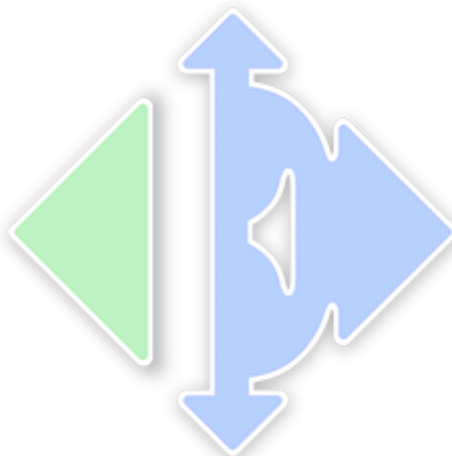


Enebolig
Sønningveien 2
1628 Manstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Magnus Eriksen

Dato: 17/06/2026

Navestaveien 20
 Borgenhaugen 1738
 21 41 66 22
 magnus@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:119, Bnr: 56

Hjemmelshaver: Roar Andersen

Seksjonsnr: -

Festenr: -

Andelsnr: -

Tomt: Eiet 1147 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: 195 Lervik

Offentl. avg. pr. år: Ikke opplyst

Forsikringsforhold: ikke relevant

Ligningsverdi: ikke relevant

Byggeår: 1990

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

04.06.2026

Forutsetninger:

-Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Oppdragsgiver:

Torjus Torjusen

Tilstede under befaringen:

Nøkkeloppdrag

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående trekledning. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet og takvindu og det registreres datostempling fra 1990. Isolert ytterdør fra 1990.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Konstruksjonen har kun kneloft

Boligen har terrasse mot sørvest på 40kvm i 1.etg, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format format. Boligen har også terrasse mot sørvest på 13 kvm i 2.etg, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i liggende format format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fra ca 1990 over 2 plan pluss kjeller. Boligen fremstår med standard som var vanlig på 90-tallet. De avvikene som er funnet på befaringsdato er hovedsakelig knyttet til alder på ulike bygningsdeler. Det må forventes utbedringer i tiden fremover. Vaskerom er ikke utført som et komplett våtrom og må derfor påregnes rehabilitering dersom rommet skal brukes som vaskerom. Det anbefales at hele rapporten leses i sin helhet for å få et overordnet innblikk i boligen standard.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Elektrisk oppvarming og varmekabel på bad og vaskerom

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Kommunale opplysninger i meglerpakke
-PropCloud.no

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Tapet og strie. Fliser på bad

Tak: Takess plater og panel

Gulv: Belegg og parkett. Fliser i entre og på bad

2.ETG

Vegger: Panel og strie

Tak: Panel

Gulv: Laminat og vegg til vegg teppe

KJELLER:

Vegger: Leca

Tak: Panel

Gulv: Betong

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 15 mm på lengre strekker der måling kunne utføres.

-Planavvik er ikke målt i kjeller da det kun er støpt betong i kjeller

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet.

Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

-Normal slitasje. Enkelte steder er det en del riper/småskader i parkett

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje. Enkelte steder er skjøter på tapet noe dårlig. Evt merker og skruehull kan forekomme

ANNET:

-Boligen har wc rom i 1.etg. Rommet har belegg på gulvet og malt strie på vegger. Gulvstående toalett, servant med speil og skap.

Avtrekksvifte i tak.

-Boligen har også wc-rom i 2.etg. Belegg på gulvet, panel og strie på vegger. Gulvstående toalett og servant. Rommet er ikke utstyrt med noe ventilasjon. Det anbefales på monterer mekanisk avtrekk

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	103			40
2.tasje	50			13
Kjeller		87		
Utvendig bod		8		
SUM BYGNING	153	95		53
SUM BRA	248			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.ETG:

-Entre, kjølerom, vaskerom, wc-rom, bad, soverom, stue og kjøkken

2.ETG:

-Wc-rom, kott, 2 soverom, tv-stue og gang

KJELLER:

-Ingen

ANNET:

-Ingen

BRA-e:

1.ETG:

-Ingen

2.ETG:

-Ingen

KJELLER:

-Råkjeller

ANNET:

-Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.38-2.41 meter

-Takhøyden i 2.etasje er målt til 0,96-2,37 meter

-Takhøyden i kjeller er målt til 2.18-2.19 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

17/06/2026

Magnus Eriksen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem.

Merknader:

-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

-Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er ukjent. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen

-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplst. Manglende topplst kan medføre at vann trenger inn mellom plsten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplst for å sikre korrekt funksjon

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker eller råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående trekledning. Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

Merknader:

- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet og takvindu og det registreres datostempling fra 1990. Isolert ytterdør fra 1990.

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

Merknader:

- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Tørkesprekker/avflasset maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer og dører. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

- Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting
- Grunnet manglende tilkomst for vurdering av konstruksjonen, begrenser vurderingen seg til byggemåte, alder og forhold

Merknader:

-Grunnet manglende tilkomst, kan ikke ventilering/lufting påvises å være tilstrekkelig

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1990

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak

Undertak og utvendig taktekking er kontrollert på utsiden via stige og innvendig via kneloft.

Merknader:

-Yttertekking er kontrollert fra utvendig side, og undertaket er kontrollert fra kneveggsloft. Det har ikke vært mulig å inspisere hele takkonstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader, svekkelser eller avvik i deler av konstruksjonen som ikke var tilgjengelige for kontroll. Det anbefales at taket følges opp med jevnlig inspeksjoner og vedlikehold for å avdekke eventuelle skader på et tidlig tidspunkt og redusere risikoen for følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Konstruksjonen har kun kneloft, det er kontrollert fra disse, konstruksjon over møne er lukket.

Merknader:

-Manglende ventilering av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse mot sørvest på 40kvm i 1.etg, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format format. Rekkverkshøyden måles til 0,89 meter.

Boligen har også terrasse mot sørvest på 13 kvm i 2.etg, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i liggende format format. Rekkverkshøyden måles til 0,92 meter.

Merknader:

- Rekkverkshøyde måles til 0,89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.
- Rekkverket er ikke utformet i henhold til forskriftskrav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det antas at badet er fra 90-tallet

Fliser på vegger og tak i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusj med glassdører og badekar. Mekanisk avtrekk i tak og friskluftsventil i yttervegg. Spalte under dør for tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Innredning har skader/slitasje. Innredning er moden for utskiftning
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og under badekar

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles tilstrekkelig fall på gulv mot sluk og rundt sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 15 mm som ikke er tilfredstillende

Merknader:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av ukjent på vegger og gulv

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås

Merknader:

- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det antas at vaskerommet er fra 90-tallet

Tapet på vegger og takess plater i taket. Vaskerommet har opplegg for utslagsvask og sluk i gulvet. Mekanisk avtrekk i tak og friskluftsventil i yttervegg.

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

Merknader:

-Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, gulvvarme og sluk under utslagsvask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp belegg ved dør er 70mm som er tilfredsstillende

Merknader:

-Det ble registrert merker, misfarging og eldre skjolder på gulvbelegget. Forholdene fremstår som resultat av normal slitasje, tidligere fuktpåvirkning eller belastning gjennom bruk over tid. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning, men eldre skjolder kan indikere at gulvet tidligere har vært utsatt for fukt eller søl. Skader og misfarging er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan påvirke det visuelle inntrykket og bør følges opp ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av overflaten.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av våtromsbelegg på gulv og ingen på vegger

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon i entre for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås

Merknader:

-Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 90-tallet.

Malt strie på vegger, takess plater i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med med noe behov for modernisering

Merknader:

- Filter og ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
- Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
- Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
- Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av kjelleren ligger under terreng, innredete rom har leca på vegger og panel i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger

Merknader:

- Rom som ligger under terreng har ikke tilstrekkelig med veggventiler. Dårlig ventilasjon fører til høyere luftfuktighet, som gir økt risiko for muggdannelser og dårlig inneklima

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er påvist setninger.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har betonggulv.

- Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:

-Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.

Merknader:

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra eldre dato, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekransen plassert i kjeller

-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket

Merknader:

-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax , plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

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

Merknader:

- Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes
- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

-Wc-rom har ingen ventilering. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i entre. Anlegget er åpent, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring + 11 sikringer som ikke er i kursfortegnelsen. Boligen er dødsbo er det er dermed ikke svart ut spørsmål fra takstmann

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

-Anlegget er av eldre dato og har skursikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med håndrekker på begge sider

-Rekkverkshøyde måles til 0,89 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

-Rekkverket er ikke utformet i henhold til forskriftskrav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

-Det er fremvist godkjente tegninger for boligen datert 9.1.1990. Tegninger samsvarer med dagens bruk i 1. og 2.etg. I kjeller viser tegninger at kjelleren har rom som ikke er utgravd, på befaring er dette området utgravd og brukt som lagring. Endringen anses som søknadspliktig.

-Terrasse i 1. og 2. etg er utvidet. Det anbefales å sjekke med kommune om tiltaket er søknadspliktig

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

- Siste tilsyn ble utført 21.10.2025. Ingen avvik eller anmerkninger registrert på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er ukjent. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen -Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemmt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Tørkesprekker/avflasket maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer og dører. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Grunnet manglende tilkomst, kan ikke ventilering/lufting påvises å være tilstrekkelig
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Manglende ventilering av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Innredning har skader/slitasje. Innredning er moden for utskiftning
7.1.2	Bad Overflate gulv

	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger -Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet -Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold -Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Filter og ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare -Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	-Rom som ligger under terreng har ikke tilstrekkelig med veggventiler. Dårlig ventilasjon fører til høyere luftfuktighet, som gir økt risiko for muggdannelser og dårlig innelima
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes -Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter -Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

10.5	Ventilasjon
	-Wc-rom har ingen ventilering. Ventilering skal sikre tilstrekkelig luftutveksling og hindrer oppbygging av fukt og lukt. Mekanisk ventilering anbefales

Egenerklæring

Sønningveien 2, 1626 MANSTAD

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sønningveien 2

Postadresse

Sønningveien 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vet ikke

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Torjusen, Torjus

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.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selges fra dødsbo. Bostyrer har ingen kjennskap til eiendommens beskaffenhet.

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 32354279

Egenerklæringsskjema

Name

Torjus Torjusen

Date

2026-06-24

Identification



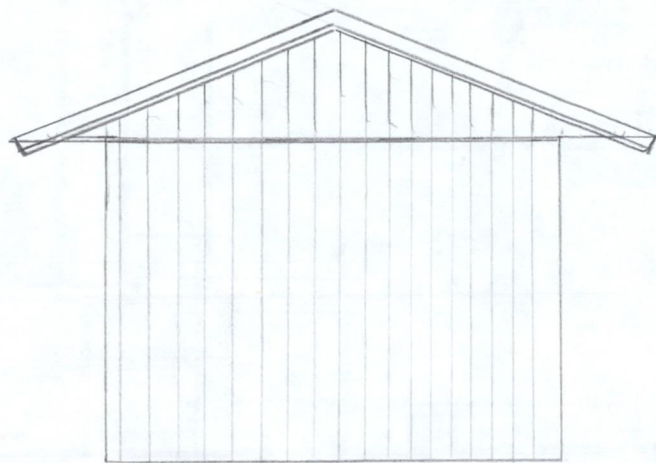
Torjus Torjusen



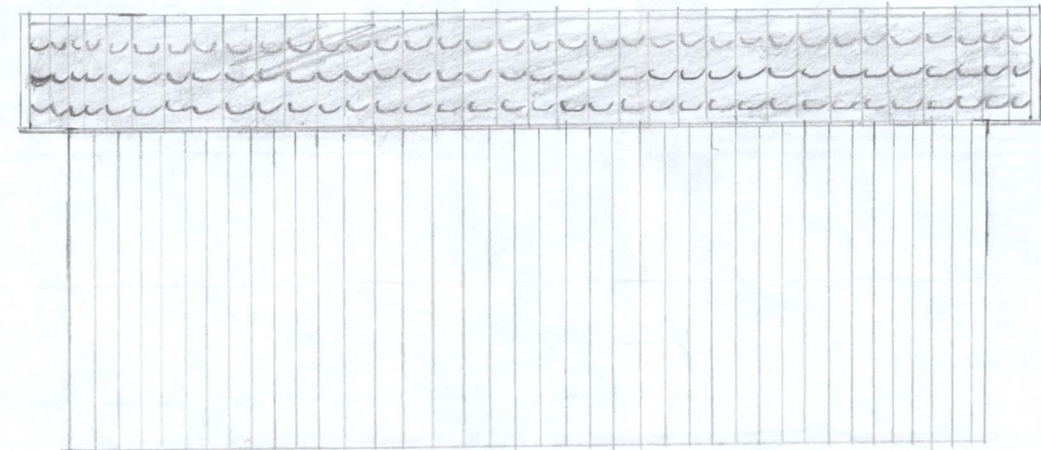
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

GARASJE FOR ROAR ANDERSEN

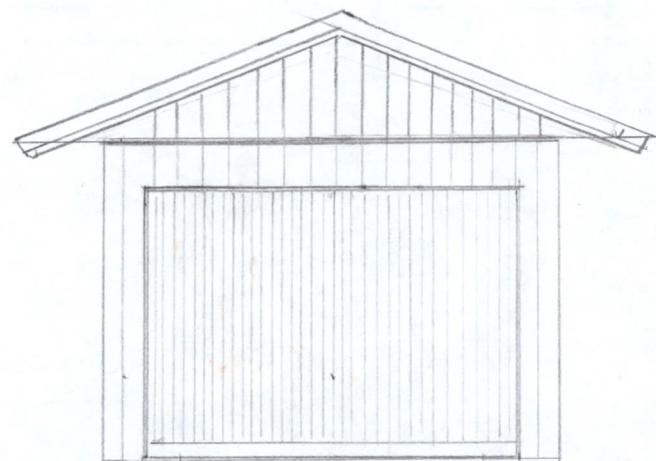
MÅLESTOKK 1:50



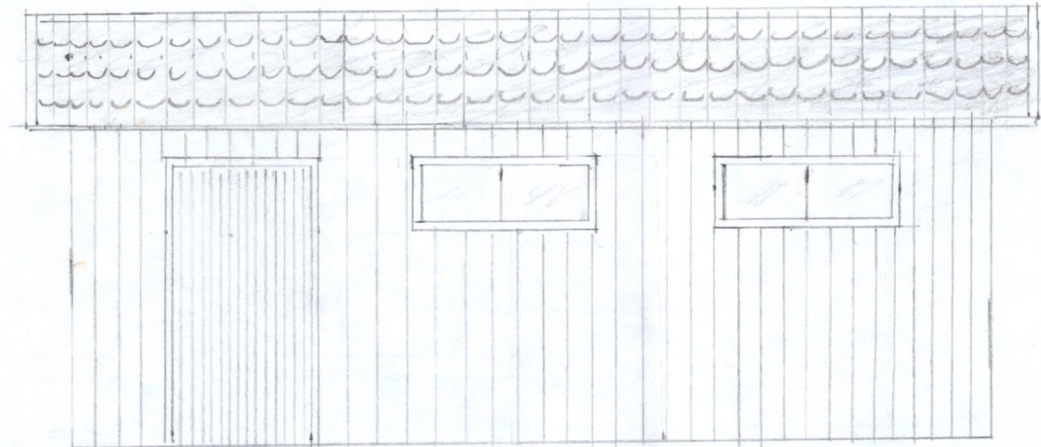
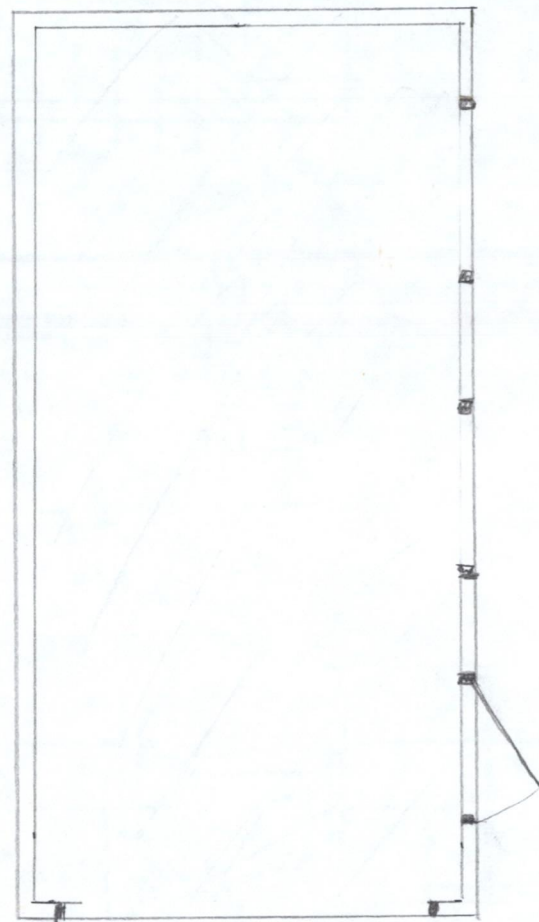
NORD ØST



