Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Furumoveien 5
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 208/1362
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 141 m²
Garasje/anneks.
Bruksareal: 49 m²

Totalt bruksareal (BRA): 190 m²

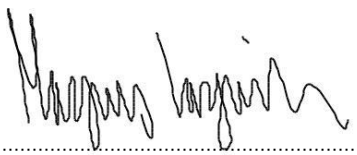
Befaring

Befaringsdato: 12.12.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.12.2024
Referansenummer	15065089
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0243
Hjemmelshaver/selger	Pål Sigurd Mostad
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Pål Sigurd Mostad.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	16.12.2024 22:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Furumoveien 5
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	208/1362
Tomt	Eiet tomt: 252 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1928	Ukjent.	
Garasje/anneks.	Ukjent.		

Byggemåte

Enebolig og anneks med garasje beliggende i Furumoveien i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, gjerder og diverse beplantning.

Bolig over tre etasjer samt krypekjeller og kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av naturstein, betongstein og lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med sidefelt. Terrassedør med to-lags glass fra 2017. Vinduer med to-lags glass fra 2016 og 2017. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Underetasjen består av stue med åpen kjøkkenløsning, bad, soverom og teknisk rom. Første etasje består av entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue og spisestue. Adkomst via sydøstvendt delvis overbygget terrasse/inngangsparti. Andre etasje består av gang og tre soverom.

Frittstående garasje/anneks. Garasjen har asfaltert gulv. Øvrig del har delvis gulv av betong mot grunn og delvis bjelkelag av treverk. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Bygningen har profilert garasjeport, entrédør med glassfelt og vinduer med to-lags glass fra 2014. Oppvarming med elektrisitet.

Første etasje består av garasje, innredet rom og rom benyttet som entré og bad. Andre etasje består av rom benyttet som kjøkken og oppholdsrom.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad. underetasje enebolig.		Ventilasjon	10	
		Overflater vegger	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Bad. 1. etg. enebolig.		Ventilasjon	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Kjøkken - Underetasje enebolig.		Ventilasjon og avtrekk	12	
Kjøkken - 1. etg. enebolig.		Ventilasjon og avtrekk	13	
Kjøkken - 2. etg. anneks.		Ventilasjon og avtrekk	13	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg. enebolig.		Ventilasjon	14	
Øvrige rom - 1. etg. enebolig.		Ventilasjon	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Enebolig.		Ventilasjon	15	
		Annet	15	
Krypekjeller - Enebolig		Innvendig inspeksjon	15	
Loft - innredet - 2. etg. enebolig.		Ventilasjon	16	
Loft - innredet - 2. etg. anneks.		Ventilasjon	16	
Loft - uinnredet / råloft - Enebolig.		Overflater vegger/undertak	17	
		Kontroll av diffusjonssperre	17	
		Konstruksjonsoppbygging	17	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Enebolig.		Skorsteiner inne i boligen	17	
Innvendige trapper - Enebolig og anneks.		Innvendige trapper	17	
Etasjeskiller - Underetasje enebolig.		Skjevhetsmåling	18	
Etasjeskiller - 1. etg. enebolig.		Skjevhetsmåling	18	
Etasjeskiller - 2. etg. enebolig.		Skjevhetsmåling	18	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.		Konstruksjon	20	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks.		Konstruksjon	20	
		Fasader ink. kledning	20	
Dører og vinduer - Enebolig.		Annet	20	
Yttertak - Enebolig.		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	21	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Konstruksjon	21	
		Gesimsløsninger	21	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	21	
Yttertak - Anneks.		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	21	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	22	
Grunnmur, fundamenter - Enebolig.		Grunnmur	22	
Drenering - Anneks.		Helhetsvurdering	22	
Drenering - Enebolig.		Helhetsvurdering	22	
Stikkledninger og tanker - Enebolig og anneks.		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	23	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	23	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 som innehar 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. 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, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	39			39	
	Gang og tre soverom.				
1. etg.	64			64	33
	Entré, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue og spisestue.				Terrasse inkludert trapper.
Underetasje.	38			38	
	Stue/kjøkken, bad, soverom og teknisk rom.				
SUM	141			141	33
	Total bruksareal: 141 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje/anneks.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.		17		17	
		Rom benyttet som kjøkken og oppholdsrom.			
1. etg.		32		32	
		Garasje og innredet rom, samt rom benyttet som entré og bad.			
SUM		49		49	
	Total bruksareal: 49 m²				

Kommentar til areal

Første etasje i eneboligen har et totalt gulvareal (GUA) på 65 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde i trapperom er kun 64 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Andre etasje i eneboligen har et totalt gulvareal (GUA) på 40 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde i trappeåpninng er kun 39 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Andre etasje i annekset har et totalt gulvareal (GUA) på 26 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 17 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m2.

Eneboligen inneholder 130 m2 P-ROM og 11 m2 S-ROM. S-ROM omfatter teknisk rom i underetasjen.

Annekset inneholder 26 m2 P-ROM og 23 m2 S-ROM. S-ROM omfatter garasje og innredet rom i første etasje.

Annekset inneholder ikke alle hovedfunksjoner (mangler soverom). Arealet er derfor vurdert som BRA-e.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer

kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Arealene er angitt slik de fremsto på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Frittstående bod på tomten har en gulvflate oppmålt til ca. 4 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Rapport

Våtrom - Bad. underetasje enebolig.

