274 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Volleberglia 16  
Gatenr: 71615  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1621 GRESSVIK  
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 28.05.2026 kl.  
11.07

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

#### HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1431482-1/200 HJEMMEL TIL  
12.11.2021 21:00 EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Fritt salg  
EILERTSEN FREDRIK  
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.

2026/170058-1/200 12.02.2026  
18:32 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK  
Pantlaster: SPAREBANK 1  
BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387  
Panthaver: SPAREBANK 1  
ØSTFOLD AKERSHUS  
ORG.NR: 837 884 942  
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:

|                           |                                                                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2004/9666-2/86 07.07.2004 | BESTEMMELSE OM GJERDE<br>Bestemmelse om<br>vann/kloakkledning<br>Med flere bestemmelser<br>Bestemmelse om anlegg og<br>vedlikehold av ledninger m.m. |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## GRUNNDATA

|                          |                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2001/290-1/86 08.01.2001 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Denne matrikkelenhet utskilt fra:<br>KNR: 3107 GNR: 51 BNR: 138 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 2020/621172-1/200 01.01.2020 00:00 | OMNUMMERERING VED<br>KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 0106 GNR: 51 BNR: 274 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 2024/703869-1/200 01.01.2024 00:00 | OMNUMMERERING VED<br>KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 3004 GNR: 51 BNR: 274 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Dok. avg kr. 3.300

Hj. dok. - Fyllkomm. i Østfold  
- Formattest

TINGLYST

- 7 JULI 2004

SKJØTE

Innsender (returadresse)

Fredrikstad kommune  
TD Bygg og eiendom  
1602 Fredrikstad

FREDRIKSTAD TINGRETT

DAGBOKNR.: 9666

| 1. Eiendommen(e) |                |                 |      |      |          |           |              |
|------------------|----------------|-----------------|------|------|----------|-----------|--------------|
| Kommnr.          | Kommunens navn | Adresse         | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksj.nr. | Ideell andel |
| 0106             | Fredrikstad    | Volleberglia 16 | 51   | 274  |          |           |              |

|                                                                                                     |     |    |    |                                                                                                  |     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn                                                          | Nei | X  | Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten                                                  | Nei | Ja |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale | Nei | Ja |    | Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | Nei | Ja |

|                        |           |                 |    |                   |    |                 |    |
|------------------------|-----------|-----------------|----|-------------------|----|-----------------|----|
| Beskaffenhet           | 1. Bebygd | 2. Ubebygd      | X  |                   |    |                 |    |
| Anvendelse av grunn:   |           |                 |    |                   |    |                 |    |
| Bolig-eiendom          | B         | Fritids-eiendom | F  | Forretning/kontor | V  | Industri        | I  |
|                        | X         |                 |    |                   |    | Landbruk        | L  |
| Type bolig:            |           |                 |    |                   |    | Off. vei        | K  |
| Frittliggende enebolig | FB        | Tomannsbolig    | TB | Rekkehus/kjede    | RK | Blokk-leilighet | BL |
|                        |           |                 |    |                   |    | Annet           | A  |

|                 |                            |                  |                 |                                            |         |  |
|-----------------|----------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------------------|---------|--|
| 2. Kjøpesum:    |                            |                  |                 |                                            |         |  |
| Kr. 132.918,-   |                            |                  |                 | Utløst til salg på det frie marked         |         |  |
|                 |                            |                  |                 | Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |         |  |
| Omsetningstype: |                            |                  |                 |                                            |         |  |
| 1 Fritt salg    | 2 Gave (helt eller delvis) | 3 Ekspropriasjon | 4 Tvangsauksjon | 6 Skifteoppgjør                            | B Annet |  |
| X               |                            |                  |                 |                                            |         |  |

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

| 3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag |
|---------------------------------|
| Kr.                             |

| 4. Overdras fra        |                     |              |
|------------------------|---------------------|--------------|
| Fødselsnr./Foretaksnr. | Navn                | Ideell andel |
| 00940039541            | Fredrikstad kommune | 1/1          |

| 5. Overdras til        |                      |              |
|------------------------|----------------------|--------------|
| Fødselsnr./Foretaksnr. | Navn                 | Ideell andel |
| 090660                 | Gromax-v/ Tommy Lien | 1/1          |
| 986 343 164            |                      |              |

| 6. Særskilte avtaler:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kjøper må talet at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, el- og teleledninger til andre tomter, det økonomiske mellomværende forutsettes ordnet ved overenskomst mellom partene.                                                                                                                       |
| Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunens tilstøtende grunn.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kjøper må anlegge nye vann- og avløpsledninger fra fra eks. kum som er nedsatt ca 40 m nord for tomten på vestre side av Volleberglia, samt el-ledninger fra kabelskap som står i grensen mellom Volleberglia 12 og 14.                                                                                                                              |
| Alle kostnader i forbindelse med stikkledninger, ledningsgrøft samt bygging av adkomstveien betales av kjøper.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til disse ledningene fra påkoblingspunktet på hovedledningene.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kjøper kan normalt ikke overdra sin ubebygde tomt til en annen og innbyrdes bytte av tomter mellom tomte-kjøpere kan normalt ikke foretas. Tomten regnes normalt som ubebygd fram til bolig er oppført og tillatt tatt i bruk.                                                                                                                       |
| Selger har tilbakekjøpsrett til ubebygd tomt mot tilbakebetaling av kjøpesum fratrasket overdragelses-omkostninger og forskuddsinnbetaling samt dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved overdragelse tilbake til selger, samt tilbakekjøpsrett etter samme betingelser dersom tomten ikke bebygges innen -2- to år etter at den ble overdratt kjøper. |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kjøpers/Erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon</b><br>Jeg/Vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte." |                                         |
| Sted, dato<br>Fredrikstad.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
| Kjøpers/Erververs underskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |

**Erklæring om sivilstand m.v.**

|                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?<br>Ja      Nei      Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                                                                                              |  |  |
| 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?<br>Ja      Nei      Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                                                   |  |  |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?<br>Ja      Nei      Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen |  |  |

**Underskrifter og bekreftelser**

|                                                                                                            |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato<br>Fredrikstad.....2004                                                                         |                                                                                                                                                             |
| Utstедers underskrift<br> | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver<br><b>FREDRIKSTAD KOMMUNE</b><br> |

**Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen**

|      |                                            |                                         |
|------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|

**Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge**

|                                           |                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. vitneunderskrift                       | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| Adresse (med maskin eller blokkbokstaver) |                                         |
| 2. vitneunderskrift                       | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| Adresse (med maskin eller blokkbokstaver) |                                         |

**Bortfesters underskrift**

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**Andre avtaler (tinglyses ikke)**

|                                    |
|------------------------------------|
| (Empty space for other agreements) |
|------------------------------------|

**Tinglysning / Påtegninger**

|                                      |
|--------------------------------------|
| (Empty space for registration/notes) |
|--------------------------------------|

Plan nr.: 57

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR VOLLEBERGET - ONSØY KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen.  
De inntegnede veier skal anlegges etter de retningslinjer planen angir.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen villamessig og bestå av frittliggende eneboliger.

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres i henhold til planen, oppføres i 1 etasje og med maksimal takvinkel på 23°.

Der skrått terreng tilsier det og bygningsrådet samtykker kan dog underetasje bli tillatt.

Tomtedelingen som planen angir følges, mindre endringer kan dog tillates av bygningsrådet.

§ 4

Forholdet mellom bebygget og ubebygget areal skal maksimum utgjøre 0.2.

§ 5

Felles avkjørsel og gårdsplass, forhager og mellomrom mellom boliger skal gis en tiltalende utforming og opparbeidelse. Tørkeplassen, søppelplasser o.l. skal plasseres usjenert og diskret for innsyn fra vei og naboer.

§ 6

Gjerder eller markering mellom tomtene og mot vei kan settes opp i grensen, dog etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser for hver bolig på egen tomt.

§ 8

Innen arealet tillates ikke oppført forretninger eller kiosker og heller ikke kan oppføres større garasjer eller lager. Maskiner, lastebiler eller opplag av annen sjenerende art henvises til industristrøket eller dertil egnede områder.

## § 9

Det er ikke adgang til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

## § 10

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser eller mindre endringer av reguleringsplanen kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale gjeldende vedtekter.