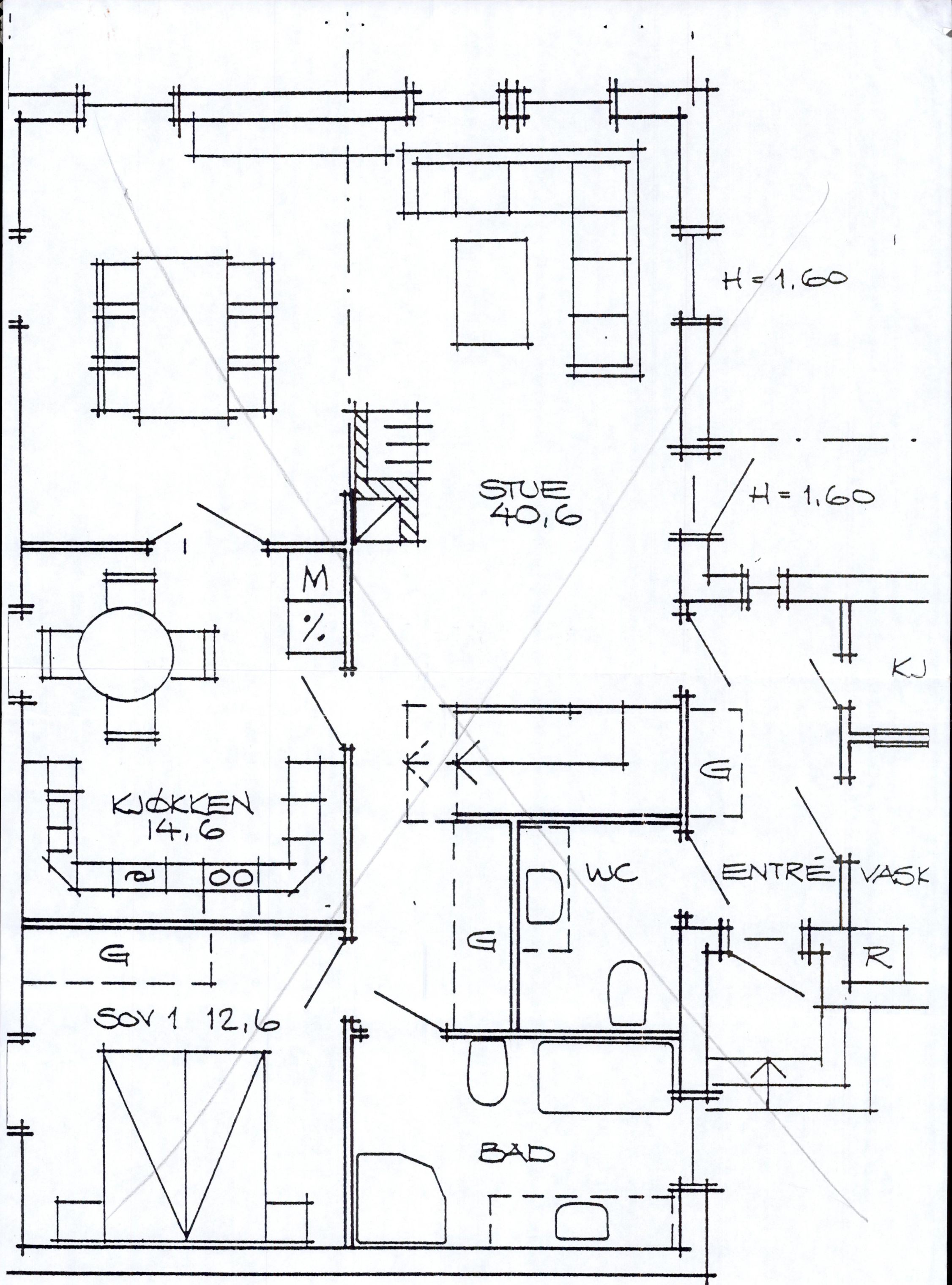
NORD VEST

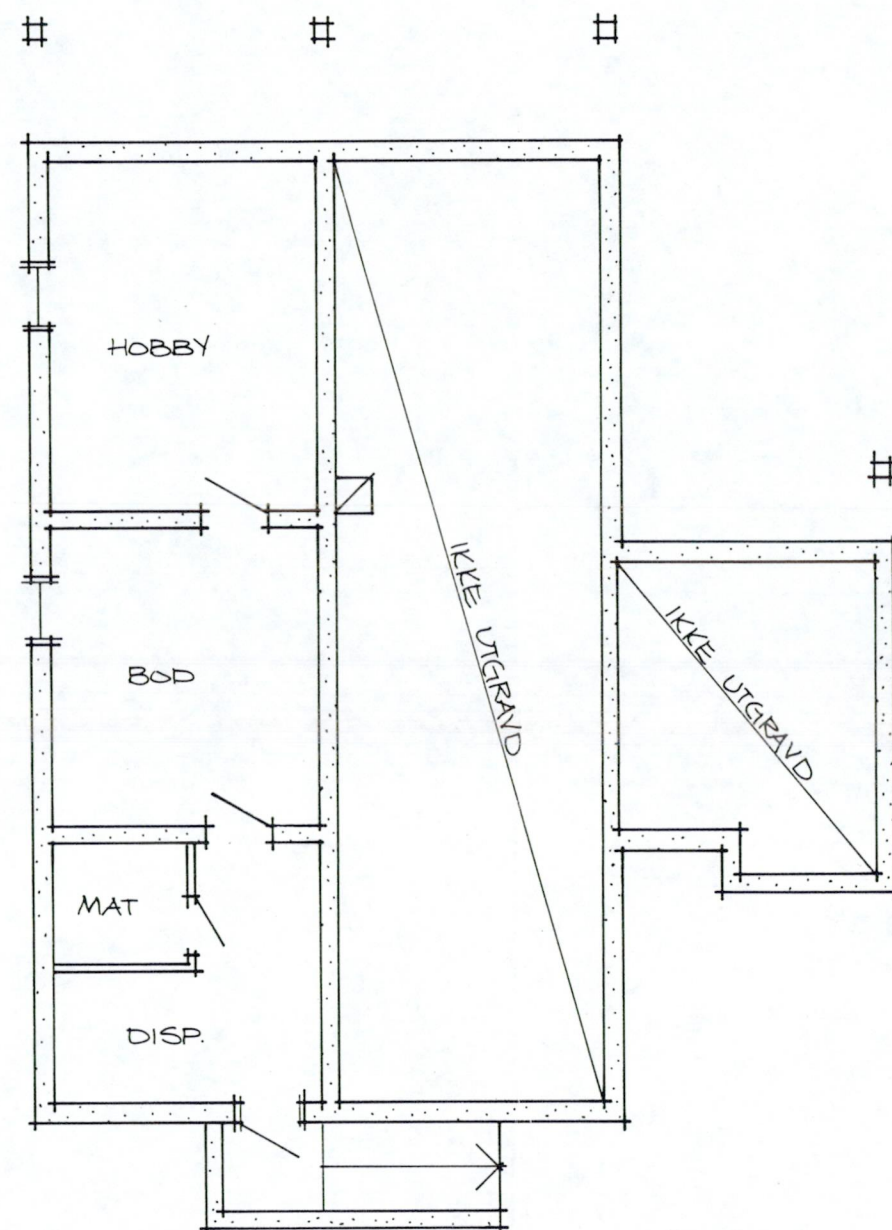


SYD VEST



SYD ØST





KJELLERPLAN

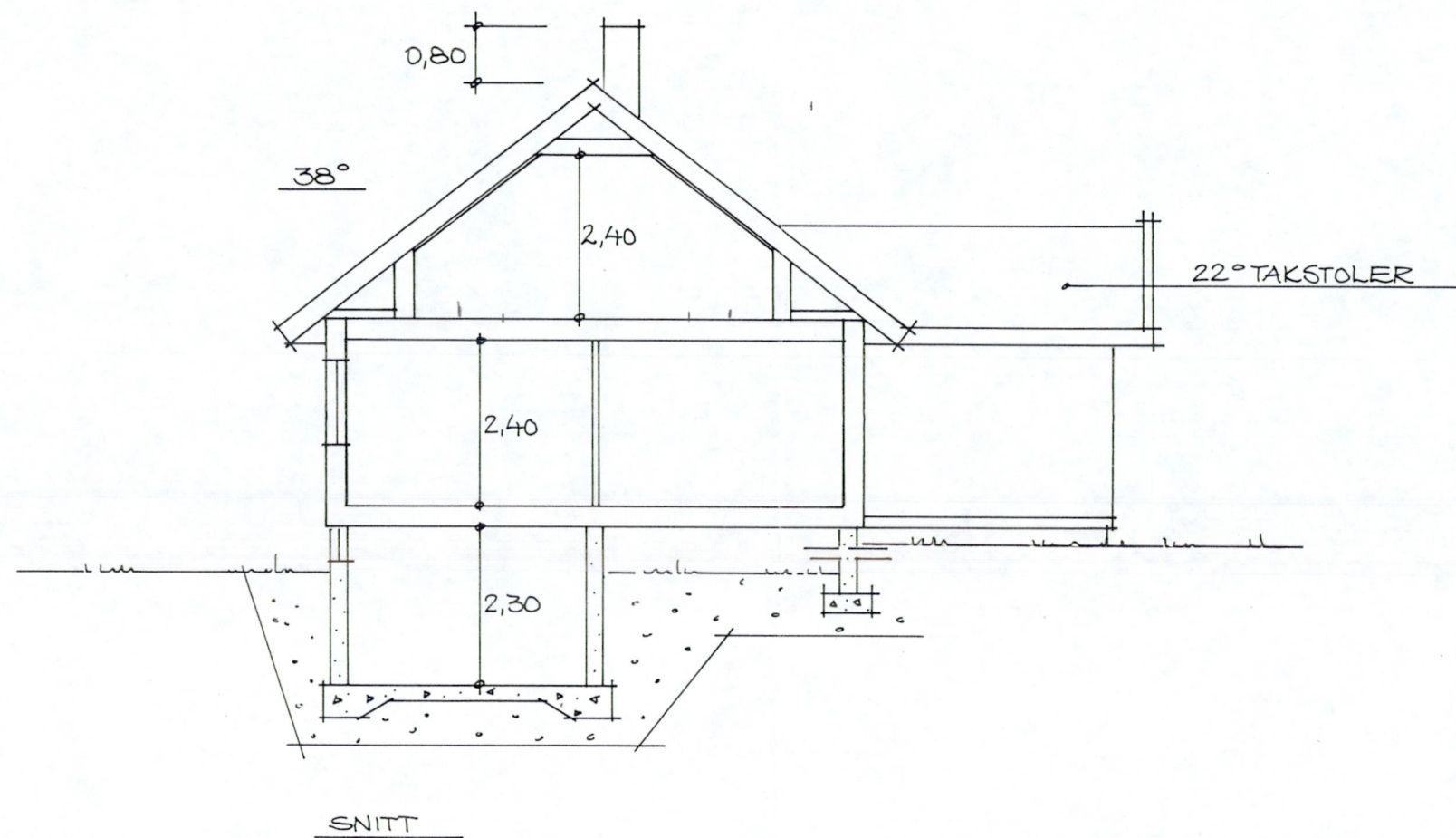
ENEBOLIG , KJELLERPLAN

ROAR ANDERSEN

MÅL 1:100

VETLANDA 16.03.89

METTE VESTBY



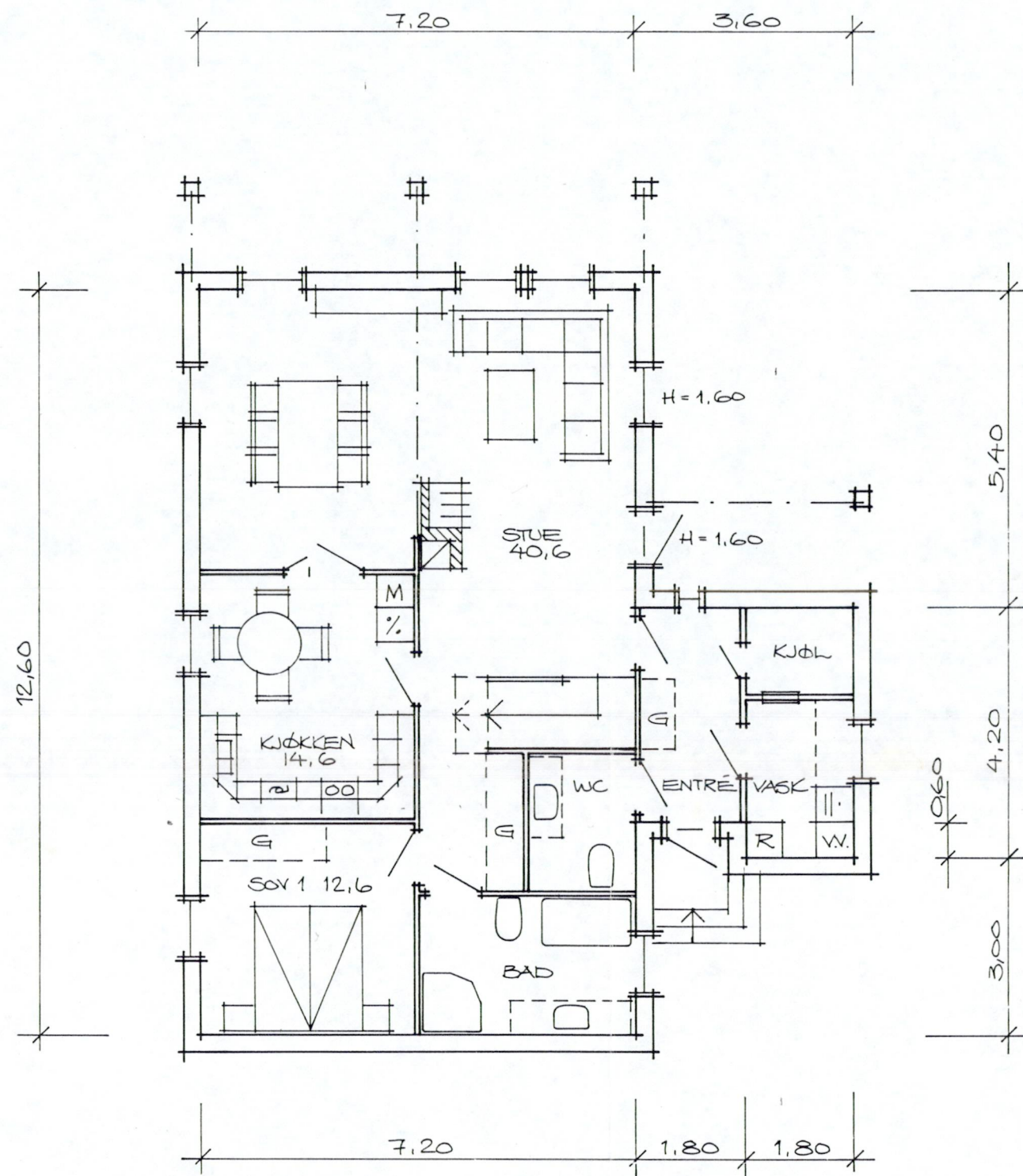
ENEBOGIG, SNITT

ROAR ANDERSEN

MÅL 1:100

VETLANDA 16.03.89

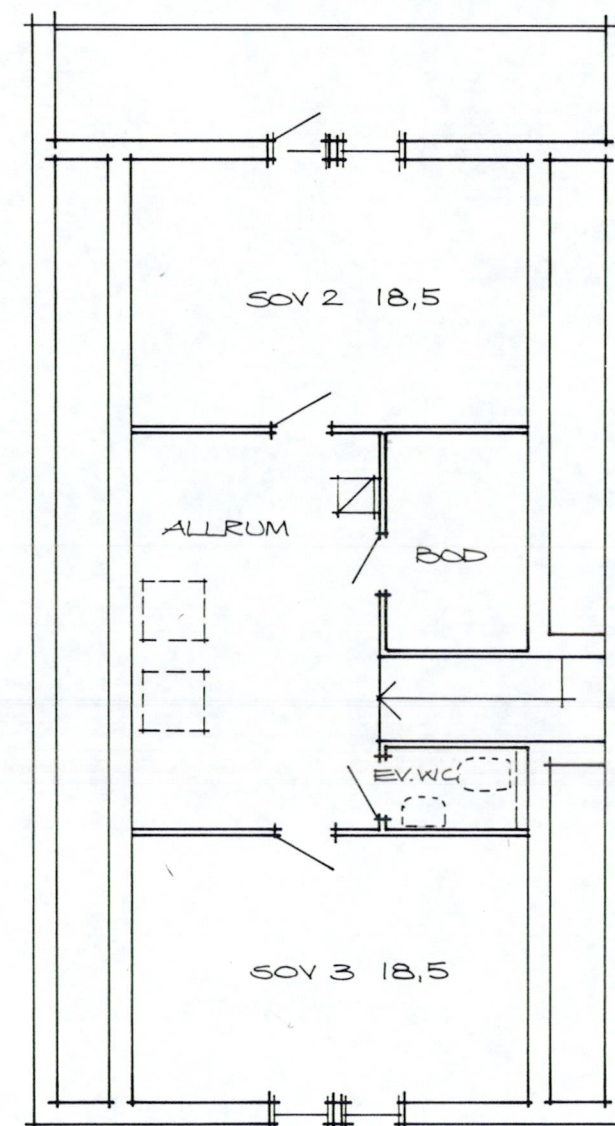
METTE VESTBY



PLAN 1. ETG.