Baderom fra 2018 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Veggflater belagt med våtromspanel.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Stikkontakt og speilskap over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 60,5 %, temperatur 6,5 grader C og duggpunkt -0,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
Overflater vegger	Underkant våtromspanel er ikke forseglet. Dette kan føre til svelleskader.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 14 mm. Dette tilfredsstiller ikke preaksepterte løsninger i gjeldende forskrift. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm. Dette er isolert sett vurdert som tilstrekkelig. Det er registrert stedvis motfall på gulvet. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke når sluket.

Våtrom - Bad. 1. etg. enebolig.

Baderom fra 2017 i følge opplysninger fra eier.
Gulv med varme belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med våtromspanel.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speilskap med belysning over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj, regndusj og massasjedyser.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør plassert i vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 44,1 %, temperatur 15,4 grader C og duggpunkt 3,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp oppkant gulvbelegg ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 30 mm. Dette er i utgangspunktet vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.

TG2 Gjelder: Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm over en avstand på 80 cm. Dette tilfredsstiller ikke preaksepterte løsninger i gjeldende forskrift.

Våtrom - Bad. 1. etg. anneks.

Baderom fra 2019 i følge opplysninger fra eier.
Gulv med varme belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med våtromspanel.
Himling belagt med himlingsplater.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør med stoppekraner plassert i vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er allikevel vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har våtsone mot yttervegg og garasje. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - Underetasje enebolig.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Komfyr og komfyrvakt.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er ikke etablert avtrekk i kjøkkenet. Avtrekkets funksjon er å fjerne matos og fuktig luft fra rommet ved matlaging. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Kjøkken - 1. etg. enebolig.

Gulvflate belagt med laminat.
Vegger i malte, slette flater, samt veggflater belagt med fliser.
Himling belagt med himlingsplater.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av kompositttmateriale.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovner og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med kullfilter over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Annet

	Innredning	Enkelte skapfronter har mindre oveflateskader.
	Informasjon	Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.

Kjøkken - 2. etg. anneks.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Komfyrvakt installert.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er ikke etablert avtrekk i kjøkkenet. Avtrekkets funksjon er å fjerne matos og fuktig luft fra rommet ved matlaging. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg. enebolig.

Gulvflate belagt med laminat.
Vegger i malte, slette flater.
Trapp danner himling.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2	Ventilasjon	Avtrekksvifte er ikke tilkoblet strøm. Tiltak bør påregnes. Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Øvrige rom - 1. etg. enebolig.

Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater belagt med panelplater og trepanel samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger belagt med panelplater, samt himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

	Overflater gulv	Laminatgulv i entré/gang har enkelte riper.
TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i stuen. Dette medfører redusert luftutskiftning når vinduer er lukket. Tiltak bør vurderes.

Øvrige rom - 1. etg. Anneks.

Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater belagt med panelplater.
Himling belagt med himlingsplater.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

	Overflater vegger	Det mangler belistning/avslutning i vegghjørner i innredet rom.
TGIU	Annet	Deler av etasjen har i følge opplysninger fra eier trebjelkelag. Konstruksjonen er lukket og eventuelt rom under bjelkelaget er derfor ikke inspisert.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Enebolig.

Gulv av betong mot grunn.
Gulvflater belagt med fliser.
Veggflater belagt med panelplater.
Himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).

	Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg i stue/kjøkken. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 44,2 %, temperatur 10,9 grader C og duggpunkt -0,7 grader C. Måling med pigg i treverk viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i rom for varig opphold. Dette medfører redusert luftutskiftning når vinduer/dører er lukket. Tiltak bør vurderes.
	Annet	Overflater i teknisk rom bærer delvis preg av slitasje. Det er registrert spor etter treskadeinsekter i himlingen i rommet. Type insekter eller når sporene har oppstått er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Krypekjeller - Enebolig

Krypekjeller med adkomst fra teknisk rom.

TG 2	Innvendig inspeksjon	Det er registrert mineralutslag på yttervegger. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Fuktig miljø gir økt risiko for skader. Det er registrert spor etter treskadeinsekter i himlingen. Type insekter og når sporene har oppstått er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er registrert utettheter i underside bjelkelag ved gjennomføringer av avløpsrør. Det anbefales å tette disse for å unngå at fuktig luft kan trenge inn i konstruksjonen. Det er registrert noe råte i enden av bærende bjelke i himling. Årsak er ikke kjent. Jevnlig oppfølging av krypekjelleren anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - 2. etg. enebolig.

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

	Overflater vegger	Det er registrert riss i veggflate i gang.
	Overflater himling/undertak	Det er registrert riss i skråhimling i soverom 1.
TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i soverom 1. eller 2. Dette medfører redusert luftutskiftning når vinduer er lukket. Tiltak bør vurderes.

Loft - innredet - 2. etg. anneks.

Gulvflate belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater belagt med panelplater.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Statikk

TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i etasjen. Dette medfører redusert luftutskiftning når vinduer er lukket. Tiltak bør vurderes.
TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket. Inspeksjon er ikke mulig.

Loft - uinnredet / råloft - Enebolig.

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Inspeksjonsmulighet - Statikk - Annet

	Informasjon	Kaldtloftet er ikke isolert.
TG 2	Overflater vegger/undertak	Det er registrert stedvise fuktmerker i undertaket. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS) på forskjellige steder i undertaket. Det ble registrert høye fuktverdier rundt gjennomføring av skorstein. Dette indikerer utettheter i taktekkingen rundt pipen eller fuktgjennomtrengning fra innside pipeløp. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke etablert dampsperre mellom kald og varm sone. Luftlekkasjer fra varm side kan føre til kondensproblematikk på kaldtloftet.
	Konstruksjonsoppbygging	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Enebolig.

