



Vedlegg til Salgsoppgave

Prestelandet 19

Vår ref.: 192260083

FREDRIKSTAD 13.08.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex as v/Magnus Langvik, 17. juli 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. dbnr 1052857-19.12.2007 Bestemmelse om ledninger og radio-/tv-anlegg (Bnr. 899)
 - b. dbnr. 894739-04.11.2008 Urådighet. Bnr. 1774 er en tilleggstomt for Bnr. 899. Tilleggstomten kan bare avhendes sammen med Bnr. 899.
 - c. 894739-04.11.2008 Bestemmelse om vann og kloakkledning og elektriskeledninger/kabler. Bestemmelse om gjerde (Bnr. 1774)
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Gjensidige Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Morten Enok Stene
Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder / Partner

Tilstandsrapport

Enebolig

Prestelandet 19
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 303/889
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 17.07.2026
Befaringsdato: 14.07.2026
Referansenummer: 15084255

Areal

Enebolig
Bruksareal: 281 m² (BRA-i: 254 m²)
Båthus/bod
Bruksareal: 13 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 294 m² (BRA-i: 254 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Magnus Langvik



48276107

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.07.2026
Referansenummer	15084255
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0083
Hjemmelshaver/selger	Remo Frenning
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Remo Frenning.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	25 °C
Rapportdato	17.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Prestelandet 19
Postnummer/sted	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	303/889
Tomt	Eiet tomt: 1497 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ca. 1957	Ukjent.	
Båthus/bod	Ukjent.		

Tomtebeskrivelse

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

Byggemåte

Bolig over to etasjer, samt krypekjeller og kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Etasjeskiller i betong og trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med teglstein. Boligen har entrédør med glassfelt og sidefelt. Terrassedører med to-lags og tre-lags glass fra 2014, 2008 og fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2001 og 2014, samt ett vindu i stue fra ukjent nyere dato. Enkelte vinduer i kjeller har enkle glass fra ukjent årstall. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Det er installert ventilasjonsanlegg i boligen (balansert ventilasjon) som ikke er tatt i bruk.

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme (radiatorer) tilknyttet luft-vann varmepumpe og oljebrenner, samt viftekonvektor, elektrisk gulvvarme og vedfyring.

Boligen inneholder

Kjeller: Gang, bad, fire boder og teknisk rom.

1. etasje: entré, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, seks soverom og tilliggende garasje. Terrasser vendt mot øst og mot vest. Loftsetasje: Uinnredet kaldtloft.

I tillegg inneholder eiendommen en frittstående carport og en/ett frittstående bod/båthus.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Ventilasjon	10	
Våtrom - Vaskerom 1. etg.		Ventilasjon	11	
		Lekkasjesikkerhet	11	Kr 50 000 - 100 000
Våtrom - Bad kjeller.		Helhetsvurdering	12	Kr 100 000 - 300 000
VVS-teknisk rom		Vannrør	13	
		Ventilasjon	13	
		Vanntett sjikt / membran	13	Kr 10 000 - 50 000
Kjøkken - 1. etg.		Overflate gulv	13	
Toalettrom - 1. etg.		Ventilasjon	14	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	14	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	14	
Andre rom - 1. etg.		Overflate himling	15	
		Overflate gulv	15	
		Annet	15	
Rom under terreng		Overflate vegg	16	
		Overflate gulv	16	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	16	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	17	
		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.)	17	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Inspeksjonsmulighet	18	
		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	18	
		Ventilasjon	18	
		Skadedyr	18	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	18	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	19	
		Lufting av ytterkledning	19	
		Gnagersikring	19	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	19	
		Ytterdører og omramming	19	
Yttertak		Helhetsvurdering	19	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	20	
		Konstruksjon og fundamenter	20	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer		
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	20	
Drenering		Helhetsvurdering	20	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	21	

Andre byggverk - Båthus/bod.		Yttertak og takkonstruksjon	21	
		Innvendige forhold	21	
		Vinduer, dører og porter	21	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft.	11			11	
	Måleverdig del av uinnredet kaldtloft.				
1. Etasje	179	27		206	85
	entré, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom og seks soverom.	Garasje.			Terrasse vest (52 m2), inngangsparti vest (2 m2), terrasse øst (28 m2) og inngangsparti øst (3 m2).
Kjelleretasje	64			64	
	Gang, bad, teknisk rom og fire boder.				
SUM	254	27		281	85
Total bruksareal: 281 m ²					

Bruksareal (BRA)					
Båthus/bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		13		13	
		Båthus/bod.			
SUM		13		13	
Total bruksareal: 13 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Oppgitt tomteareal (1497 m2) er samlet for matrikkelenhetene gnr./bnr. 303/1774 (172 m2) og 303/889 (1324,7 m2). I følge opplysninger fra eier skal det utføres en grensejustering før salg av eiendommen. Nøyaktig tomteareal etter justeringen er ikke kjent på befaringstidspunktet.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 2,11 og 3,20 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 1,79 og 2,21 meter takhøyde i kjelleretasjen.

Carport på tomten dekker et areal på ca. 26 m2. Arealet er åpent og ikke måleverdig som bruksareal.

Deler av arealet på kaldtloftet oppfyller vilkår for måleverdighet og er derfor medregnet som en del av boligens bruksarealer. Måleverdig areal er oppmålt til 11 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 07.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende nybygg, datert 1957. Fremlagt plan og fasadetegninger vedrørende tilbygg, datert 2005.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende bytte av kledning, datert 26.03.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Fremlagt rapport fra sluttkontroll vedrørende bytte av tre jordfeilautomater, datert 05.11.2026. Fremlagt rapport fra sluttkontroll vedrørende omkoblinger av to kurser, datert 12.03.2020.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fornyet i ca. 2010/2011 i følge opplysninger fra eier. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling belagt med panelplater.

Innfelte downlights.

Servantinnredning med slette fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Speilskap med belysning over servant.

Dusjhjørne med glassdører.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

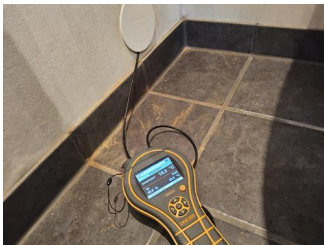
Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling og vegg.

Vannrør av typen plastrør og forkrommede kobberør.

Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
	TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
		Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (toalettrom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Relativ fuktighet ble målt til 62,0 prosent, ved 22,9 grader celsius med duggpunkt på 15,3 grader celsius.
	TG 2	Lekkasjesikkerhet	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved dusjsone er målt til ca. 5 mm. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Ventilasjon	Tilluftsspalte mellom badet og øvrig del av boligen er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad



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

Våtrom - Vaskerom 1. etg.

Vaskerom fra ukjent årstall.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling belagt med trefiberpanel.
Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur.
Skapinnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Synlige vannrør av typen forkrommede kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Sanitærutstyr og innredning	
	TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	TG 3	Lekkasjesikkerhet	Det er ikke etablert sluk eller annen lekkasjesikring i rommet. TG3 i henhold til NS3600. Det er etablert tettesjikt på gulv, men det er ikke etablert oppkant ved døråpning, og det kan ikke verifiseres at det er etablert oppkant mot øvrige vegger. Konsekvens er risiko for skader på tilleggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er etablering av sluk og gulv med tilfredsstillende fallforhold og tettesjikt. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
	TGIU	Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Rommet har ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegger. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader. Disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Bad kjeller.

Baderom fra ukjent årstall.
Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med fliser og tapeter, samt vegger i pussede, malte flater.
Himling i pussede og slette malte flater.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil og belysning over servant.
Dusjhjørne med skyvedører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett med avløpspumpe.
Synlige vannrør av typen forkrommede kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg. Avtrekket er tilknyttet ventilasjonsanlegget i boligen.



TG 3

Helhetsvurdering

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

Det er registrert mineralutslag og stedvis løse/sprekte fliser på vegg mot krypekjeller. Det er registrert malingsavskalling og mineralutslag på vegg mot bod. Mineralutslag indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Dette kan være medvirkende årsak til at fliser har løsnet. Konsekvens er behov for utbedringer.

Dusjonen er hevet over øvrig gulvflate. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjonen har ingen mulighet til å nå sluket i baderommet. Det er etablert overløp til tilstøtende rom med sluk, men dette rommet har ikke tettesjikt. Konsekvens er risiko for fuktskader i tilliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er registrert symptomer på utilsiktet fukt i vegger.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør fornyelse av rommet påregnes. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i bad.

VVS-teknisk rom

Teknisk rom i kjeller.

Gulv av betong mot grunn.

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vegg, gulv og himlingsflater i rommet er vurdert under avsnitt "Rom under terreng"

Tekniske installasjoner i rommet er vurdert under "Tekniske anlegg".

 TG 2	Vannrør
	Ventilasjon
 TG 3	Vanntett sjikt / membran

Vann- og avløpsrør inkludert sluk og andre tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er delvis skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Konsekvens kan være økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av avtrekk.

Det er ikke benyttet vanntett sjikt på gulv i rommet. TG3 i henhold til NS3600. Konsekvens er risiko for fuktskader i nærliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Basert på rommets beliggenhet i bygget vurderes skadepotensialet ved en eventuell lekkasje som begrenset til nærliggende vegger i trekonstruksjon. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av tettesjikt. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Vanntett sjikt / membran - Sluk i teknisk rom

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fornyet i ca 2010/2011 i følge opplysninger fra eier. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.

Gulvflate belagt med laminat.

Vegger i malte, slette flater.

Plater av laminat mellom benkeplate og overskap.

Himling belagt med trefiberpanel.

Innfelte downlights.

Innredning med profilerte fronter.

Benkeplate av laminat.

Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.

Ett-greps armatur.

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vannrør av typen plastrør.

Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Overflate gulv

Skjøter i laminatgulv er stedvis utført uten bruk av klikksystem. Konsekvens er risiko for svelleskader ved fuktbelastning som for eksempel ved rengjøring. Foreslått tiltak er utskiftning ved behov.

Toalettrom - 1. etg.

Toalettrom fornyet i ca. 2010/2011 i følge opplysninger fra eier. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med tapeter.

Himling i malt, slett flate.

Avtrekkssventil med naturlig avtrekk i himling.

Servantinnredning med slett front.

Servantarmatur med bevegelsessensor.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Vannrør av typen plastrør.

Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte mellom badet og øvrig del av boligen er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobberør og plastrør.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjonsaggregat (balansert ventilasjon) og sentralstøvesuger plassert på kaldtloft.

Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2011 og fordelerstokker for vannrør plassert i krypekjeller med adkomst fra bad. Varmtvannsbereder på 60 liter fra 2011 plassert i krypekjeller med adkomst fra bod.

Luft til vann varmpumpe, sirkulasjonspumpe, olje/gassbrenner med innebygget elektrisk kolbe og varmtvannsbereder på 187 liter fra 2017 plassert i teknisk rom i kjeller.

Hovedstoppekran og vannmåler plassert i bod 2 i kjeller.

Viftekonvektor plassert i stue.

Oppvarming med vannbåren varme (radiatorer), viftekonvektor, elektrisitet og vedfyring.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder	
 TG 1	Innvendig stakeluke	Stakeluke lokalisert i krypekjeller.
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Deler av boligens vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TGIU	Varmpumper	Det er ukjent når varmpumpen og viftekonvektoren sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	I følge opplysninger fra eier har ventilasjonsanlegget ikke vært i bruk i hans eie. Konsekvens er at tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av fagpersonell før anlegget tas i bruk.
	Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)	Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service på oljebrenner. Ettersom tilstandsvurdering krever spesialkompetanse, vurderes slike anlegg hovedsakelig ut fra tilsynsrapporter og lignende dokumentasjon, noe som i dette tilfellet mangler. Konsekvensen er at tilstanden derfor må anses som ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand av en fagkyndig med relevant spesialkompetanse.

Andre rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med fliser, laminat, tepper og parkett.
Veggflater belagt med tapeter, samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger belagt med trepanel og trefiberpanel, samt himlinger i malte, slette flater og himlinger belagt med strekt duk. Stedvis innfelte downlights. Profilerte og slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.
Det er installert ventilasjonsanlegg i boligen. Dette er i følge opplysninger fra eier ikke tatt i bruk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
	TG 1	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 5. Konsekvens er redusert luftutskiftning når vindu er lukket og ventilasjonsanlegg ikke er i bruk.
	TG 2	Overflate himling	Det er registrert mindre sprekkdannelser og folder i himling i spisestue. Forholdet er vurdert til å hovedsakelig være av estetisk betydning, uten betydelige konsekvenser utover dette. Utbedring kan iverksettes ved behov.
		Overflate gulv	Laminatgulv i soverom 5 har stedvise skader i overflaten. Konsekvens er risiko for svelleskader ved fuktbelastning som for eksempel ved rengjøring. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er registrert noe knirk i gulvflate i soverom 1 og stue. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes hovedsakelig til å være lydmessig. Foreslått tiltak er utbedring ved behov. Parkettgulv i stuen har et mindre felt med misfarging. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Forholdet er vurdert til å hovedsakelig være av estetisk betydning, uten betydelige konsekvenser utover dette. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Annet	Tilliggende garasje: Det er registrert mineralutslag på innvendig side av grunnmur. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Konsekvens er risiko for fuktrelaterte skader i nærliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er registrert utettheter mellom grunnmur og veggkonstruksjon i treverk. Konsekvens er risiko for inntrekk av vann, og dyr/insekter. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Rom under terreng

Gulv av betong mot grunn.
Gulvflater er stedvis belagt med tepper.
Vegger i pussede, malte flater, samt veggflater belagt med trepanel.
Himling i pussede, malte flater.
Profilerte og slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 1	Innerdører	Enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger ved åpning/lukking. Justering kan vurderes.
 TG 2	Overflate vegg	Det er registrert stedvise sprekkdannelser i betongvegger i bod 1 og 2. Forholdet kan skyldes spenninger i konstruksjonen og/eller bevegelser i grunnen. Konsekvens er risiko for videre utvikling. Foreslått tiltak er lokal utbedring av sprekke og videre overvåking slik at ytterligere tiltak kan iverksettes dersom forholdet utvikler seg. Det er stedvis registrert avskalling av puss/maling og avleiringer etter mineralutslag på gulv- og veggflater. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Mulige årsaker kan være svikt i drenering /fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende/sviktende fuktsperre. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og hvilke tiltak som er aktuelle.
	Overflate gulv	Det er registrert stedvise riss/sprekker og mindre skader i betonggulv. Forholdet kan skyldes bevegelser i grunnen. Konsekvens er risiko for videre utvikling. Foreslått tiltak er lokale utbedringer og videre overvåking slik at eventuelle ytterligere tiltak kan iverksettes ved behov.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (bod 3). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,4 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fukttinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og/eller fuktopptrekk fra grunn vurderes som sannsynlig. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.



Kontroll i lukkede konstruksjoner -
Fuktmåling kjeller.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	
	TG 2	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet begrenset fremkommelighet. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.
		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Det er registrert fuktmerker og mindre råteskader rundt vindu mot syd. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i området. Det ble ikke registrert forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet. Årsak vurderes til å kunne være utilstrekkelige tettedetaljer mellom vegg og vindu. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og lokal utbedring.
			Det ble registrert misfarging i undertak rundt gjennomføring av lufterør fra avløpssystemet. Sannsynlig årsak er kondens. Konsekvens er risiko for fuktrelaterede skader. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i området. Det ble ikke registrert forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet. Foreslått tiltak er videre ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	En eventuell diffusjonssperre (plastfolie) mellom loftet og underliggende etasje er skjult og ikke inspisert. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein og peis plassert i stue.

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Tilstand	
	HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av betong og trekonstruksjon. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var delvis møblert, noe som medfører visse begrensninger. Kjelleretasjen er i hovedsak uinnredet, og er vurdert til å kun inneholde rom hvor eventuelle skjevheter er uten betydning for bruken. Det er derfor ikke utført skjevhetmåling i denne etasjen.

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

1. Etasje

 TG 1 1. Etasje

Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypekjellere med adkomst fra bad og bod 1 i kjeller.

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

Synlige konstruksjoner - Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

 TG 2 Inspeksjonsmulighet

Det er ikke tilgang til inspeksjon av eventuelt kryperom under tilbygg mot syd (soverom 6). Konsekvens er at oppbygning og tilstand er ukjent. Tilbygget er vurdert til å være utført med bjelkelag i trekonstruksjon. Slike kryperomskonstruksjoner er erfaringsmessig forbundet med fuktproblematikk. Foreslått tiltak er etablering av tilkomstmulighet slik at konstruksjonen kan inspiseres.

Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn

Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Selv om synlig del av krypekjelleren kun har konstruksjoner i betong, kan dette påvirke andre tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.

Ventilasjon

Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren. Konsekvens er at begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for utvikling av skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om utbedring av ventilasjon og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Skadedyr

Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

 TG 2 Gnagere

Det observeres spor etter gnagere på kaldtloft og i krypekjeller. Når dette har oppstått er ikke kjent. Nåværende eier opplyser om at det ikke er registrert problemer med gnagere i hans eie. Gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at lokale tiltak eller videre undersøkelser av personer med spesialkompetanse kan iverksettes ved behov.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Deler av kledningen ble skiftet i 2026.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling	
 TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Kledningen mot vest og deler av gavlvegg mot nord bærer preg av slitasje. Det er ikke registrert råteskader av betydning, men kledningen har en tilstand som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Foreslått tiltak er utskiftninger og vedlikehold ved behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for.
	Lufting av ytterkledning	Eldre del av kledningen er vurdert til å ha begrenset spalte for lufting og drenering mellom kledning og bakenforliggende konstruksjon. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen på deler av huset. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med glassfelt og sidefelt. Terrassedører med to-lags og tre-lags glass fra 2014, 2008 og fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2001 og 2014, samt ett vindu i stue fra ukjent nyere dato. Enkelte vinduer i kjeller har enkle glass fra ukjent årstall. Det er stedvis montert utvendig motorisert solskjerming (persienner). Disse er ikke tilstandsvurdert. I følge opplysninger fra eier har persiennene behov for ettersyn. Persienne i soverom 5 fungerer ikke som forventet.

 TG 2	Vinduer og omramming	TG2 gjelder vinduer med enkle glass i kjelleretasjen. Disse vinduene bærer preg av alder og slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Vindu i teknisk rom i kjeller mangler glass og er provisorisk tettet med plate. Foreslått tiltak er vedlikehold, lokale utbedringer og utskiftninger ved behov.
		Vindu mot syd i loftsetasjen bærer preg av slitasje og har tegn til utvendige råteskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring/utskiftning. Det er registrert fuktmerker i vegg på innsiden av vinduet og mangelfulle tettedetaljer rundt vinduet. Forholdet er ytterligere beskrevet under avsnitt "Loft-uinnredet/ kaldt loft).
	Ytterdører og omramming	Dør i garasje har symptomer på alder/slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at vedlikehold/utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
		Beslag mellom terskel og yttervegg ved balkongdør i soverom 1 er løst. Konsekvens er risiko for fukt i konstruksjonen med påfølgende skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med teglstein. Tekkingens alder er ikke kjent.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Taket er inispisert fra bakkeplan grunnet risiko for å skade takstein ved å gå på taket. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette for å avklare om det finnes avvik som ikke lot seg registrere på befaringsdagen.
		Taktekkingen (med tilhørende takrenner, nedløp og beslag) viser tegn til slitasje og elde. Det mangler stedvis beslag mellom nederste steinklekt og forkantbord på tak over garasje. Konsekvens er risiko for økt fuktbelastning på nedre del av undertaket. Undertaket (inkluderer papp, sløyfer, leker, innfestninger og lignende) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Terrasse / platting

Vestvendt terrasse belagt med terrassebord.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene har stedvis høy slitasje og råteskader. Konsekvens er risiko for videre nedbrytning. Foreslått tiltak er utskiftninger.
	Konstruksjon og fundamenter	Noe synlige fundamenter av betong og betongstein. Fundamenter er hovedsakelig skjult og ikke inspisert. Det er registrert noe skjevheter i terrassedekket. Dette kan indikere bevegelse i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Terrasse / platting

Terrasse mot øst. Terrassen er belagt med terrassebord.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje og har enkelte mindre råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er vedlikehold og utskiftninger ved behov.
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundament

Grunnmur i betongkonstruksjon og i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Det er registrert enkelte riss på innvendig side av grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er gitt under avsnitt "Rom under terreng"
--	-----------------------	--

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Grunnmuren kan ikke sees å være beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvens av manglende fuktsperre er at konstruksjoner som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Det er registrert symptomer på fuktvandring i konstruksjoner i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng".
	Oppsummert	Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over kan det bli nødvendig med full utskiftning av drenering og fuktsikring av grunnmuren. Foreslått strakstiltak er ytterligere undersøkelser av personer med spesialkompetanse for å avgjøre nøyaktig hvilke tiltak som er nødvendige.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Utvendige vannledninger	Alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
--	-------------------------	--

Andre byggverk - Båthus/bod.

Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.
Profilert ytterdør.
Vindu med to-lags glass fra 2015.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	
 TG 2	Yttertak og takkonstruksjon	Ytter- og undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har ukjent alder. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er delvis skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det er registrert fuktmerker på innvendig bærebjelke i toppen av himlingen. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men forholdet indikerer lekkasje. Det er ikke kjent når dette har oppstått, eller om forholdet er aktivt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke om det er behov for tiltak.
	Innvendige forhold	Det ble registrert "kjellerlukt" i bygget på befaringsdagen. Dette kan indikere fuktproblemer. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og eventuelle behov for tiltak.
	Vinduer, dører og porter	Dørbladet til ytterdøren har noe svelling i underkant og en skade i overflaten. Konsekvens er risiko for videre utvikling. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre byggverk - Carport.

Carport i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	
 TG 1	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Deler av carporten har mangelfull overflatebehandling. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene. Det er ikke registrert skader som følge av dette. Foreslått tiltak er overflatebehandling.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Ja.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Vet ikke.

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

Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod 1 i kjelleretasjen.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

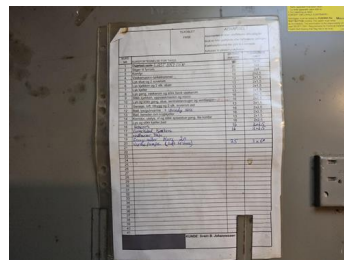
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for mindre deler av det elektriske anlegget. Konsekvens av udokumenterte arbeider er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Fremviste byggetegninger vedrørende tilbygg viser ikke romklassifisering. Arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, har derfor ikke vært mulig å undersøke. Bad i kjelleretasjen fremgår ikke av fremlagte byggetegninger. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være et søknadspliktig tiltak.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Det kan ikke sees å være etablert røykvarsling i kjelleretasjen. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert bruk av utildekket brennbar isolasjon (isopor) i krypekjeller. Dette kan føre til raskere spredning ved en eventuell brann. Tiltak anbefales.

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ukjent.

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

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

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

Krypkjeller:

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

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

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

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

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

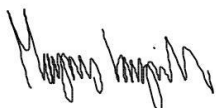
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Prestelandet 19, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

07 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Prestelandet 19

Postadresse

Prestelandet 19

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Kjøp 27.06.2024, men fikk ikke tilgang før 1. nov. 2025 p.g.a. boret.

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40, 1346555

Informasjon om selger

Selger

Frenning, Remo

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2026
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Fasade mot gårdsplass er all panel bortsett fra inngangsparti byttet ut
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Byggmester Arne Markus Spanien AS
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei
- 4.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.2.2 Årstall
2026
- 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Panel som var til overs fra ble brukt til å bytte ut med dårlig panel på garasjens endevegg.

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.