AREAL : 104,76 M²

BA. TOT. : 149,63 M²



PLAN 2. ETG.

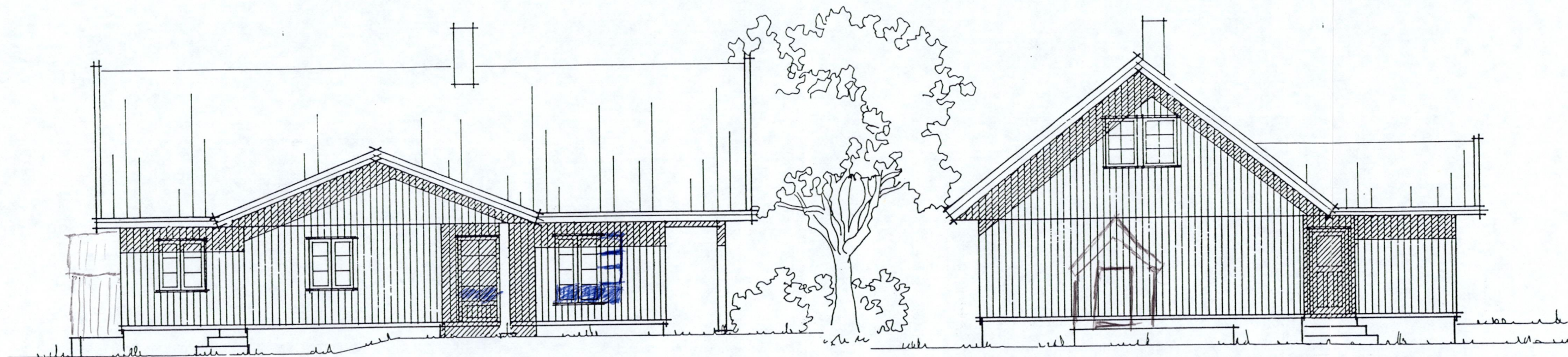
ENEBOLIG , PLAN

ROAR ANDERSEN

MÅL 1:100

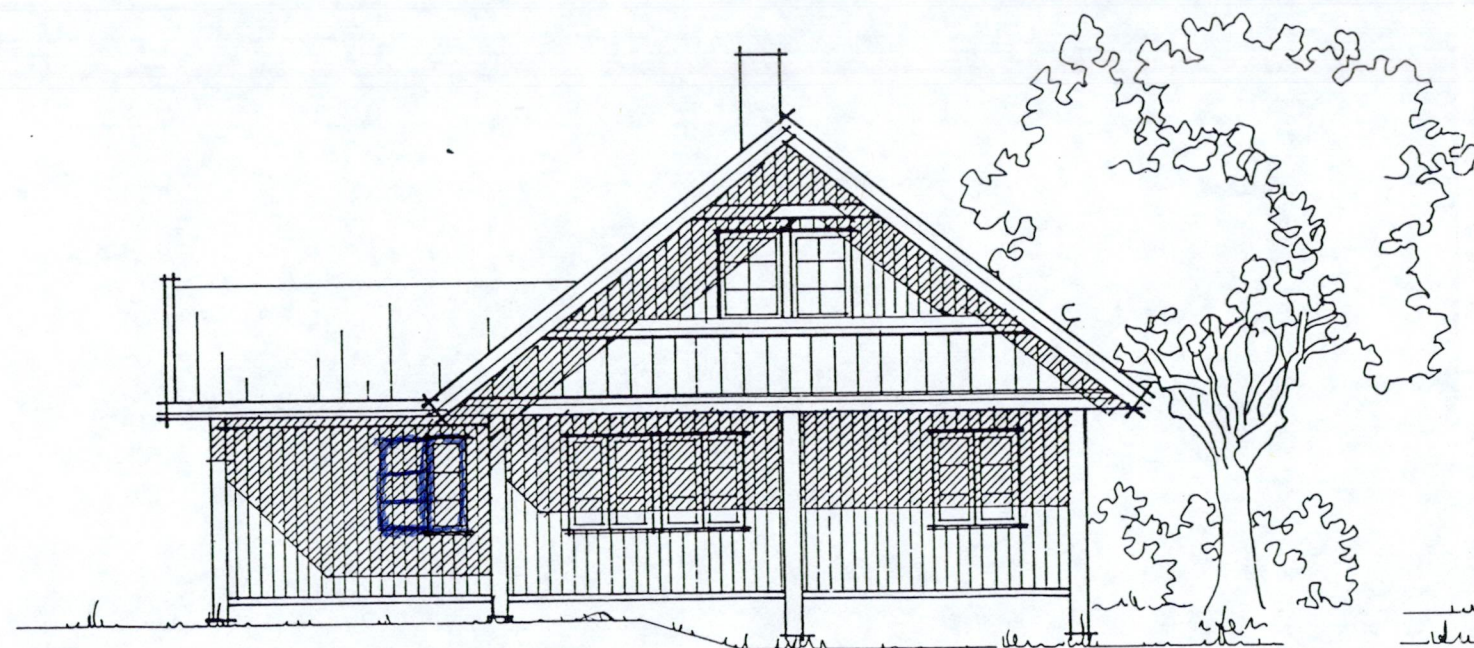
VETLANDA 16.03.89

HETTE VESTBY

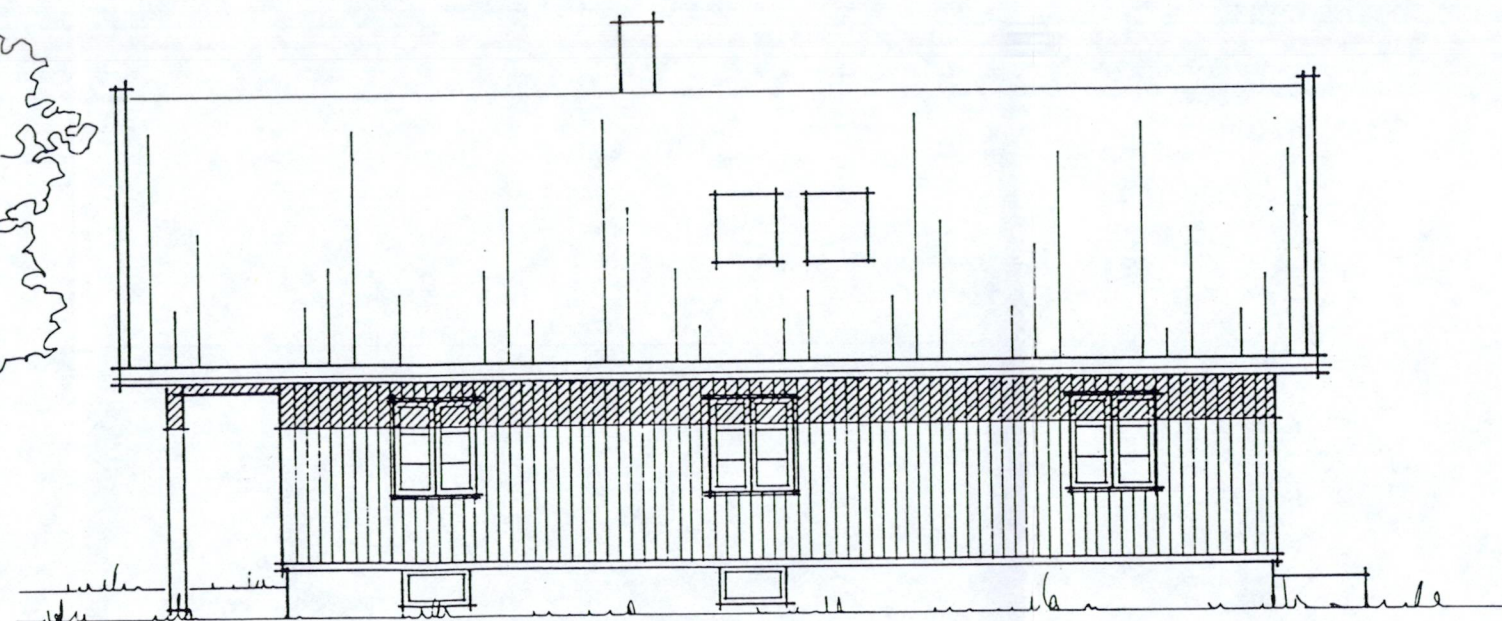


FASADE MOT NORDVEST

FASADE MOT NORDÖST



FASADE MOT SÖRVEST



FASADE MOT SÖRÖST

ENEBOLIG , FASADER

ROAR ANDERSEN

MÅL 1:100

VETLANDA 16.03.89

O.K. iflg.
J. Brynildsrud
9/1-90

METTE VESTBY



Eiendomsstatus, ordre 9226817

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 119	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sønningveien 2, 1626 MANSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1147.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1110 - Boligbebyggelse 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Hensynssoner: 320 - Flomfare 560 - Hensyn naturmiljø
Reguleringsplaner: 195 Lervik	Vedtatt: 14.02.1985	Formål: 710 - Felles avkjørsel 990 - Annet kombinert formål 382 - Småbåtanlegg 110 - Boliger 310 - Kjørevei Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest195_140.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 119/56/0/0

Eierrepresentant: Andersen Roar Etterlatte

Regningsmottaker: Andersen Roar Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SJØSTRAND	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	119	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	56	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1147,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Sønningveien 2 1626 MANSTAD	Tilleggsnavn	Lervik	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Manstad

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6508022	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		155

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDERSEN ROAR			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	3 257 400,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 10 423,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 3 464,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
							kr 32 884,00