Skorstein fra byggeår fornyet over tak i 2003 i følge opplysninger fra eier. Vedovner plassert i stue og spisestue i første etasje. Vedovn i stuen er av ukjent dato. Vedovn i spisestuen er fra 2017 i følge opplysninger fra eier.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt med bakgrunn i skorsteinens alder. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper - Enebolig og anneks.

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

TG 2	Innvendige trapper	Trapp mellom underetasje og første etasje: Trappen har ingen håndløpere. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trapp mellom første og andre etasje: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen bærer generelt preg av slitasje. Anneks: Trappen har ingen håndløpere. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.

Etasjeskiller - Underetasje enebolig.

Gulv av betong mot grunn.

TG 2 | Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 24 mm i soverom.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (stue/kjøkken).

Etasjeskiller - 1. etg. enebolig.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

TG 2 | Skjevhetsmåling

Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm i stue/spisestue.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (gang).

Etasjeskiller - 2. etg. enebolig.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

TG 2 | Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm i soverom 1 og ca. 16 mm i gang.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Anneks.

Første etasje har delvis gulv av betong mot grunn og delvis trebjelkelag. Etasjeskiller av trekonstruksjon.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i annekset. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm i innredet rom i første etasje, og ca. 4 mm i andre etasje.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Enebolig og anneks.

Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør, hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i underetasje enebolig.
I følge opplysninger fra eier er alle vann og avløpsrør i boligen og i annekset fra ca. mellom 2017 og 2019.
Oso varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010.
Høiax varmtvannsbereder på 187 liter fra 2017.
Varmepumpe fra 2016 (produksjonsår) plassert i stue i første etasje enebolig.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TGIU

Stakeluke	Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpen er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg - Enebolig og anneks.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Beredere har fast tilkobling.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Anlegget ble rehabilitert mellom 2017 og 2020.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: 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.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Kjølefunksjon for vinskap i 1. etasje enebolig virker ikke.

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom i underetasje enebolig, i gang i første etasje enebolig, og i rom benyttet som entré i første etasje i annekset.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæringer for elektrisk anlegg i garasje/anneks og enebolig. Vurderingen av det elektriske anlegget er delvis basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Det ble skiftet kledning og etterisolert på to vegger i 2018 i følge opplysninger fra eier. Øvrig kledning er av ukjent dato.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Fasader ink. kledning

TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen ble skiftet og veggene ble etterisolert i 2018 i følge opplysninger fra eier.

TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder for å belyse risiko.
	Fasader ink. kledning	Stedvis liten avstand mellom underkant kledning og terreng. Dette medfører økt fuktbelastning for nedre del av kledningen og kan påvirke levetiden negativt.

Dører og vinduer - Enebolig.

Entrédør med sidefelt. Terrassedør med to-lags glass fra 2017. Vinduer med to-lags glass fra 2016 og 2017.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

TG 2	Annet	Ytterdør i teknisk rom i underetasjen bærer preg av høy alder og slitasje. Døren har en enkel konstruksjon og lukker ikke tett. Utskifting til en dør med bedre isoleringsevne anbefales. Terrassedør i stue/kjøkken i underetasjen har liten avstand mellom dørterskel og terreng. Dette kan gi økt fuktbelastning på nedre del av døren og risiko for vanninntrengning.

Dører og vinduer - Anneks.

Profilert garasjeport. Entrédør med glassfelt. Vinduer med to-lags glass fra 2014.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Takvinduer - Dører

Yttertak - Enebolig.

Takkonstruksjon i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel over tilbygg. Taktekking og skorstein over tak er fra 2003 i følge opplysninger fra eier.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Takvinkel/Takform		
TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	TG2 er satt med bakgrunn i alder. Det ble målt høye fuktverdier i undertak rundt gjennomføring av skorstein på kaldtloft. Se avsnitt "loft-uinnredet, råloft". Ytterligere undersøkelser anbefales.	
	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder for å belyse risiko.	
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.	
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr ikke etablert.	
TGIU	Inspeksjonsmulighet	Taktekkingen var dekket av frost på befaringstidspunktet. Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.	

Yttertak - Anneks.

Yttertak i valmtaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekkingen er fra 2019 i følge opplysninger fra eier.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger		
TG 2	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Snøfangerutstyr ikke etablert.	
TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)		
	Takgjennomføringer		
	Inspeksjonsmulighet	Taktekkingen var dekket av frost på befaringstidspunktet. Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.	

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra entré til sydøstvendt delvis overbygget terrasse med tilhørende trapper. Terrassen er belagt med terrassebord. Levegger i trekonstruksjon.

TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er ikke etablert rekkverk ved høydeforskjeller mer enn 50 cm. Tiltak anbefales.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter - Enebolig.

Grunnmur av naturstein, betongstein og lettklinkerblokker.

TG 2	Grunnmur	Fuger i natursteinsmur har stedvise sprekker. Vedlikehold bør påregnes. Det er registrert riss i grunnmur av lettklinkerblokker mot sydøst og mot nordøst. Synlig fra krypekjeller og fra utsiden. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering - Anneks.

Drenering fra ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Alder er ikke kjent. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen kan ha nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Drenering - Enebolig.

Drenering fra ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Det er registrert mineralutslag på vegger i krypekjeller. Dette kan indikere funksjonssvikt. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder og observasjoner gjort i krypekjeller er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker - Enebolig og anneks.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Frittstående byggverk

Frittstående bod i trekonstruksjon. Takkonstruksjon tekket med takpapp.

TG 2	Helhetsvurdering	Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen bærer preg av høy slitasje. Vedlikehold bør påregnes.