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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er byttet tre jordfeilbrytere som ikke fungerte tilfredsstillende.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ZK Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei



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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15822096

Egenerklæringsskjema

Name

Remo Frenning

Date

2026-07-07

Identification



Remo Frenning



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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 889 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Prestelandet 19
Gatenr:	30300
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.08.2026 kl. 16.02

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1623402-1/200	HJEMMEL TIL
27.06.2024 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG:
	Omsetningstype: Fritt salg
	FRENNING REMO
	F.NR:
	GJELDER DENNE
	REGISTERENHETEN MED
	FLERE

PENGEHEFTELSE

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

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

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2007/1052857-2/200
19.12.2007

BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Gjelder den ubebygde delen av
tomta
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om
telefonledning/telesentral
Bestemmelse om radio-/TV-
anlegg

GRUNNDATA

1957/1217-1/86 05.11.1957

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1417

2007/1059316-1/200
21.12.2007

GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/1622439-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 889

2024/820812-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 889

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2008/894739-3/200 04.11.2008 URÅDIGHET

Rettighet hefter i: KNR: 3107

GNR: 303 BNR: 1774

Eiendommen er tilleggstomt til
gnr. 303 bnr. 889 og skal bare
avhendes sammen med denne.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 1774 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 07.07.2026 kl.
15.47

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1623402-1/200

27.06.2024 21:00

HJEMMEL TIL

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: ~

Omsetningstype: Fritt salg

FRENNING REMO

F.NR: 1

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2008/894739-3/200 URÅDIGHET

PENGEHEFTELSE

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

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

2008/894739-3/200 04.11.2008 URÅDIGHET

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 889

Eiendommen er tilleggstomt til
gnr. 303 bnr. 889 og skal bare
avhendes sammen med denne.

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2008/894739-2/200 04.11.2008 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Bestemmelse om vann og
kloakkledning
Bestemmelse om elektriske
ledninger/kabler
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

2008/707960-1/200 02.09.2008 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1417

2020/1492387-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 1774

2024/828031-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 1774

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.


Doknr: 1052857 Tinglyst: 19.12.2007
STATENS KARTVERK

Innsender (returadresse)
Org.nr.: 973 871 277 ref. 1324
Fredrikstad kommune
TD avd. eiendom v/ Jan R. Femtehjell
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

1. Eiendommen(e)							
Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Prestelandet 19	303	889			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei ☒ Ja							
Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei ☒ Ja							
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale Nei ☒ Ja							
Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei ☒ Ja							
Beskaffenhetsnr.		1. Bebygg	☒	2. Ubebygg			
Anvendelse av grunn:							
Bolig-eiendom	B	Fritids-eiendom	F	Forretning/kontor	V	Industri	I
				Landbruk	L	Off. vei	K
				Annet	A		
Type bolig:							
Frittliggende enebolig	FB	Tomannsbolig	TB	Rekkehus/kjede	RK	Blokk-leilighet	BL
				Annet	A		

2. Kjøpesum:	
Kr. 95.340,-	Utløst til salg på det frie marked Ja ☒ Nei ☒
Omsetningstype:	
1 Fritt salg ☒	2 Gave (helt eller delvis)
3 Ekspropriasjon	4 Tvangsauksjon
5 Skifteoppgjør	6 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag
Kr.

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

5. Overdras til		
Fødselsnr./Foretaksnr. 171254	Navn Svein Børge Johannessen	Ideell andel 1 / 1

6. Særskilte avtaler:
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten, til andre tomter i området. Kjøper holder, bekoster og vedlikeholder alt gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendommer dersom kommunen krever det. Overdragelsen av gnr. 303 bnr. 889 gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt. Festekontrakten på gnr. 303 bnr. 889 skal slettes. Kjøper bekrefter at transaksjonen ikke berører tredjemanns rettigheter. Kjøpers underskrift se side 2.

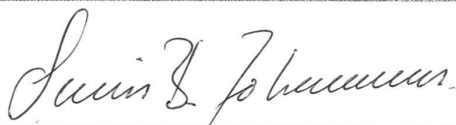
6. Kjøpers/Erververs underskrift ved innløsning av festetomt:

Sted, dato

Fredrikstad.....2007

Kjøpers/Erververs underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Svein Børge Johannessen

Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja

Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja

Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja

Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Fredrikstad.....2007

Utstедers underskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bjørn Hansen

Bygg og eiendomssjef

 FREDRIKSTAD KOMMUNE
 TD - BYGG OG EIENDOM
 Postboks 1602 Fredrikstad
 Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Andre avtaler (tinglyses ikke)
Tinglysning / Påtegninger

SKJØTE

Innsender (returadresse)

 Org.nr.: 973 871 277 ref. 1324
 Fredrikstad kommune
 TD avd. Eiendom v/ Jan R. Femtehjell
 Postboks 1405
 1602 Fredrikstad

1. Eiendommen(e)							
Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Prestelandet 19	303	1774			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei X Ja							
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale Nei Ja							
Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja							
Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja							
Beskaffenhet		1. Bebygd	2. Ubebygd		X		
Anvendelse av grunn:							
Bolig-eiendom	B X	Fritids-eiendom	F	Forretning/kontor	V	Industri	I
				Landbruk	L	Off. vei	K
				Annet	X A		
Type bolig:							
Frittliggende enebolig	FB	Tomannsbolig	TB	Rekkehus/kjede	RK	Blokk-leilighet	BL
				Annet	A		

2. Kjøpesum:	
Kr. 21.000,-	Utløst til salg på det frie marked Ja X Nei
Omsetningstype:	
1 Fritt salg X	2 Gave (helt eller delvis)
3 Ekspropriasjon	4 Tvangsauksjon
6 Skifteoppgjør	B Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag
Kr.

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

5. Overdras til		
Fødselsnr./Foretaksnr. 171254	Navn Svein Børge Johannessen	Ideell andel 1/1

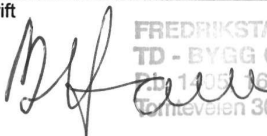
6. Særskilte avtaler:
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Fredrikstad kommune org.nr. 9410039541 skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten, til andre tomter i området. Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunene tilstøtende grunn. Gnr.303 bnr.1774 er tilleggstomt til gnr.303 bnr.889 og skal bare avhendes sammen med denne.  Doknr: 894739 Tinglyst: 04.11.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Erklæring om sivilstand m.v.

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

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 31/10.....2008 Fredrikstad	
Utsteders underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Bjørn Hansen Bygg- og eiendomssjef
 	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

Bortfester underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------------	---

Andre avtaler (tinglyses ikke)

--

Tinglysning / Påtegninger

--

Kommune	106 Fredrikstad
	Postboks 1405
	1602 Fredrikstad
	Org.nummer 973871714

MÅLEBREV

☒	uten grensejustering
☐	med grensejustering

J.nr.	475/07
Målebrev nr.	3958/07
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	303	889	
	303	891	
Bruksnavn/adresse Prestelandet			
Areal	Grensejustering		

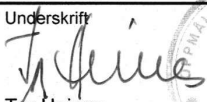
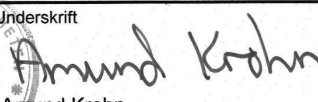
Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning

Dato for foretningen	31.10.2007
Rekvirent	Svein Børge Johannessen
Bestyrer	Amund Krohn
Foretning	Kartforetning for å justere grensen mellom gnr.303 bnr.889 og gnr.303 bnr.891. Ved denne tosidige grensejusteringen er et areal (A) på 2.8 m2 ført over fra gnr.303 bnr.891 til gnr.303 bnr.889. Samtidig er et areal (B) på 12.2 m2 ført over fra gnr.303 bnr.889 til gnr.303 bnr.891. Partene var enige i grensejusteringen 303/889 Svein Børge Johannessen 303/891 Kjell Otto Molander

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	06.11.2007		
		Tor Heines	Amund Krohn

GAB

Registreringsstempel

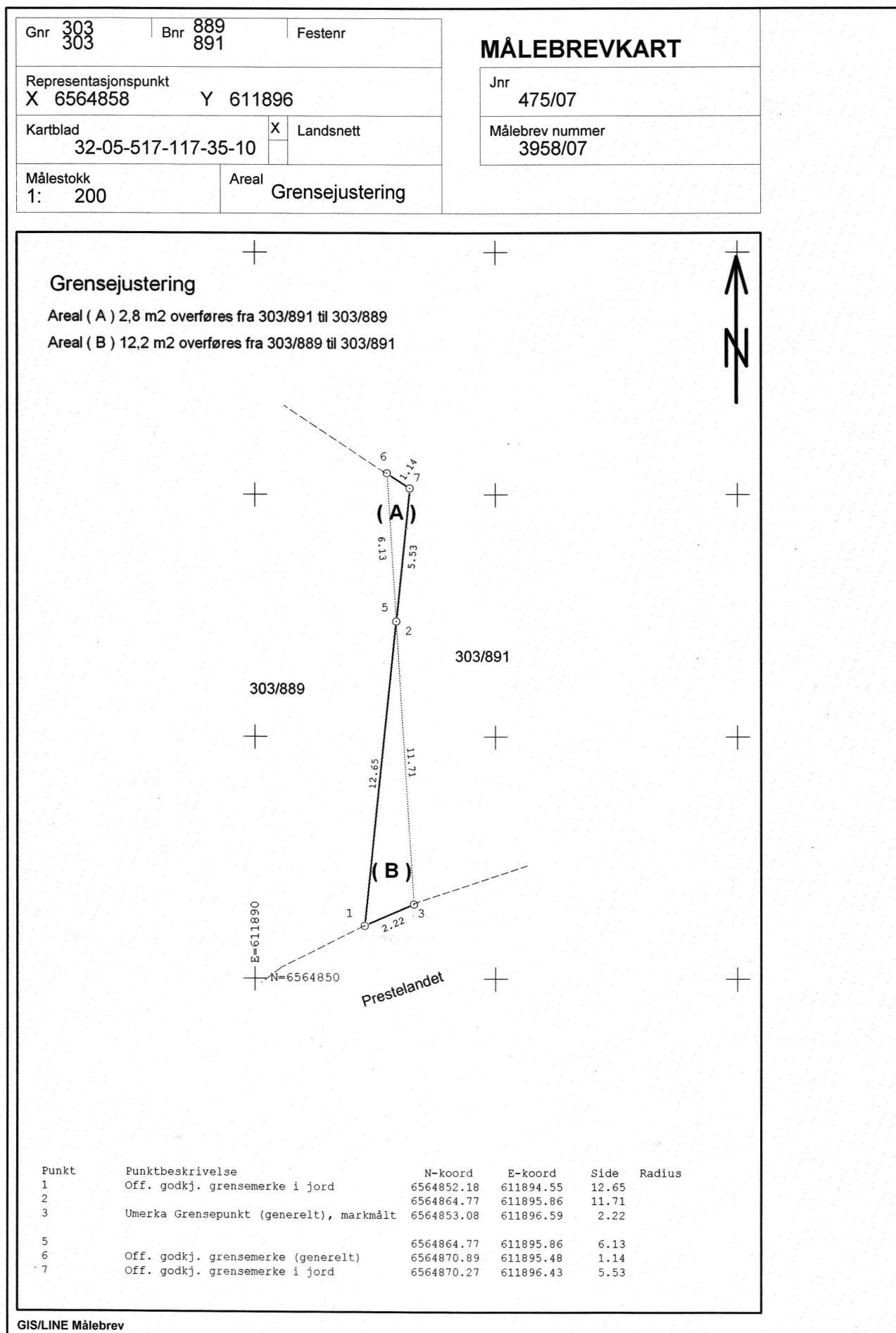
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

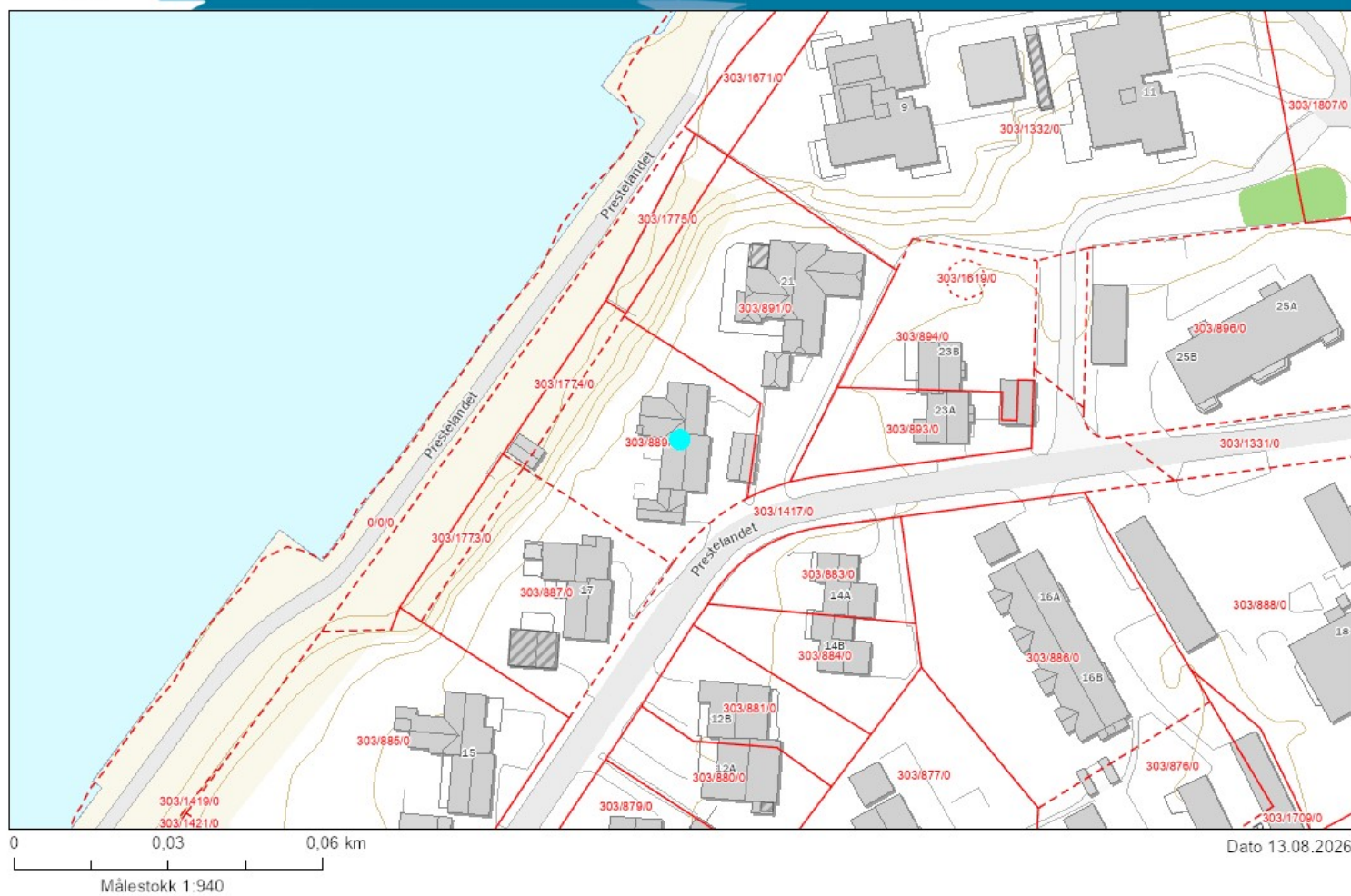
Dagbokstempel

Doknr: 1059316 Tinglyst: 21.12.2007
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

--





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3107 - FREDRIKSTAD
Gårdsnummer: 303
Bruksnummer: 889

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.08.2026 kl. 08:41

Produsert av: Edgar Rostad

Attestert av: Fredrikstad kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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 også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: PRESTELANDET 19
Etableringsdato: 05.11.1957
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 303 / 889	1 289,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100458	FRENNING REMO		Prestelandet 21 1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		100458	FRENNING REMO		Prestelandet 21 1632 GAMLE FREDRIKSTAD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6564863	611875		1 289,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	07.08.2026				rosedg 12.08.2026
Oppmålingsforretning/grensejustering	2026/16794	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3107 - 303/889	-34,9	
	2026/100	Mottaker	3107 - 303/891	35	
		Berørt	3107 - 303/1417	0	
		Berørt	3107 - 303/1774	0	
Landmålnummer Navn					
000215	EDGAR ROSTAD				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3107 - 303/889		
		Omnummerert fra:	3004 - 303/889		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3004 - 303/889		
		Omnummerert fra:	0106 - 303/889		
Grensejustering	31.10.2007			0106alp	05.12.2007
Oppmålingsforretning/grensejustering	475/07	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0106 - 303/889	-12,3	
	3958/07	Mottaker	0106 - 303/891	12,2	
		Berørt	0106 - 303/1417	0	
Grensejustering	31.10.2007			0106alp	05.12.2007
Kartforretning med grensejustering	475/07	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0106 - 303/891	-2,8	
	3958/07	Mottaker	0106 - 303/889	2,8	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1994 Var 103 - 303/889/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0106 - 303/889 0103 - 303/889		smatmynd
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	05.11.1957	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0103 - 303/1417 0103 - 303/889	Arealendring -1 338 1 338	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	23.03.2015	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0106 - 303/889 0106 - 303/891 0106 - 303/893 0106 - 303/894 0106 - 303/1332 0106 - 303/1417 0106 - 303/1671 0106 - 303/1775	Arealendring 0 0 0 0 0 0 0 0	0106stg 23.03.2015

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.08.2008				0106kra 28.08.2008
Kart- og delingsforretning	149/08	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0106 - 303/1417	-226,9	
	4204/08	Mottaker	0106 - 303/1775	226,9	
		Berørt	0106 - 303/897	0	
		Berørt	0106 - 303/889	0	
		Berørt	0106 - 303/891	0	
		Berørt	0106 - 303/1671	0	
		Berørt	0106 - 303/1774	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.08.2008				0106kra 28.08.2008
Kart- og delingsforretning	148/08	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0106 - 303/1417	-172	
	4203/08	Mottaker	0106 - 303/1774	172	
		Berørt	0106 - 303/887	0	
		Berørt	0106 - 303/889	0	
		Berørt	0106 - 303/891	0	
		Berørt	0106 - 303/1773	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.08.2008				0106kra 28.08.2008
Kart- og delingsforretning	147/08	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0106 - 303/1417	-178,3	
	4202/08	Mottaker	0106 - 303/1773	178,3	
		Berørt	0106 - 303/885	0	
		Berørt	0106 - 303/887	0	
		Berørt	0106 - 303/889	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	05.12.2007				0106alp 05.12.2007
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0106 - 303/889	0	
		Berørt	0106 - 303/891	0	
		Berørt	0106 - 303/1417	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	05.12.2007				0106alp 05.12.2007
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0106 - 303/889	0	
		Berørt	0106 - 303/891	0	
		Berørt	0106 - 303/1417	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	31.10.2007				0106alp 05.12.2007
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0106 - 303/889	0	
		Berørt	0106 - 303/891	0	
		Berørt	0106 - 303/1417	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prestelandet	30300	19		Grunnkrets 1109 Prestelandet Stemmekrets: 4 Nabbetorp Kirkesokn: 02010201 Østre Fredrikstad Postnr.område: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	193 916 805	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6564849 Øst: 611876	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk: 25.06.2007
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	303/889
Bygningsnr:	193 916 813	Bebygd areal:	18	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	207	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6564859 Øst: 611881	Bruksareal totalt:	207	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H99	0	189	0	189	0	0	0
H01	1	18	0	18	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
30300 Prestelandet 19	H0101	Bolig	207	0		0	0	303/889

Bygningsnr: 193 916 813
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6564859 Øst: 611881
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 12
Bruksareal bolig: 12
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 12
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 27.09.2001
Igangsettingstillatelse: 27.09.2001
Tatt i bruk: 27.09.2001
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	12	0	12	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
30300 Prestelandet 19	H0101	Bolig	12	0		0	0	303/889

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHANNESSEN SVEIN		Prestelandet 19 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Bygningsnr: 193 916 813
Løpenr: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6564859 Øst: 611881
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 6
Bruksareal bolig: 6
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 6
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 29.09.2005
Igangsettingstillatelse: 29.09.2005
Tatt i bruk: 29.09.2005
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	6	0	6	0	0	0

Bruksenheter

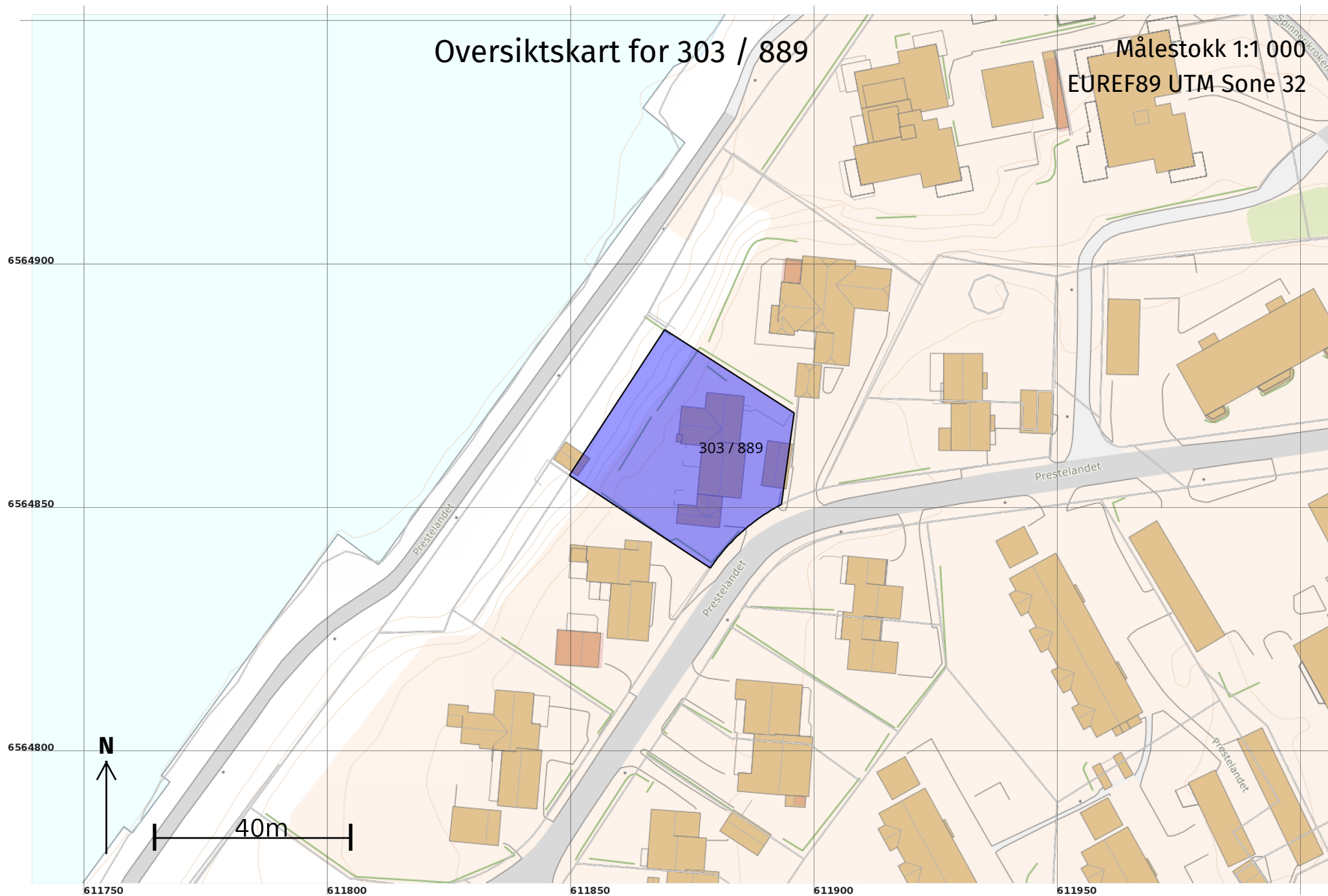
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
30300 Prestelandet 19	H0101	Bolig	6	0		0	0	303/889

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHANNESSEN SVEIN B.		Prestelandet 19 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