Grunnkart

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 119/56/0/0

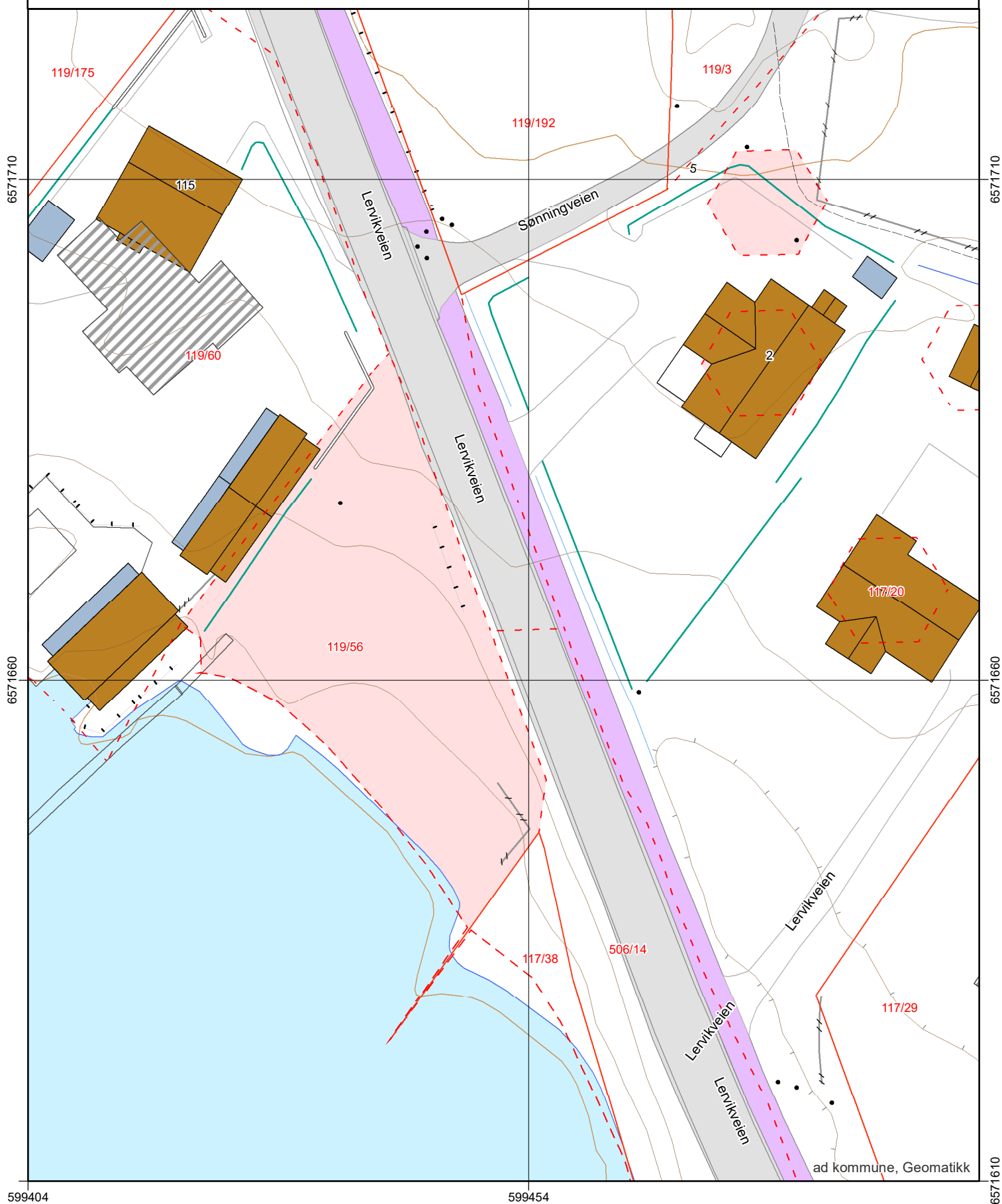


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-05-21



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



Grunnkart

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 119/56/0/0

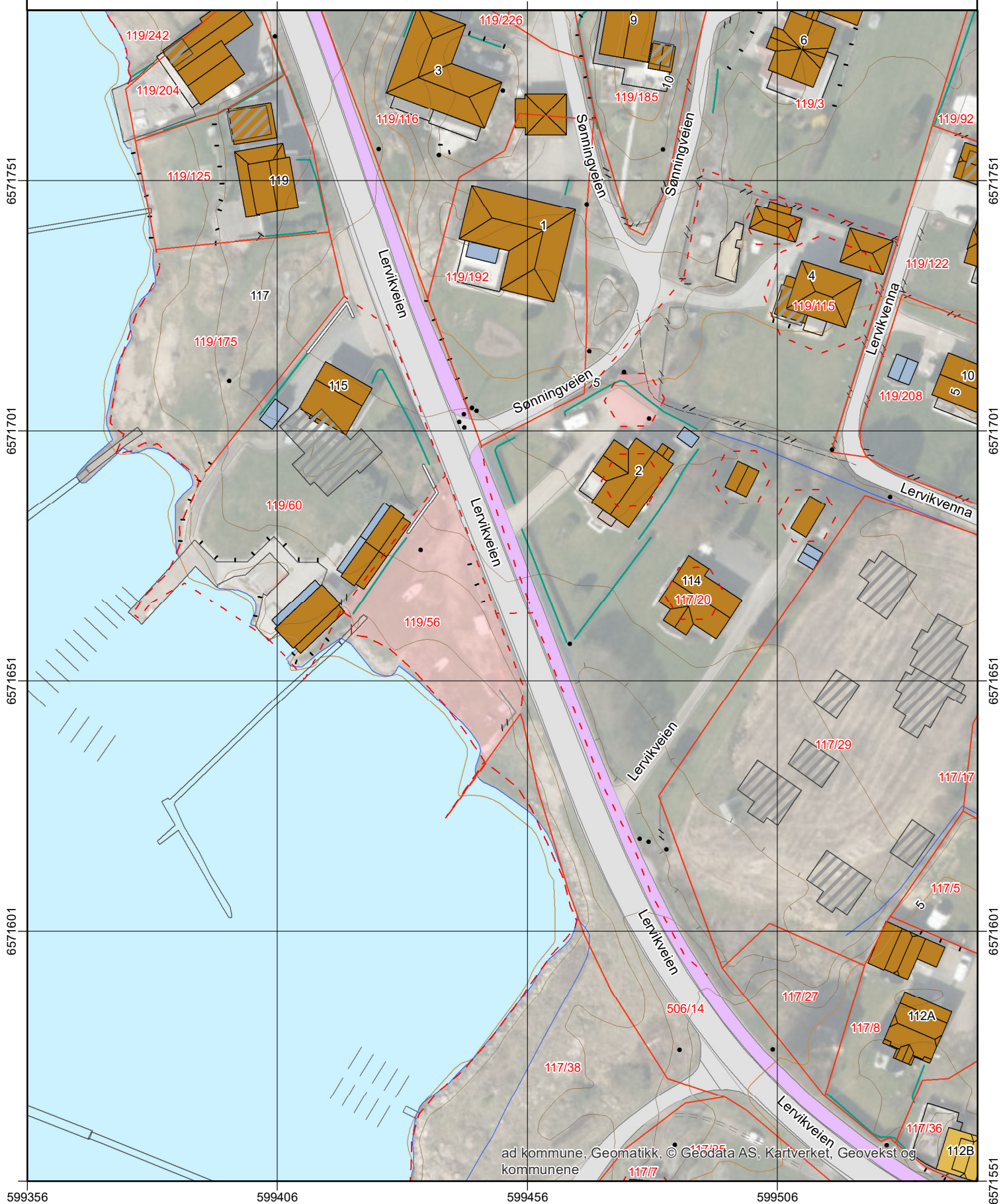


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



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



Plan nr.: 195

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN LERVIK ONSØY KOMMUNE.

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan. i målestokk 1:1000 datert Onsøy kommune, reguleringsavdelingen, 5.5.82, sist revidert 22.6.83.

§ 2.

Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg. form og farge.

Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil for hver ny tomt i boligområdene, mens det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal for forretningsområdene.

§ 3.

Bygningenes brutto grunnflate, inklusive bod/garasje, skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal for boligområde. og 30 % av tomtens nettoareal for forretningsområde.

§ 4.

Isolasjonsbelte mellom hytte og bolig skal holdes ryddig og tillates ikke bebyggt.

INDUSTRI-, SMÅBÅTHAVN- OG PARKERINGSOMRÅDENE*

§ 5.

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Anlegg som ved lukt eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boliger tillates ikke.

Søker skal, ved siden av godkjent søknad om byggetillatelse også ha godkjent utomhusplan for tomta før noe tomtarbeide kan påbegynnes.

Situasjonsplanen skal vise byggets plassering, bruken av utearealet (kjøreareal, grøntanlegg m.m.) eventuelle beplantninger høyder på gammelt og nytt terreng og trace for kabler og ledninger.

§ 6.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot vei eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer.

§ 8.

Bygningenes brutto grunnflate skal ikke overstige 30 % av tomtens bruttoareal for industriområder og tilsvarende 10 % av tomtens nettoareal for småbåthavnområder, tomteareal i sjøen ikke medregnet. Den ubebygde del av tomte skal holdes ryddig.

§ 9.

I område tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

I område regulert til småbåthavn kan det godkjennes oppført bygg til forretnings- eller servicevirksomhet med maritim tilknytning.

§ 10.

Hver industribedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate og pr. 200 m² gulvflate for lager. Småbåthavnene skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. båtplass. 80 % av dette parkeringsarealet tillates nyttes som båtopplagsareal i vinterhalvåret, mens 20 % beholdes som parkeringsareal.

SPELIALOMRÅDER.

§ 11.

I område regulert til bevaringsverdig bygningsmiljø skal bygningsrådet påse at bebyggelsens karakter med hensyn til dimensjoner, form, farge og materialbruk blir bevart. Dette må derfor tas hensyn til ved både nybygg, tilbygg eller reparasjoner. Bygningsrådet kan nekte riving av bygg som er av særlig verdi for bygningsmiljøet. Boligbygg tillates ikke derimot kan tillates forretningsdrift med maritim tilknytning.

§ 12.

I område regulert til grav- og urnelund tillates ikke bygg eller anlegg som vil kunne virke skjæmmende eller som for øvrig kan komme i konflikt med Lov om kirker og kirkegårder.

§ 13.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Onsøy bygningsråd, 22.06.83.

Stadfestet: 14.02.1985

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 119/56/0/0

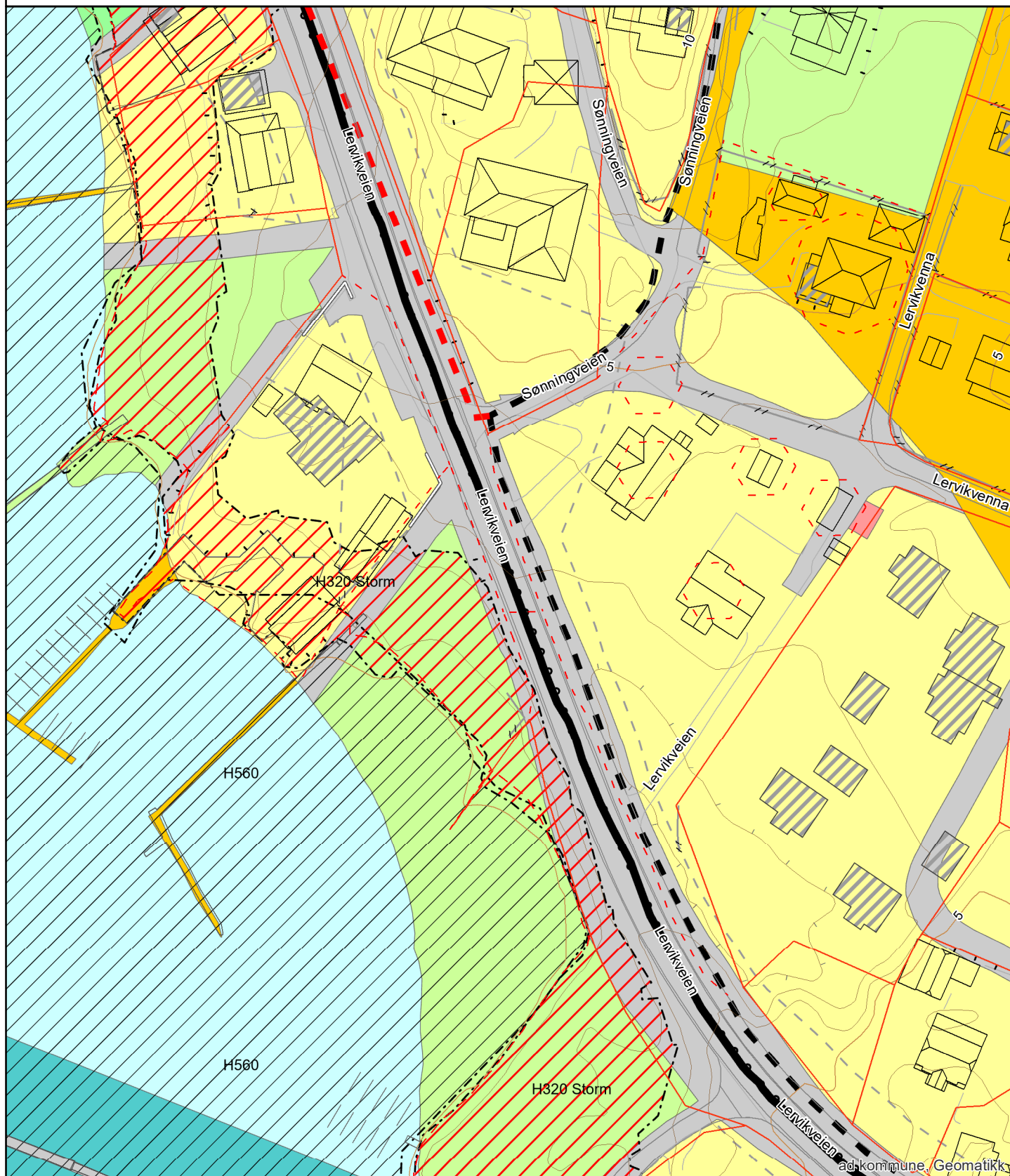
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 119/56/0/0

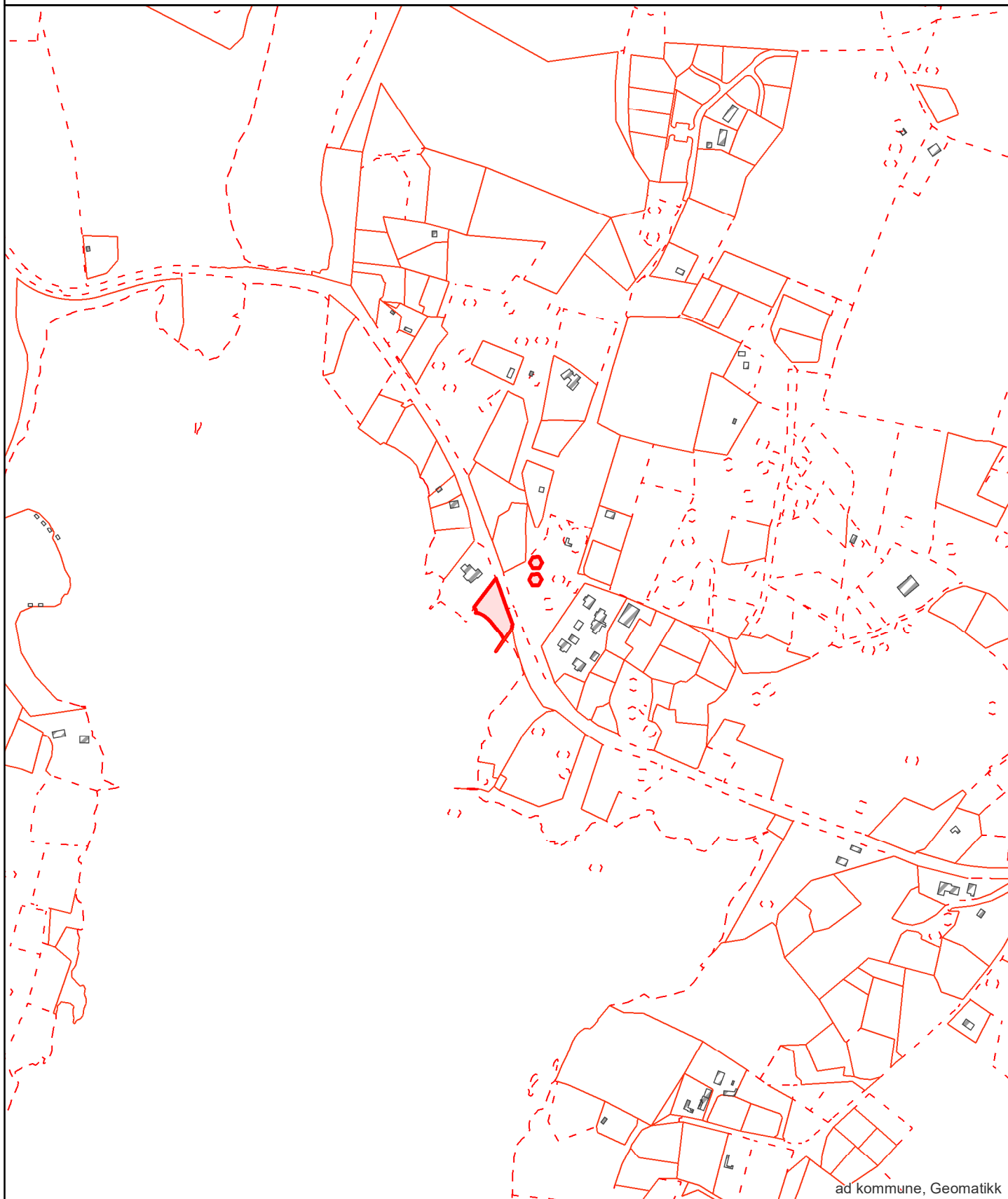
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-21

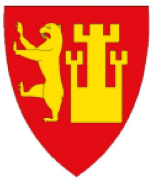


Planident:
Plannavn:

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

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumsformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Uteoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H310	Hensynssone ras- og skredfare
	H320	Hensynssone flomfare
	H370	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H380	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H510	Hensynssone landbruk
	H530	Hensynssone friluftsliv
	H550	Hensynssone landskap
	H560	Hensynssone naturmiljø
	H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H720	Båndlegging etter lov om naturvern
	H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

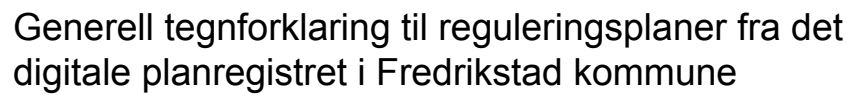
	H810	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåttled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 119/56/0/0

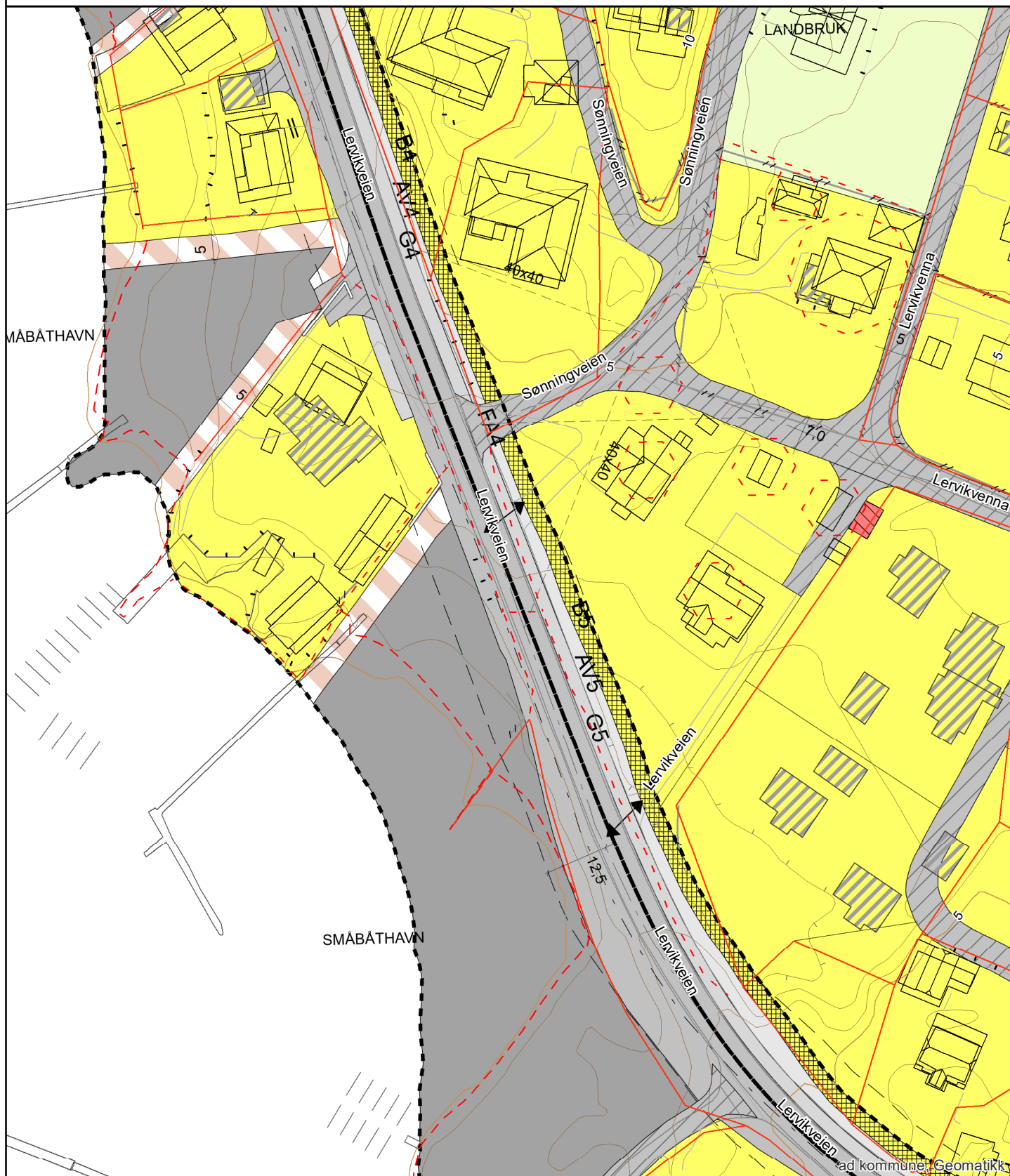
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



Planident: 195
Ikrafttredelsesdato: 14.2.1985
Plannavn: Lervik

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.