Branntekniske vurderinger - Enebolig og anneks.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Brannslukkerutstyr i boligen og annekset er ikke i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Det er ikke etablert røykvarslere i annekset.

Rom for varig opphold - Enebolig og anneks.

Enebolig:
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt 2,0 meter takhøyde i underetasjen. Det er målt mellom 2,24 og 2,44 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 1,52 og 2,59 meter takhøyde i andre etasje.

Soverom i underetasjen oppfyller ikke dagens forsikriftskrav med hensyn til dagslysinnslipp.

Anneks:
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i annekset. Det er målt mellom 2,35 og 2,38 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 1,15 og 2,17 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt ferdigattest vedrørende tilbygg til bolig og levegg, samt bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, datert 05.12.2024.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring for garasje/anneks, datert 05.12.2024. Fremlagt samsvarserklæring for enebolig, datert 17.06.2020.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 12.12.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

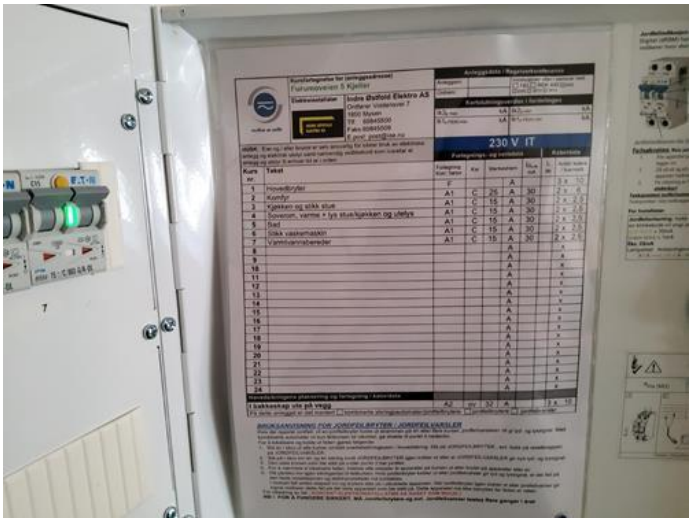
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad underetasje enebolig.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap underetasje enebolig.]



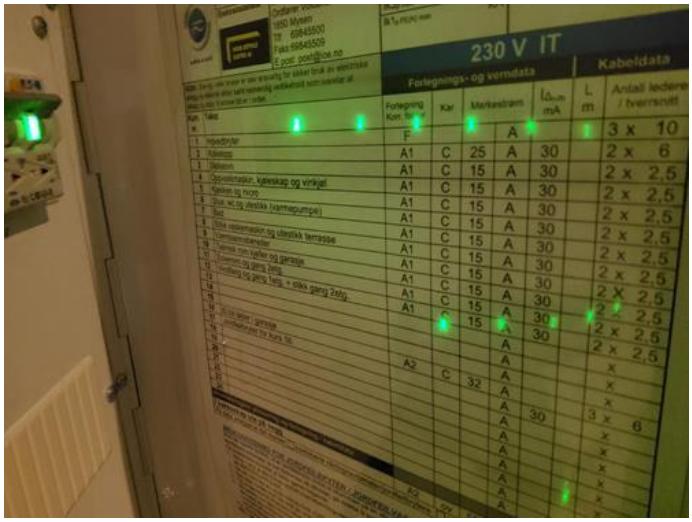
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse underetasje enebolig.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 1. etg. enebolig.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 1. etg. enebolig.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt 1. etg. enebolig.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad anneks.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap anneks.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse anneks.]

Egenerklæring

Furumoveien 5, 1605 FREDRIKSTAD

01 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Furumoveien 5	Furumoveien 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2007 til 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Mostad, Pål Sigurd

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt byttet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Indre Østfold elektro/rørtec

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Garasjen blei skled og og byttet tak,etter isolert fra 2018-2021 2 vegger på huset er blitt kledd om og etter isolert i 2018 og 2024. Alle vinduer /dører byttet i 2017/18

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larsen Kolstad bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

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**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

alt elektriske er nytt i hele huset/garasjen

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Indre Østfold 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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt vvs er byttet på hus/garasje

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørtec

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95038211

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mostad, Pål Sigurd	**2025-09-01**

Identification

bankID Mostad, Pål Sigurd

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mostad, Pål Sigurd	01/09-2025 13:00:56	BANKID

40oBU/6749994 Geomatikk
208/5039 DSE

Kommunemingeniøren i Glemmen

forretning aar 1919 den 11 januar en lovlig opmaalingsforretning over en parcel av Nygaard, bortsat til Josef Andersen.

Forretningen administreredes av undertegnede i overvær av vidnerne J. Knudsen og O. Knudsen og var alle vedkommende indvarslet efter beramnelse, som indtos her saalydende:

Efter rekvisition av Nygaards eiere beramnes herved overenskommende med søndre Glemmens bygningsrepresentantskabs beslutning av 24 sept. 1918, stadfæstet ved kgl. res. av 25 oktober samme aar - cfr bygningslovens § 15 - en lovlig kart og opmaalingsforretning til avholdelse lørdag den 11 januar dette aar kl. 12 over en parcel av Nygaard i Glemmen, bortsat til Josef Andersen hvorfor saavel bemeldte grunds eier - Nygaards eiere - ved skibsreder J. Sundbye som de tilstøtende tomters og grunders eiere herved indvarsles der og da at avgi møte for at gaase grundens grænser rigtig paavist og iagtta deres tarv.

Glemmen kommunemingeniørkontor den 8 januar 1919

Nils Vik.