Kommunal- og arbeidsdepartementet  
Stadfestet den 17. april 1972



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 51/274/0/0

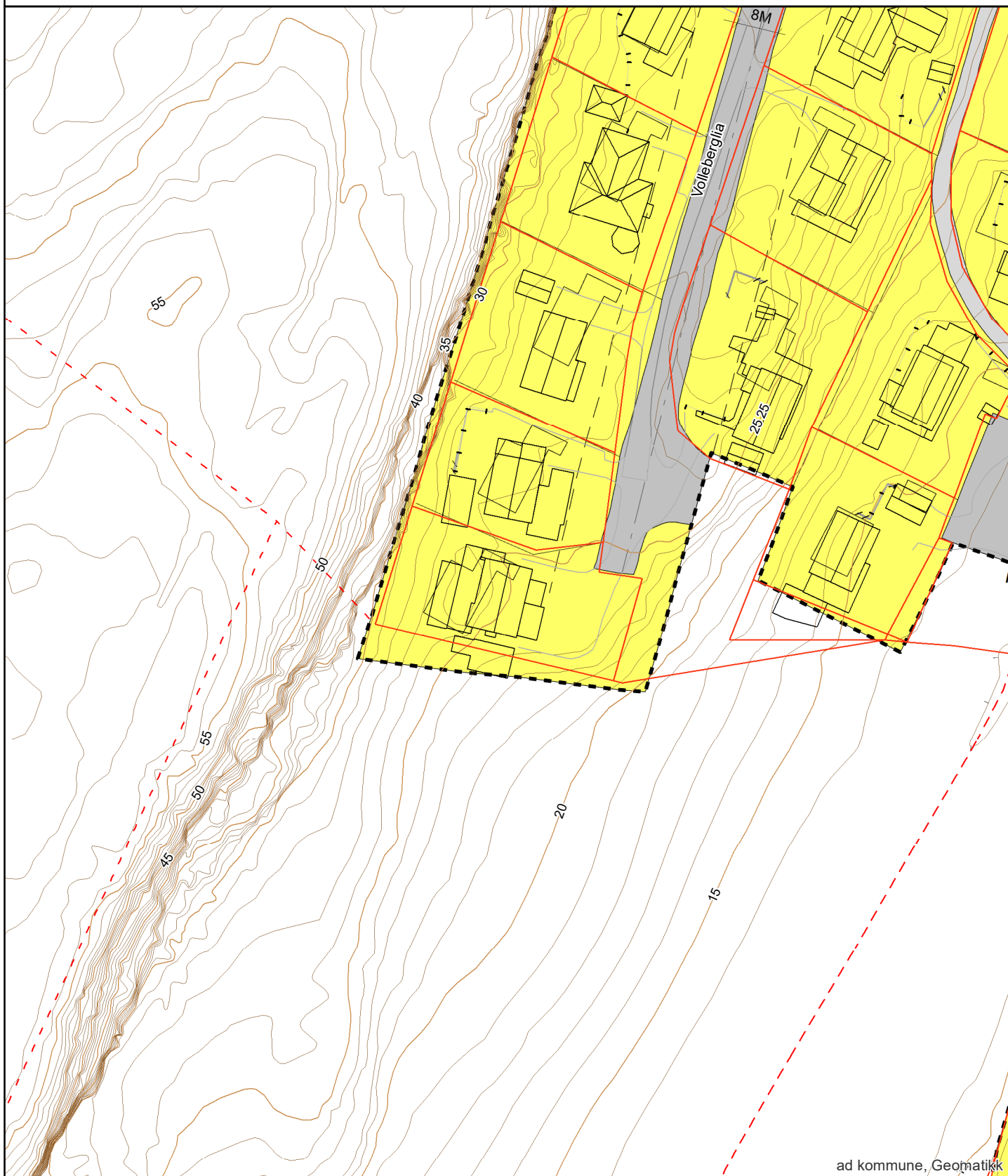
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-05-28



Planident: 57  
Ikrafttredelsesdato: 7.4.1972  
Plannavn: Volleberget

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

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



# Oversiktskart



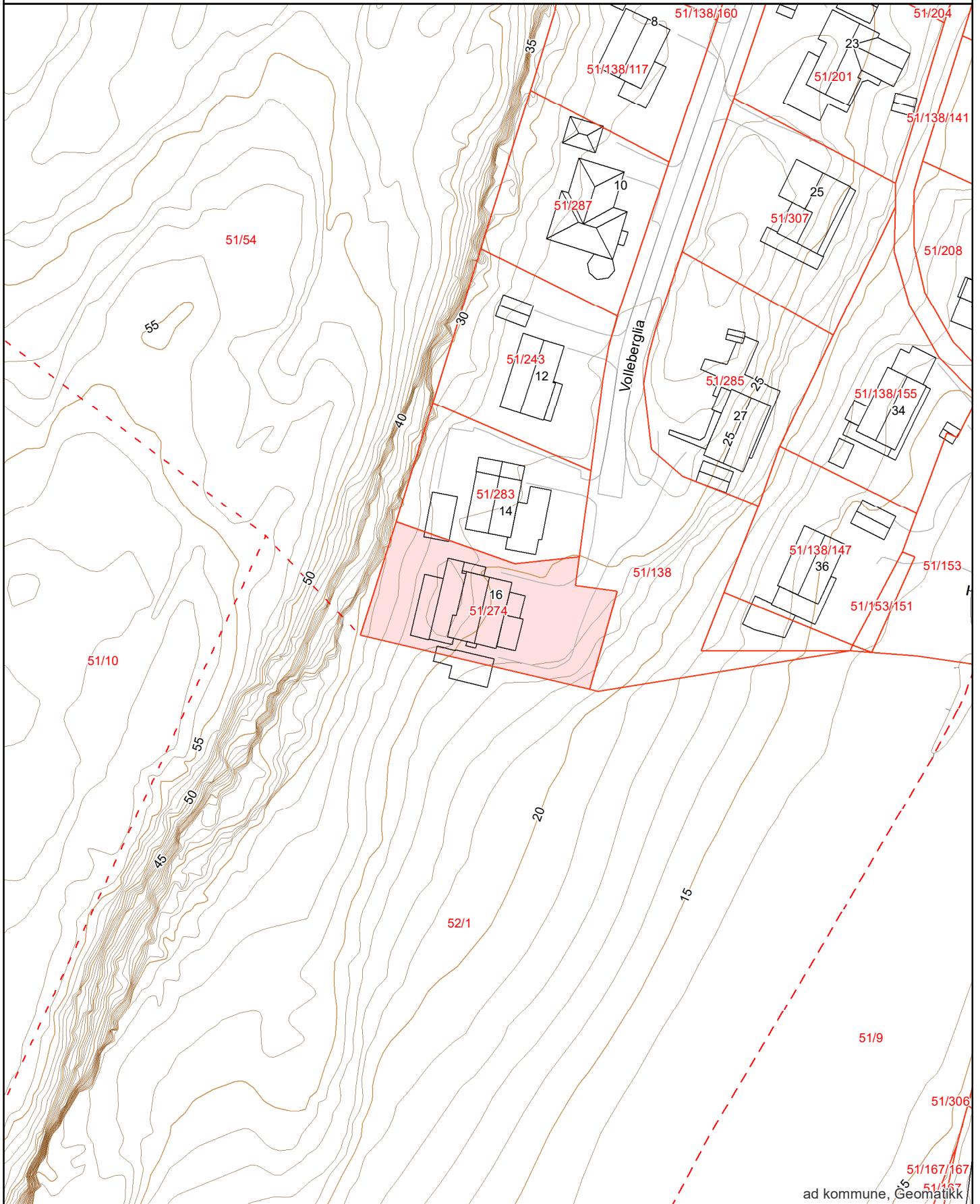
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 51/274/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-05-28



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





# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 51/274/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-05-28



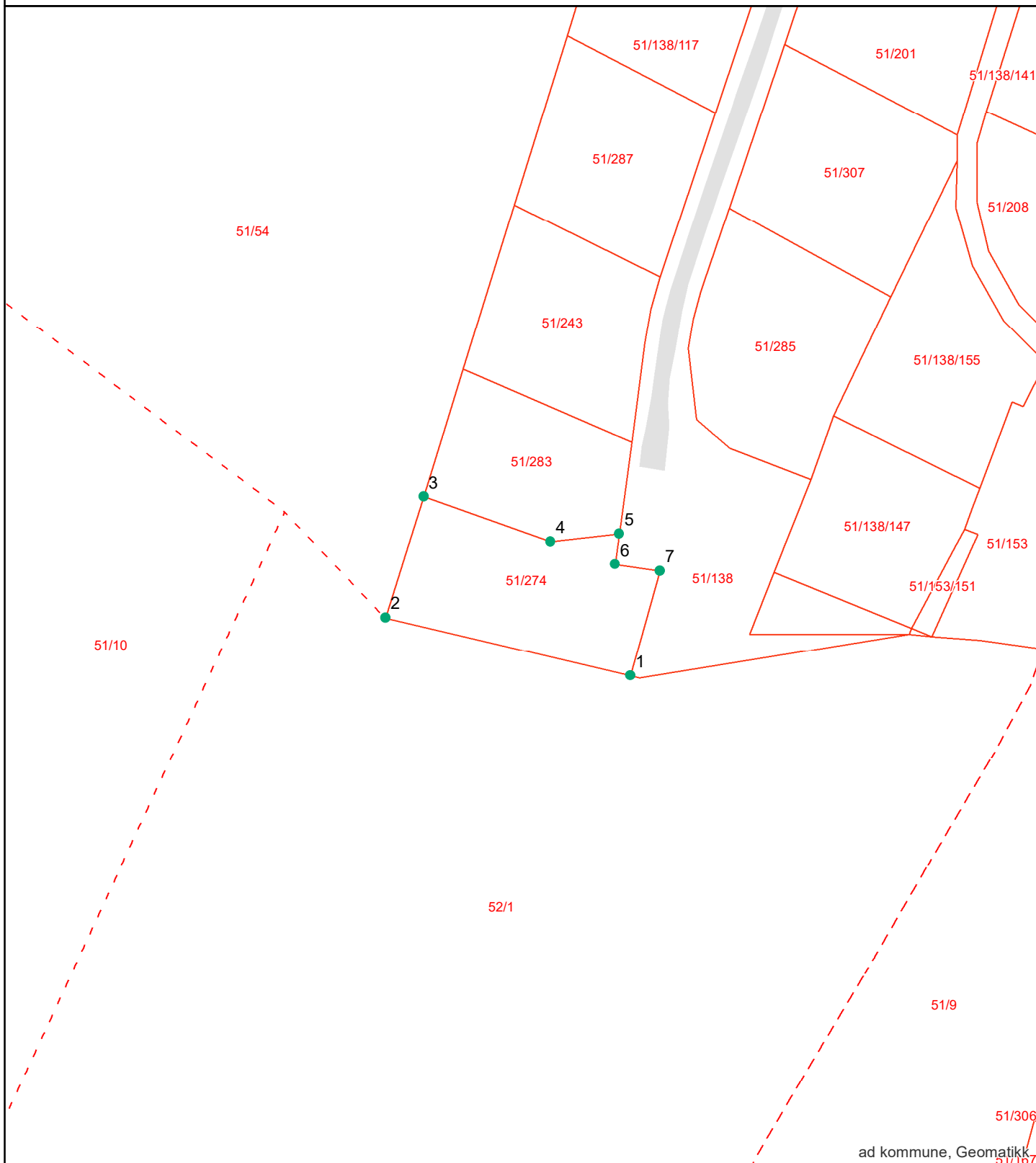
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

|                       |               |                     |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 994.8                 |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype                | Hjelpelinjetype | Målemetode   | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------|------------------|--------|
| 1      | 6565065.52679 | 607519.449684 | Ikke spesifisert      | 46.2   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 2      | 6565076.14296 | 607474.507211 | Ikke spesifisert      | 23.32  | Umerket                        |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 3      | 6565098.37917 | 607481.492316 | Ikke spesifisert      | 24.78  | Umerket                        |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 4      | 6565090.10841 | 607504.827989 | Ikke spesifisert      | 12.7   | Umerket                        |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 5      | 6565091.51701 | 607517.435625 | Ikke spesifisert      | 5.66   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 6      | 6565085.91091 | 607516.697119 | Ikke spesifisert      | 8.24   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 7      | 6565084.78069 | 607524.857416 | Ikke spesifisert      | 20.01  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |