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-119/56/0

Bruksnavn	SJØSTRAND	Beregnet areal	1 147.2
Etablert dato	07.07.1931	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.1	Antall teiger	3
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ROAR ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	19.12.2023	24.05.2024	2020/1238	
AF - Annen forretningstype	11.04.2023	11.04.2023	2020/1238	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	07.07.1931			

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

2008/3899

05.08.2010

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	05.01.2006	93.6	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		960.1	VA - Hjelpelinje vannkant, VE - Hjelpelinje vegkant, NF - Noen fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐	05.01.2006	93.5	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

6508022

0

111 - Enebolig

TB - Tatt i bruk

Bygning 6508022: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	155.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	155.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus

Dato

Registrert dato

RA - Rammetillatelse

24.05.1989

24.05.1989

IG - Igangsettingstillatelse

15.03.1990

15.03.1990

TB - Tatt i bruk	15.10.1990	15.10.1990
------------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	155.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	105.0	0.0	105.0	0.0
H02	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sønningveien	2		1626 MANSTAD

Oversiktskart

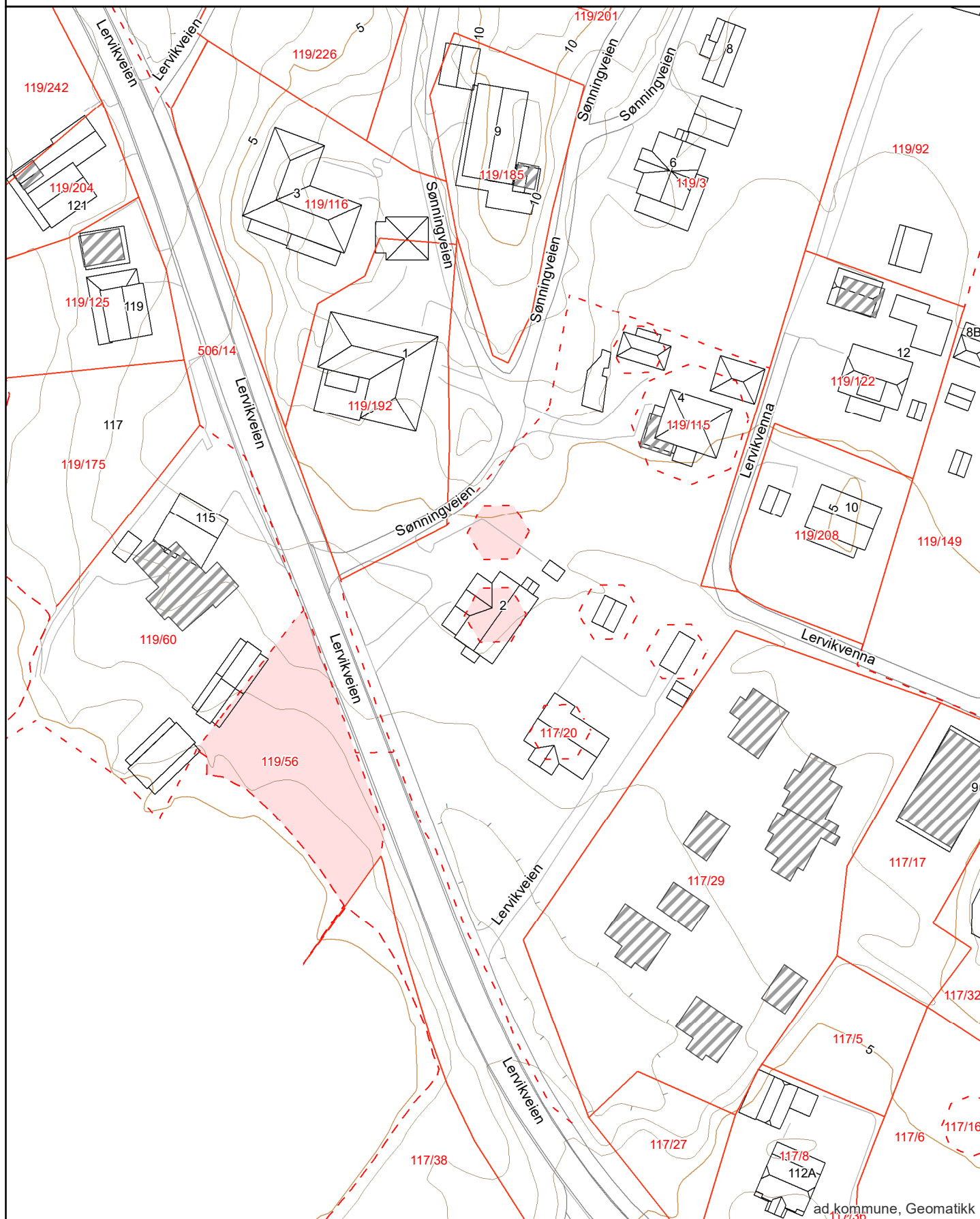
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 119/56/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 119/56/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



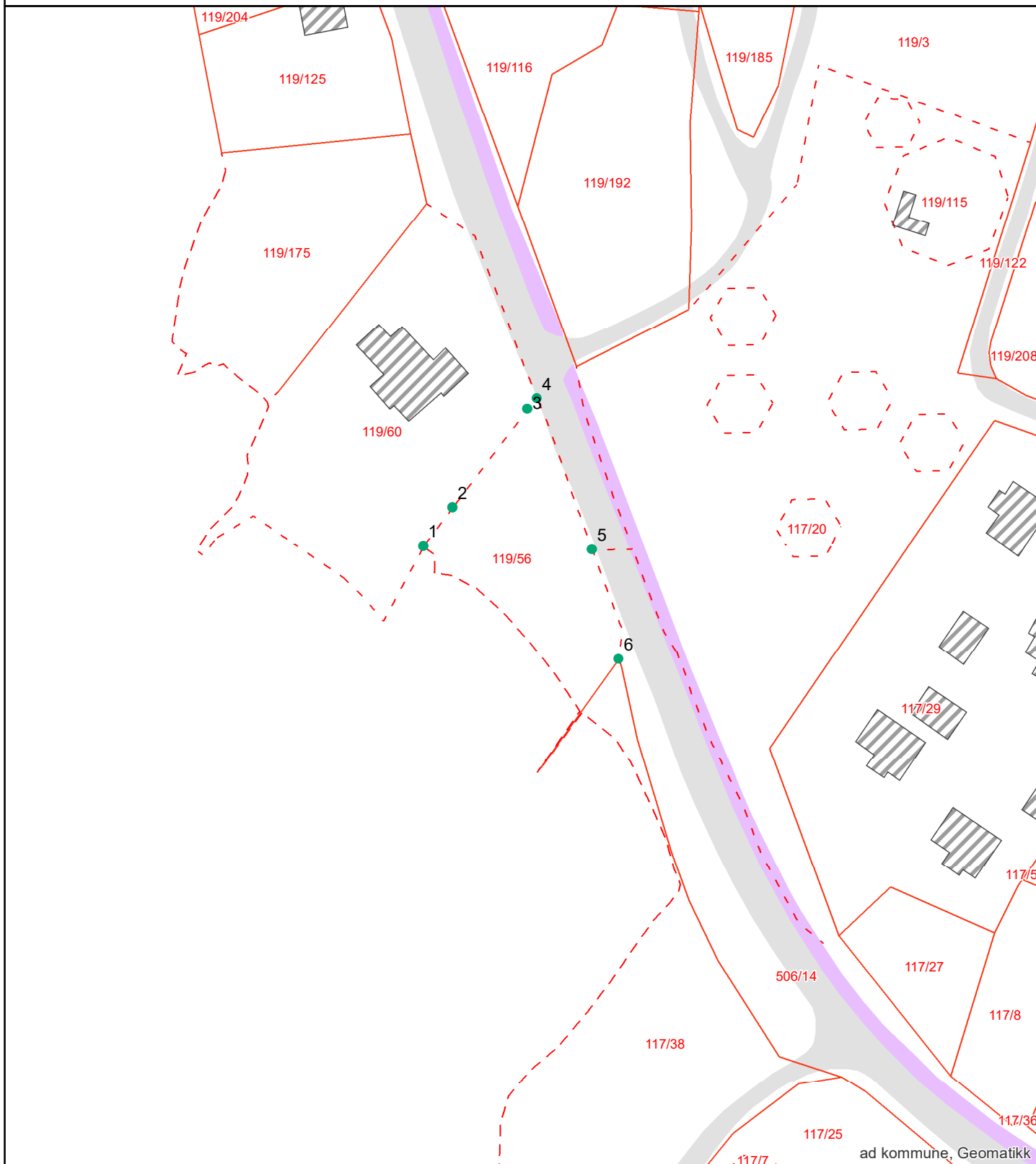
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571665.16609	599418.818061	Ikke spesifisert	8.88	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
2	6571672.2439	599424.189737	Ikke spesifisert	22.71	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
3	6571690.31193	599437.921363	Ikke spesifisert	2.6	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
4	6571692.22636	599439.675156	Ikke spesifisert	29.5	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
5	6571664.55005	599449.780462	Ikke spesifisert	21.17	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0
6	6571644.44842	599454.64607	Jord	25.64	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 119/56/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



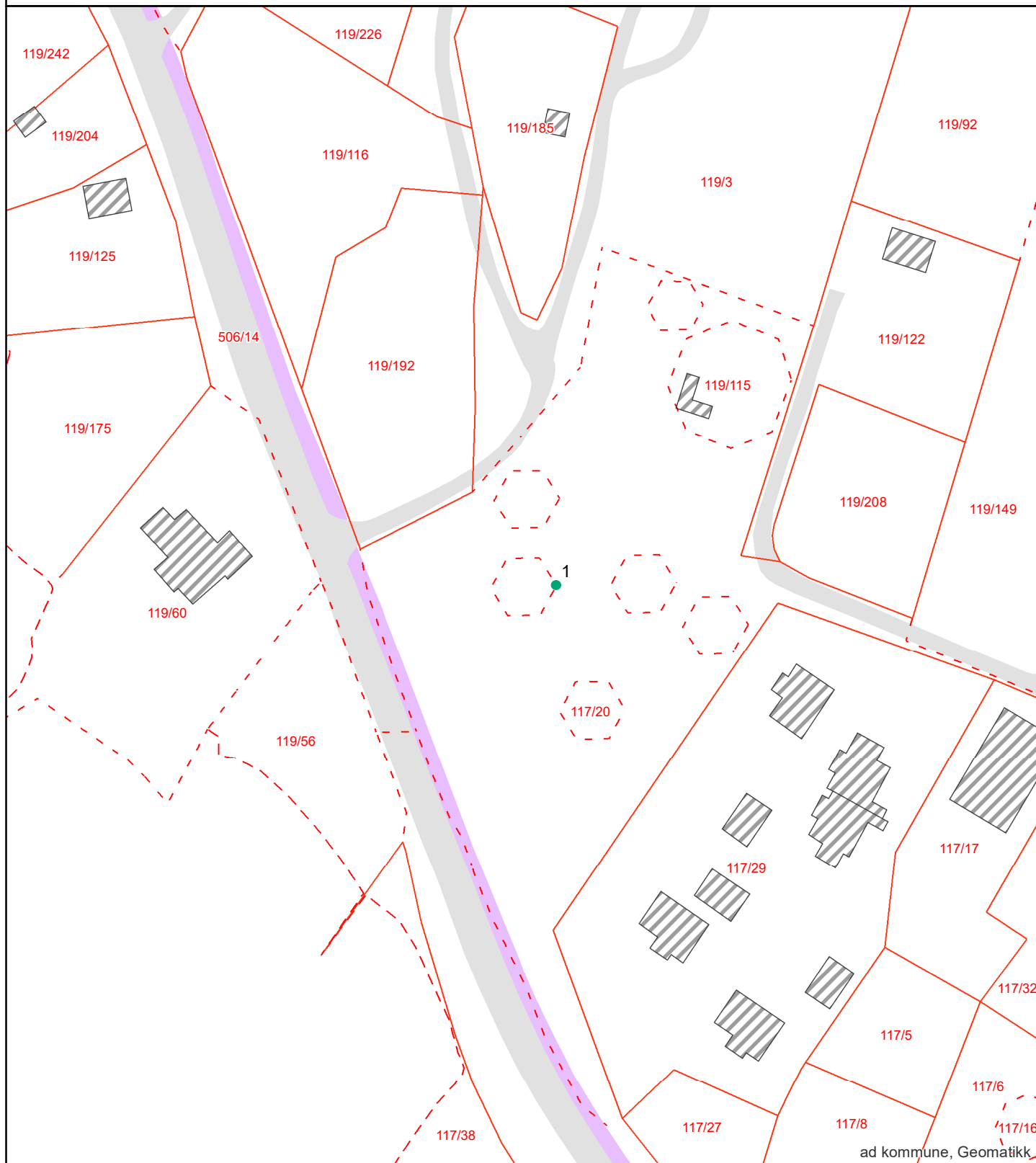
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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:
93.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571691.40835	599482.847926	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 119/56/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