Til Kartvidner opnævnes Johan Knudsen og Oscar Knudsen

Undertegnede bevidner, at denne beramnelse er lovlig forkynt aar 1919 den 8 januar

Nils Vik.

Ved forretningen mødte grundeiernes representant hr. skibsreder J. Sundbye, fosteren Josef Andersen og de opnævnte Kartvidner Johan Knudsen og Oscar Knudsen.

Sundbye og Andersen paaviste parcellens grænser, hvorefter den maaltes og befandtes at holde de paa omstaaende kart angivne maal. Arealet er 225 m².

Ingen forlangte nogen mere tilstede og forretningen sluttet.

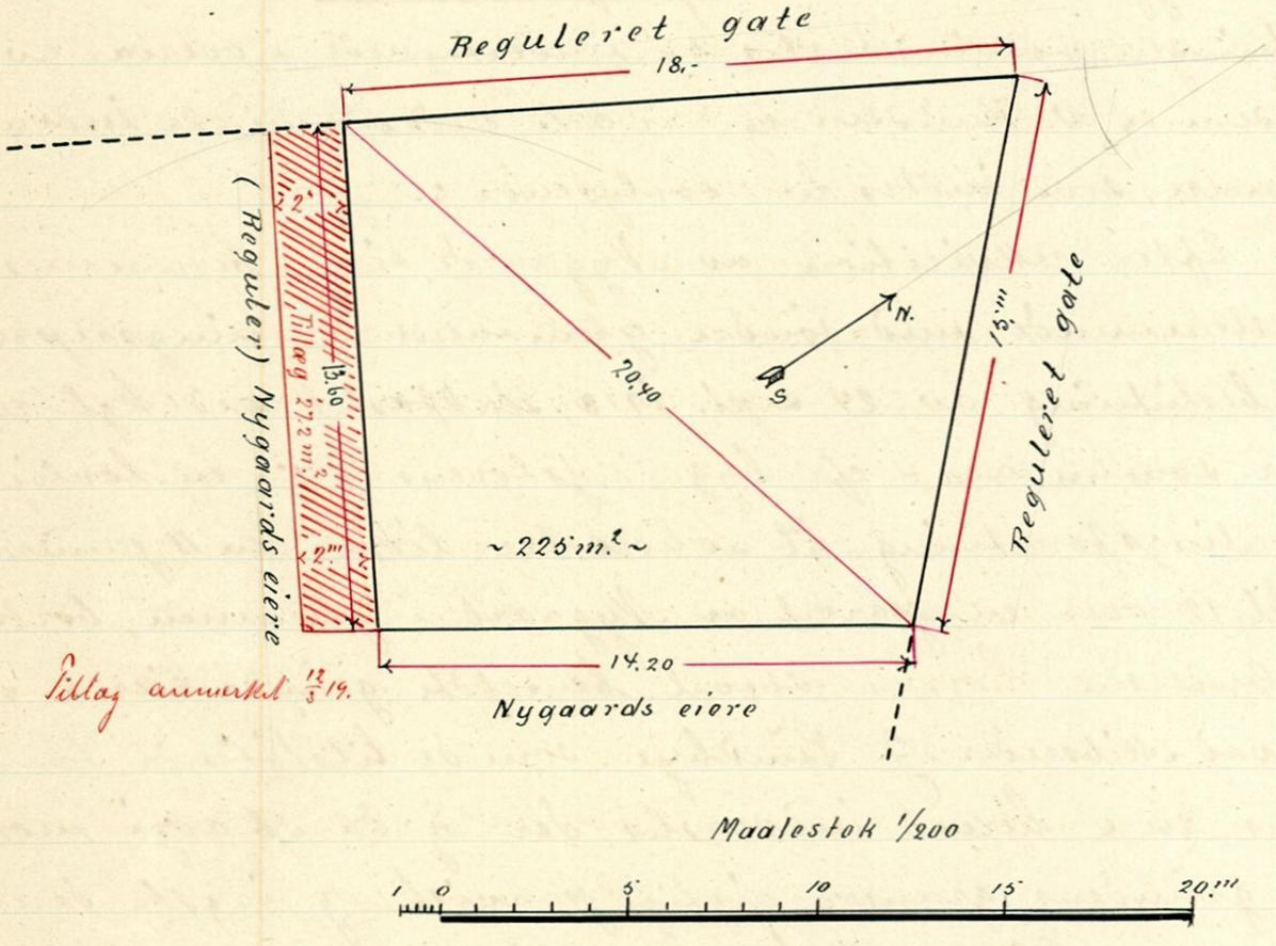
Glemmen kommunemingeniørkontor 11 januar 1919

Nils Vik.

Oskar Knutsen

Johan Knutsen

Kart over en parcel av Nygaard, Glemmen G. nr. 1. B. nr. 1 ovnt nr. bortsat til Josef Andersen.