# Grunnkart

Adresse: Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 51/274/0/0

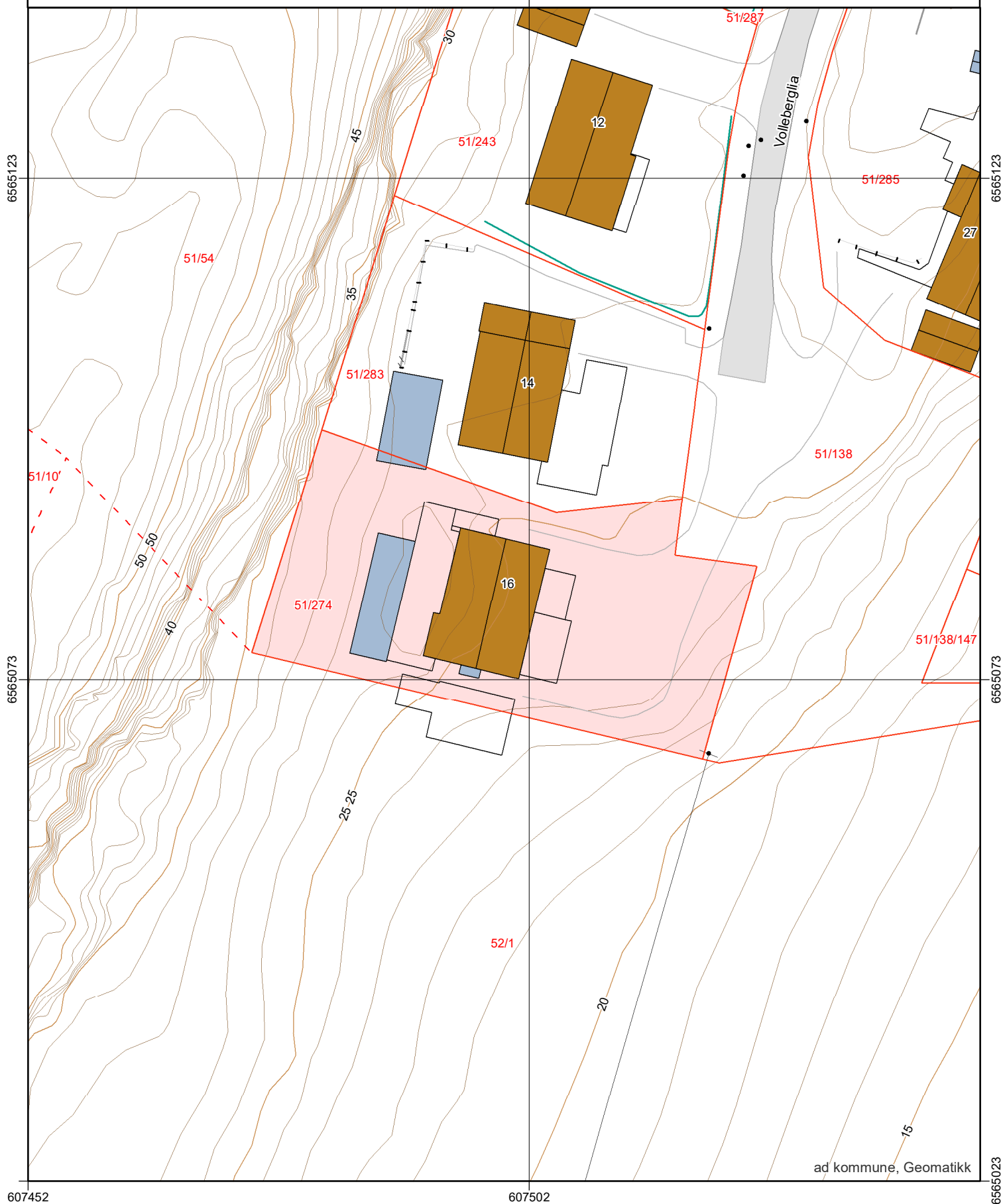


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-05-28



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





# Grunnkart

Adresse: Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 51/274/0/0

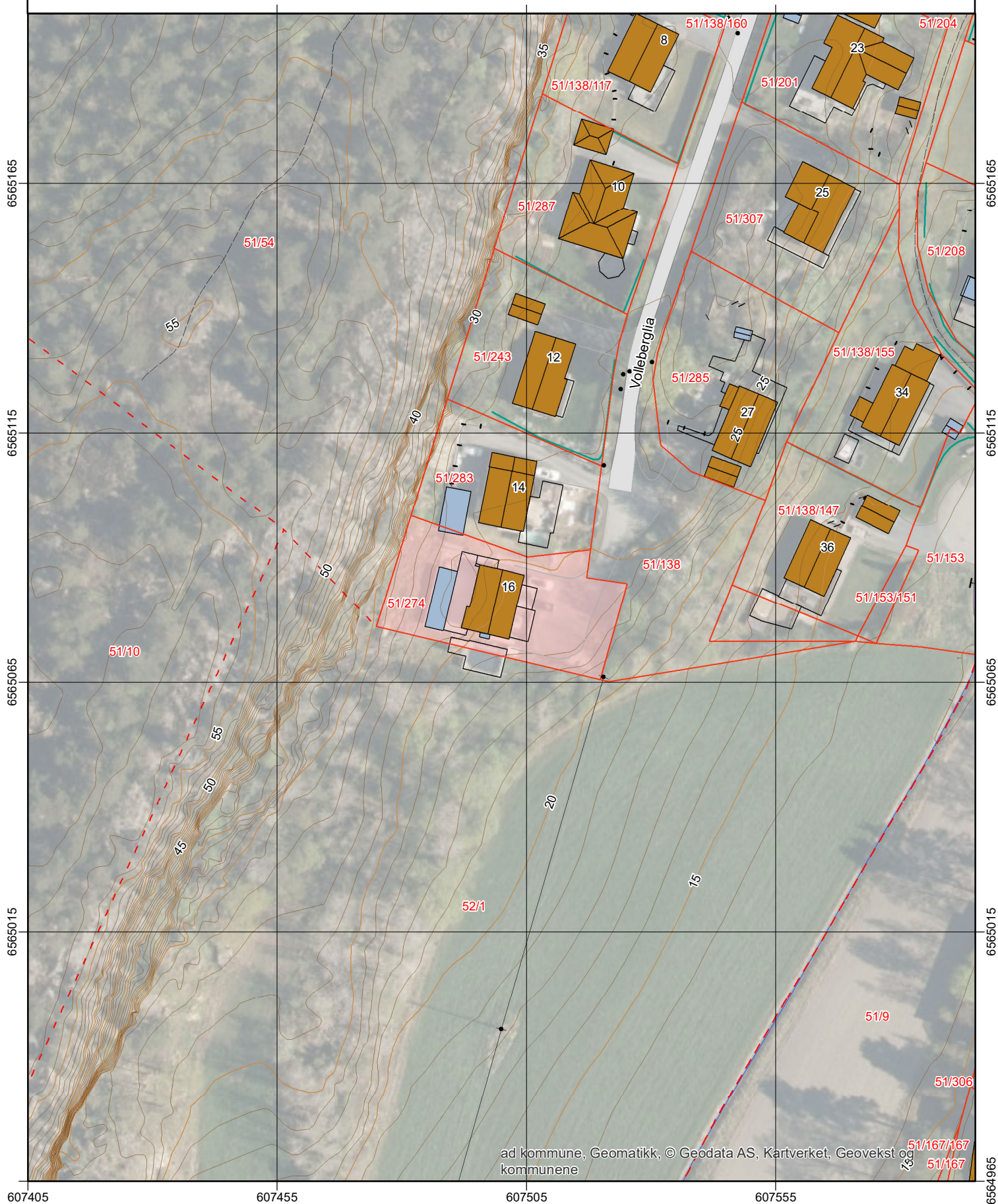


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-05-28



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



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 51/274/0/0

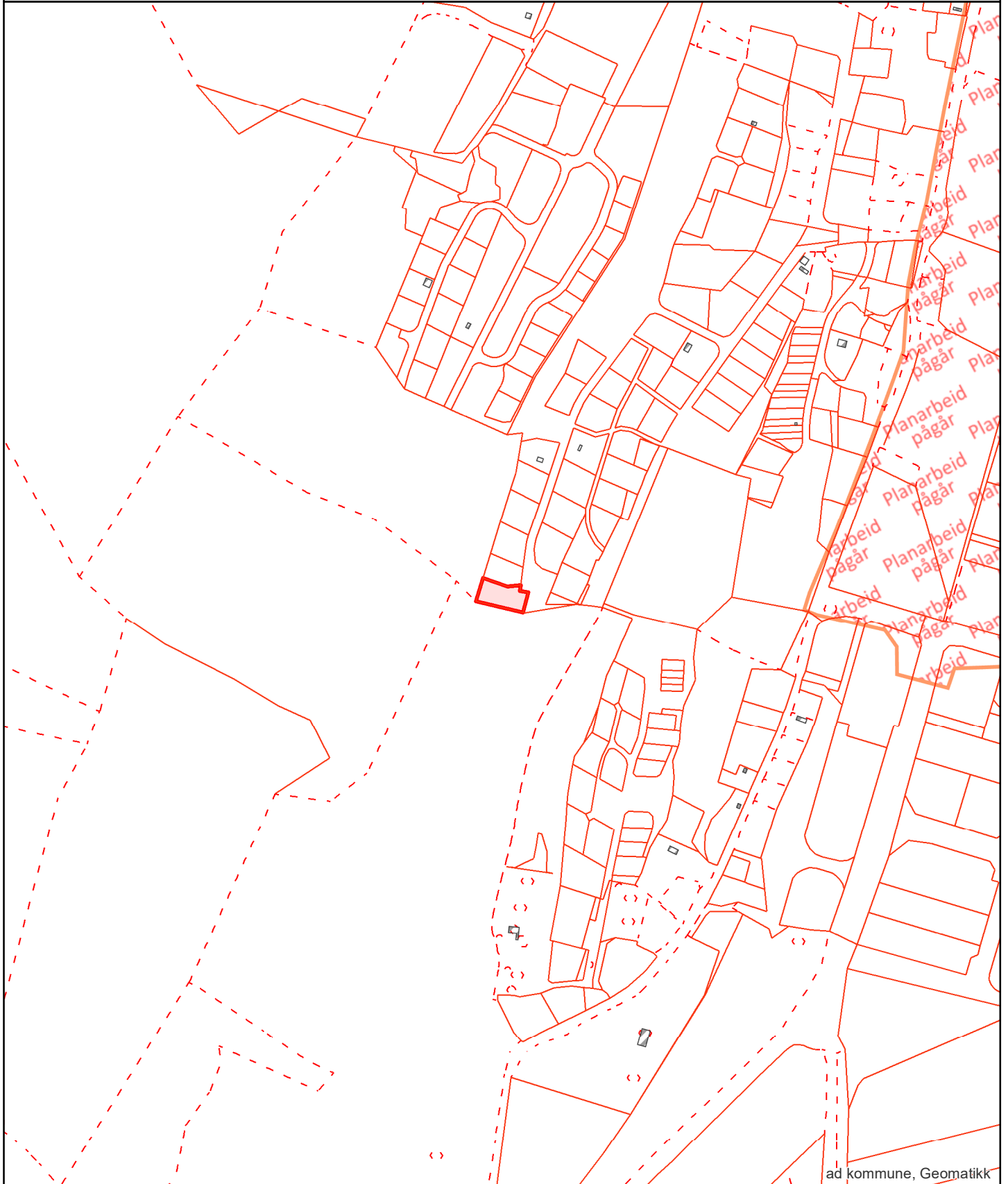
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-05-28



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





# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 51/274/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-05-28



Planident: 913  
Ikrafttreddesdato: 15.6.2023  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035

Datkilde: 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.



**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-51/274/0**

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 994.8        |
| Etablert dato  | 12.12.2000 | Historisk oppgitt areal | 995.4        |
| 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 grunnforurensning | <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 |
|-------------------|-----------------|----------------------|------------|---------|-------|
| FREDRIK EILERTSEN |                 | H -<br>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    |               |            |
| DL - Kart- og delingsforretning | 12.12.2000      |               |               |            |

**Grunnforurensing 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"/> | 14.05.2001      | 994.8      |              |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Status            |
|------------|-----|--------------------------------------|-------------------|
| 23734958   | 0   | 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl | FA - Ferdigattest |

### Bygning 23734958: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 185.0                    |
| Antall boenheter | 3                        | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 2                        | BRA Totalt      | 185.0                    |
| Avløp            | 1 - Offentlig kloakk     | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

## Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus               | Dato       | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse         | 15.02.2005 | 04.03.2005      |
| IG - Igangsettingstillatelse | 03.05.2005 | 28.04.2005      |
| FA - Ferdigattest            | 17.04.2012 | 18.04.2012      |

## Bruksenheter

| Type      | Leilighetsnr. | BRA  | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101         | 95.0 | 5   | 2   | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | U0101         | 45.0 | 2   | 1   | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | U0103         | 45.0 | 2   | 1   |             |

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| U01    | 2         | 90.0      | 0.0       | 90.0       | 0.0        |
| H01    | 1         | 95.0      | 0.0       | 95.0       | 0.0        |

**Bygningsendringer**

| Bygningsendring | Endringskode  | Status            | Oppdateringsdato |
|-----------------|---------------|-------------------|------------------|
| 23734958-1      | O - Ombygging | FA - Ferdigattest | 01.01.2024       |

**Arealendringer**

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| U01    | 1         | 0.0       | 0.0       | 0.0        | 0.0       | 0.0       | 0.0        |

**Statuser for bygningsendring**

| Status                       | Dato       | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse         | 25.09.2013 | 22.11.2013      |
| IG - Igangsettingstillatelse | 25.09.2013 | 22.11.2013      |
| FA - Ferdigattest            | 30.09.2013 | 22.11.2013      |

**Adresser**

| Vegnavn      | Nummer | Navn | Poststed      |
|--------------|--------|------|---------------|
| Volleberglia | 16     |      | 1621 GRESSVIK |



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 51 / 274 / 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





# Eiendomsstatus, ordre 9242835

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                              |                                |               |               |
|------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Gnr:</b> 51               | <b>Bnr:</b> 274                | <b>Fnr:</b> 0 | <b>Snr:</b> 0 |
| <b>Adresse:</b>              | Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK |               |               |
| <b>Areal matrikkelenhet:</b> | 994.8 m <sup>2</sup>           |               |               |

### OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

## Planopplysninger:

|                                                                                                                     |                               |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Vedtatt:</b><br>15.06.2023 | <b>Formål/hensynssone:</b><br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br><b>Hensynssoner:</b> |
| <b>Reguleringsplaner:</b><br>57 Volleberget                                                                         | <b>Vedtatt:</b><br>07.04.1972 | <b>Formål:</b><br>110 - Boliger<br>310 - Kjørevei<br><b>Hensynssoner:</b>         |
| <b>Plandokumenter reguleringsplan:</b><br><a href="#">Regbest57_130.pdf</a>                                         |                               |                                                                                   |

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 51/274/0/0

Eierrepresentant: Eilertsen Fredrik

Regningsmottaker: Eilertsen Fredrik

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |          |                  |     |
|------------|------------------|----------------|----------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      |          | Grunnforensing   | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja       | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 51               | Seksjonert     | Nei      | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 274              | Oppgitt areal  | 995,4 m2 | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 994,8 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |          |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                                  |              |                 |           |              |
|---------|----------------------------------|--------------|-----------------|-----------|--------------|
| Adresse | Volleberglia 16<br>1621 GRESSVIK | Tilleggsnavn |                 | Kirkesogn | Gressvik     |
|         |                                  | Grunnkrets   | Rød - Trondalen | Valgkrets | Gressvik sør |

## BYGNINGER

(Antall: 3)

| Bygningsnr. | Type                           | Status       | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|--------------------------------|--------------|---------------|-----------------|------------|
| 23734958    | Andre småhus m/3 boliger el fl | Ferdigattest | Bolig         | Ombygging       | 45,1       |
| 23734958    | Andre småhus m/3 boliger el fl | Ferdigattest | Bolig         |                 | 45         |
| 23734958    | Andre småhus m/3 boliger el fl | Ferdigattest | Bolig         |                 | 95         |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier              | Adresse         | Postnr/Sted   | Eierandel | Rolle         |
|-------------------|-----------------|---------------|-----------|---------------|
| EILERTSEN FREDRIK | Volleberglia 16 | 1621 GRESSVIK | 1/1       | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare |                      | Grunnlag          | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|------|----------------------|-------------------|-------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 1116 | RENOVASJON - 240 L   | 1,00 240 l        | kr 4 327,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 5 409,00        |
| 60   | ESkatt Bolig         | 1 129 300,00 0/00 | kr 3,20     | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 3 613,00        |
| 4260 | VANN - BOLIG         | 380,00 M3         | kr 12,55    | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 5 484,00        |
| 4360 | AVLØP - BOLIG        | 380,00 M3         | kr 38,09    | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 16 645,00       |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG  | 3,00 Boehn.       | kr 1 081,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 3 729,00        |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 3,00 Boehn.       | kr 2 464,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 8 501,00        |

kr 43 381,00



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

**Megleropplysninger**

*Fredrikstad, 05.06.2026*

**Til informasjon!**

Eiendom: 51/274 Volleberglia 16

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*

Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

|                        |                  |                                                                                      |
|------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Fredrikstad Brannvesen | Besøksadresse:   | Telefon: 489 50 966                                                                  |
| St. Criox gate 17,     | Tomteveien 30    |                                                                                      |
| 1617 Fredrikstad       | 1618 Fredrikstad | Mail: <a href="mailto:feier@fredrikstad.kommune.no">feier@fredrikstad.kommune.no</a> |



# FREDRIKSTAD KOMMUNE

## Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

### Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til meking med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

### Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

### Kontaktinformasjon:

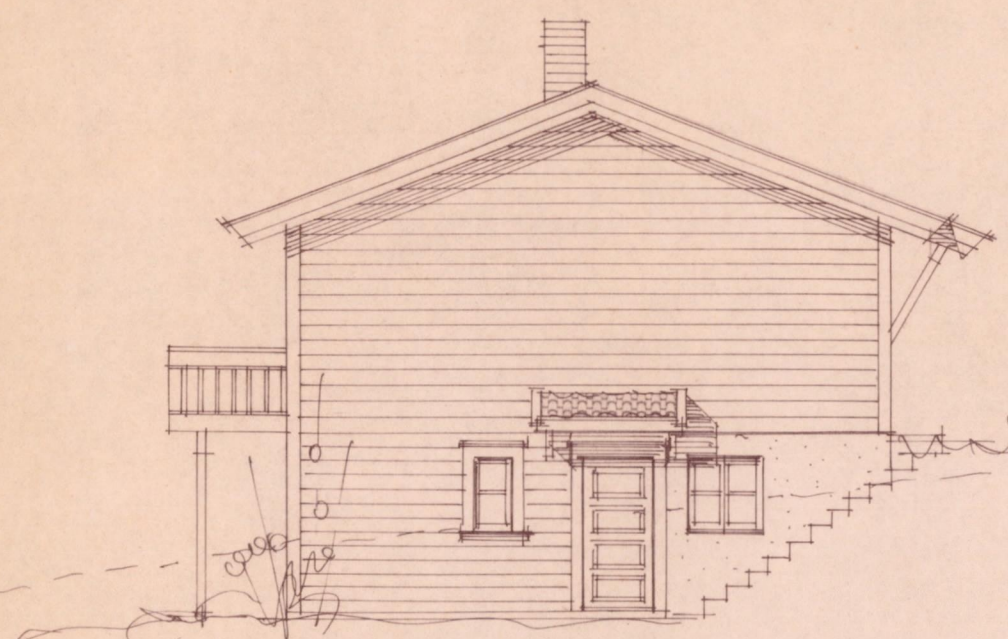
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail [servicetorget@fredrikstad.kommune.no](mailto:servicetorget@fredrikstad.kommune.no)

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

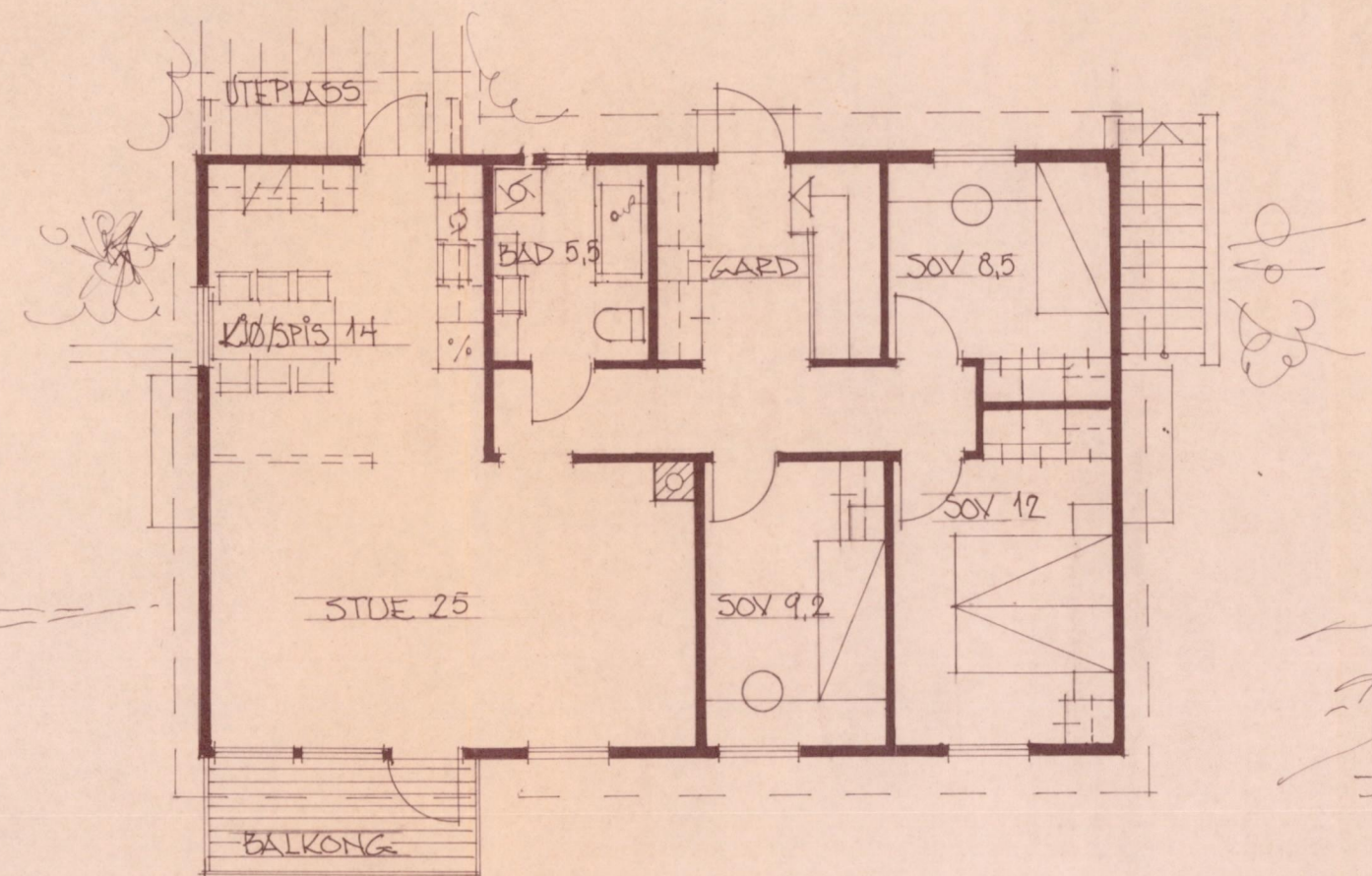
<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>



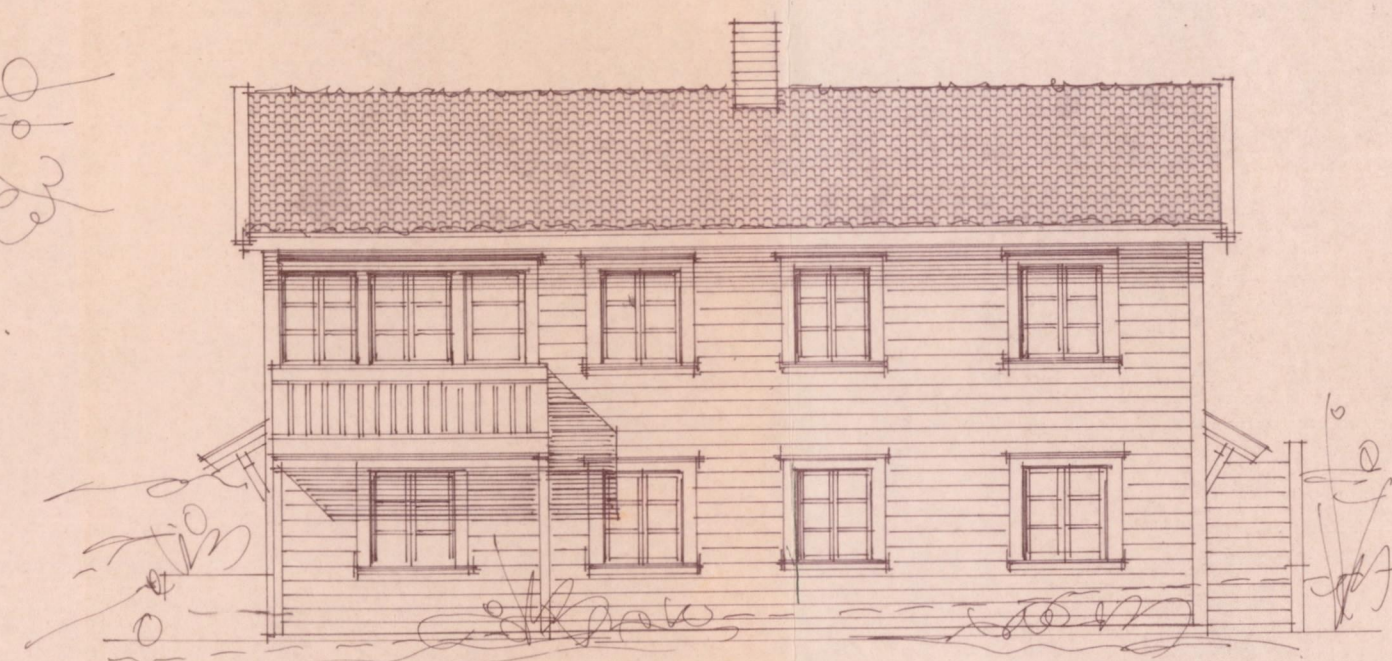
24. NOV. 2004



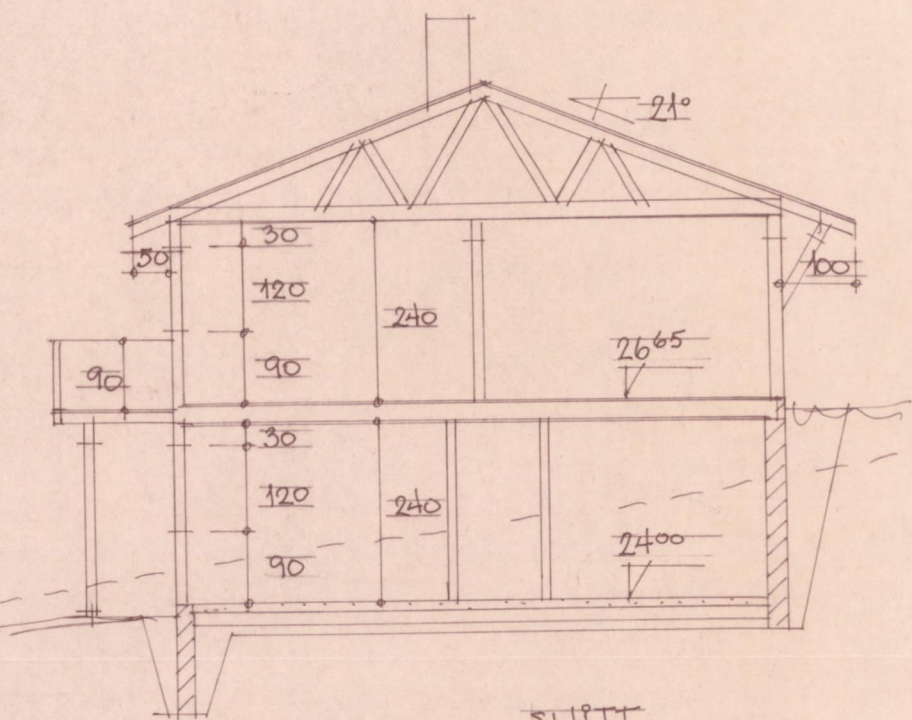
FASADE • NORD.