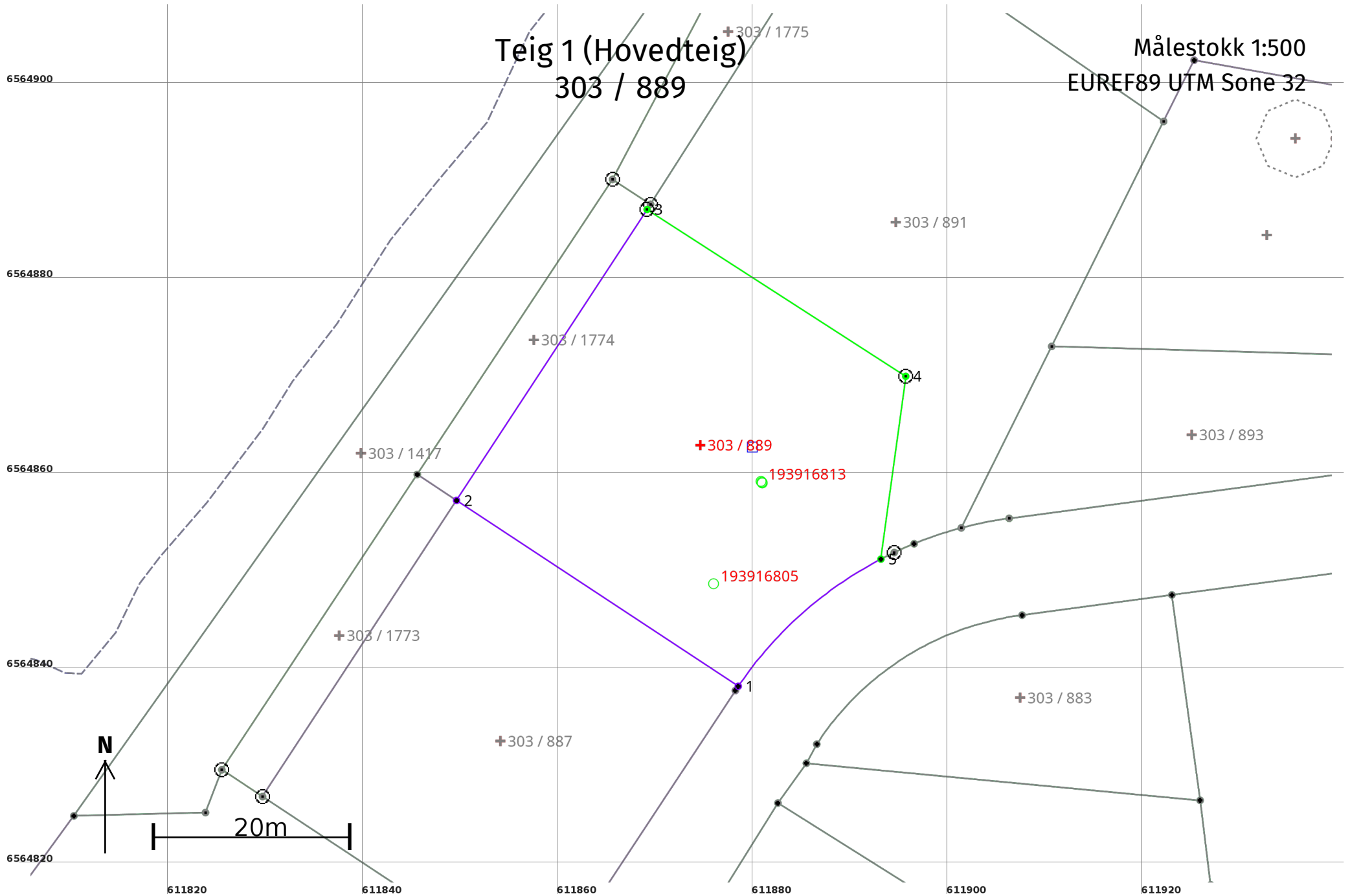
Oversiktskart for 303 / 889

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 303 / 889

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 289,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6564863

Øst: 611875

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	6564838,47	611878,55		Umerket	10 Terrengmålt	51	
			34,61				
2	6564857,52	611849,66		Umerket	10 Terrengmålt	51	
			35,66				
3	6564887,34	611869,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			31,56				
4	6564870,24	611895,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			18,92				
5	6564851,50	611893,18		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-40,00
			19,79				

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 303, Bruksnr 1774

Kommune: 3107 Fredrikstad

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.08.2008	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	172,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

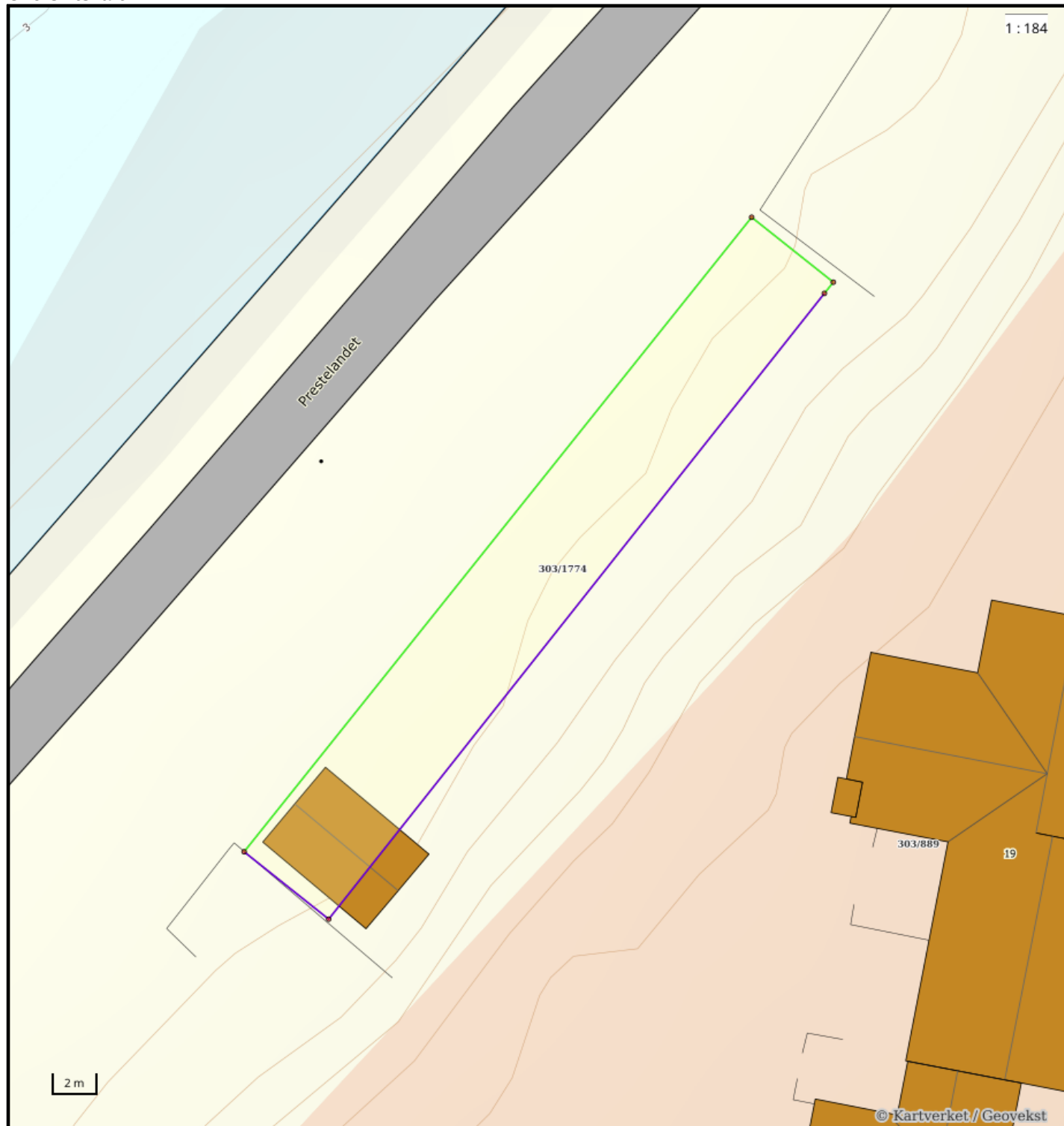
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	07.08.2026	Avgiver	3107/303/889	-34,9
	Matrikkelført:	12.08.2026	Berørt	3107/303/1417	0,0
			Berørt	3107/303/1774	0,0
			Mottaker	3107/303/891	35,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3107/303/1774	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3107/303/1774	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.08.2008	Avgiver	3107/303/1417	-226,9
	Matrikkelført:	28.08.2008	Berørt	0106/303/897	0,0
			Berørt	3107/303/889	0,0
			Berørt	3107/303/891	0,0
			Berørt	3107/303/1671	0,0
			Berørt	3107/303/1774	0,0
			Mottaker	3107/303/1775	226,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.08.2008	Avgiver	3107/303/1417	-172,0
	Matrikkelført:	28.08.2008	Berørt	3107/303/887	0,0
			Berørt	3107/303/889	0,0
			Berørt	3107/303/891	0,0
			Berørt	3107/303/1773	0,0
			Mottaker	3107/303/1774	172,0
Omnummerering	Forretning:	27.08.2008	Mottaker	3107/303/1774	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2008			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

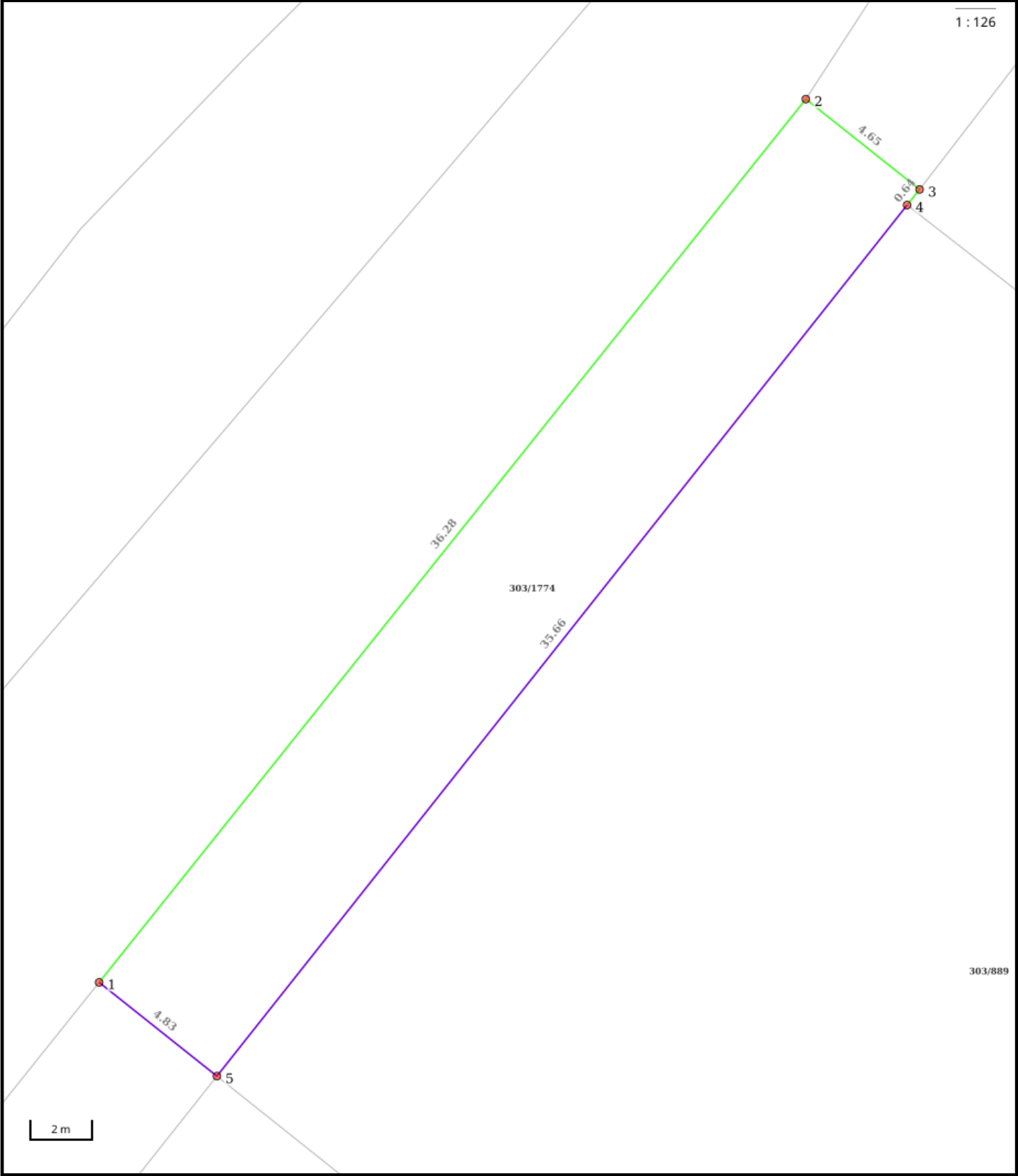
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--------------------|
| Bygningspunkt |
| Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 172,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 564 860,18	611 845,63	36,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 564 890,43	611 865,66	4,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 564 887,88	611 869,55	0,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 564 887,34	611 869,20	35,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 564 857,52	611 849,66	4,83m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Prestelandet 19, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/889/0/0

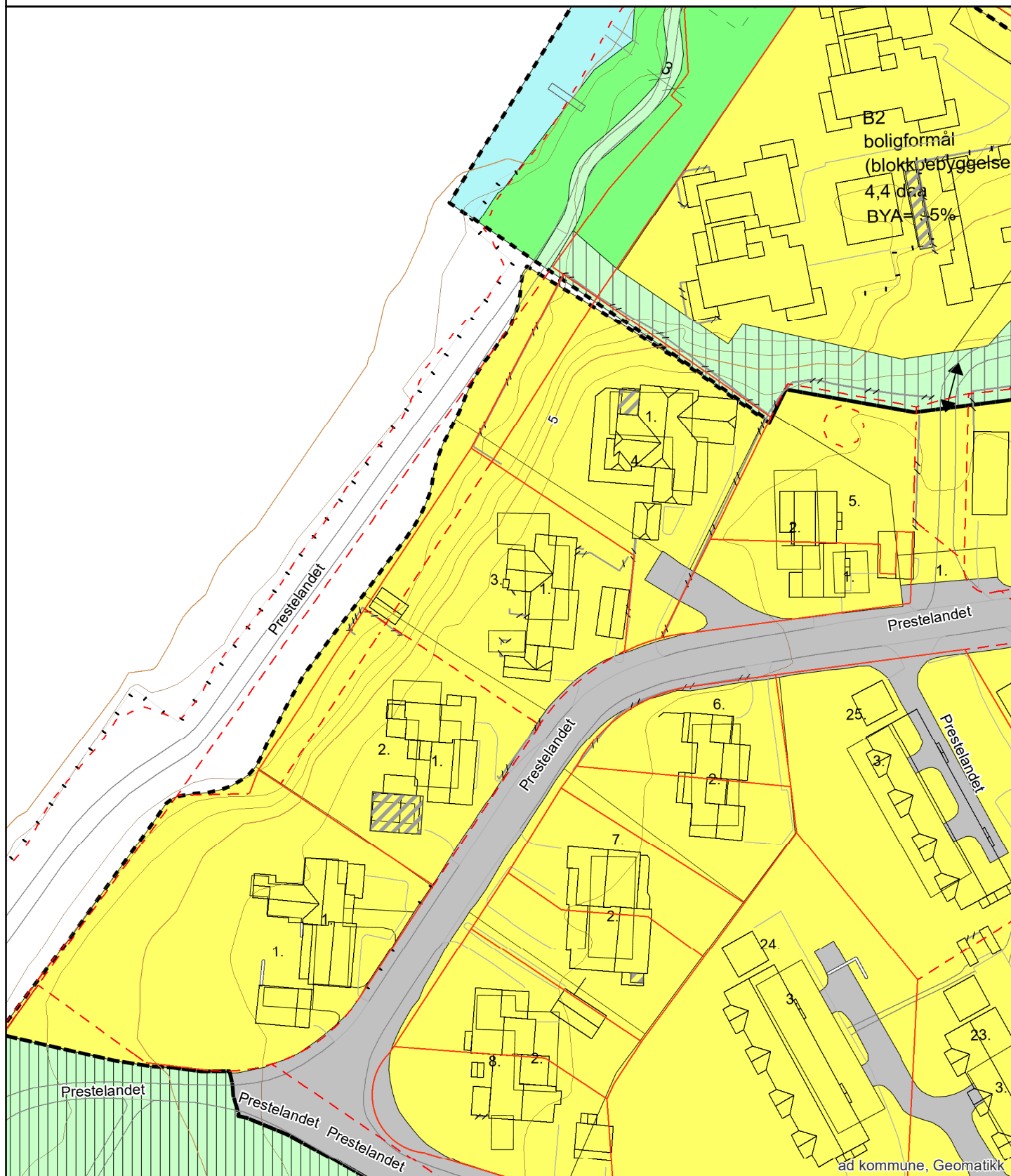
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-03



Planident: 19
Ikrafttredelsesdato: 8.5.1957
Plannavn: Del av Presteløkka

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.



Stadfestet av departementet 8. mai 1957.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad kommunestyre i møte den 4. april 1957 om regulering av del av Presteløkka i Fredrikstad.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

1. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.

2. Etter at vedtektene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

3. Unntak fra vedtektene kan tillates av bygningsrådet innen bygningsloven og bygningsforskriftenes ramme.

For området med bungalows og 2 etasjes tomannsboliger:

4. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med 1 etasjes bebyggelse for tomtene 1-4 og 2 etasjes tomannsboliger for tomtene 5-8. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes inn på tomten og fastsetter husenes plassering.

5. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 250 m² for 1 etasjes husene og ikke over 150 m² for 2 etasjes husene. Gesimshøyde ikke over 4.5 m. og mønehøyde ikke over 6.5 m. for bungalowene og gesimshøyde ikke over 7.0 m. og mønehøyde ikke over 9.0 for 2 etasjes husene.

6. Uthusenes størrelse må ikke overstige 25 m² for tomtene 1-4 og ikke over 50 m² for tomtene 5-8.

7. Takoppbygg tillates ikke. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel med høyst 5° variasjon må gjennomføres i samme byggeflukt.

8. Bygningenes farge og farge på gjerder må godkjennes av bygningssjefen.

9. Mot regulert vei og øst for villaområdet skal oppsettes 70 cm. høyt stakittgjerde og mot naboen ellers 60 cm. høyt nettinggjerde.

Gjerdene må godkjennes av bygningsvesenet.

For området med 3 etasjes blokker (tomtene 9-32):

10. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veiene som vist på planen. Bygningene skal oppføres av mur eller betong (lettbetong) med etasjeskillere av brannfast materiale.

11. Bebyggelsen skal innredes for beboelse med gjennomgående leiligheter for familieleilighetene.

12. Blokkene skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen og tallene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha.

Byggehøyden må ikke overstige 10.0 m. over gatens planerte nivå.

13. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, tørkeplasser etc. må gis en tiltalende utforming og behandling.

14. På tomt nr. 15 tillates oppsatt en butikkgård i 1 etasjes høyde.

15. Inngjerding av tomtene kan bare finne sted med bygningsrådets samtykke. Mot Nabbetorpveien oppsettes 1.2 m. høyt nettinggjerde med vinkeljern på topp.

16. Garasjer kan plasseres som vist på planen. De skal ikke overstige 1 etasjes høyde.

17. Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

18. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel 25° - 30°. Takoppbygg tillates ikke. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

19. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

20. Fargen på våningshus og garasjer etc. skal godkjennes av bygningssjefen.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Prestelandet 19, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/889/0/0

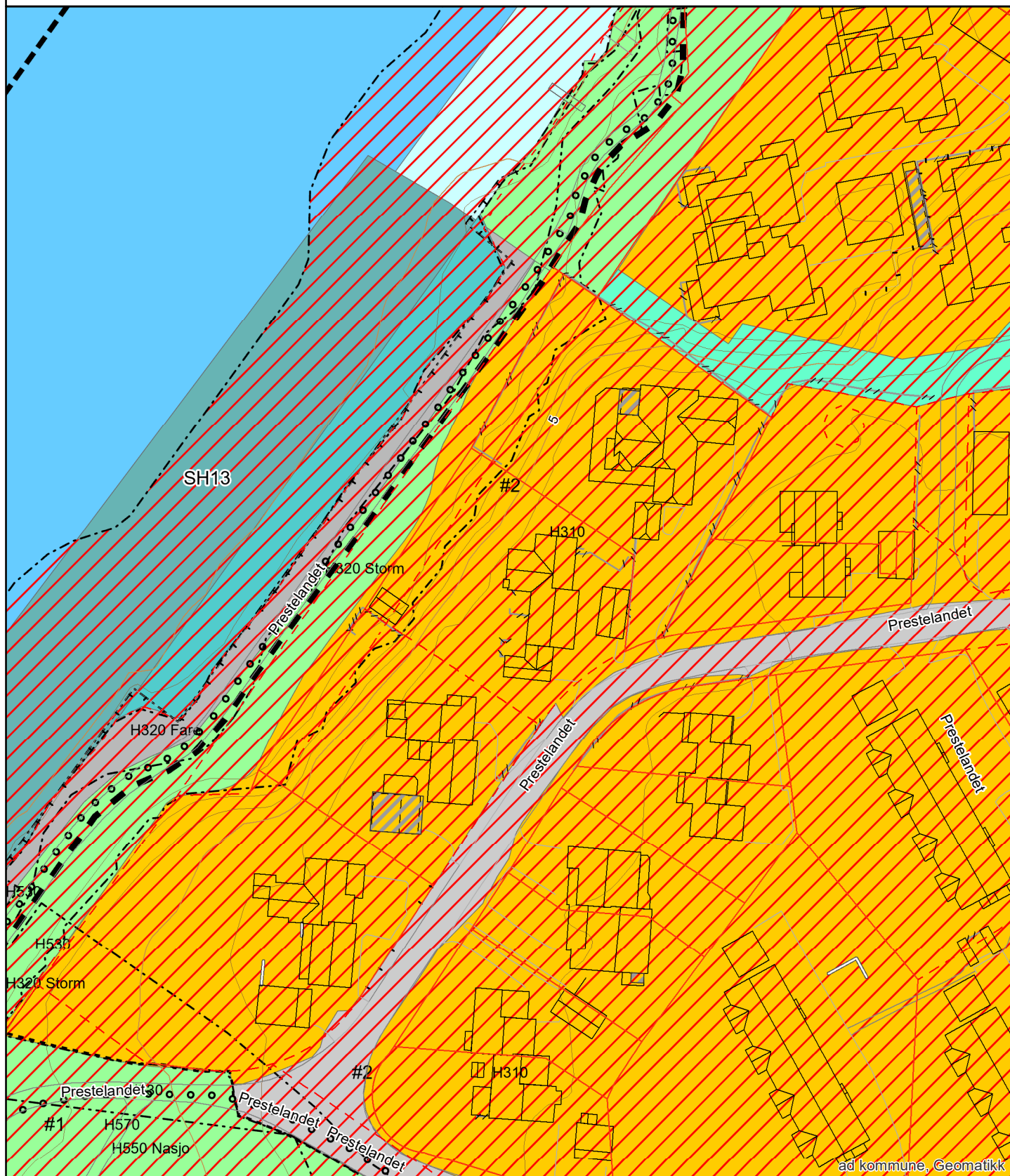
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-03



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.





Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 889	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prestelandet 19, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1324.7 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 19 Del av Presteløkka	Vedtatt: 08.05.1957	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest19_120.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.

Tilsynsrapport

Deres ref./deres dato:

Vår ref.:

Dato: 11.08.2026

FRENNING REMO

Jahn Markus Lorentzen

Prestelandet

1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Adresse: Prestelandet 19-H0101

Gårds- og bruksnummer: 3107-303/889

Brannvesenet gjennomførte følgende tiltak i din boenhet den 11.08.2026:

Tiltak: Tilsyn

Status: Utført

Årsak ikke utført:

Formålet med tilsynet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Tilsynet omfattet kontroll av at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er i forsvarlig stand, fungerer som forutsatt og ikke medfører risiko for brann eller annen skade.

Som en del av tilsynet ga vi også informasjon og veiledning om forhold som har betydning for brannsikkerheten i boligen. Dette omfattet blant annet røykvarslere, slukkeutstyr og rømningsveier. Formålet er å bidra til en tryggere bolig og bedre sikkerhet ved brann.