Glemmen Kommunemeningeniørkontor den 11 januar 1919
Nils Vik.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1362	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Furumoveien 5		
Areal:	m² *	Se vedlagt målebrev	
Antall boenheter:	1		

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, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

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.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Furumoveien 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1362/0/0

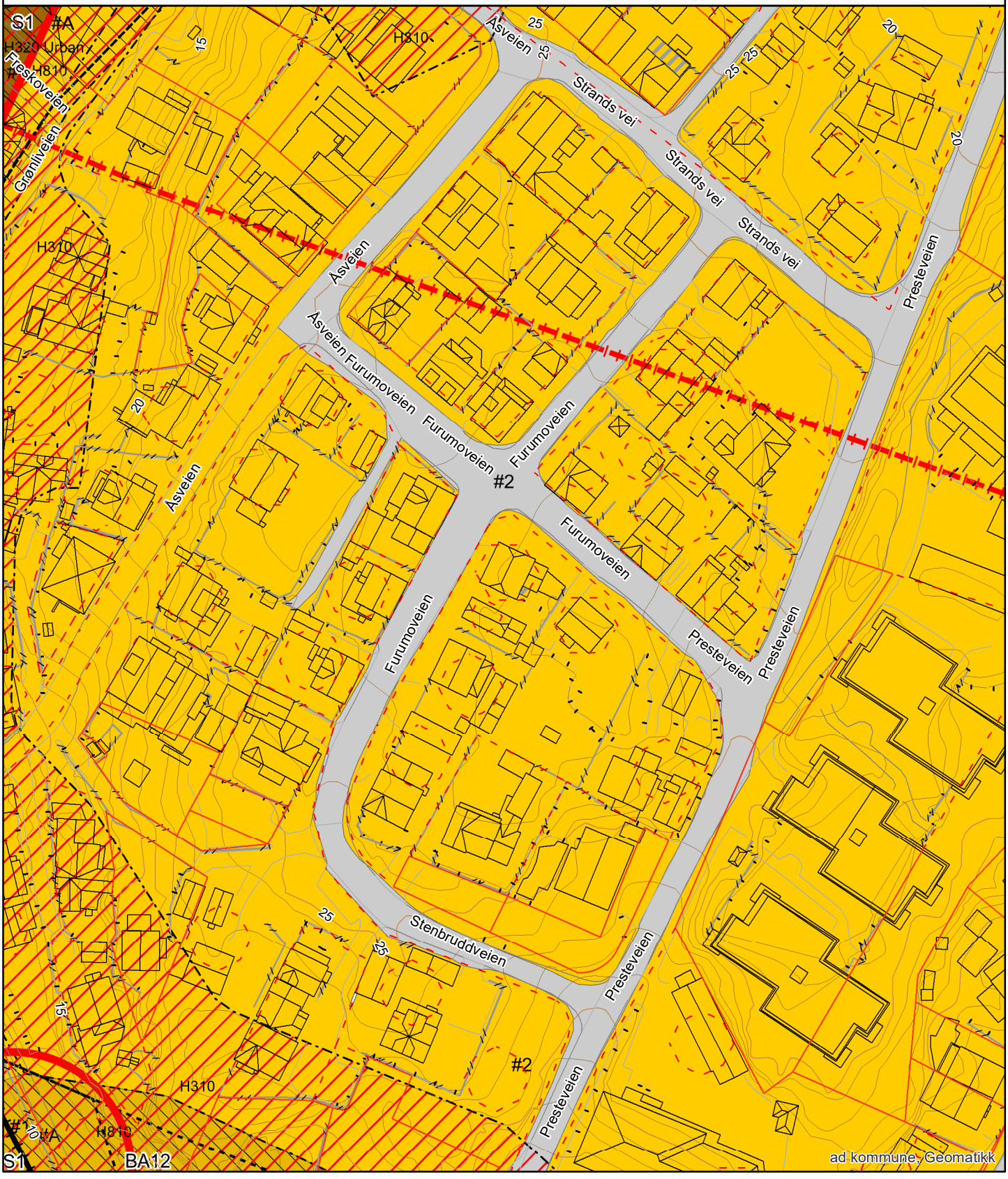
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-02

N

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Furumoveien 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1362/0/0

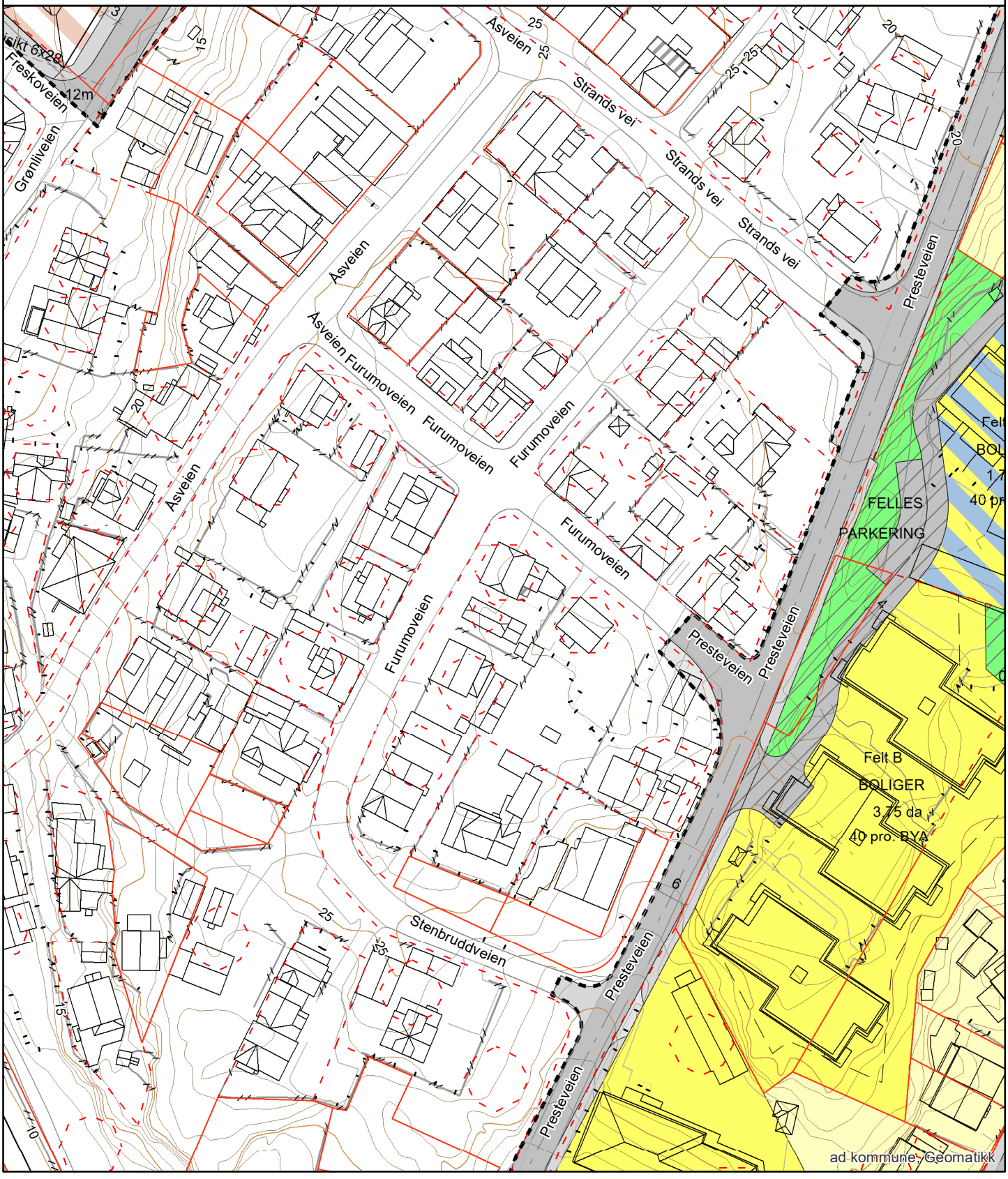
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-02