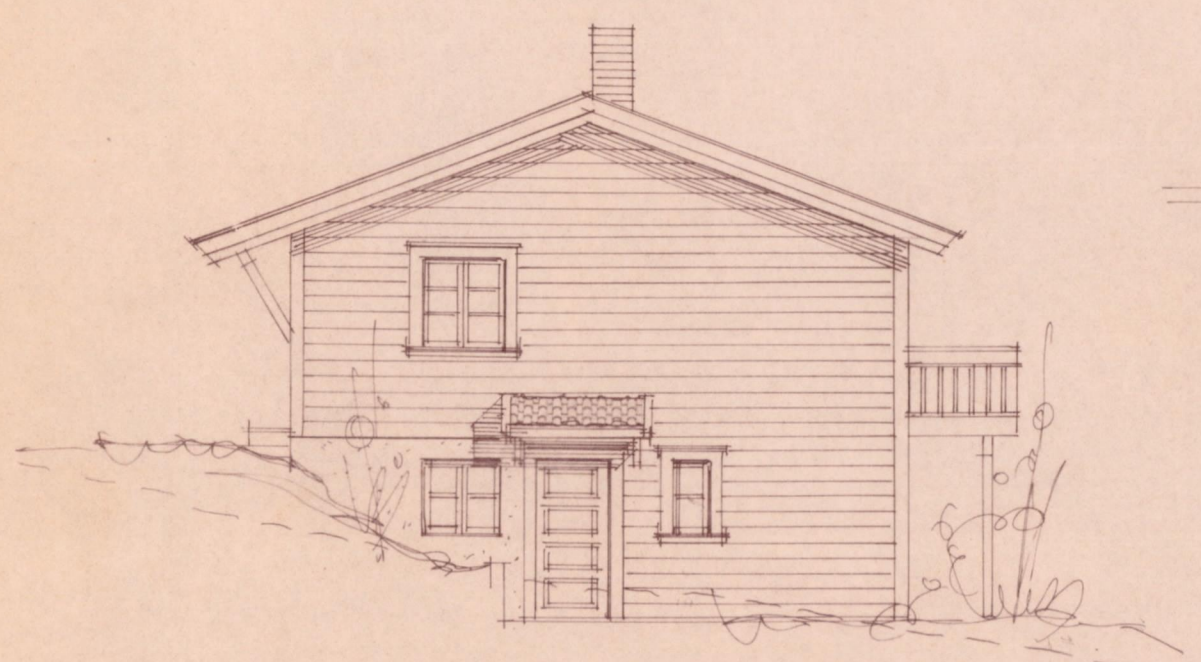
PLAN • 1. ETASJE.



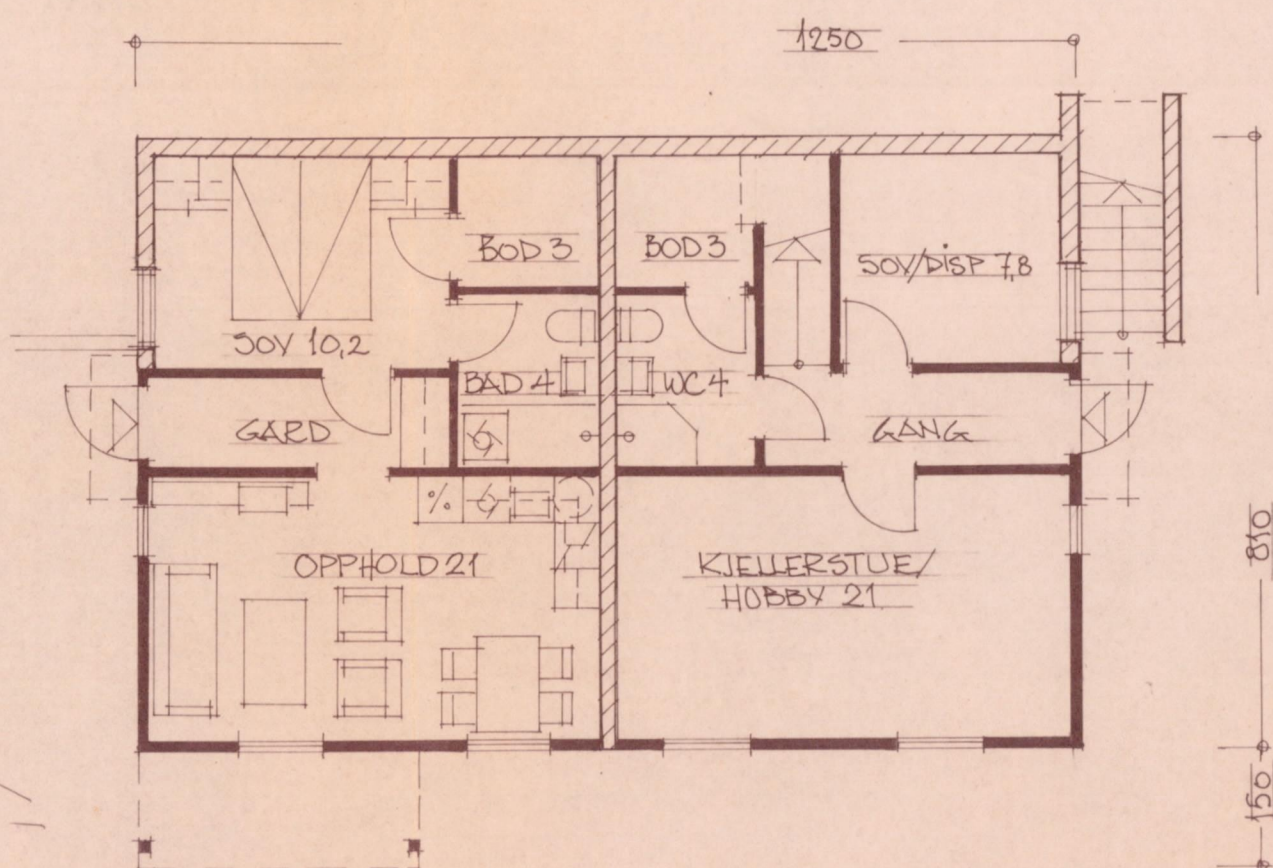
FASADE • ØST.



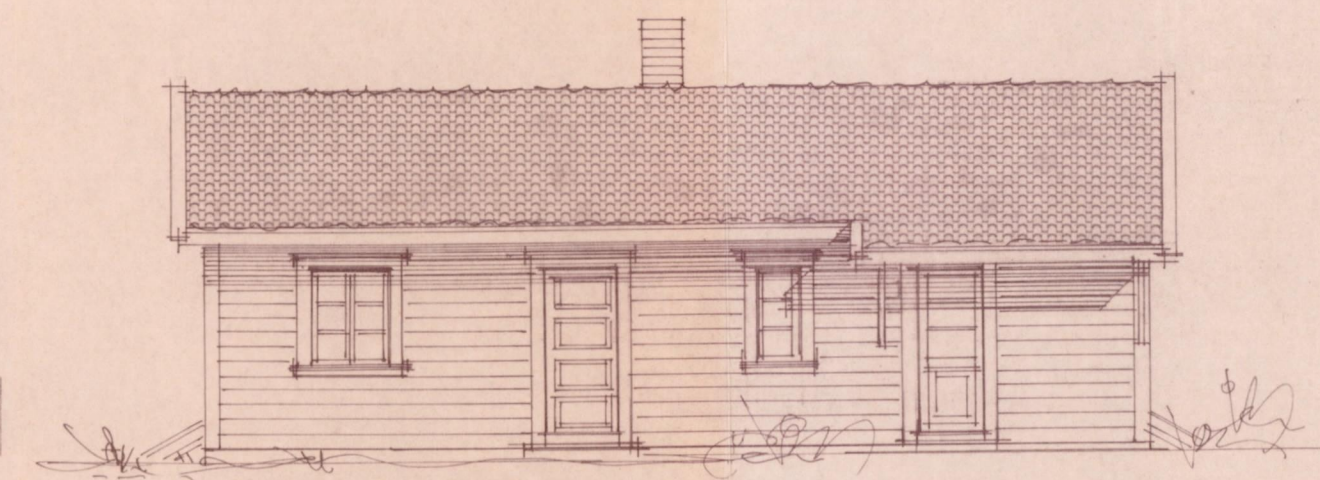
SNITT.



FASADE • SYD.



PLAN • U. ETASJE.



FASADE • VEST.