Til stede ved tilsynet:

Eier eller representant for eier, samt undertegnede brannforebygger, var til stede under tilsynet.

Anmerkninger som bør følges opp: 1

1. Manglende adgang til deler av fyringsanlegg

Dato: 11.08.2026

Gjelder: Røykløp - Plassering: -

Saksbehandler: Jahn Markus Lorentzen

Beskrivelse:

Fyringsanlegg skal ha tilfredsstillende feiemulighet og sikker atkomst.

1. Manglende adgang til deler av fyringsanlegg
Kommentar: Det må monteres trinn på taket for å opprettholde sikker adkomst til skorsteinen.

Andre forhold som har betydning for brannsikkerheten: 0

Tilsynet er en kontroll av utvalgte forhold og er ikke en fullstendig vurdering av boligen i sin helhet. Ansvaret for brannsikkerheten ligger hos boligeier.

Status

Det ble ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som vesentlig øker risikoen for brann.

Det er ikke behov for videre oppfølging og saken er avsluttet.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du kontakte saksbehandler på telefon 47455488 eller e-post janmlo@fredrikstad.kommune.no.

Med hilsen

Fredrikstad Brannvesen

Boligtilsyn

Definisjoner:

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, som krever oppfølging eller krav om utbedring fra brannvesenet.

Anmerkning: Overtredelse krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Brannvesenet følger ikke opp forholdet videre og stiller ikke krav om utbedring, men anbefaler at eier vurderer nødvendige tiltak

Andre
forhold:

Andre forhold eller funn som har betydning for brannsikkerheten eller kommentarer til rapporten.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Tilsynet er hjemlet i forskrift om håndtering av farlig stoff § 23
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. august 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 889 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Prestelandet 19, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



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

Eiendomsrapport for 303 / 889 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

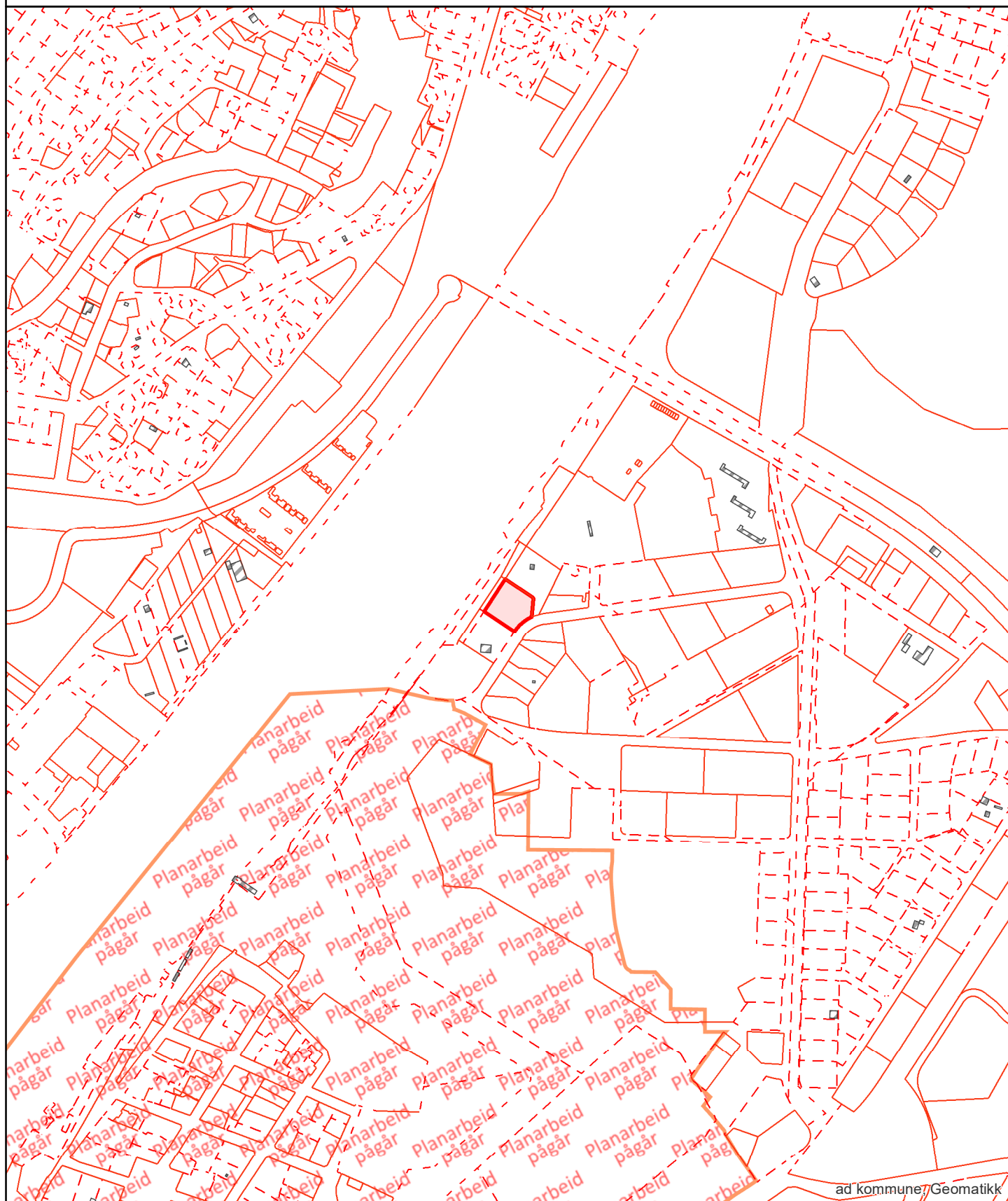
Adresse: Prestelandet 19, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/889/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-03



Planident: 1116
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen

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





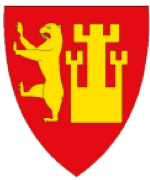
Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

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

Med hilsen Geomatikk



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	---

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

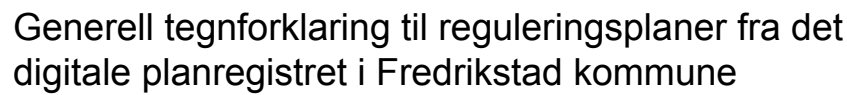
AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

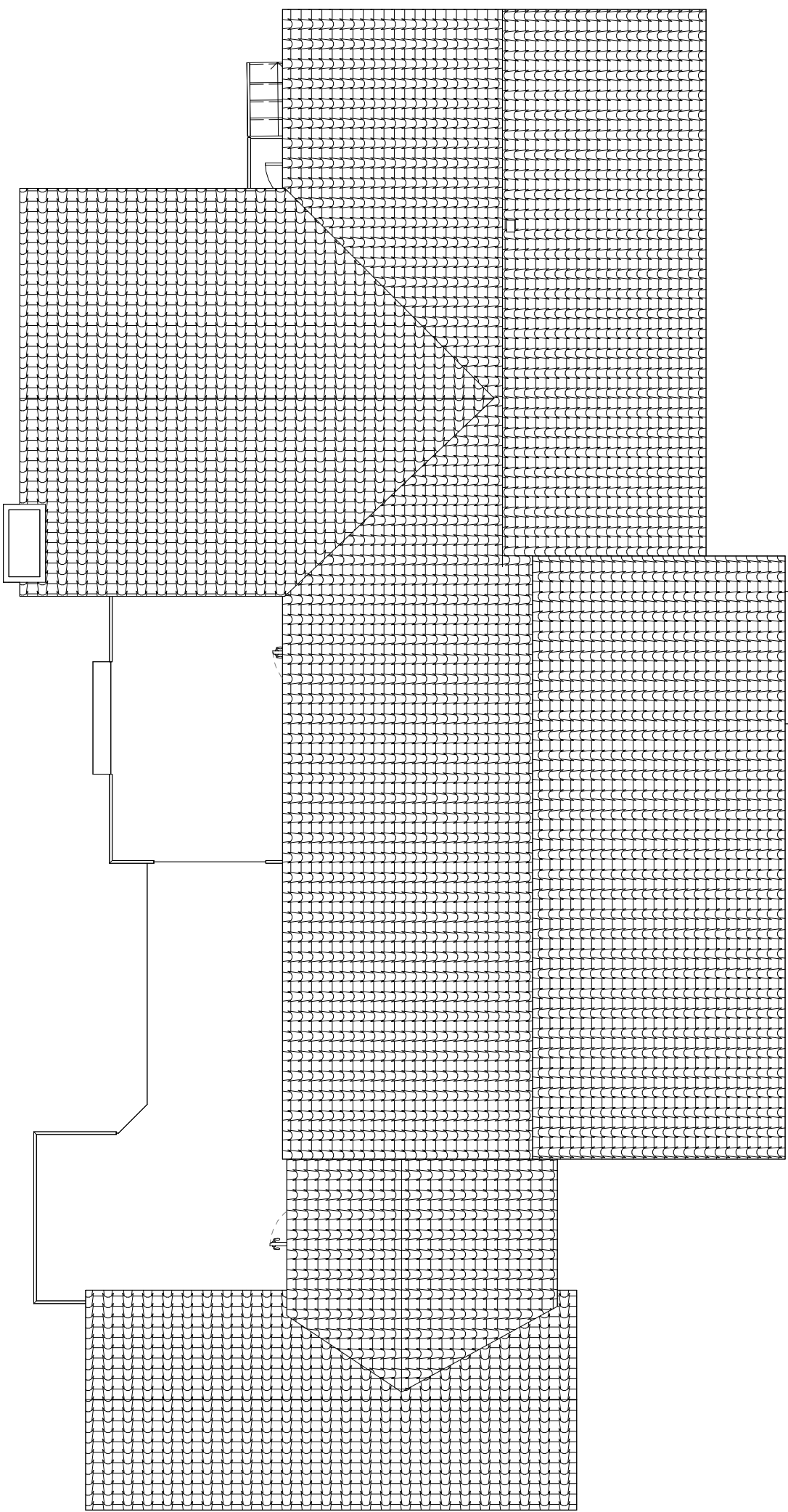
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Sentrumformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretnings	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnetage	1161				
Undervisning	1162				
Helse	1163				
Kultur- og rekreasjons	1164				
Forretnings	1165				
Administrasjon	1166				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utsynstier	1171				
Forretnings	1172				
Campingplass	1173				
Løype	1174				
Rastefulling	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201				
Næringsbebyggelse	1300		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Kontor	1310		CC99FF	204-153-255	20-0-0-0
Handels	1320				
Industri	1340		CC99FF	204-152-255	20-0-0-0
Lager	1350				
Benuttsjon/vegvesen	1360				
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Industri	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skole	1410				
Skole	1420				
Industri	1430		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Næringsbebyggelse	1440		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1460		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorport	1460		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Skytebane	1470				
Andre offentlige bygg og anlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-60-0
Godeiser	1501				
Godeiser	1502				
Energi	1510				
Fjernvarmeanlegg	1520				
Vindkraft	1530				
Vann- og avløpsanlegg	1540				
Vannforsyning	1541				
Avløpsanlegg	1542				
Reinvasjonsanlegg	1550				
Andre kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonsanlegg	1570				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580				
Uteopphold	1600		80CC99	122-204-153	40-0-20-20
Lekkeplass	1610				
Gårdsplass	1620				
Park	1630				
Annet uteopphold	1680				
Grav- og urnelund	1700		CC9999	204-152-153	0-40-20-20
Kirke	1710				
Nærvende bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse	1802				
Bebyggelse	1803				
Bebyggelse	1804				
Bebyggelse	1810				
Bebyggelse	1811				
Bebyggelse	1812				
Bebyggelse	1813				
Bebyggelse	1814				
Bebyggelse	1820				
Bebyggelse	1821				
Bebyggelse	1822				
Bebyggelse	1823				
Bebyggelse	1824				
Bebyggelse	1830				
Bebyggelse	1831				
Bebyggelse	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

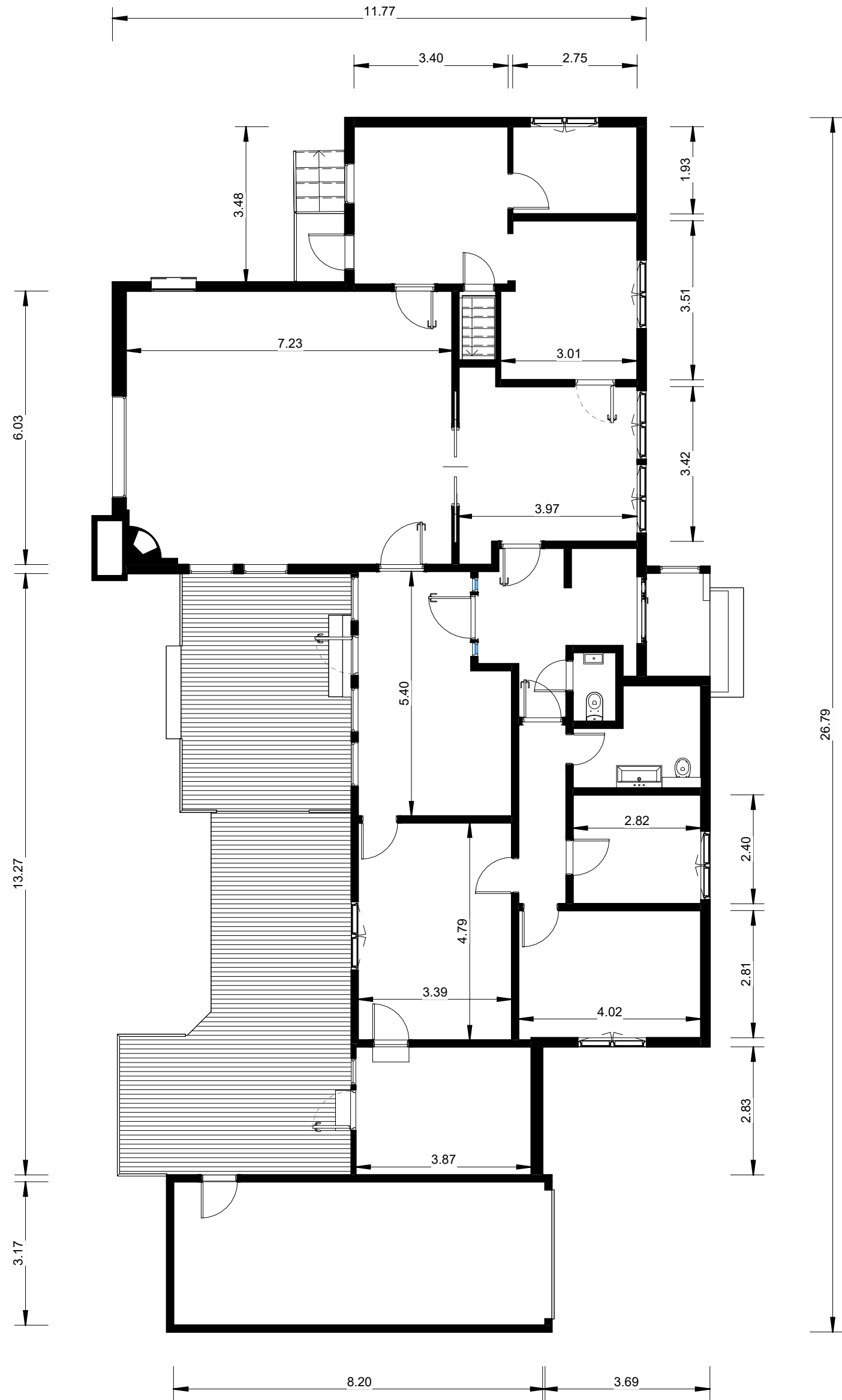
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjernegig	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelu	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veg	2019		999999	153-153-153	0-0-0-40
Bane (planlagt)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for troleibane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teknisk bygg	2027				
Annen bane	2028				
Annen bane	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landingsbane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - teknisk infrastruktur	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Havneanlegg	2044				
Havneanlegg	2045				
Havneanlegg	2046				
Havneanlegg	2047				
Havneanlegg	2048				
Havneanlegg	2049				
Havneanlegg	2050				
Havneanlegg	2051				
Havneanlegg	2052				
Havneanlegg	2053				
Havneanlegg	2054				
Havneanlegg	2055				
Havneanlegg	2056				
Havneanlegg	2057				
Havneanlegg	2058				
Havneanlegg	2059				
Havneanlegg	2060				
Havneanlegg	2061				
Havneanlegg	2062				
Havneanlegg	2063				
Havneanlegg	2064				
Havneanlegg	2065				
Havneanlegg	2066				
Havneanlegg	2067				
Havneanlegg	2068				
Havneanlegg	2069				
Havneanlegg	2070				
Havneanlegg	2071				
Havneanlegg	2072				
Havneanlegg	2073				
Havneanlegg	2074				
Havneanlegg	2075				
Havneanlegg	2076				
Havneanlegg	2077				
Havneanlegg	2078				
Havneanlegg	2079				
Havneanlegg	2080				
Havneanlegg	2081				
Havneanlegg	2082				
Havneanlegg	2083				
Havneanlegg	2084				
Havneanlegg	2085				
Havneanlegg	2086				
Havneanlegg	2087				
Havneanlegg	2088				
Havneanlegg	2089				
Havneanlegg	2090				
Havneanlegg	2091				
Havneanlegg	2092				
Havneanlegg	2093				
Havneanlegg	2094				
Havneanlegg	2095				
Havneanlegg	2096				
Havneanlegg	2097				
Havneanlegg	2098				
Havneanlegg	2099				
Havneanlegg	2100				
Havneanlegg	2101				
Havneanlegg	2102				
Havneanlegg	2103				
Havneanlegg	2104				
Havneanlegg	2105				
Havneanlegg	2106				
Havneanlegg	2107				
Havneanlegg	2108				
Havneanlegg	2109				
Havneanlegg	2110				
Havneanlegg	2111				
Havneanlegg	2112				
Havneanlegg	2113				
Havneanlegg	2114				
Havneanlegg	2115				
Havneanlegg	2116				
Havneanlegg	2117				
Havneanlegg	2118				
Havneanlegg	2119				
Havneanlegg	2120				
Havneanlegg	2121				
Havneanlegg	2122				
Havneanlegg	2123				
Havneanlegg	2124				
Havneanlegg	2125				
Havneanlegg	2126				
Havneanlegg	2127				
Havneanlegg	2128				
Havneanlegg	2129				
Havneanlegg	2130				
Havneanlegg	2131				
Havneanlegg	2132				
Havneanlegg	2133				
Havneanlegg	2134				
Havneanlegg	2135				
Havneanlegg	2136				
Havneanlegg	2137				
Havneanlegg	2138				
Havneanlegg	2139				
Havneanlegg	2140				
Havneanlegg	2141				
Havneanlegg	2142				
Havneanlegg	2143				
Havneanlegg	2144				
Havneanlegg	2145				
Havneanlegg	2146				
Havneanlegg	2147				
Havneanlegg	2148				
Havneanlegg	2149				
Havneanlegg	2150				
Havneanlegg	2151				
Havneanlegg	2152				
Havneanlegg	2153				
Havneanlegg	2154				
Havneanlegg	2155				
Havneanlegg	2156				
Havneanlegg	2157				
Havneanlegg	2158				
Havneanlegg	2159				
Havneanlegg	2160				
Havneanlegg	2161				
Havneanlegg	2162				
Havneanlegg	2163				
Havneanlegg	2164				
Havneanlegg	2165				
Havneanlegg	2166				
Havneanlegg	2167				
Havneanlegg	2168				
Havneanlegg	2169				
Havneanlegg	2170				
Havneanlegg	2171				
Havneanlegg	2172				
Havneanlegg	2173				
Havneanlegg	2174				
Havneanlegg	2175				
Havneanlegg	2176				
Havneanlegg	2177				
Havneanlegg	2178				
Havneanlegg	2179				
Havneanlegg	2180				
Havneanlegg	2181				
Havneanlegg	2182				
Havneanlegg	2183				
Havneanlegg	2184				
Havneanlegg	2185				
Havneanlegg	2186				
Havneanlegg	2187				
Havneanlegg	2188				
Havneanlegg	2189				
Havneanlegg	2190				
Havneanlegg	2191				
Havneanlegg	2192				
Havneanlegg	2193				
Havneanlegg	2194				
Havneanlegg	2195				
Havneanlegg	2196				
Havneanlegg	2197				
Havneanlegg	2198				



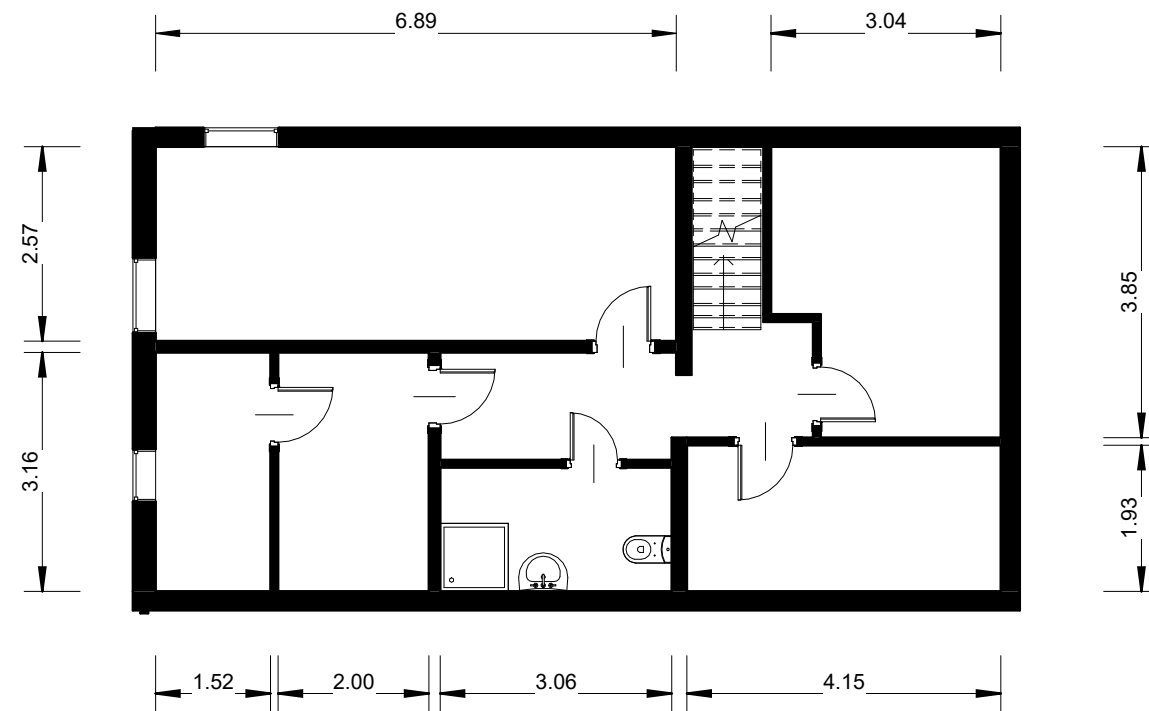
 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