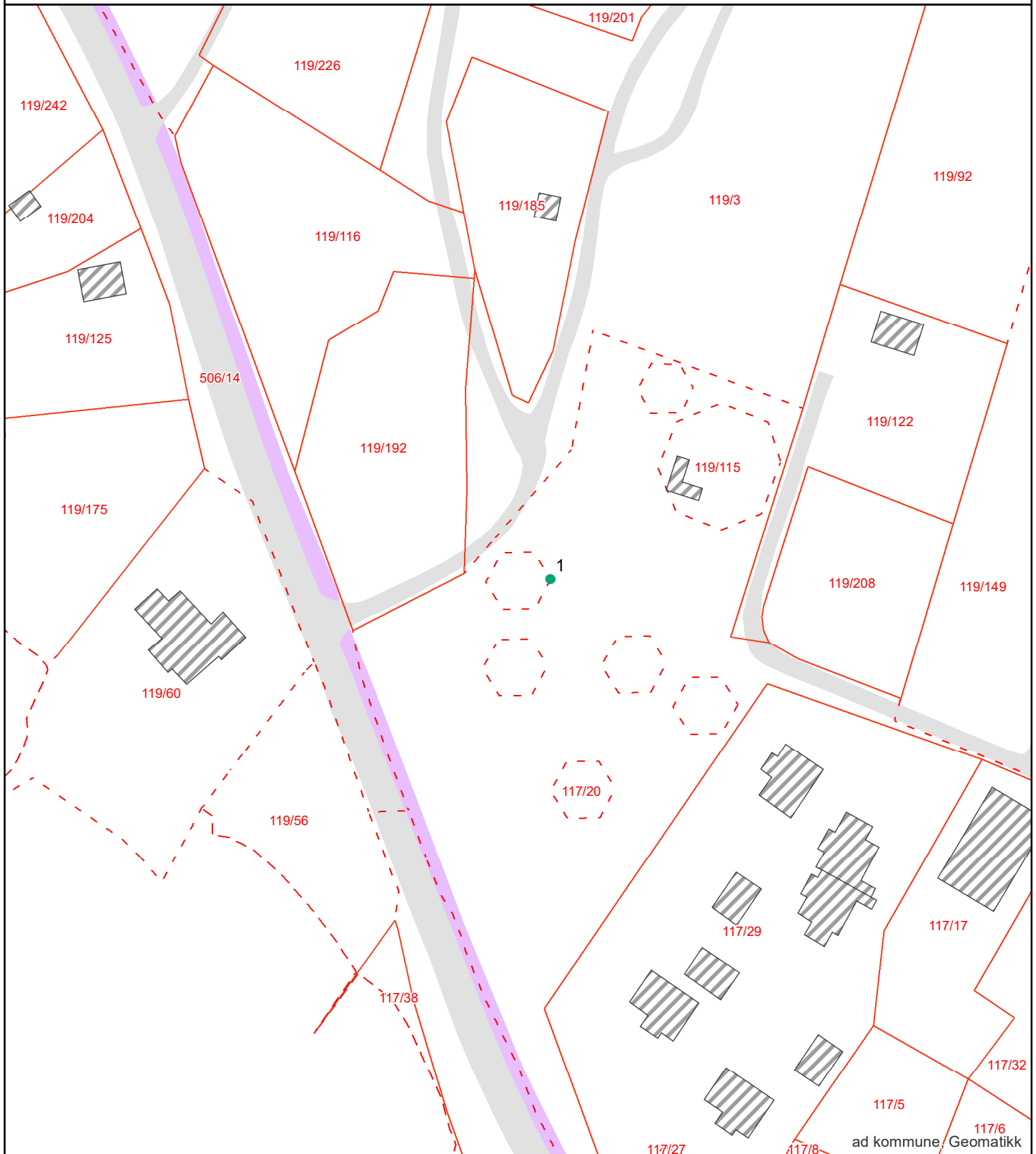
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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:
93.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571707.42684	599483.438575	Ikke spesifisert	36.01	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. mai 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 119 **Bruksnr.:** 56 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 119 / 56 / 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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Andersen Roar Etterlatte

Nygaardsgata 7A

1606 FREDRIKSTAD

Adresse: Sønningveien 2 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 6508022

Eiendom: 119 / 56 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 2

Tilsyn: Utført 21.10.2025

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 27.05.2026

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Emil Lundblad
Christiansen

Avtale nr: 7354

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

OBS !

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

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	119	Bnr.:	56	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Sønningveien 2					

Beskrivelse av dette produktet:

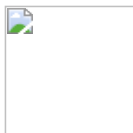
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 21.10.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 21.10.2025		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 22.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 119 **Bruksnr.:** 56

Adresse: Sønningveien 2, 1626 MANSTAD

Referanse: 206260022

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

Vedlegg

1 vedlegg

[FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

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

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

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

Roar Andersen
Lervik

1625 MANSTAD

Journaln.r.

Dato. avsluttende synsforr.

10. 12. 1991

Arbeidssted	Lervik, gnr.119, bnr.56
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Roar Andersen, Lervik, 1625 Manstad
Byggemelder	d.s.
Ansvarshavende	Gunnar Grønli, Saltnes, 1640 Råde

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

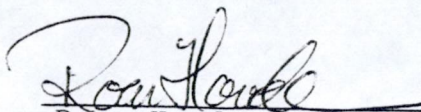
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

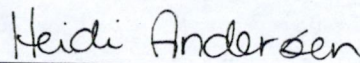
Merknader :

1. Kun 1. etg. er ferdig.
2. Brannslukningsutstyr må monteres opp før bygningen tas i bruk.
3. Kjølerom er ikke ferdig.
4. Trapp fra 1. etg. til loftsetg. og kjeller mangler.
Åpningen for trapp må sikres mot ulykker.
5. Utvendig trapp til kjeller mangler.

Bygningsetaten i Onsøy _____ den 12. 12. 1991



Roar Hovde
bygn.sjef



Heidi Andersen
avd.ing.



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 mekling 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

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

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



Skatteetaten

Dato
21.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING
Storgata 30
1607 FREDRIKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 119 Bnr 56 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sønningveien 2, 1626 MANSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 260 561
Som sekundærbolig:	kr 5 042 242

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

DAGBOKFØRT

03.07.89 07275 kfr BC

FREDRIKSTAD BYRETT

V e i r e t t i g h e t .

Undertegnede eier av gnr. bnr., gir herved
Ragnar Andersen eier av tomt nr., gnr.
bnr. og evt. senere eiere/leiere av denne tomt rett til
vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten over min eiendom.

Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv
det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig
god farbar stand.

Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om ved-
likehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt av
alle brukere i fellesskap.

Denne rettighet tinglyses som hefte på min eiendom.
Rettighetens verdi settes til kr 500,-.

Sted/dato

*Lerwick 23-4-1989**Ragnar Andersen*

Grunneier

Til vitterlighet:

*Turid Christensen**Ragnhild Johansen*



Adresse

Sønningveien 2, 1626 MANSTAD

Dato for energimerking

16.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-312387

Bygningstype

Småhus

Byggsnummer

6508022

Gårdsnummer

119

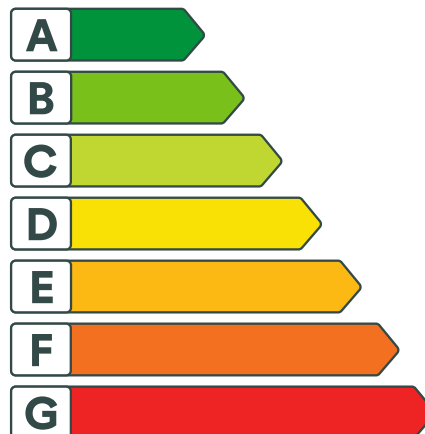
Bruksnummer

56

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

1990

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

248,0 m²

Oppvarmet bruksareal

153,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

240,33 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

236,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år

36 213 kWh



Sønningveien 2, 1626 MANSTAD



Detaljering

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



Sønningveien 2, 1626 MANSTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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>



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Doknr: 1319619 Tinglyst: 15.04.2024
STATENS KARTVERK

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak: 19-152912REN-JOOV/JSAR HVILE NORDRE
Gnr.: 117, 119 og 506
Kommune: Fredrikstad
Saken gjelder: Deling av eiendom

Avsluttet ved jordskifteretten: 19.12.2023

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

RETTSBOK OG JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Møtedag: 23.06.2020

Sted: Scandic City Hotel, Gunnar Nilsens gate 9, 1607 Fredrikstad

Sak: 19-152912REN-JSAR HVILE NORDRE

Saken gjelder: Deling av eiendom, jf. jordskifteloven § 3-7

**Konstituert
jordskiftedommer:** Kirsten Lyseng

Teknisk utreder: Overingeniør Synnøve Kjølle

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saken er krevd av: Bjørn Lervik og Turi Ingeborg Lervik Eriksen

Til behandling:

- Gjennomgang av sakskravet
- Vilkår for jordskifte
- Gjennomgang av teknisk saksforberedelse/kart
- Rettigheter
- Sakskostnader
- Videre saksgang
- Eventuelt
- Befaring

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Johan Augensens arvinger v/Tove Marit Thøgersen og Ketil Lervik		Fredrikstad (3004)	117	3
Bjørn Lervik	Advokat Bjørn Robert Antonsen	Fredrikstad (3004)	117	4
Turi Ingeborg Lervik Eriksen	Advokat Bjørn Robert Antonsen	Fredrikstad (3004)	117	4
Ketil Lervik		Fredrikstad (3004)	117	7
Fredrikstad kommune		Fredrikstad (3004)	117	9
Ketil Lervik		Fredrikstad (3004)	117	10
Terje Lervik		Fredrikstad (3004)	117	10
Elias Johannes Arvesens dødsbo v/Aud Jensen		Fredrikstad (3004)	117	22
Onsøy Fiskerlag		Fredrikstad (3004)	117	25
Lillian Hansesætre	Advokat Helge Skaaraas	Fredrikstad (3004)	117	28
Lars Atle Lervik	Advokat Helge Skaaraas	Fredrikstad (3004)	117	28
Roar Andersen		Fredrikstad (3004)	119	56
Viken fylkeskommune		Fredrikstad (3004)	506	14

.....

Saklig og geografisk avgrensning

Jordskifteretten skal, så snart det er grunnlag for det, avgrense saken både saklig og geografisk, jf. jordskifteloven § 6-9. Avgrensningen skal skje ved **jordskifteavgjørelse**, jf. § 6-23 fjerde ledd bokstav a.

Bjørn Lervik og Turi Ingeborg Lervik Eriksen krevde 16. oktober 2019 sak for jordskifteretten. Kravet gjaldt deling av gnr./bnr. 117/4 i Fredrikstad kommune, jf. jordskifteloven § 3-7. I saksforberedelsen ble det avklart at yttergrensene for gnr./bnr. 117/4 skulle fastsettes, jf. jordskifteloven § 3-13, og kravet ble derfor utvidet til også å gjelde naboeiendommene. I forbindelse med teknisk saksforberedelse ble det avklart at gnr./bnr. 117/18 likevel ikke grenset inntil gnr./bnr. 117/4. Under rettsmøtet 23. juni 2020 ble det avklart at det ikke er nødvendig at gnr./bnr. 117/22 er part i saken, da eiendomsgrensen mellom gnr./bnr. 117/4 og 117/22 er tidligere fastsatt i jordskiftesak 0100-2005-0020.

Jordskifteavgjørelse om saklig og geografisk avgrensning får slik

slutning:

1. Saken avgrenses saklig til deling av eiendom, jf. jordskifteloven § 3-7, herunder fastsettelse av yttergrensene for gnr./bnr. 117/4, jf. jordskifteloven § 3-13.
2. Saken avgrenses geografisk til å gjelde gnr./bnr. 117/3, 117/4, 117/7, 117/9, 117/10, 117/25, 117/28, 119/56 og 506/14 i Fredrikstad kommune.

.....

09.03.2022 ble det avsagt følgende:

DOM UTEN TVIST / JORDSKIFTEAVGJØRELSE

.....

1. Dom uten tvist

Denne dommen gjelder fastsettelse av grenser og rettigheter.

Avgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 3-13 og avgjøres ved dom, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd.

.....

Rettigheter

Eierne av gnr. 117/4 og eierne av gnr. 117/28 har blitt enige om følgende rettigheter, jf. oppsummering i e-post fra retten 20. april 2021 til adv.flm. Danielsen og adv. Antonsen:

- Hjemmelshaver til gnr. 117/28 gis rett til å benytte hovedbølets badestrand, liggende på gnr. 117/4. I tillegg gis hjemmelshavere til gnr. 117/28 rett til å bade utenfor sjøboden, fra der oppfyllingen av viken slutter. Baderetten skal ikke hindre etablering av brygge, bod eller annet på dette området av gnr. 117/4.

.....
Dom om grenser og rettigheter får slik

slutning:

1. Grensene omtalt ovenfor blir fastsatt i samsvar med forslagene datert 26. oktober 2020 og 22. juni 2021.
2. Rettigheter for gnr. 117/28 på gnr. 117/4 fastsettes slik som beskrevet ovenfor.

.....
15.11.2023 ble det avsaft følgende:

JORDSKIFTEAVGJØRELSE**Til behandling:**

1. Endelig jordskifteløsning, inkl. rettigheter og hjemmelsoverføring
2. Verdsetting
3. Vilkår for jordskifte

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Tom Christian Lervik	Advokat Bjørn Robert	Fredrikstad (3004)	117	4
Hilde Jeanette Lervik Ødegaard	Antonsen		117	38
Pål Erik Lervik				
Turi Ingeborg Lervik Eriksen	Advokat Trond Karlsen	Fredrikstad (3004)	117	4
			117	38

1. Endelig jordskifteløsning**Jordskifteavgjørelsen gjelder**

Jordskifteavgjørelsen gjelder vilkårene for jordskifte, verdsettingen og den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a, b og h.

.....

Sameiet deles i vestre og østre parsell, hhv. gnr. 117/38 og 117/4.

Vestre parsell, gnr. 117/38, med påstående bygninger og brygger, skal i fellesskap eies av Hilde Jeanette Lervik Ødegaard, Pål Erik Lervik og Tom Christian Lervik. Yttergrensen for parsellen er grensene 8, 10, 11, 12, 13, 15 og 16, jf. grensekart datert 03.03.2022.

Østre parsell, gnr. 117/4, med påstående bygninger og brygge, skal eies av Turi Ingeborg Lervik Eriksen. Yttergrensen for teigen er grense 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 17, jf. grensekart datert 03.03.2022.

.....

Fremtidige rettigheter på gnr. 117/4 som skal tinglyses:

- Hjemmelshaver til gnr. 117/28 gis rett til å benytte hovedbølets badestrand, beliggende på gnr. 117/4. I tillegg gis hjemmelshaver til gnr. 117/28 rett til å bade utenfor sjøboden, fra der oppfyllingen i viken slutter. Baderetten skal ikke hindre etablering av brygge, bod eller annet på dette området av gnr. 117/4.
-

Jordskifteretten vedtar slik

slutning:

1. Den endelige jordskifteløsningen, herunder hjemmelsoverføring, sletting og tinglysing av rettigheter, fastsettes slik som beskrevet ovenfor.
 2. Hilde Jeanette Lervik Ødegaard, Pål Erik Lervik og Tom Christian Lervik skal i fellesskap betale Turi Ingeborg Lervik Eriksen kr 450 000,- innen fjorten dager regnet fra forkynning av avsluttende jordskifteavgjørelse (hele saken).
-

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 19.12.2023

Sted: Oslo og Østre Viken jordskifterett, rettssted Sarpsborg

Sak: 19-152912REN-JOOV/JSAR HVILE NORDRE

Saken gjelder: Deling av eiendom

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Guro Bryggen

Til behandling:

1. Jordskifteavgjørelse
 - Grensebeskrivelse
 - Sakskostnader for jordskifteretten
2. Diverse bestemmelser

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Johan Augensens arvinger v/Tove Marit Thøgersen og Ketil Lervik		Fredrikstad (3004)	117	3
Turi Ingeborg Lervik Eriksens arvinger Ketil Lervik Vibeke Lervik	Advokat Trond Karlsen	Fredrikstad (3004)	117	4
Fredrikstad kommune Ketil Lervik		Fredrikstad (3004)	117	7
Terje Lervik Onsøy Fiskerlag v/Jon Edgar Gundersen		Fredrikstad (3004)	117	9
Lars Atle Lervik	Advokat Helge Skaaraas	Fredrikstad (3004)	117	10
Lillian Hansesætre	Advokat Helge Skaaraas	Fredrikstad (3004)	117	28
Hilde Jeanette Lervik Ødegaard	Advokat Bjørn Robert Antonsen	Fredrikstad (3004)	117	38
Tom Christian Lervik	Advokat Bjørn Robert Antonsen	Fredrikstad (3004)	117	38
Pål Erik Lervik	Advokat Bjørn Robert Antonsen	Fredrikstad (3004)	117	38
Roar Andersen		Fredrikstad (3004)	119	56
Viken fylkeskommune		Fredrikstad (3004)	506	14

Sakens bakgrunn

Eierne av gnr. 117/4 i Fredrikstad krevde 16. oktober 2019 sak for jordskifteretten. Saken gjaldt deling av eiendommen, et personlig sameie. I løpet av saken har yttergrensene mot naboeiendommer blitt fastsatt og det har blitt enighet om en ny rettighet. Jordskifteretten avsa 15. november 2023 jordskifteavgjørelse om den endelige jordskifteløsningen, herunder hjemmelsoverføring og opprydding i rettigheter. Tinglysing ble gjennomført 6. desember 2023, og saken kan nå avsluttes.