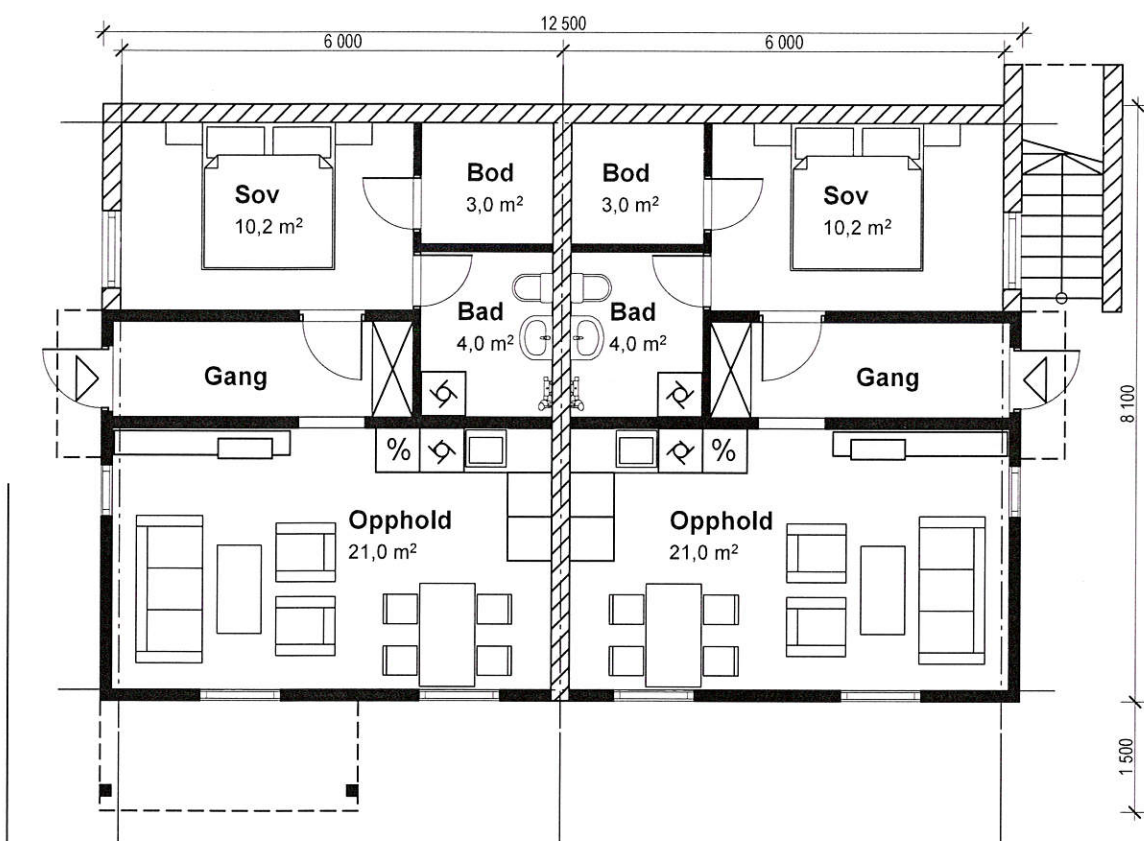
| FREDRIKSTAD KOMMUNE<br>PLAN- OG MILJØ<br>BYGN.- OG REG. AVDELING |              |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| SAKSNR.                                                          | BEHANDL.DATO |
| 270/05                                                           | 15.02.05     |

BRUKSAREAL :  
 BOLIG 1. ETG : 95,1 m<sup>2</sup>  
 —"— U. ETG : 45,1 m<sup>2</sup>  
 140,2 m<sup>2</sup>  
 LEIL. U. ETG : 45,1 m<sup>2</sup>  
 BEBYGD AREAL : 105,7 m<sup>2</sup>  
 U. GRAD :  
 BOLIG + GARASJE : 247,1 m<sup>2</sup>  
 TOMT 995,4 m<sup>2</sup> + 10 m SYDVEST 694,9  
 $247,1 \times 100 / 1690,3 = 14,6 < 0,20$

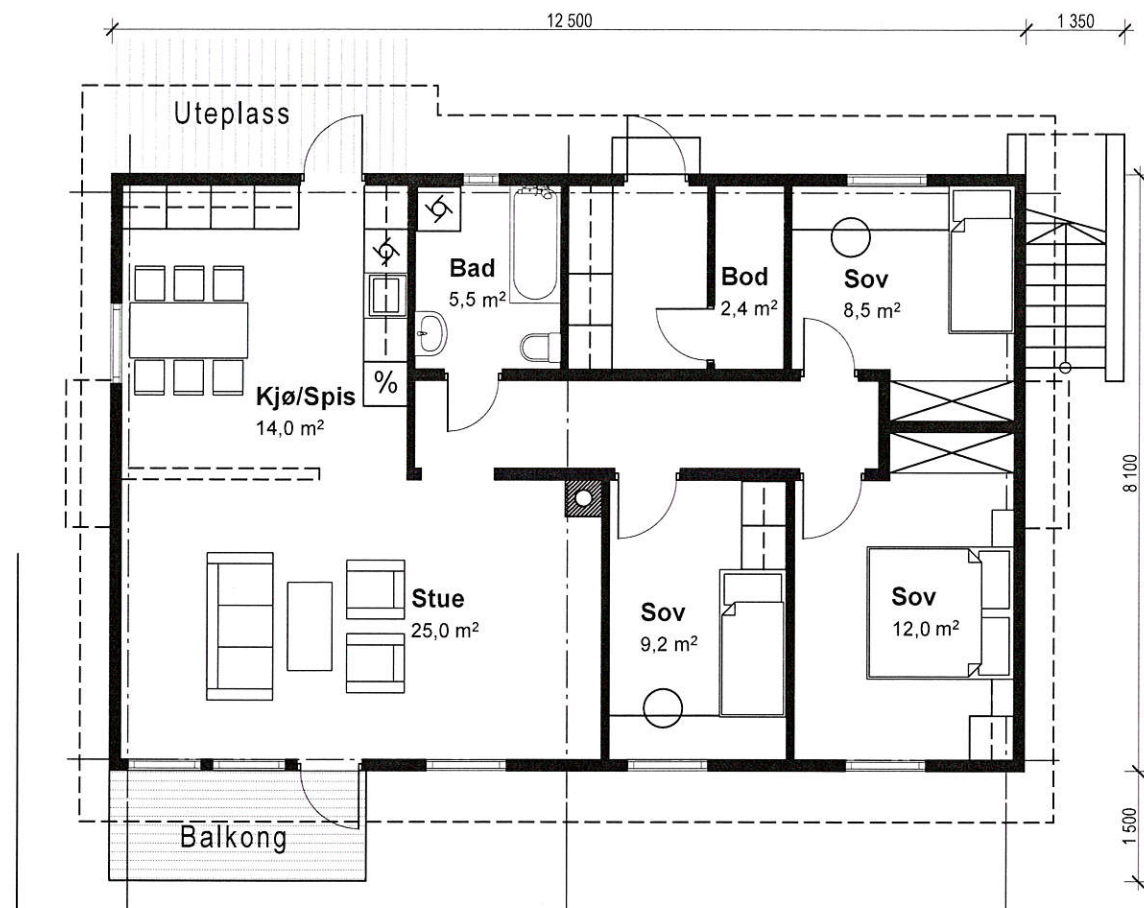
**VOLLEBERGLIA 16.**  
 FREDRIKSTAD • GBNR. 51/274.  
 BOLIG w/ LEILIGHET U. ETG.  
 PLANER • SNITT • FASADER M. 1:100.

5.10.2004. CLAUD SVANSTRÖM. SIV. ARK. MNAL.

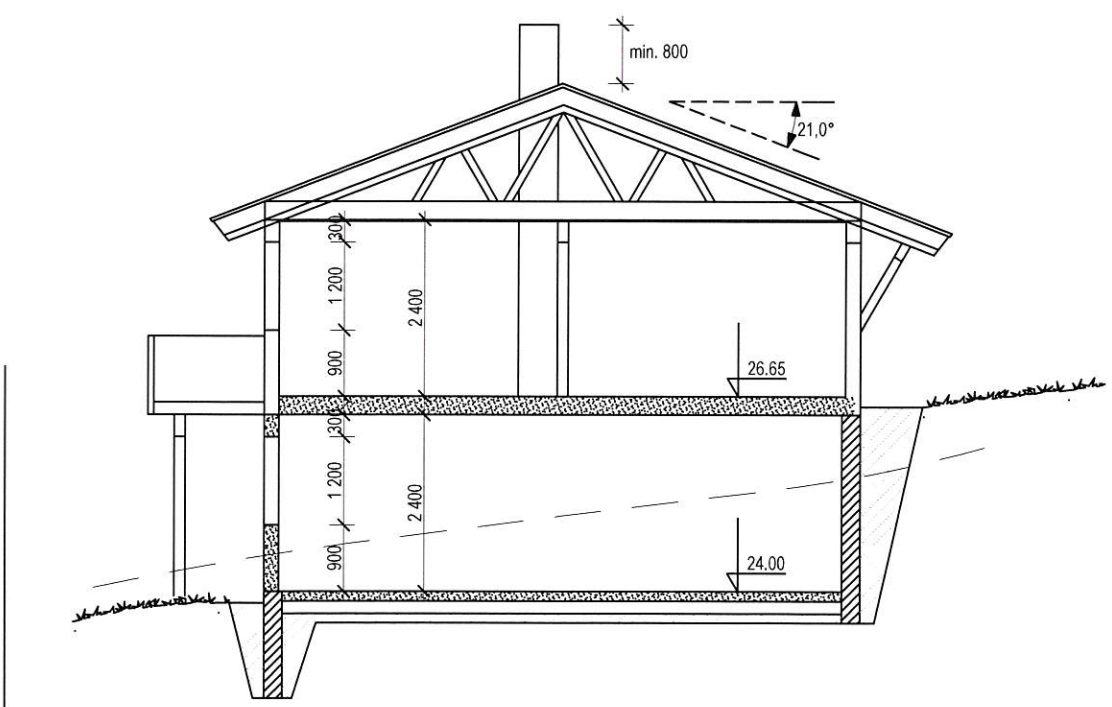




PLAN - U.Etasje



PLAN - 1.Etasje



SNITT

AREALER

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Bruksareal:                                          |                    |
| Bolig1 1.etasje:                                     | 95,1m²             |
| Bolig2 U.etasje:                                     | 45,1m²             |
| Bolig3 U.etasje:                                     | 45,1m²             |
| Sum                                                  | <b>185,3m²</b>     |
|                                                      |                    |
| Bebygd Areal:                                        | 105,7m²            |
| Biloppstilling:                                      | 18m² x 4 0 72m²    |
| Tomt: 995,4m² + 10m Syd/Vest:                        | 694,9m² = 1690,3m² |
|                                                      |                    |
| Utnyttelsesgrad:                                     |                    |
| $(105,7m² + 72m²) \times 100 / 1690,3 = 10,5 < 0,20$ |                    |