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1362/0/0

Eierrepresentant: Mostad Pål Sigurd

Regningsmottaker: Mostad Pål Sigurd

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1362	Oppgitt areal	252 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	118,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Furumoveien 5	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Hassingen	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193900216	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		102

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MOSTAD PÅL SIGURD	FURUMOVEIEN 5	1605 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

A konto vann Kr. 1 582
A konto avløp Kr. 3 140,6

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108	RENOVASJON - 80 L	1,0080 l	kr 2 120,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 650,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,001 løp	kr 377,00	01.01.2025	1/1	0	kr 377,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	2 183 600,000/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 6 987,00
							kr 13 939,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
1877156	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2023	89	2703

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
03. Desember 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**1362**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Furumoveien 5**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 12.01.2017	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 15.11.2018	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Mostad Pål Sigurd

Furumoveien 5

1605 Fredrikstad

Adresse:	Furumoveien 5 (H - 1 - 1)	**Dato:**	03.12.2024
Bygningsnr:	193900216	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	208 / 1362 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Jan Markus Lorentzen
Antall ildsted:	4	**Avtale nr:**	10889
Tilsyn:	Ikke utført 12.01.2017		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 02. desember 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1362 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Furumoveien 5, 1605 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.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 2.12.2024

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 208 / 1362 / 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 brenseltanker 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: Furumoveien 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1362/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-12-02

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Furumoveien 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1362/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-12-02

N

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



Grunnkart med ortofoto

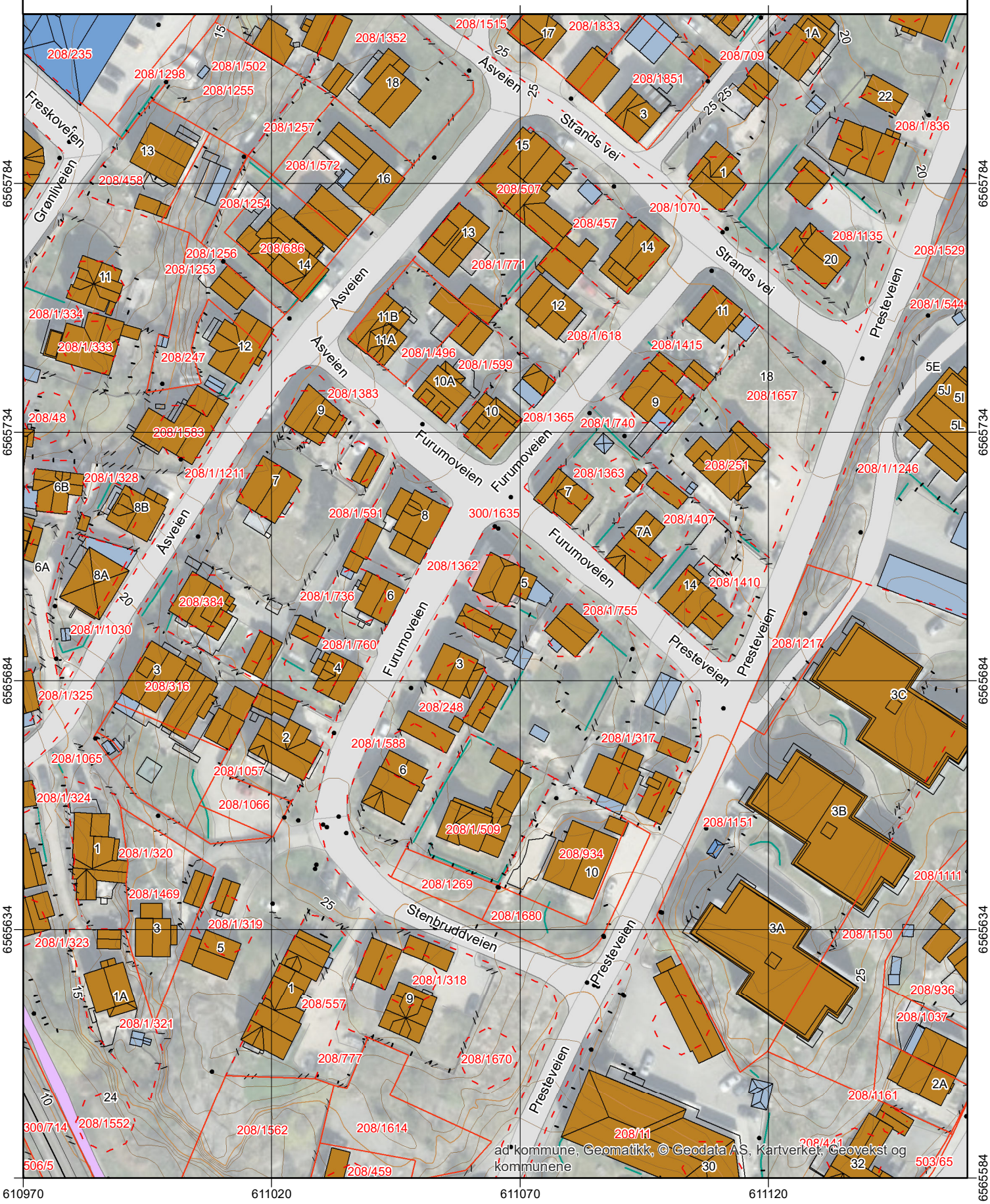
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Furumoveien 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1362/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-02