I forbindelse med hjemmelsoverføringene 6. desember 2023, har jordskifteretten betalt en dokumentavgift pålydende kr 11 250,-. Denne pålegges likt mellom eierne av gnr. 117/4 og 117/38 da dette er et ledd i deling av det personlige sameiet, jf. dokumentavgiftsloven § 6. Avgiften vil framkomme av faktura i saken, sammen med pålagte sakskostnader.

Det vises for øvrig til disse avgjørelser i saken:

- Saklig og geografisk avgrensning, 23.06.2020
- Dom om grenser, 09.03.2022
 - o Fastsettelse av grenser
 - o Fastsettelse av rettigheter
- Endelig jordskifteløsning, 15. 11.2023
 - o Deling av eiendom
 - o Hjemmelsoverføringer
 - o Opprydding i rettigheter

1. Jordskifteavgjørelsen

Denne jordskifteavgjørelsen gjelder beskrivelse av fastsatte grenser og sakskostnader for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav c og g.

Grenser

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32.

Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til sant nord med sirkelen delt i 400 gon (grader). Dette gir nord = 0^g, øst = 100^g, sør = 200^g og vest = 300^g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir nå fastsatt med rettslig bindende virkning. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene fremgår på grensekart 19-152912REN-JOOV/JSAR i to blad. Blad 1 er i målestokk 1:750 og blad 2 er i målestokk 1:300. Begge kartene er datert 12.12.2023.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/4, eier Turi I. Lervik Eriksens arvinger

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/3, eiere Johan Augensens arvinger v/Ketil Lervik og Tove Marit Thøgersen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 1, som er det samme som pkt. 2 i jordskiftesak 0100-2005-0020.					
1	Off. godkj. grensemerke i x i fjell			6571463,51	599543,73
		328,79	26,08		
2	Off. godkj. grensemerke i x i stein			6571474,91	599520,27
		20,27	63,65		
3	Off. godkj. grensemerke i fjell			6571535,36	599540,19
Grensen ender i pkt. 3, mot gnr./bnr. 506/14 (fylkesvei).					

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/4, eier Turi I. Lervik Eriksens arvinger

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 506/14, eier Viken fylkeskommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 3, endepunkt for grense 1.					
3	Off. godkj. grensemerke i fjell			6571535,36	599540,19
		334,70	19,23		
4	Off. godkj. grensemerke i x i fjell			6571545,33	599523,75
Grensen ender i pkt. 4, mot gnr./bnr. 117/7.					

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/4, eier Turi I. Lervik Eriksens arvinger

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/7, eiere Vibeke og Ketil Lervik

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 4, endepunkt for grense 2.					
4	Off. godkj. grensemerke i x i fjell			6571545,33	599523,75
		221,68	64,50		
5	Off. godkj. grensemerke i x i fjell			6571484,53	599502,21
		278,57	23,26		
7	Off. godkj. grensemerke i stein			6571476,85	599480,26
Grensen ender i pkt. 7, mot gnr./bnr. 117/25.					

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/4, eier Turi I. Lervik Eriksens arvinger

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/25, eier Onsøy Fiskerlag v/Jon Edgar Gundersen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 7, endepunkt for grense 3.					
7	Off. godkj. grensemerke i stein			6571476,85	599480,26
		324,96	40,26		
8	Off. godkj. grensemerke i jord			6571492,23	599443,05
Grensen ender i pkt. 8, mot gnr./bnr. 117/28.					

Grense 5

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/4, eier Turi I. Lervik Eriksens arvinger

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/28, eiere Lars Atle Lervik og Lillian Hansesætre

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 8, endepunkt for grense 4.					
8	Off. godkj. grensemerke i jord			6571492,23	599443,05
		339,28	6,29		
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6571495,87	599437,92
Grensen ender i pkt. 9, mot gnr./bnr. 117/9.					

Grense 6

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/4, eier Turi I. Lervik Eriksens arvinger

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/9, eier Fredrikstad kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 9, endepunkt for grense 5.					
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6571495,87	599437,92
		250,50	6,91		
10	Umerket grensepunkt			6571491,03	599433,00
		317,88	8,40		
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6571493,36	599424,93
Grensen ender i pkt. 11.					

Grense 7

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/9, eier Fredrikstad kommune

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/28, eiere Lars Atle Lervik og Lillian Hansesætre

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 9, endepunkt for grense 5.					
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6571495,87	599437,92
		29,67	8,54		
15	Off. godkj. grensemerke i jord			6571503,50	599441,76

Grensen ender i pkt. 15, mot gnr./bnr. 117/38.

Grense 8

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/38, eiere Pål Erik Lervik, Hilde J. Lervik
Ødegaard og Tom Christian Lervik

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/28, eiere Lars Atle Lervik og Lillian Hansesætre

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 15, endepunkt for grense 7.					
15	Off. godkj. grensemerke i jord			6571503,50	599441,76
		34,91	4,34		
16	Off. godkj. grensemerke i jord			6571507,21	599444,02
Grensen ender i pkt. 16, mot gnr./bnr. 117/25.					

Grense 9

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/25, eier Onsøy Fiskerlag v/Jon Edgar Gundersen

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/28, eiere Lars Atle Lervik og Lillian Hansesætre

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 16, endepunkt for grense 8.					
16	Off. godkj. grensemerke i jord			6571507,21	599444,02
		135,39	6,74		
17	Off. godkj. grensemerke i jord			6571503,65	599449,74
		233,77	13,24		
8	Off. godkj. grensemerke i jord			6571492,23	599443,05
Grensen ender i pkt. 8, mot gnr./bnr. 117/4.					

Grense 10

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/9, eier Fredrikstad kommune

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/38, eiere Pål Erik Lervik, Hilde J. Lervik Ødegaard
og Tom Christian Lervik

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 15, endepunkt for grense 7.					
15	Off. godkj. grensemerke i jord			6571503,50	599441,76
		310,88	5,08		
14	Umerket grensepunkt			6571504,37	599436,76
Her ender grensen i pkt. 14, mot gnr./bnr. 117/10.					

Grense 11

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/10, eiere Terje Lervik og Ketil Lervik

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/38, eiere Pål Erik Lervik, Hilde J. Lervik Ødegaard og Tom Christian Lervik

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 14, endepunkt for grense 10.					
14	Umerket grensepunkt			6571504,37	599436,76
		8,31	12,58		
13	Off. godkj. grensemerke i x i fjell			6571516,84	599438,39
		309,78	13,03		
12	Off. godkj. grensemerke i x i fjell			6571518,83	599425,52
Grensen ender i pkt. 12. Det er ikke tatt stilling til grense ned til og ev. ut i sjø.					

Grense 12

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/38, eiere Pål Erik Lervik, Hilde J. Lervik Ødegaard og Tom Christian Lervik

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/25, eier Onsøy Fiskerlag v/Jon Edgar Gundersen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 16, endepunkt for grense 8.					
16	Off. godkj. grensemerke i jord			6571507,21	599444,02
		32,54	27,58		
18	Umerket grensepunkt ved vei			6571531,26	599457,51
		32,46	15,56		
19	Umerket grensepunkt ved vei			6571544,84	599465,11
		43,75	16,50		
20	Off. godkj. grensemerke i jord			6571557,60	599475,57
Grensen ender i pkt. 20, mot gnr./bnr. 117/7.					

Grense 13

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/38, eiere Pål Erik Lervik, Hilde J. Lervik Ødegaard og Tom Christian Lervik

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/7, eiere Vibeke og Ketil Lervik

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 20, endepunkt for grense 12.					
20	Off. godkj. grensemerke i jord			6571557,60	599475,57
		58,87	15,10		
21	Umerket grensepunkt			6571566,69	599487,63
		90,05	7,94		
22	Umerket grensepunkt			6571567,92	599495,47

Grensen ender i pkt. 22, mot gnr./bnr. 506/14 (fylkesvei).

Grense 14

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/7, eiere Vibeke og Ketil Lervik

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 506/14, Viken fylkeskommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 4, endepunkt for grense 2.					
4	Off. godkj. grensemerke i fjell			6571545,33	599523,75
		344,20	31,02		
31	Umerket grensepunkt			6571565,18	599499,91
		335,21	5,22		
22	Umerket grensepunkt			6571567,92	599495,47
Grensen ender i pkt. 22, mot gnr./bnr. 117/38.					

Grense 15

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/38, eiere Pål Erik Lervik, Hilde J. Lervik
Ødegaard og Tom Christian Lervik

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 506/14, eier Viken fylkeskommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 22, endepunkt for grense 13 og 14.					
22	Umerket grensepunkt			6571567,92	599495,47
		320,05	12,00		
23	Off. godkj. grensemerke i jord			6571571,64	599484,06
		363,84	20,75		
24	Off. godkj. grensemerke i jord			6571589,13	599472,90
		371,20	12,22		
25	Off. godkj. grensemerke i stein			6571600,12	599467,56
		377,63	9,43		
26	Umerket grensepunkt			6571608,97	599464,31
		381,33	21,67		
27	Off. godkj. grensemerke i jord			6571629,72	599458,05
		386,24	13,48		
28	Off. godkj. grensemerke i jord			6571642,89	599455,16
		379,85	1,64		
29	Off. godkj. grensemerke i jord			6571644,44	599454,65
Grensen ender i pkt. 29, mot gnr./bnr. 119/56.					

Grense 16

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/38, eiere Pål Erik Lervik, Hilde J. Lervik

Ødegaard og Tom Christian Lervik

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 119/56, eier Roar Andersen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 29, endepunkt for grense 15.					
29	Off. godkj. grensemerke i jord			6571644,44	599454,65
		239,67	25,63		
30	Off. godkj. grensemerke i x i stein i/ved sjøen			6571623,63	599439,69

Grensen ender i pkt. 30. Det er ikke tatt stilling til grensen videre fra dette punktet.

Grense 17

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 117/4, eier Turi I. Lervik Eriksens arvinger

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 117/9, eier Fredrikstad kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 11, endepunkt for grense 6.					
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6571493,36	599424,93
Fra punkt 11 fortsetter grensen videre i retning 302,69 gon, mot punkt 11.1					
11.1	Asfaltspiker i bryggepæl			6571494,40	599400,26

Retningen mellom punkt 11 og 11.1 gjelder så langt privat eiendomsrett gjelder.

.....
Jordskifteavgjørelse om beskrivelse av grenser og fastsettelse og fordeling av sakskostnader til jordskifteretten får etter dette slik

slutning:

1. Grensene fastsettes som i grensebeskrivelsen ovenfor.
2. Sakskostnadene fastsettes og fordeles slik det framkommer av tabellen ovenfor.
3. Dokumentavgift pålydende kr 11 250,- deles likt mellom eierne av gnr. 117/4 og 117/38.

2 Diverse bestemmelser

.....
De fastsatte eiendomsgrenser vil bli rapportert til matrikkelfører i Fredrikstad kommune.

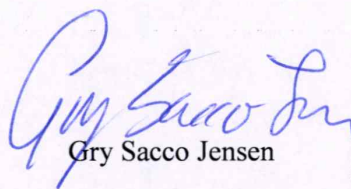
Gnr. 504/14 er en veieiendom og har ikke grunnboksblad. Saken blir derfor ikke tinglyst på denne eiendommen.

Sak 19-152912REN-JOOV/JSAR HVILE NORDRE er herved avsluttet.

19.12.2023

Guro Bryggen

Rett utdrag


Gry Sacco Jensen



Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Fredrikstad (3107)	117	3		
Fredrikstad (3107)	117	4		
Fredrikstad (3107)	117	7		
Fredrikstad (3107)	117	9		
Fredrikstad (3107)	117	10		
Fredrikstad (3107)	117	25		
Fredrikstad (3107)	117	28		
Fredrikstad (3107)	117	38		
Fredrikstad (3107)	119	56		

x) Tinglyses også på gnr. 504 bnr. 14 i Fredrikstad kommune
if. vedlagt e-post.



Nina Mehlum Endrerud

Fra: Bryggen, Guro <Guro.Bryggen@domstol.no>
Sendt: onsdag 17. april 2024 13:08
Til: Nina Mehlum Endrerud
Emne: Sak 19-152912REN-JOOV/JSAR Hvile nordre

VARSEL: Avsenderen er fra utenfra organisasjonen. Vær trygg på innholdet før du trykker på linker eller åpner vedlegg. Er du i tvil tar du kontakt med IT Servicedesk.

Jeg viser til nylig telefonsamtale med Nina Mehlum Endrerud.

Jeg bekrefter med dette at s. 14 i tinglysingsutdraget inneholder feil.

Gnr. 504/14, som er benevnt øverst på siden, er en skrivefeil og er ikke en del av saken.

Gnr. 506/14 er en del av saken. Veieiendommen har grunnboksblad og saken SKAL derfor tinglyses på eiendommen.

Med hilsen

Guro Bryggen

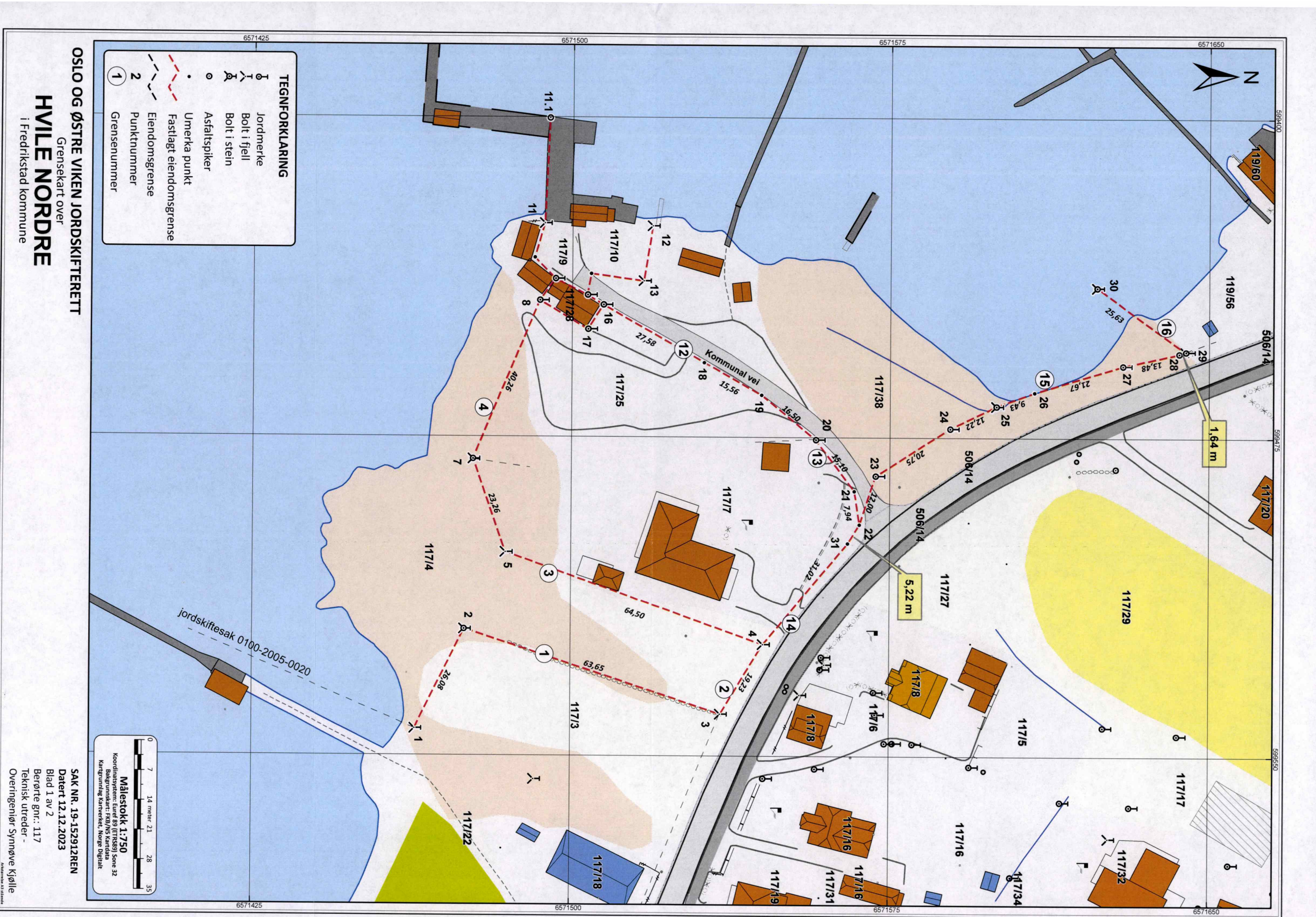
jordskiftedommer

Oslo og Østre Viken jordskifterett, rettssted Sarpsborg

Telefon +47 69 12 87 52 | Mobil +47 901 04 911

[Norges domstoler](#)