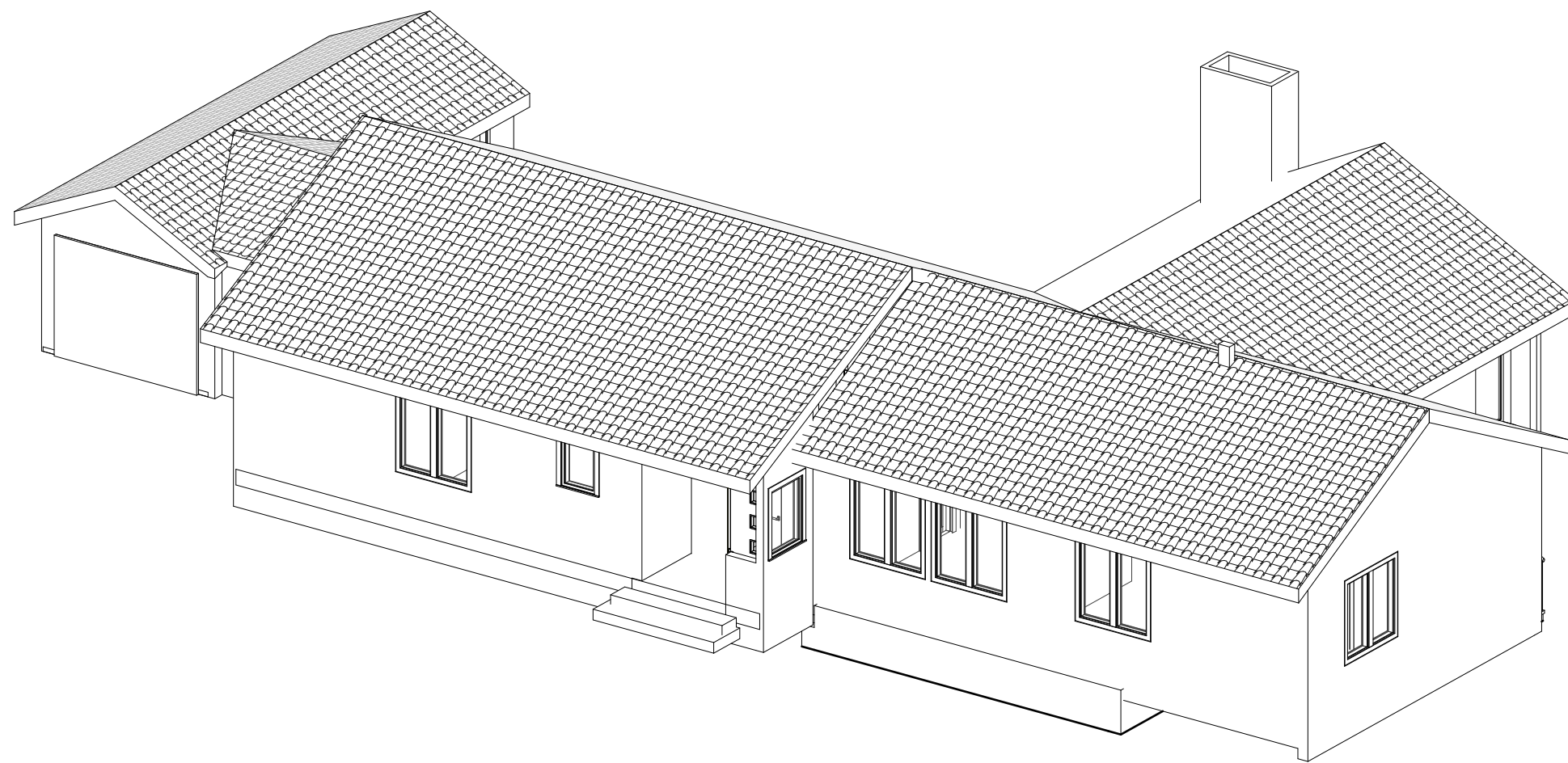
1 Takplan
A101 1 : 100



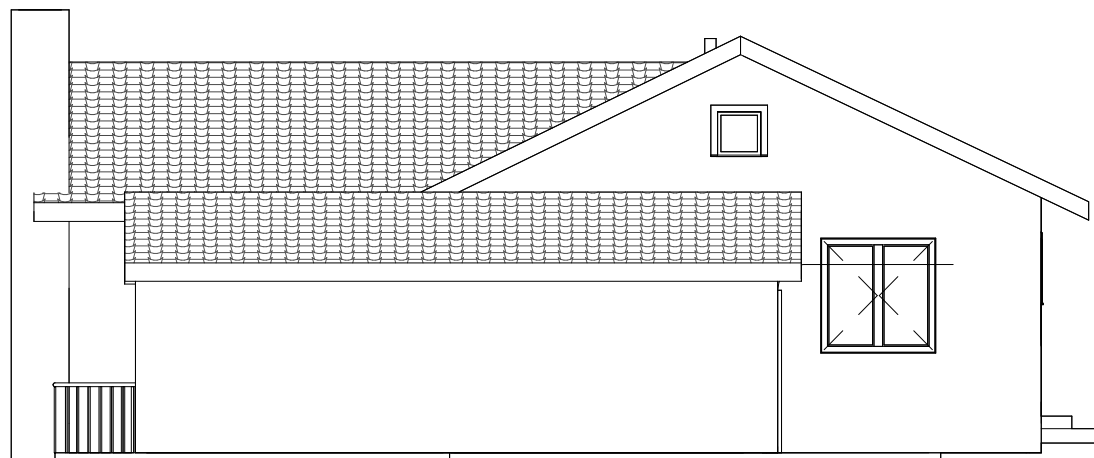
2 Første Etasje
A101 1 : 100



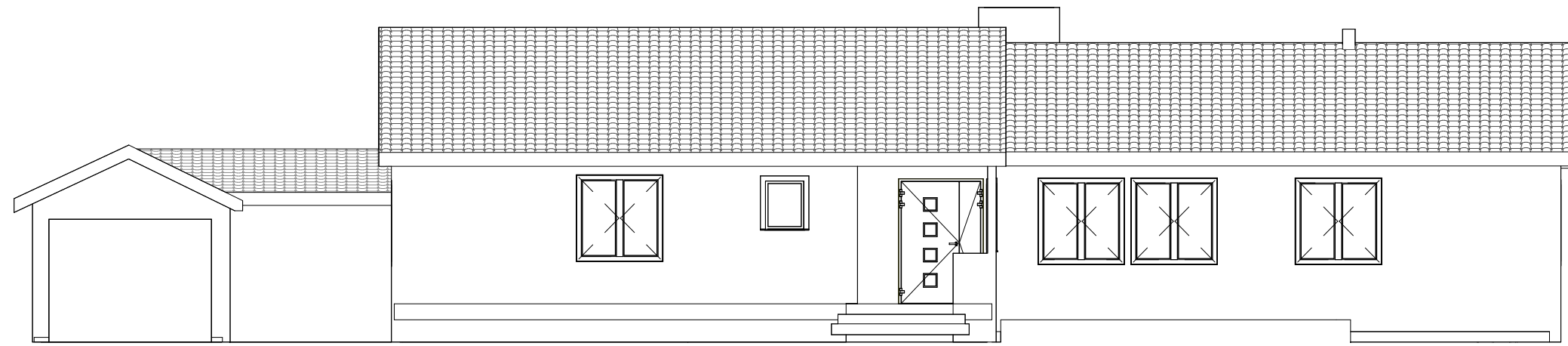
3 Kjeller
A101 1 : 100



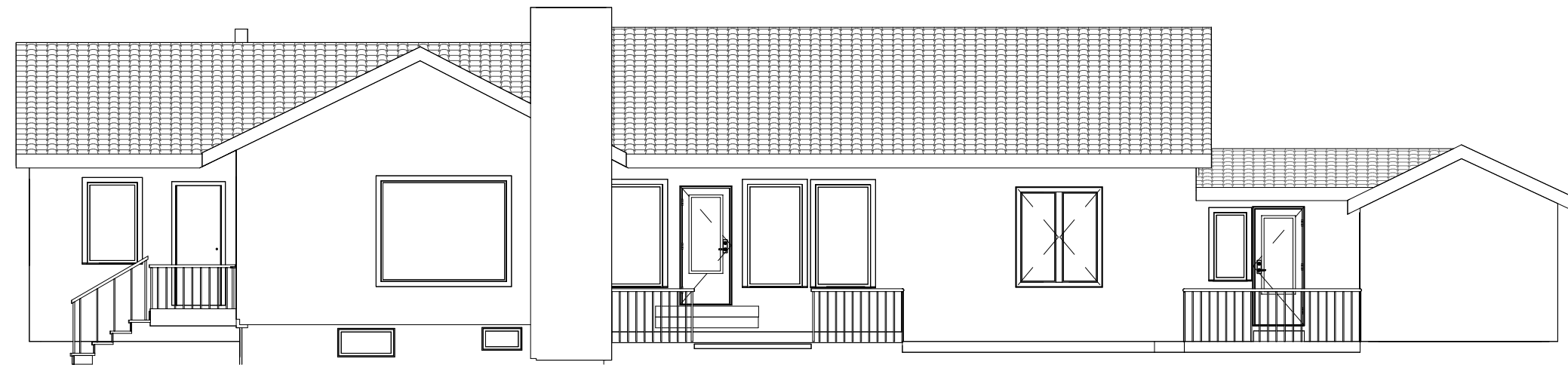
8 3D-oversikt
A101



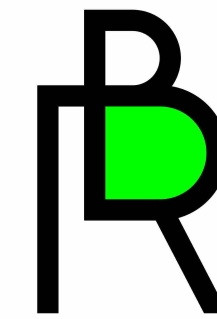
7 Sør
A101 1 : 100



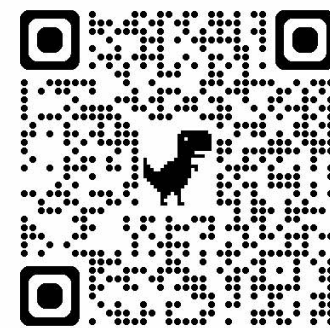
4 Øst
A101 1 : 100



6 Vest
A101 1 : 100



www.ringstadhavna.com



1632 Gamle Fredrikstad

Prestelandet 19

Dato 14/11/2025

As-Built Digital Twin

Skala 1 : 100



Adresse

Prestelandet 19, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

12.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-331324

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

193916813

Gårdsnummer

303

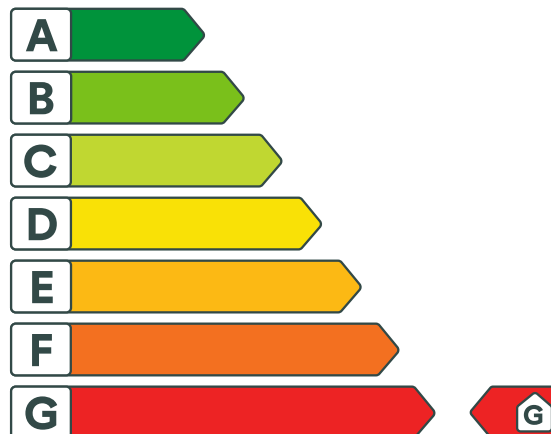
Bruksnummer

889

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

1957

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

281,0 m²

Oppvarmet bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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

372,10 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

365,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

65 507 kWh



Prestelandet 19, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD



Detaljering

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



Prestelandet 19, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 vegg.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: 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>



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

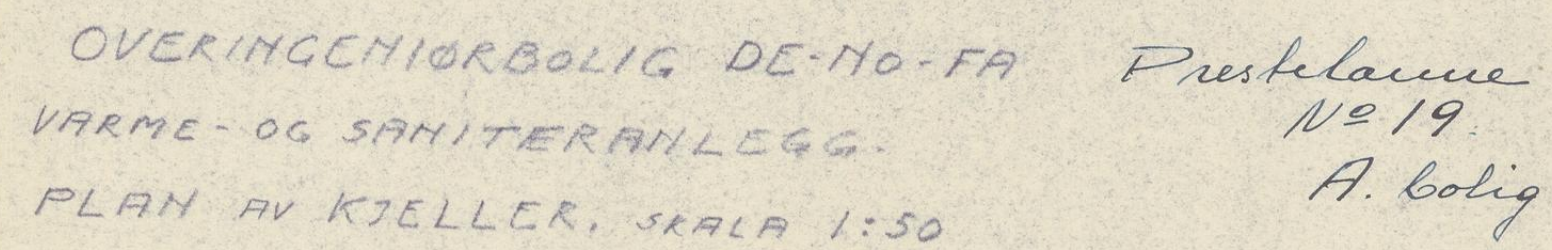
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



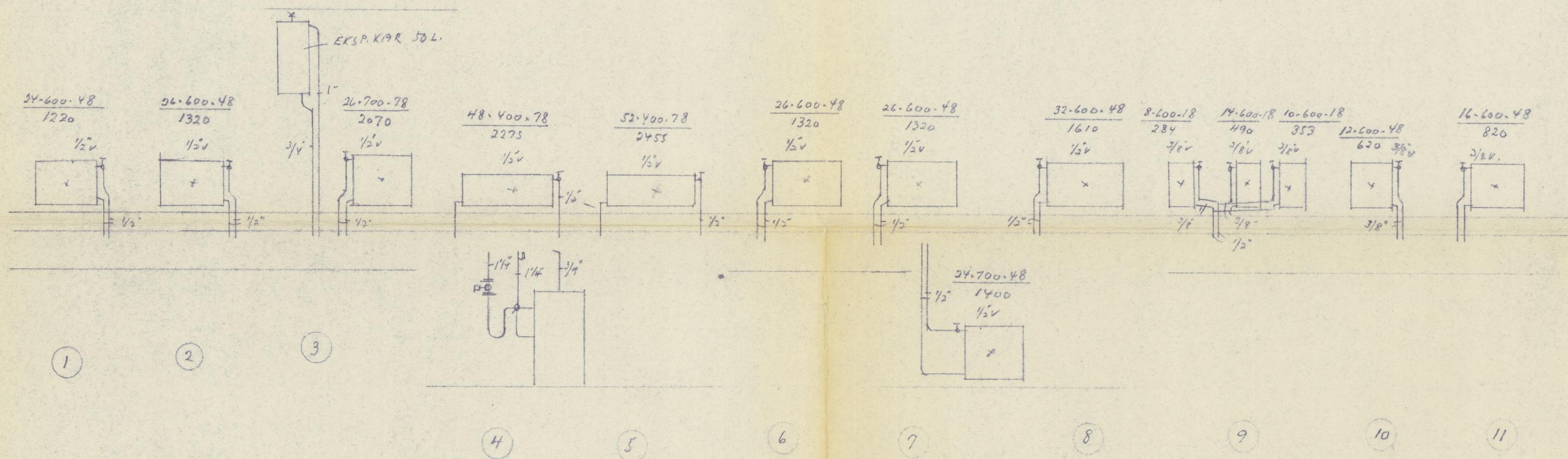
F.B. nr. 1958

BYGNINGSJEEEN
J. nr. 509-731 58
1958
FREDRIKSTAD

F. br. j. nr. 168
1958



Overordnet plan af bygningen
med de enkelte rum
og de enkelte rum
og de enkelte rum

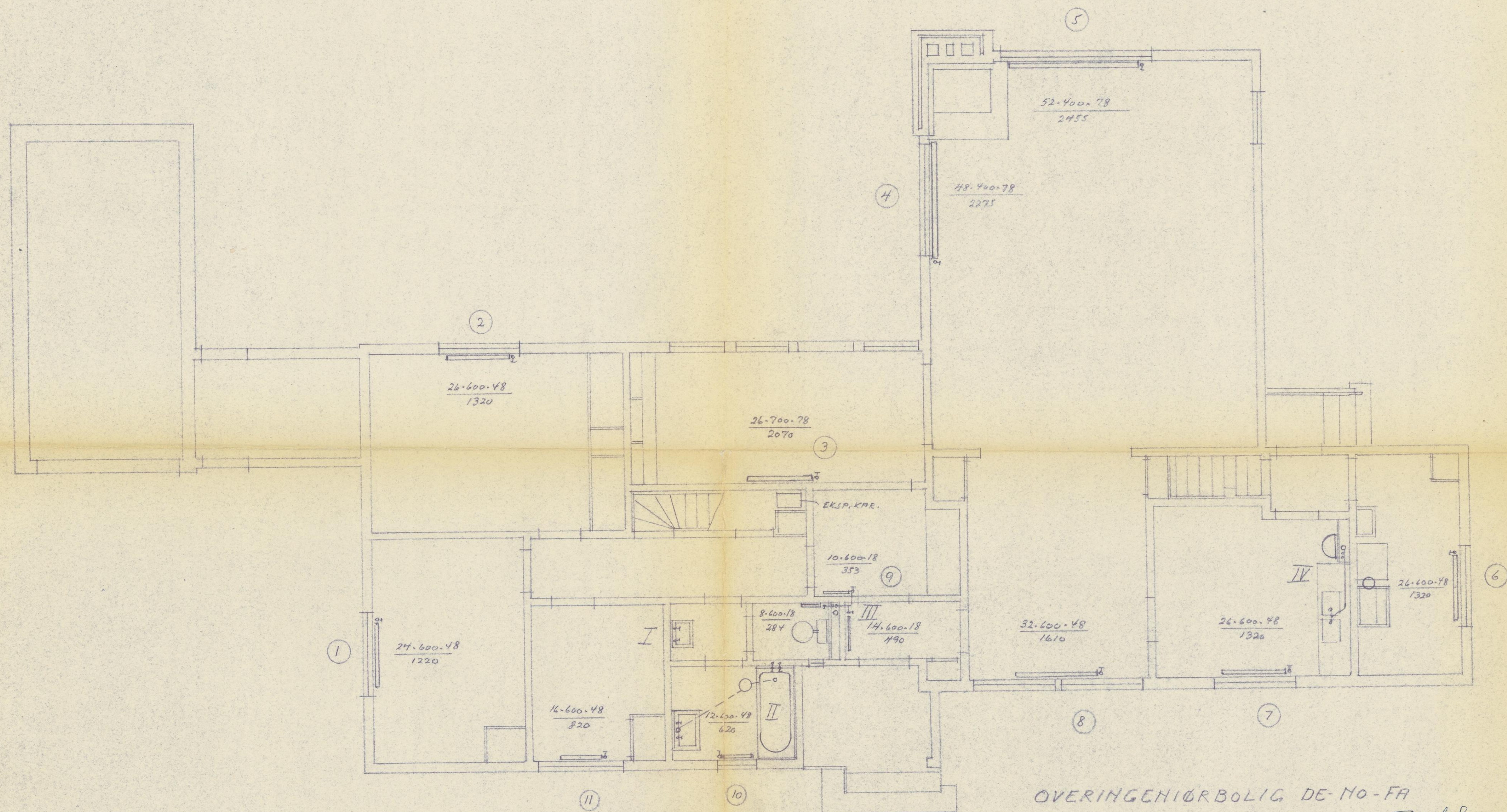


OVERINGENHØR BOLIG DE-MO-FRA } Prestefamne
 OPPLEGGSSKJEMM VARMEANLEGG } N^o 19.
 SKALA 1:50 A. Bolig

F.B.nr. 211
1958

BYGNINGSSTEFEN
J.nr. 509-732
1958
FREDRIKSTAD

F.br. j.nr. 168
19 58

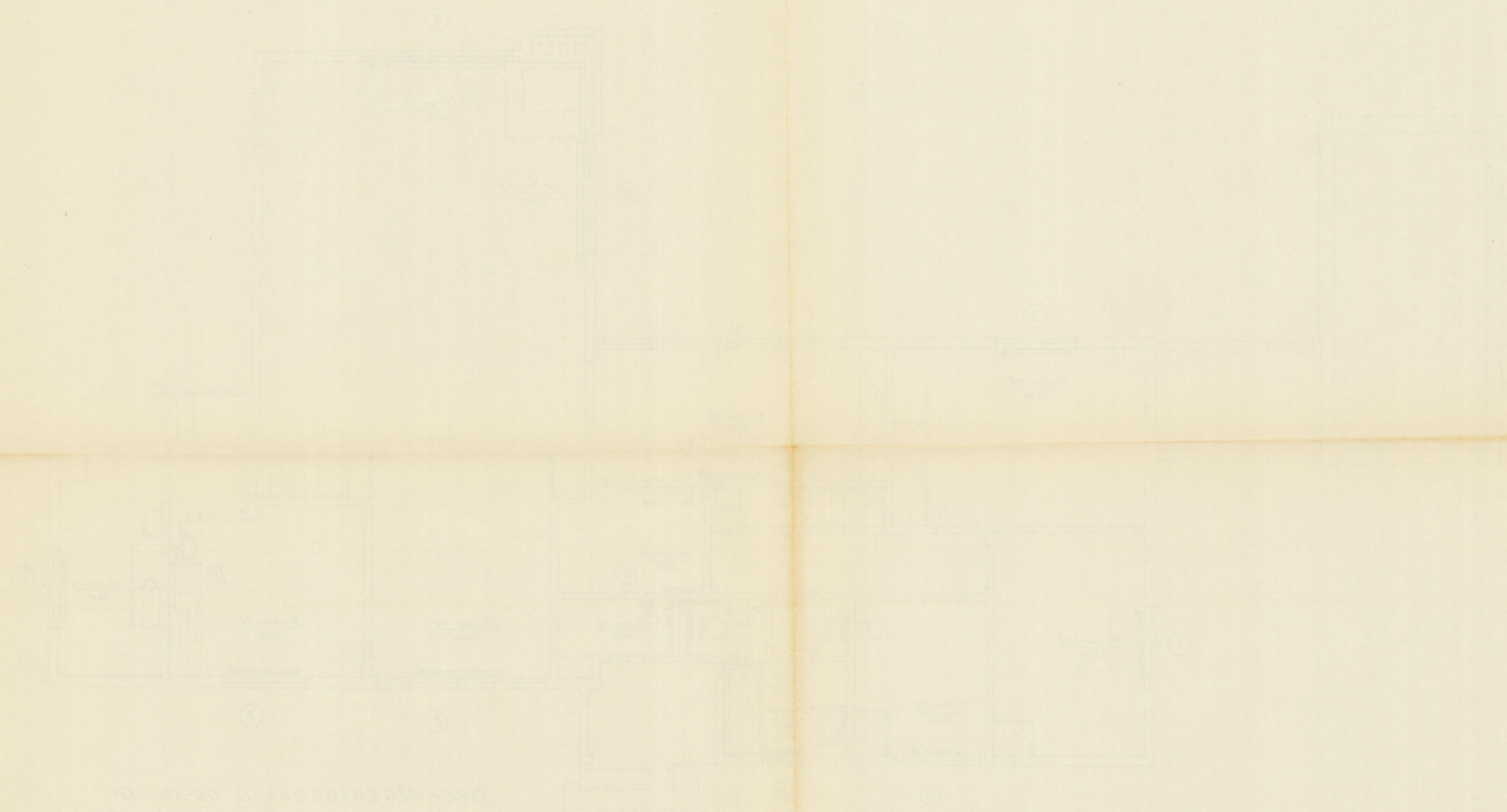


OVERINGENHØR BOLIG DE-MO-FA
 VARME- og SANITERANLEGG Prestelanne.
 PLAN I ETASJE, SKALA 1:50 N^o 19.
 A. bolig.

F.B.nr. 111
1958

BYGNINGSJEFEN
J.nr. 509-731
1958
FREDRIKSTAD

F. br. j. nr. 168
1958



Overværelsesplan af 1. etage
med 2 soveværelser, badeværelse
og køkken. Plan 1. etage, med 2
soveværelser.