VOLLEBERGLIA 16





FASADE - Vest



FASADE - Syd



FASADE - Øst



FASADE - Nord

## VOLLEBERGLIA 16



HP Hovelsen byggentreprenør AS  
Att. Fred Børresen  
Spinneriveien  
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

**Deres referanse**

**Vår referanse**

2012/22552-7-146500/2013-JOHB

**Klassering**

51/274

**Dato**

30.09.2013

## **Ferdigattest for bileilighet - Volleberglia 16, Gressvik**

### **Ferdigattest**

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### **Delegert vedtak**

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
1506/13

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 23/9-2013 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Volleberglia 16**

**Gnr. 51**

**Bnr. 274**

**Fnr.**

### **Arbeidets art: Ny bileilighet**

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok  
overingeniør

#### **Virksomhet Regulering og byggesak**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00      Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13      Bankkonto:



HP Hovelsen Bygg-Entreprenør as

Spinneriveien 3  
1632 Gamle Fredrikstad

**Deres referanse**

**Vår referanse**

2004/17483-7-51333/2012-JOHB

**Klassering**

51/274

**Dato**

17.04.2012

## **Ferdigattest - ny bolig med hybelleilighet - Volleberglia 16, Onsøy**

### **Ferdigattest**

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### **Delegert vedtak**

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
658/12

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 2/4-2012 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Volleberglia 16**

**Gnr. 51**

**Bnr. 274**

**Fnr.**

### **Arbeidets art: Ny bolig med hybelleilighet**

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift*

Lasse Henriksen  
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok  
overingeniør

#### **Virksomhet Regulering og byggesak**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00      Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13      Bankkonto:

Kopi til eksterne mottakere:

Vito as

Peder Bogensgt. 6 a 3238 SANDEFJORD





Adresse

**Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK**

Dato for energimerking

**20.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-298303**

Bygningstype

**Småhus**

Bygningsnummer

**23734958**

Gårdsnummer

**51**

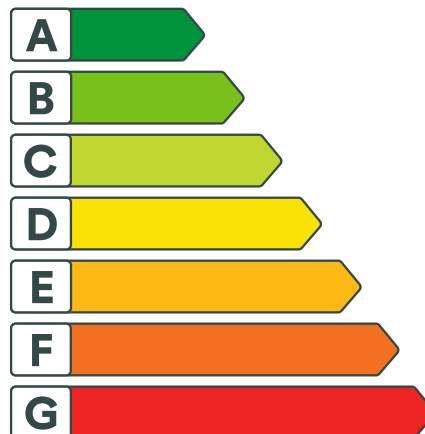
Bruksnummer

**274**

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

**2004**

Bygningstype

**Enebolig med utleiedel**

Bruksareal

**202,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**202,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**112,24 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**111,15 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**22 452 kWh**



# Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



# Volleberglia 16, 1621 GRESSVIK



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### **Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle røرنett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.





## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Volleberglia 16 - Nabolaget Volleberget/Rødvollen - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                          |        |   |
|--------------------------|--------|---|
| Åle                      | 9 min  | 🚶 |
| Linje 115                | 0.7 km |   |
| Ålekilen fergeleie       | 20 min | 🚶 |
| Linje 805                | 1.8 km |   |
| Gressvik fergeleie       | 6 min  | 🚶 |
| Linje 805                | 2.6 km |   |
| Fredrikstad bussterminal | 12 min | 🚶 |
| Totalt 29 ulike linjer   | 6.3 km |   |
| Fredrikstad stasjon      | 14 min | 🚶 |
| Linje RE20, RX20         | 7.1 km |   |

## Skoler

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| Rød skole Onsøy (1-7 kl.)        | 13 min | 🚶 |
| 395 elever, 21 klasser           | 0.9 km |   |
| Hurrød skole (1-7 kl.)           | 7 min  | 🚶 |
| 292 elever, 15 klasser           | 2.7 km |   |
| Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) | 23 min | 🚶 |
| 359 elever, 23 klasser           | 2 km   |   |
| Frederik II videregående skole   | 11 min | 🚶 |
| 1277 elever                      | 5.4 km |   |
| WANG Toppidrett Fredrikstad      | 13 min | 🚶 |
| 180 elever, 6 klasser            | 6.1 km |   |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

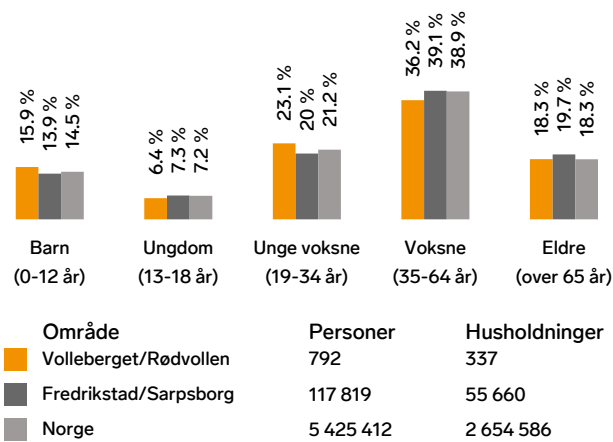
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| Skala barnehage (0-5 år)           | 8 min  | 🚶 |
| 55 barn                            | 0.7 km |   |
| Trondalen barnehage (0-5 år)       | 13 min | 🚶 |
| 75 barn                            | 1.1 km |   |
| Preg barnehager Rødsdalen (0-5 år) | 16 min | 🚶 |
| 33 barn                            | 1.2 km |   |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Kiwi Vestkilen          | 15 min | 🚶 |
| PostNord                | 1.2 km |   |
| Rema 1000 Gressvik      | 15 min | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1.2 km |   |

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100



**Gateparkering**  
Lett 85/100



**Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

Sport

- 

Trondalen idrettspark  
Ballspill, fotball

14 min  1 km
- 

Rød skole  
Aktivitetshall, ballspill

14 min  1 km
- 

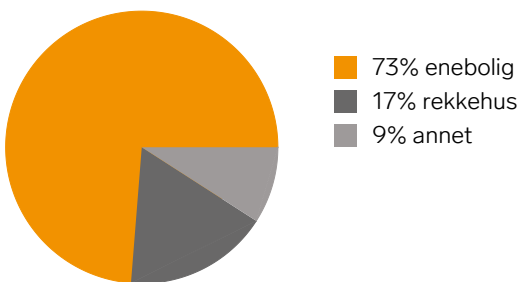
Pluss Onsøy Squash & Treningssenter

5 min 
- 

Trimeriet Fredrikstad

8 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

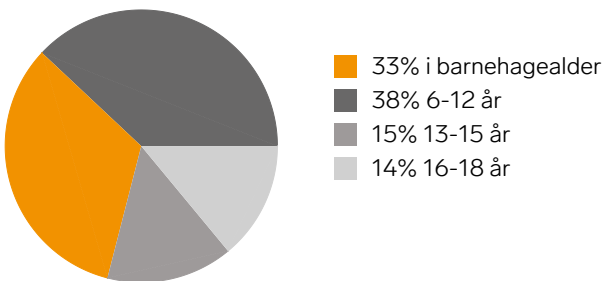
Værstetorvet

12 min 
- 

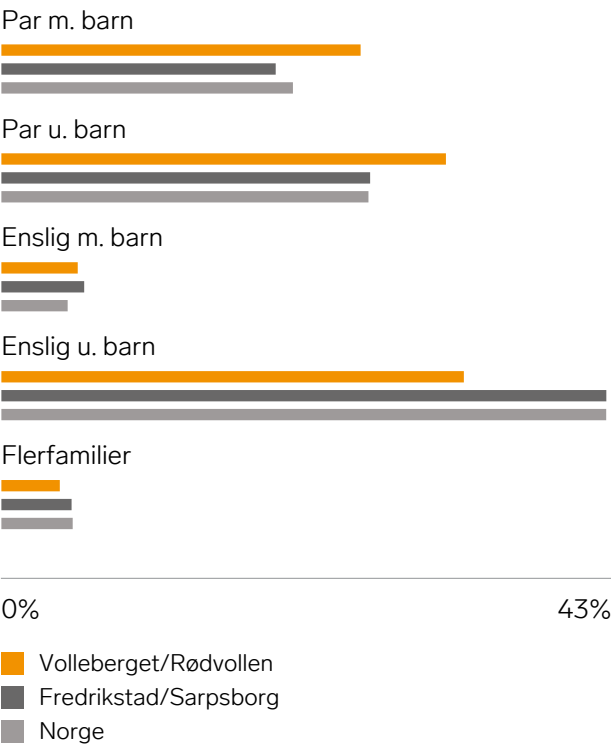
Apotek 1 Gressvik

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