[Oslo og Østre Viken jordskifterett](#)



TEGNFORKLARING

- Jordmerke
- Bolt i fjell
- Bolt i stein
- Asfaltspiker
- Umerka punkt
- Fastlagt eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Punktnummer
- Grensenummer

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

HVILE NORDRE

i Fredrikstad kommune

Målestokk 1:750

Koordinatsystem: Euret 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKG/MS Kartdata
Kartgrunnlag: Kartverket, Norge Digitalt

SAK NR. 19-152912REN

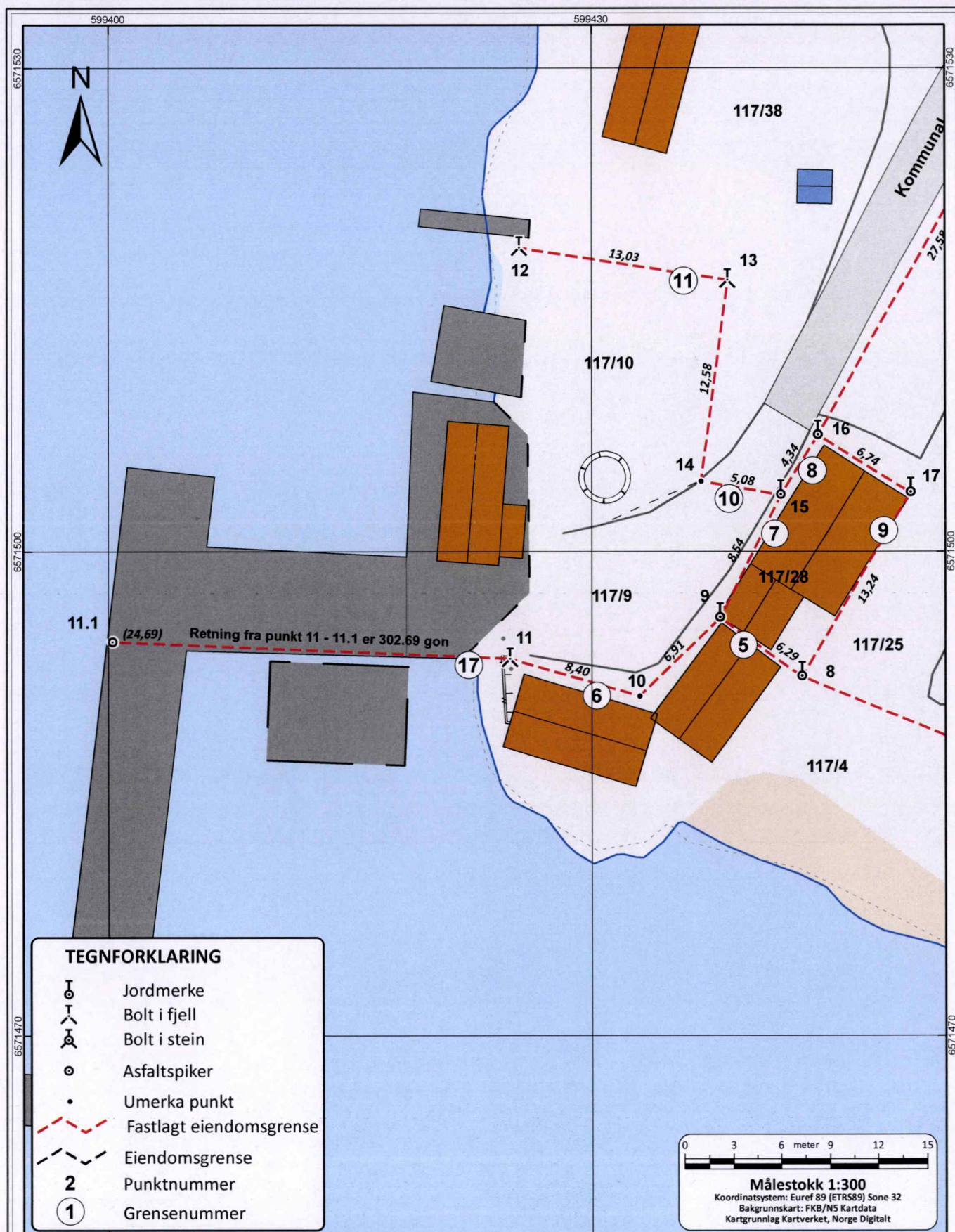
Datert 12.12.2023

Blad 1 av 2

Berørte gnr.: 117

Teknisk utreder -

Overingeniør Synnøve Kjølle



OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT
Grensekart over
HVILE NORDRE
i Fredrikstad kommune

SAK NR. 19-152912REN
Datert 12.12.2023
Blad 2 av 2
Berørte gnr.: 117
Teknisk utreder -
Overingeniør Synnøve Kjølle

**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Dok 435

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
19-152912REN-JOOV/JSARDato
11.04.2024**Tinglysing - 19-152912REN-JOOV/JSAR HVILE NORDRE**

Vi sender tinglysningsutdrag og kart med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Fredrikstad (3107)	117	3		
Fredrikstad (3107)	117	3		
Fredrikstad (3107)	117	4		
Fredrikstad (3107)	117	4		
Fredrikstad (3107)	117	4		
Fredrikstad (3107)	117	4		
Fredrikstad (3107)	117	7		
Fredrikstad (3107)	117	9		
Fredrikstad (3107)	117	10		
Fredrikstad (3107)	117	10		
Fredrikstad (3107)	117	25		
Fredrikstad (3107)	117	28		
Fredrikstad (3107)	117	28		
Fredrikstad (3107)	117	38		
Fredrikstad (3107)	117	38		
Fredrikstad (3107)	117	38		
Fredrikstad (3107)	119	56		
Fredrikstad (3107)	506	14		

Saken gjelder rettsendrende sak.

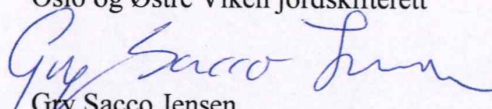
Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm**Besøksadresse**
Stortorget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg**E-post**
joovpost@domstol.no**Internet**
<http://www.domstol.no/joov>**Telefon**
21553120**Organisasjonsnr.**
926726439

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett


Gry Sacco Jensen
førstekonsulent



Vedlegg

- tinglysingsutdrag og kart med gjenpart

Sønningveien 2

Nabolaget Lervik - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lervik	1 min	🚶
Linje 114, 199	0.1 km	
Råde stasjon	15 min	🚆
Linje RE20	12.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 35 min	🚆

Skoler

Manstad skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
374 elever, 22 klasser	1.7 km	
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚶
184 elever, 10 klasser	2 km	
Tomb videregående skole	12 min	🚶
234 elever, 10 klasser	7.7 km	
Frederik II videregående skole	18 min	🚶
1277 elever	14.1 km	

«Kort vei til sjøen. Rolige omgivelser med nærhet til skole, idrettshall og flotte turområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

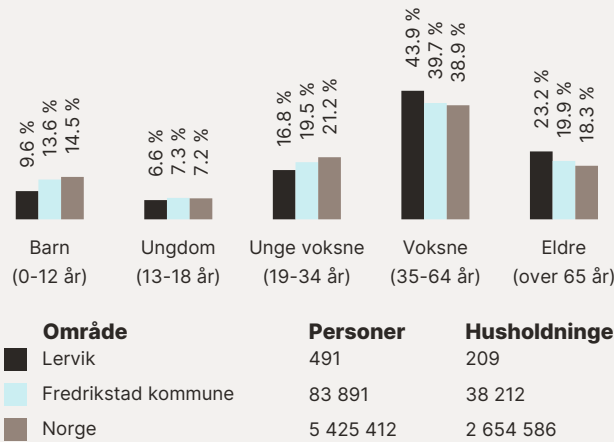


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Kjærre (0-5 år)	4 min	🚶
30 barn	2.5 km	
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
67 barn	2.7 km	
Mattisgården naturbarnehage (0-5 ...)	7 min	🚶
41 barn	3.7 km	

Dagligvare

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	19 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km	
Kiwi Saltnes	5 min	🚶
PostNord	2.3 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 95/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100
-  Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

-  Manstad skole

20 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball

1.7 km
-  Vestbygda ungdomsskole

4 min 

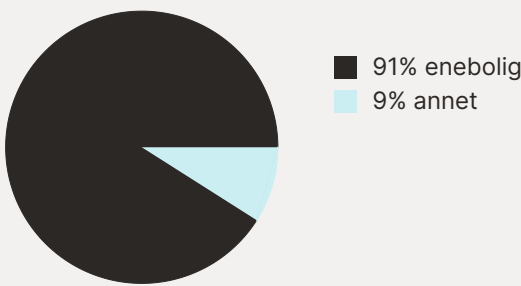
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

2 km
-  Trimeriet Fredrikstad

15 min 
-  Expressgym Råde

17 min 

Boligmasse



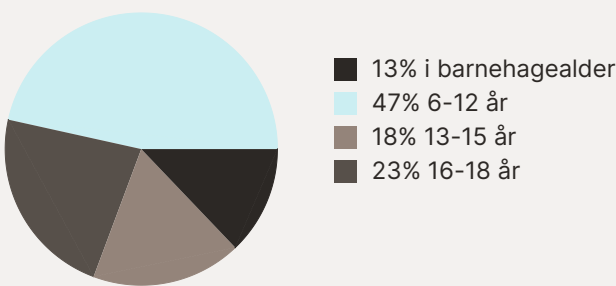
«Stille og rolig, trygt for barn»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Værstetorvet
- 19 min 
-  Vitusapotek Ørebekk
- 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

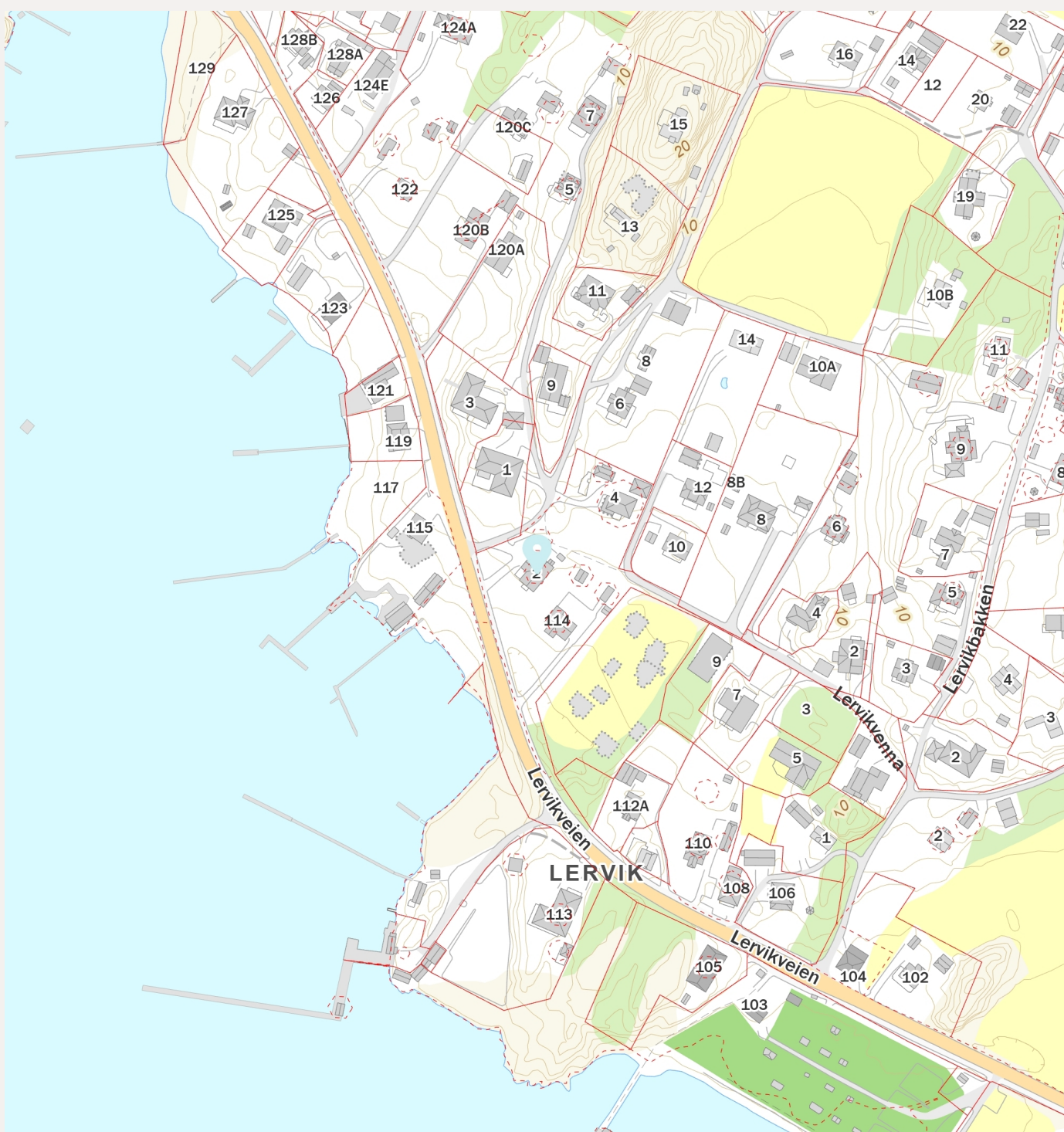


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Sønningveien 2

Nabolaget Lervik - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lervik Linje 114, 199	1 min 0.1 km
Råde stasjon Linje RE20	15 min 12.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Manstad skole (1-7 kl.) 374 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	4 min 2 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	12 min 7.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	18 min 14.1 km

«Kort vei til sjøen. Rolige omgivelser med nærhet til skole, idrettshall og flotte turområder.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

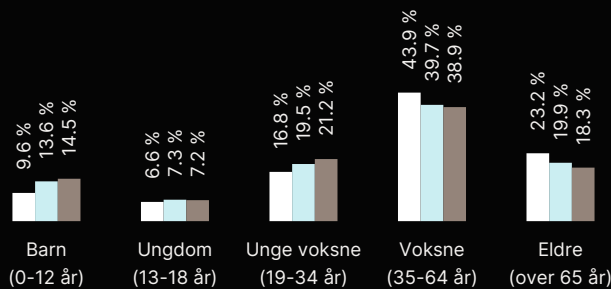


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lervik	491	209
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Kjærre (0-5 år) 30 barn	4 min 2.5 km
Gaustadgrenda barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 2.7 km
Mattisgården naturbarnehage (0-5 ...) 41 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse Post i butikk, PostNord	19 min 1.7 km
Kiwi Saltnes PostNord	5 min 2.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026