Tegnet 88/5.57
nettet 4.7.57
nettet 26.8.57

S. HARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
CHARLOTTE ANDERSENS VEI 23
VINDEREN, OSLO TLF. 89 78 54

A

F. E. nr. 417
1957

BYGNINGSSTYRELSEN
J. nr. 1550-161
1957
FREDRIKSTAD

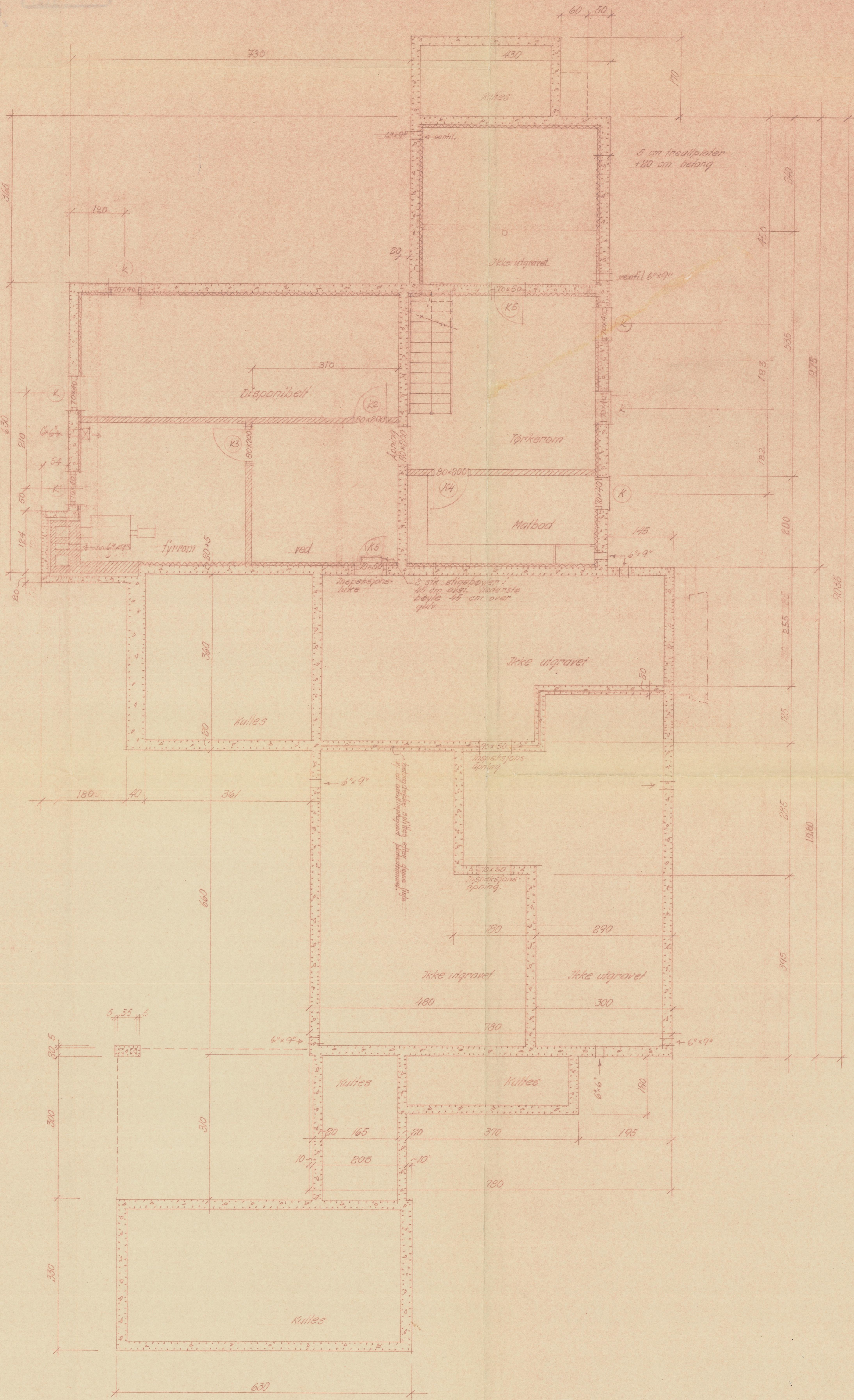
399
1957

A

BYGNINGSSTYRELSEN
FREDRIKSTAD

1957

1957



De No Fa Fredrikstad
 Overingbolig A
 Plan av Kjeller N. 150

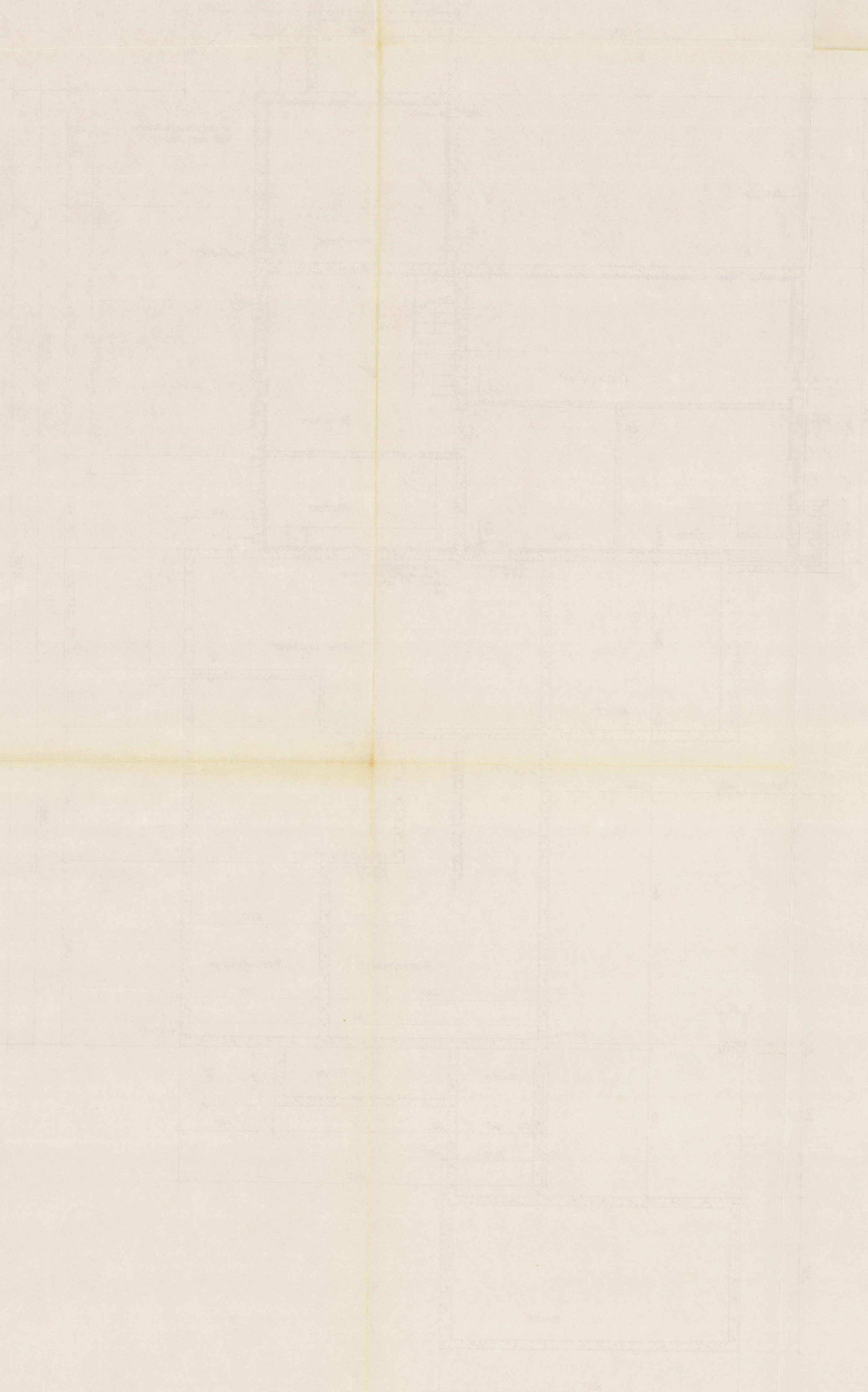
Tegnet 1935
 Reddet 1957
 Reddet 1957

Tegn. nr. 149/636
 S. NARVE LUDVIGSEN
 ARKITEKT M. N. A. L.
 CHARLOTTE ANDERSENS VEI 23
 VINDEREN, OSLO TLF. 69 78 54

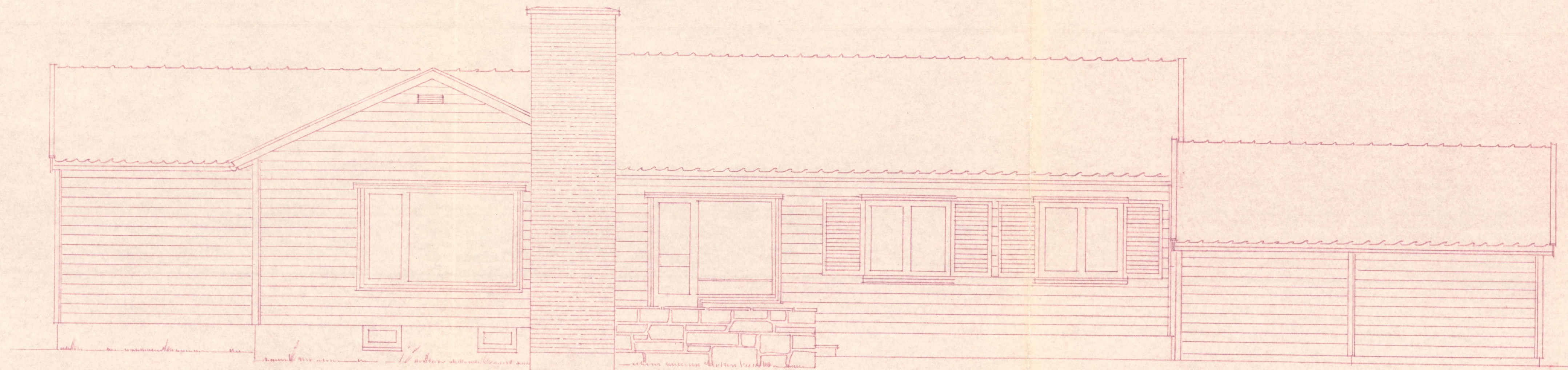
A

F.B. nr. 457
1957

BYGNINGSJEFEN
L.no. 1580-161/58
1957
FREDRIKSTAD
F. nr. J. nr. 399
1957



A
2. HARRY LUNDGREN
FREDRIKSTAD
1957



De. No. Fa. Fredrikstad tegnet 26/8.57
 Overingeniørbolig A
 Vestfasade 1/50

Tegn. nr 149/648

S. NARVE LUDVIGSEN
 ARKITEKT M. N. A. L.
 CHARLOTTE ANDERSENS VEI 23
 VINDEREN OSLO. TLF. 69 78 54

A

F.B.nr. 417
1957

BYGNINGSJEFEN
J.nr. 1550-161 58
1957
FREDRIKSTAD 312 58

F. br. j. nr. 399
1957



De No Fa Fredrikstad

Overingeniørbolig A

Østfasade 1/50

Tegnet 16/6-57

Tegn. nr. 149/649

S. NARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
CHARLOTTE ANDERSENS VEI 23
VINDEREN OSLO N.E. 1030 51

A

F.B. nr. 427
1957

BYGNINGSJEFEN
J.nr. 1550-161 58
1957 31 58
FREDRIKSTAD

N. br. 399
1957



Dei No. Fa. Fredrikstad
Overingeniørbolig A
Nordfasade
Snitt gj. soverfloer 1/50

tegnet 26/8-57

Tegn. nr 149/651

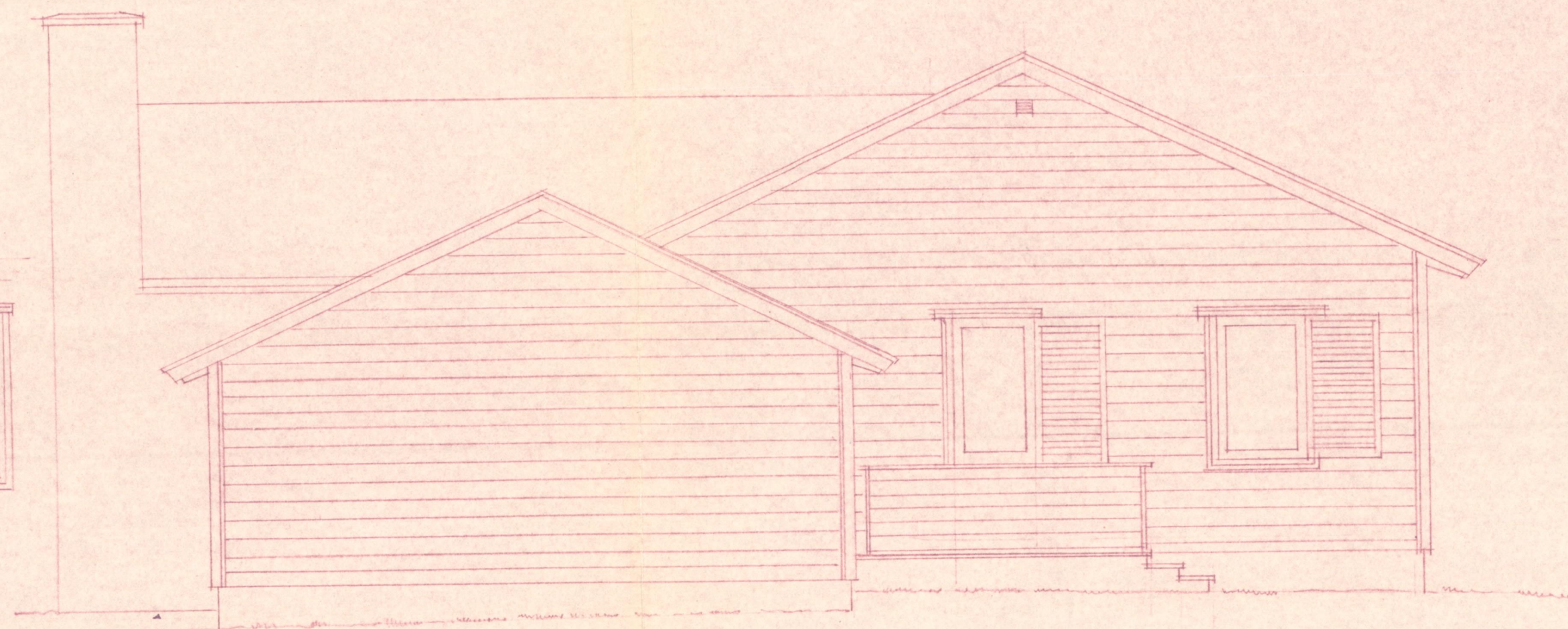
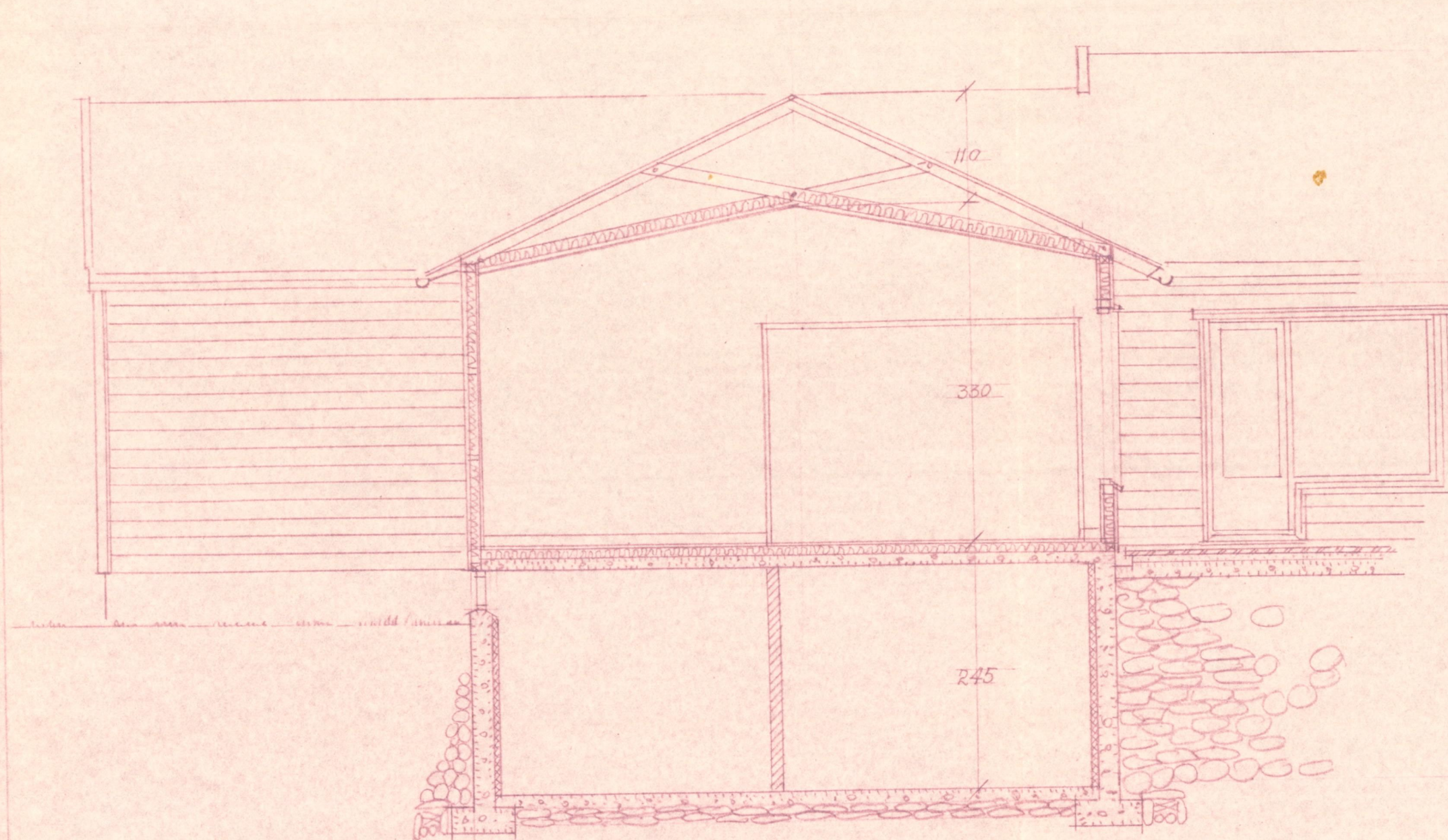
S. NARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
CHARLOTTE ANDERSENS VEI 23
VINDEREN, OSLO TEL. 69 75 54

A

F.B. nr. 417
1957

BYGNINGSJEFEN
J. nr. 1550-1611
1957 324
FREDRIKSTAD

F. br. j. nr. 397
1957



De. No. Fa. Fredrikstad
Overingenisbolig A
sydtsade garasje og sovefloer
snitt gj. stue.

tegnet 29/8.57

S. NARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
CHARLOTTE ANDERSENS VEI 23
VINDEREN, OSLO TLF. 48 78 54

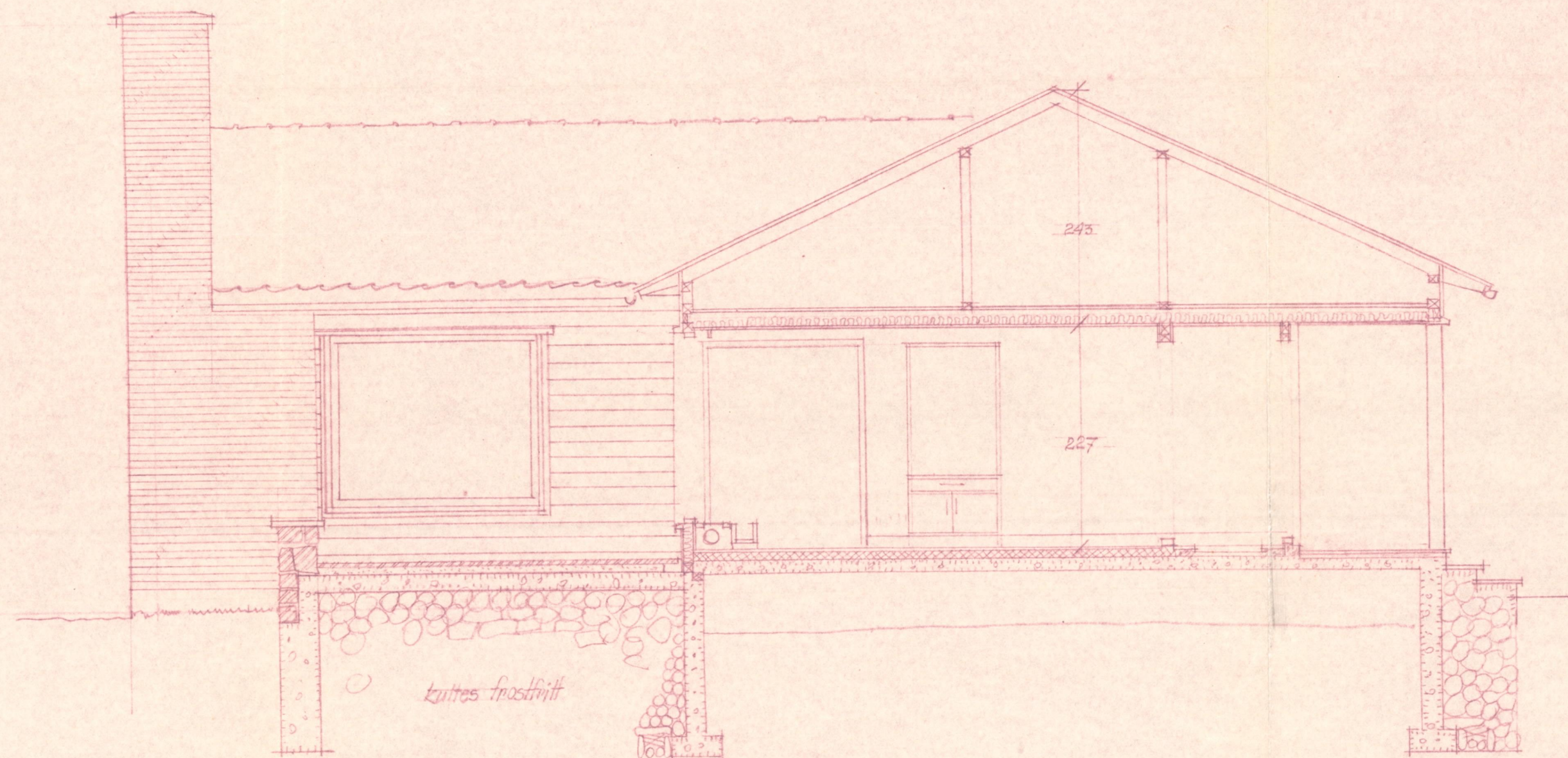
Tegn. nr. 149/652

A

F.B. nr. 417
1957

DYGNINGSJEFEN
J. nr. 1550-161
1957
FREDRIKSTAD 311

F. br. j. nr. 399
1957



De Mo. Fa. Fredrikstad

tegnet 29/55

Tegn. nr 149/650

Overingenarbeid A

Sydfasade stuefloer

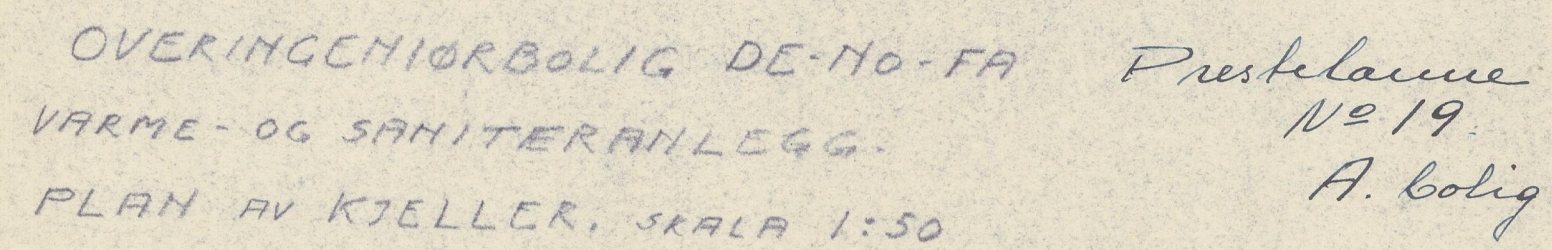
S. NARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
CHARLOTTE ANDERSENS VEI 23

A

F.B. nr. 417
1957

BYGNINGSSEKRETER
J. nr. 1550-161
1957 324
FREDRIKSTAD 58

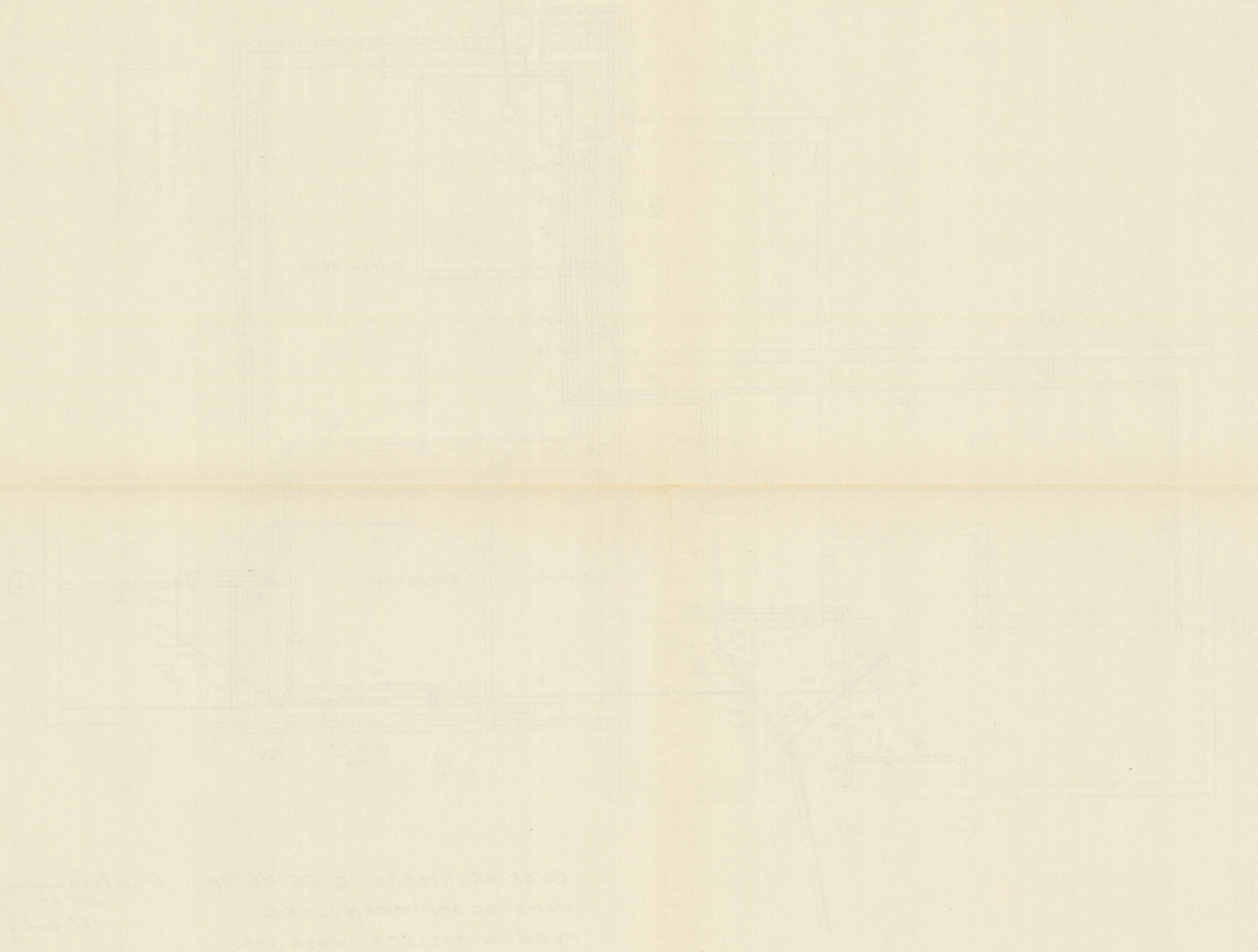
F. br. j. nr. 399
1957

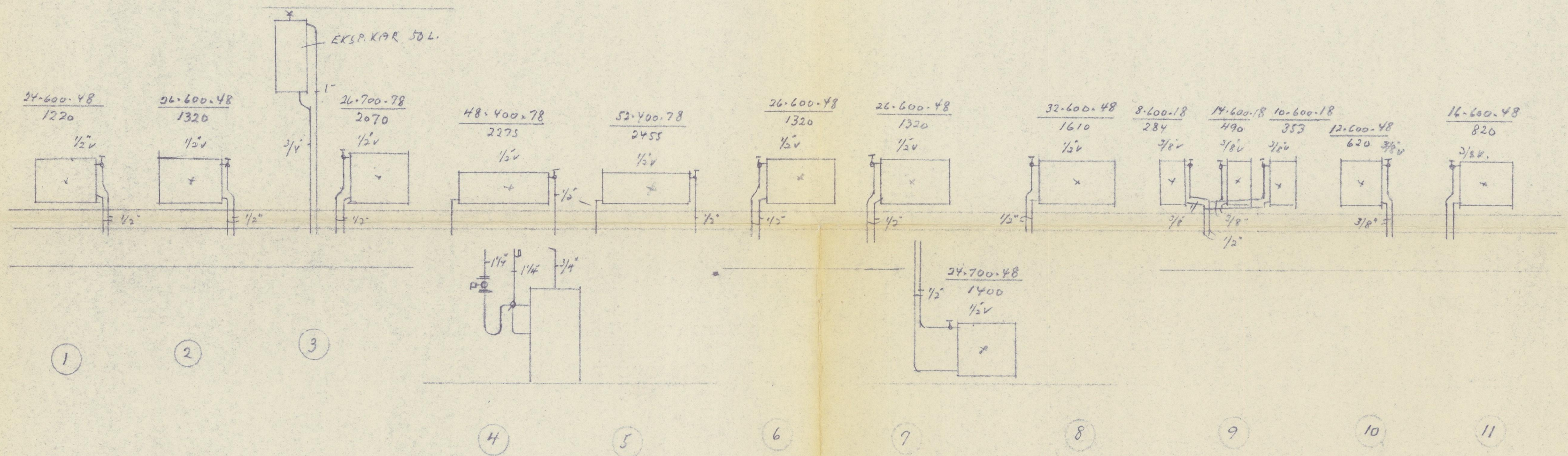


F.B. nr. 1958

BYGNINGSJEFEN
J. nr. 509-431 58
1958
FREDRIKSTAD

F. br. j. nr. 168
1958



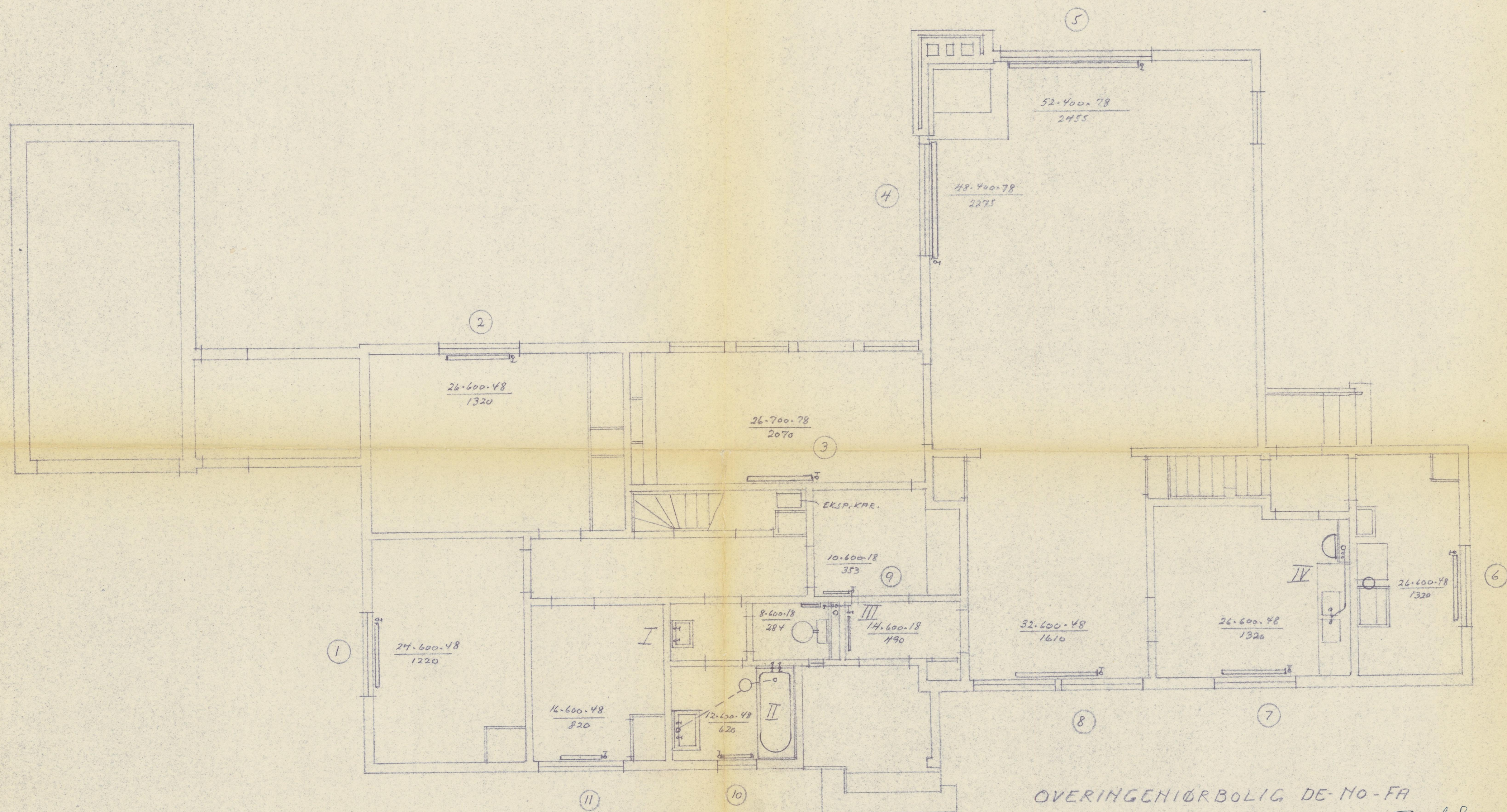


OVERINGENHØR BOLIG DE-MO-FRA } Prestelanne
 OPPLEGGSSKJEMM VARMEANLEGG } N^o 19.
 SKALA 1:50 } A. Bolig

F.B.N. 111
1958

BYGNINGSJEFEN
J.nr. 509-932
1958
FREDRIKSTAD

F.br. j.nr. 168
19 58

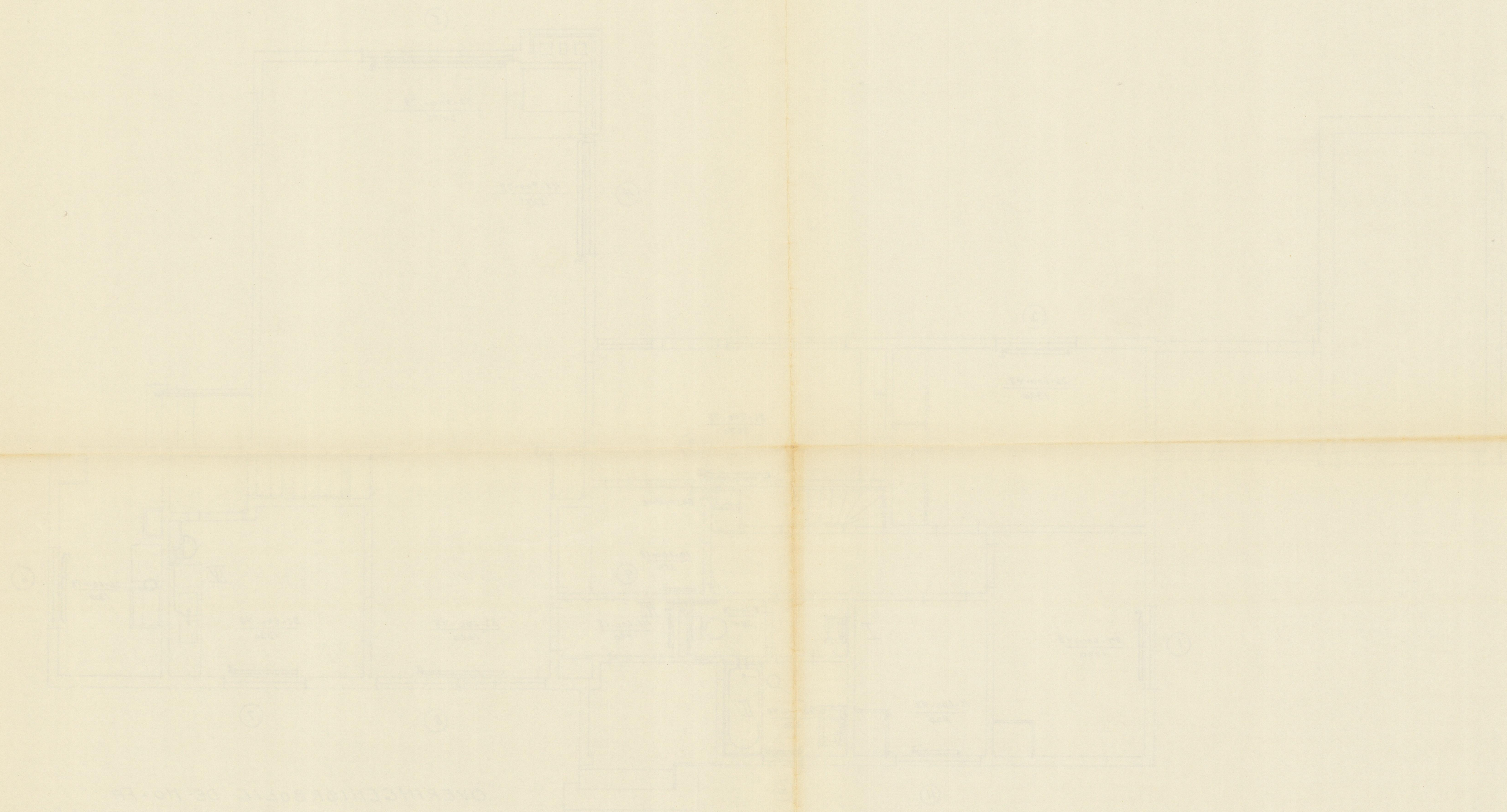


OVERINGENHØRBOLIG DE-MO-FA
 VARME- og SANITERANLEGG Prestelanne.
 PLAN I ETASJE, SKALA 1:50 N^o 19.
 A. bolig.

F.B. nr. 111
1958

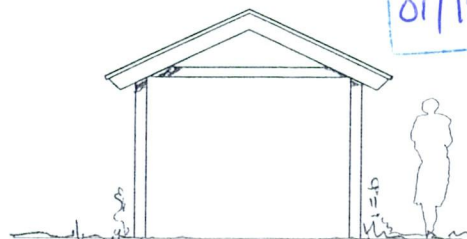
BYGNINGSJEFEN
J. nr. 509-737
1958
FREDRIKSTAD

F. br. j. nr. 168
1958

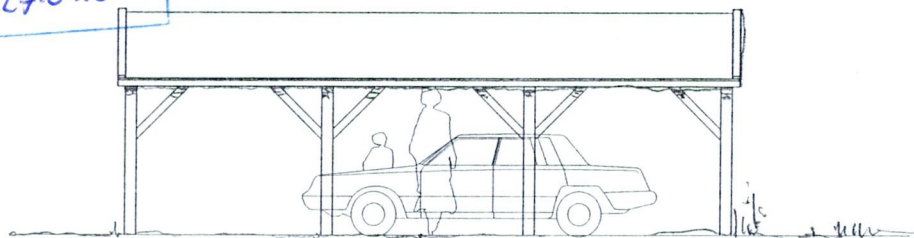


OVERSIKTSPLAN
AV DEN TILBUDNE
PLAN I ETG. 1. OG 2. OG 3. OG 4. OG 5. OG 6. OG 7. OG 8. OG 9. OG 10. OG 11. OG 12. OG 13. OG 14. OG 15. OG 16. OG 17. OG 18. OG 19. OG 20. OG 21. OG 22. OG 23. OG 24. OG 25. OG 26. OG 27. OG 28. OG 29. OG 30. OG 31. OG 32. OG 33. OG 34. OG 35. OG 36. OG 37. OG 38. OG 39. OG 40. OG 41. OG 42. OG 43. OG 44. OG 45. OG 46. OG 47. OG 48. OG 49. OG 50. OG 51. OG 52. OG 53. OG 54. OG 55. OG 56. OG 57. OG 58. OG 59. OG 60. OG 61. OG 62. OG 63. OG 64. OG 65. OG 66. OG 67. OG 68. OG 69. OG 70. OG 71. OG 72. OG 73. OG 74. OG 75. OG 76. OG 77. OG 78. OG 79. OG 80. OG 81. OG 82. OG 83. OG 84. OG 85. OG 86. OG 87. OG 88. OG 89. OG 90. OG 91. OG 92. OG 93. OG 94. OG 95. OG 96. OG 97. OG 98. OG 99. OG 100.

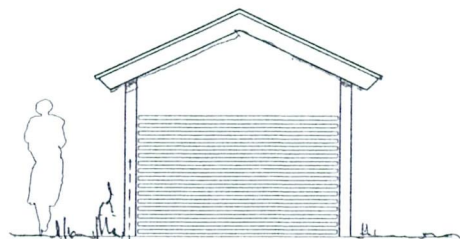
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 01/1273	BEHANDL.DATO 27.09.01



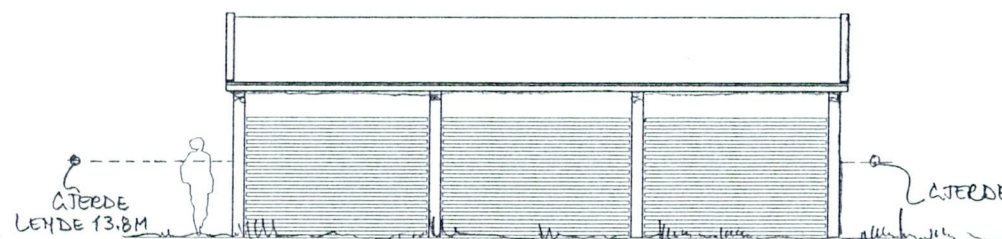
Fasade mot sør



Fasade mot vest

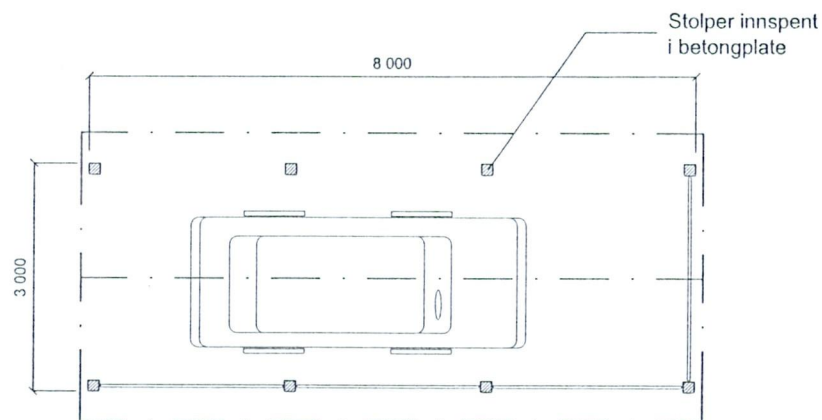


Fasade mot nord



Fasade mot øst

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR.	DOGNR.	LØPENR.
ÅRSJÅR	HOPI	
MAKEDEN	29 AUG 2001	ARKIV DATO/SIGN.
ARKIVKODE F		
ARKIVKODE S		
EGSP	DATO/SIGN	



Plan

VEDLEGG D3

22.06.01
DATO TEGN. KONTR.

PLAN
FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

PÅBYGG BOLIG
PRESTELANDET

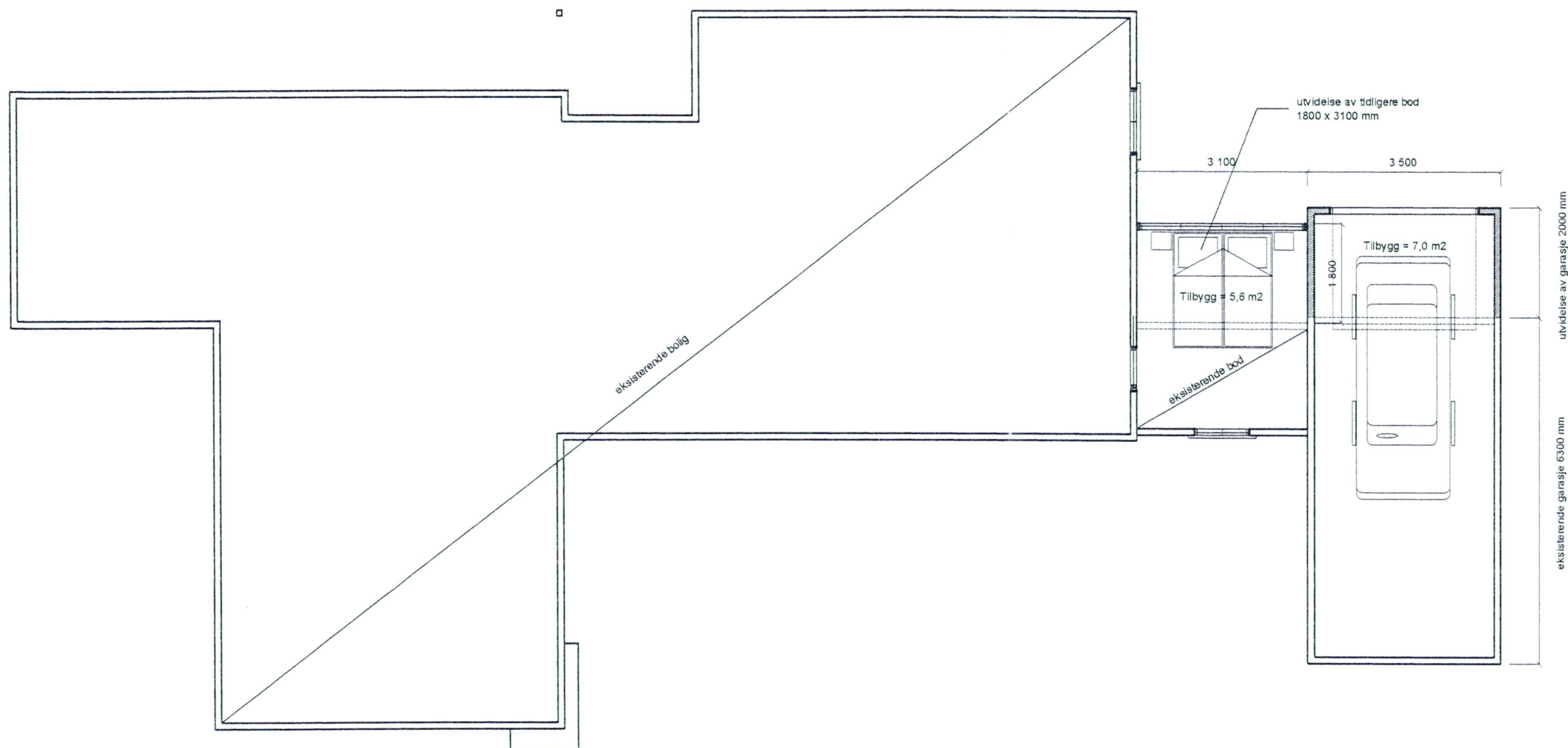
TELEFON:
Gnr: 303 Bnr: 889
Festenr:

SVEIN B. JOHANNESSEN
PRESTELANDET 19
1632 GML. FREDRIKSTAD
69 31 91 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.

1019 03
1019 22.06.01

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
01/1273	27.09.01

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØSEKSJONEN

SAKSNR.	DOK.NR.	LØPENR.
KASS.ÅR	KØPI	
SAKSBEH.	29 AUG 2001	ARKIV DATO/SIGN.
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP	DATO/SIGN	

20.08.01

DATO TEGN. KONTR.

PLAN

MÅLESTOKK: 1:100

PÅBYGG BOLIG
PRESTELANDET

TELEFON:

Gnr: 303 Bnr: 889

Festenr:

SVEIN B. JOHANNESSEN
PRESTELANDET 19
1632 GML FREDRIKSTAD
69 31 91 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.

1030
1030 22.06.01

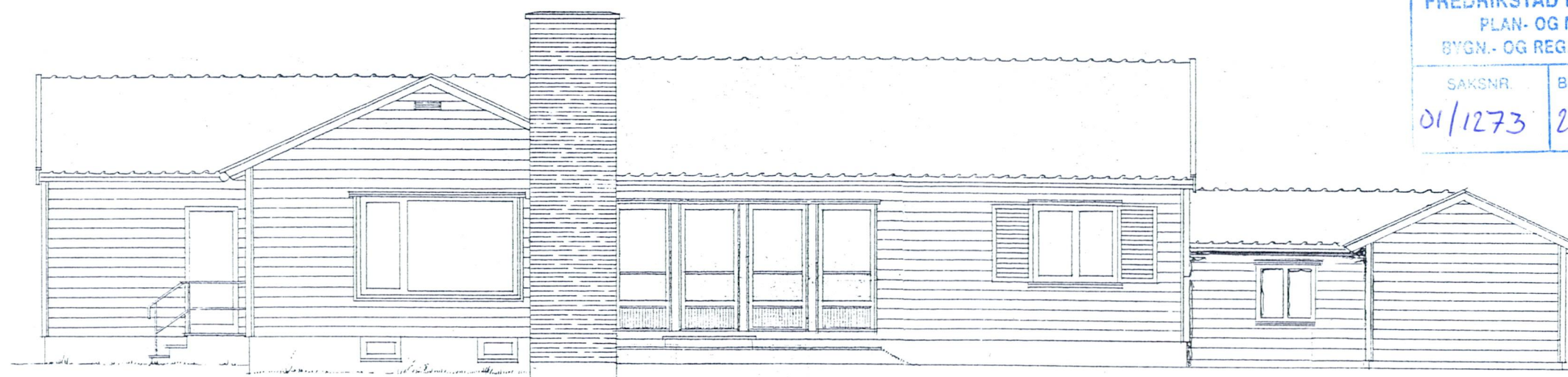
01

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbj@online.no FAX: 69 34 00 56

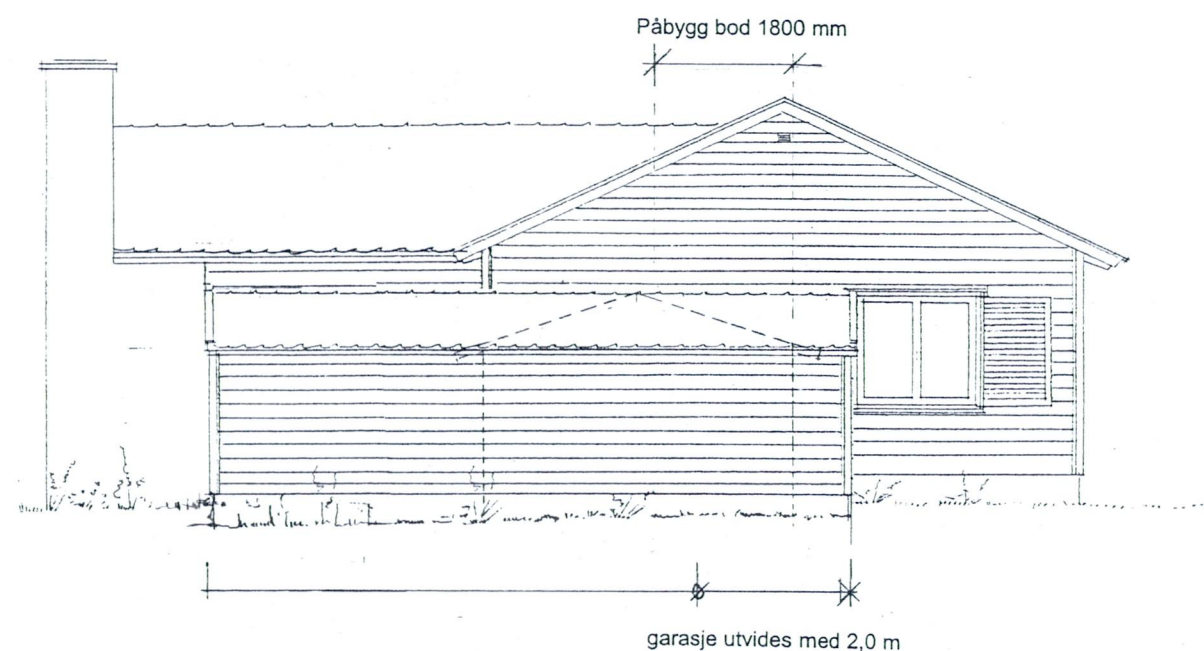
VERSJELL 02

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 01/1273	BEHANDL.DATO 27.09.01

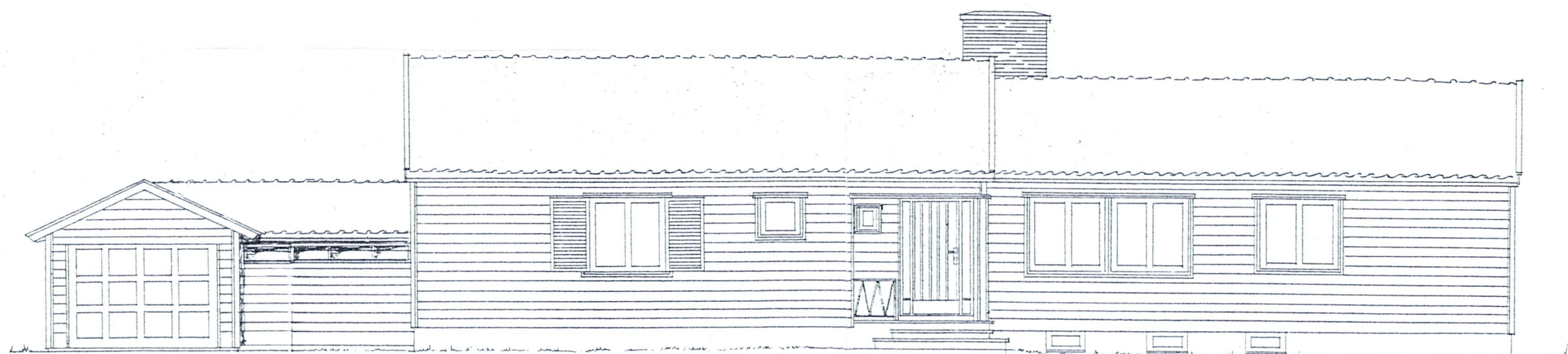
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR.	DOK.NR.	LOPENR.
KASS.AR	KØPI	
SAKSBEH.	29 AUG 2001	ARKIV DATO/SIGN.
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP	DATO/SIGN	



Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot øst

22.06.01
DATO TEGN. KONTR.

FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

PÅBYGG BOLIG PRESTELANDET

TELEFON:

Gnr: 303 Bnr: 889

Festenr:

SVEIN B. JOHANNESSEN

PRESTELANDET 19

1632 GML FREDRIKSTAD

69 31 91 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.

1030

02

1030 22.06.01

BJAR ARKITEKTER AS

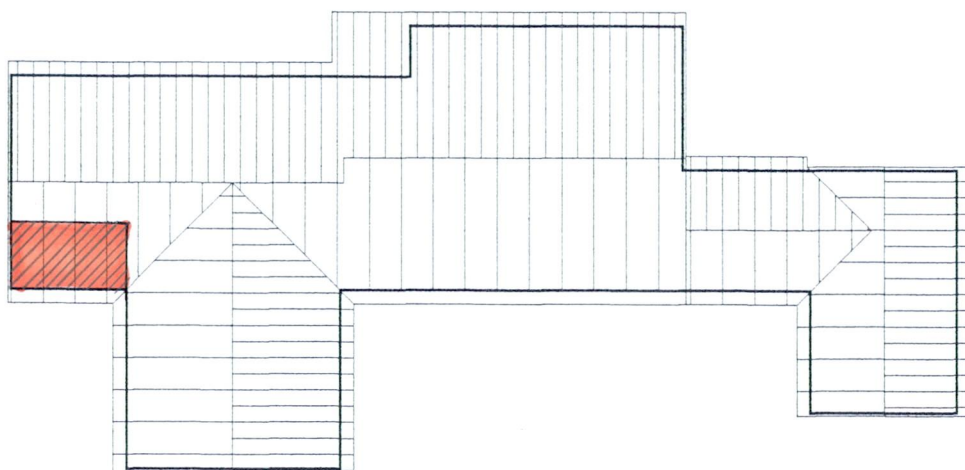
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY

FREDRIKSTAD
perbjar@online.no

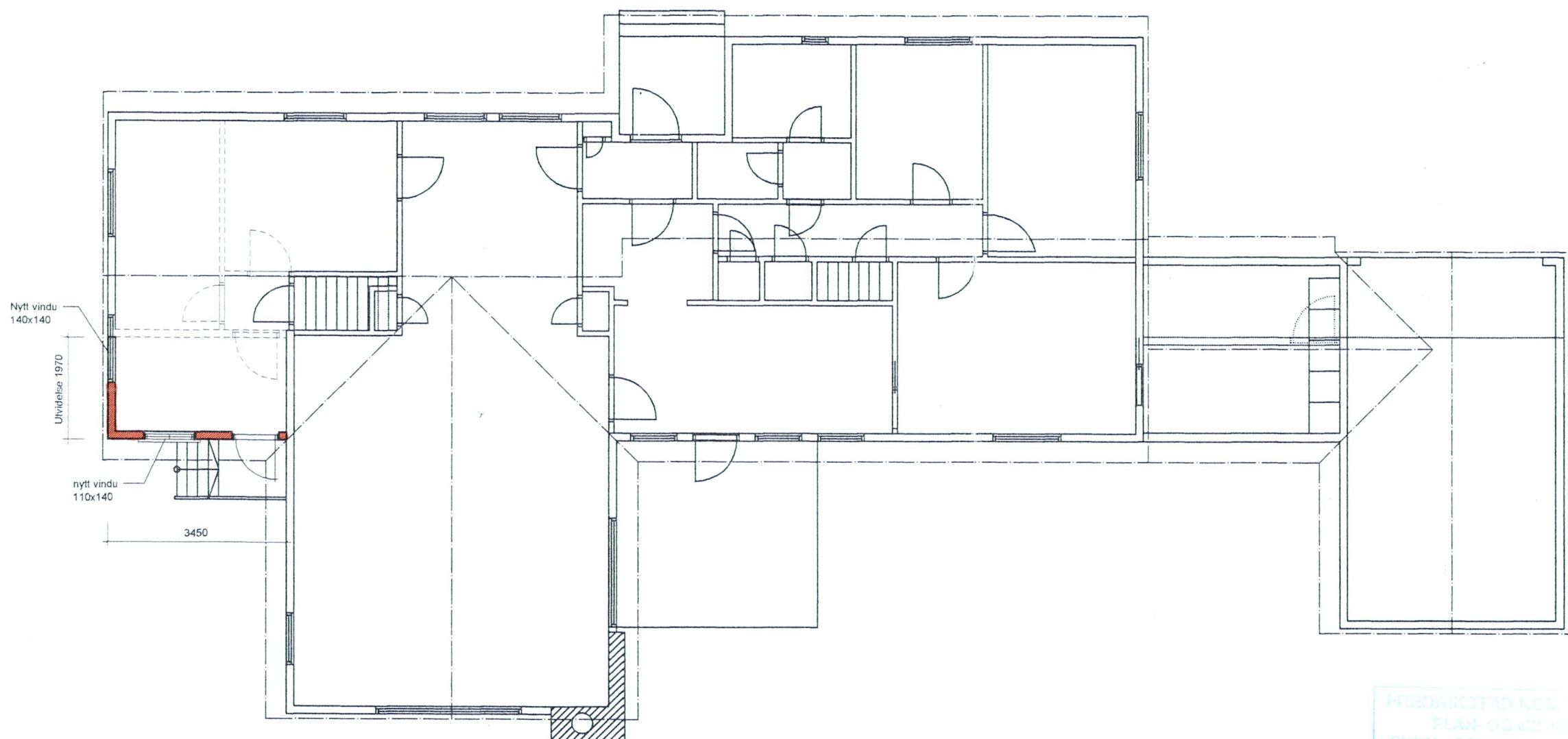
TLF: 69 34 34 60
FAX: 69 34 00 56

VEDLEGG E1

26 SEPT. 2005



Takplan - ingen målestokk



Plan 1. etg.

31.08.05

DATO TEGN. KONTR.

PLAN

MÅLESTOKK: 1.100

TILBYGG BOLIG

PRESTELANDET 19
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
TELEFON: 69 32 16 02

Gnr: Bnr:

Festenr:

SVEIN B. JOHANNESSEN
PRESTELANDET 19
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
69 32 16 02

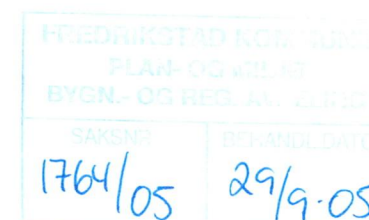
PROSJ.NR. TEGN.NR.

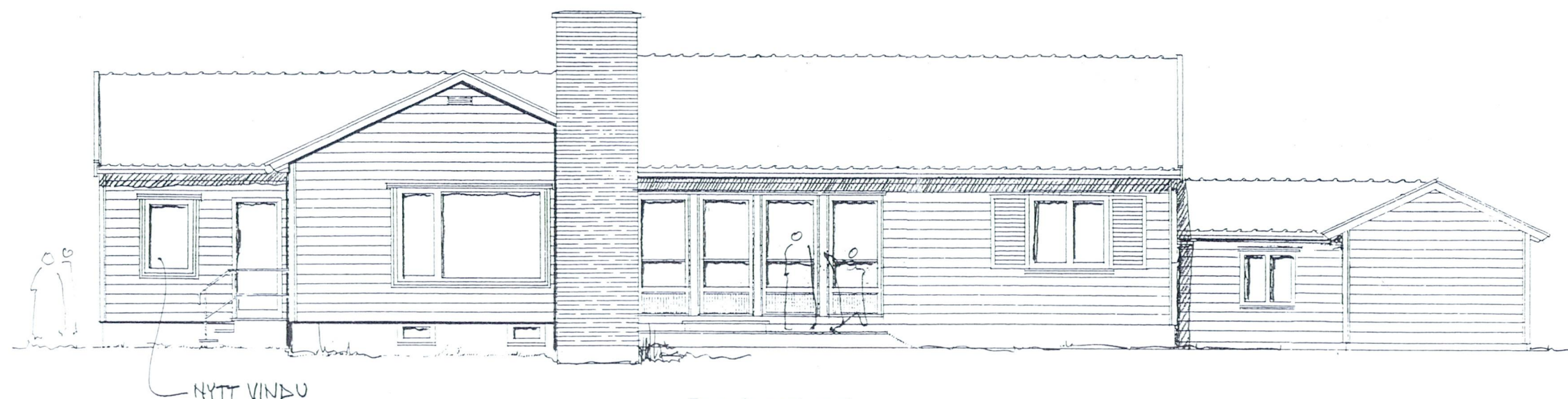
1030-3

01

1030-3 26.08.05

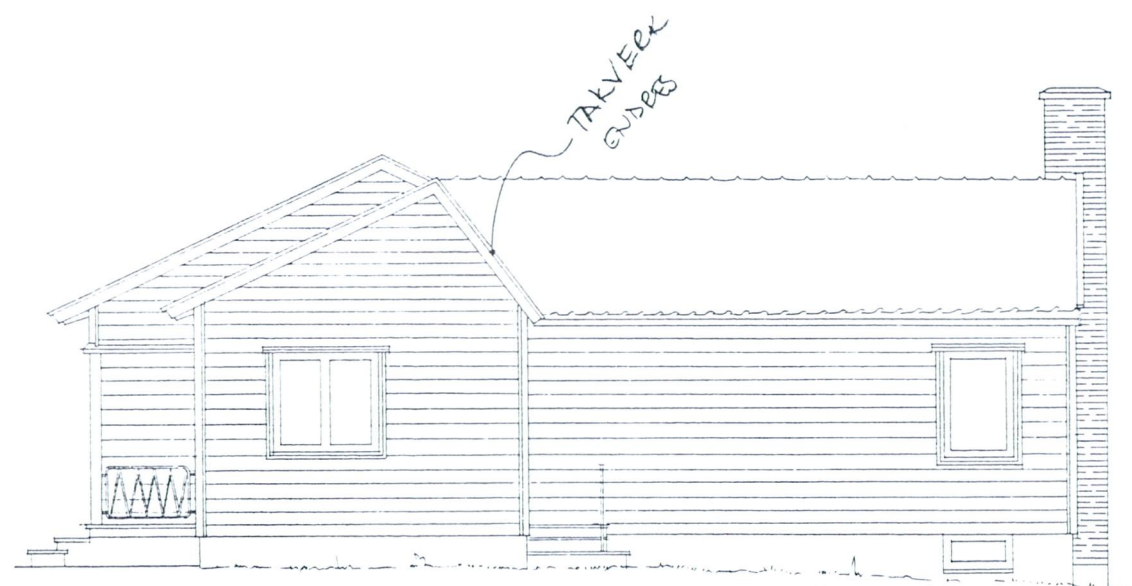
BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD
perbjar@online.no
TLF: 69 34 34 60
FAX: 69 34 00 56



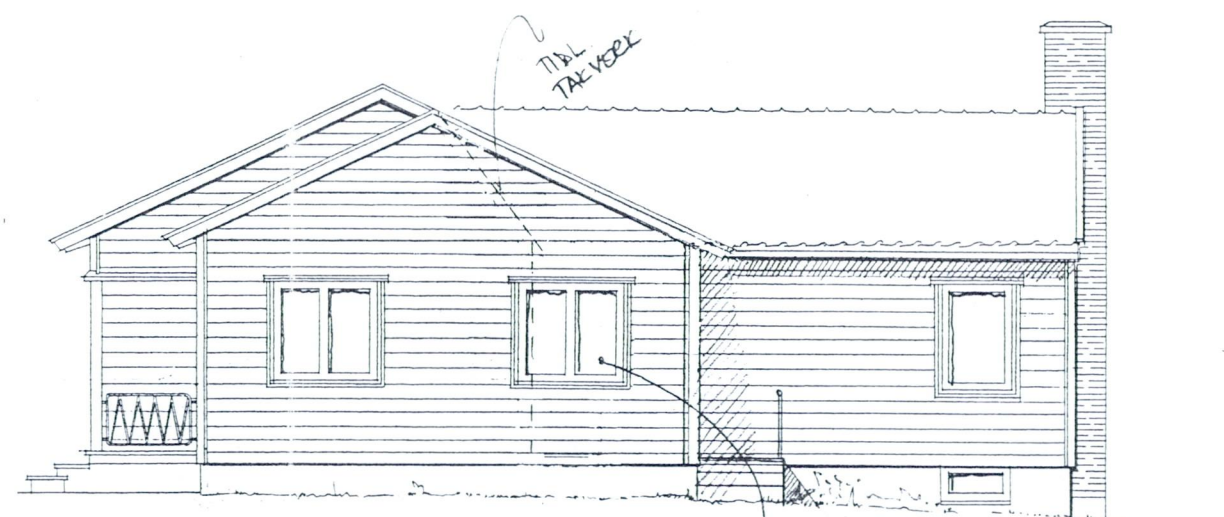


Fasade mot vest

UTV. 3450 MM



EKSIST. FASADE MOT NORD



UTVIDELSE 1970 MM

Fasade mot nord

FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN.- OG REG. AVDELING
 SAKSNR. 1764/05
 BEHANDL.DATO 29/9-05

31.08.05
 DATO TEGN. KONTR.

FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

TILBYGG BOLIG

PRESTELANDET 19
 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
TELEFON: 69 32 16 02
 Gnr: Bnr:
 Festenr:
 SVEIN B. JOHANNESSEN
 PRESTELANDET 19
 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
69 32 16 02

PROSJ.NR. TEGN.NR.

1030-3 **02**
 1030-3 26.08.05

BJAR ARKITEKTER AS
 BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
 FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
 perbj@online.no FAX: 69 34 00 56

Nabolagsprofil

Prestelandet 19 - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Prestelandet Linje 116, 199	4 min	0.4 km
	Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	6 min	0.5 km
	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min	2.4 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	3.1 km
	Oslo Gardermoen	1 t 40 min	

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...)	6 min	373 elever, 22 klasser	0.5 km
Childrens International School Fredrikstad...	13 min	231 elever, 12 klasser	1.2 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min	246 elever, 15 klasser	2.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	21 min	90 elever	1.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min		

Ladepunkt for el-bil

	Kongstenhallen	15 min
--	----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

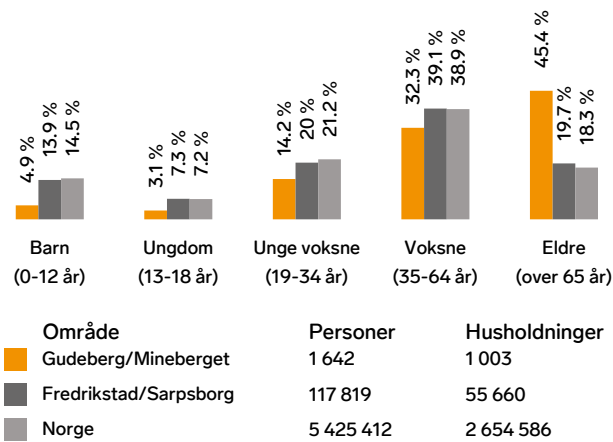
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gudevold barnehage (0-5 år)	5 min	85 barn	0.4 km
Nabbetorp barnehage (0-5 år)	15 min	81 barn	1.4 km
Vaterland barnehage (1-5 år)	19 min	24 barn	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Fredrikstad Øst	11 min	Post i butikk	0.9 km
Kiwi Borgarveien	13 min		

Primære transportmidler

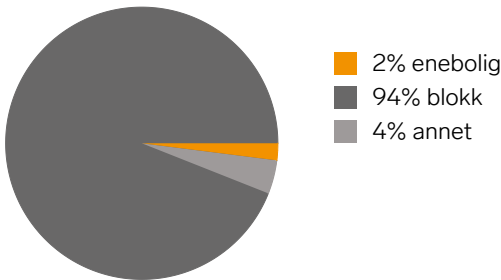
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  **Gateparkering**
Lett 90/100
-  **Støynivået**
Lite støynivå 88/100
-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

-  Gudeberg barne og ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill
4 min  0.4 km
-  Fyrveien balløkke
Ballspill
11 min  0.9 km
-  Actic Kongstenhallen
14 min 
-  Centrum Helsestudio
7 min 

Boligmasse



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

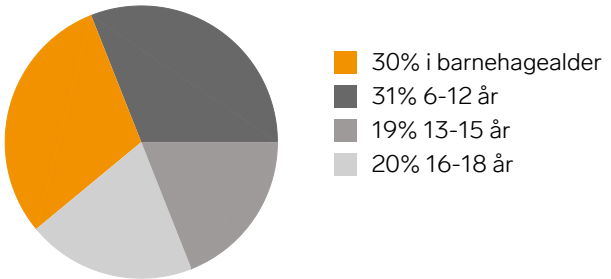
Sitat fra en lokalkjent



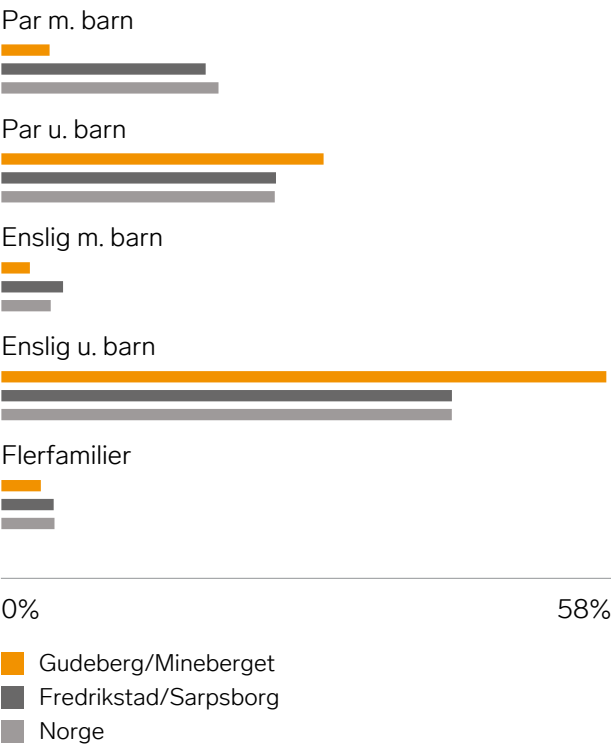
Varer/Tjenester

-  Østsiden Storsenter
5 min 
-  Vitusapotek Svanen - Fredrikstad
11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