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Oversiktskart

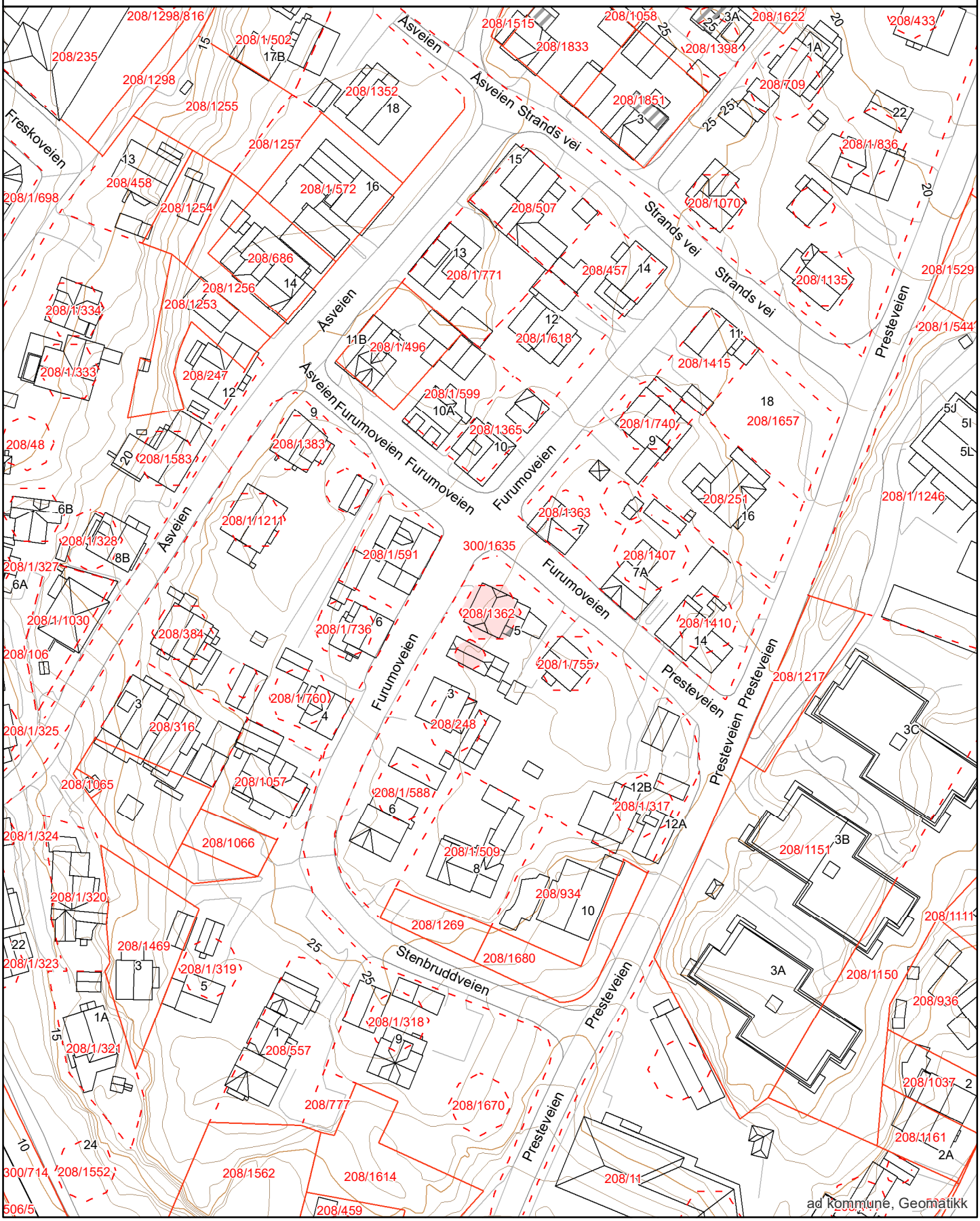
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Furumoveien 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1362/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-02

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Furumoveien 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1362/0/0

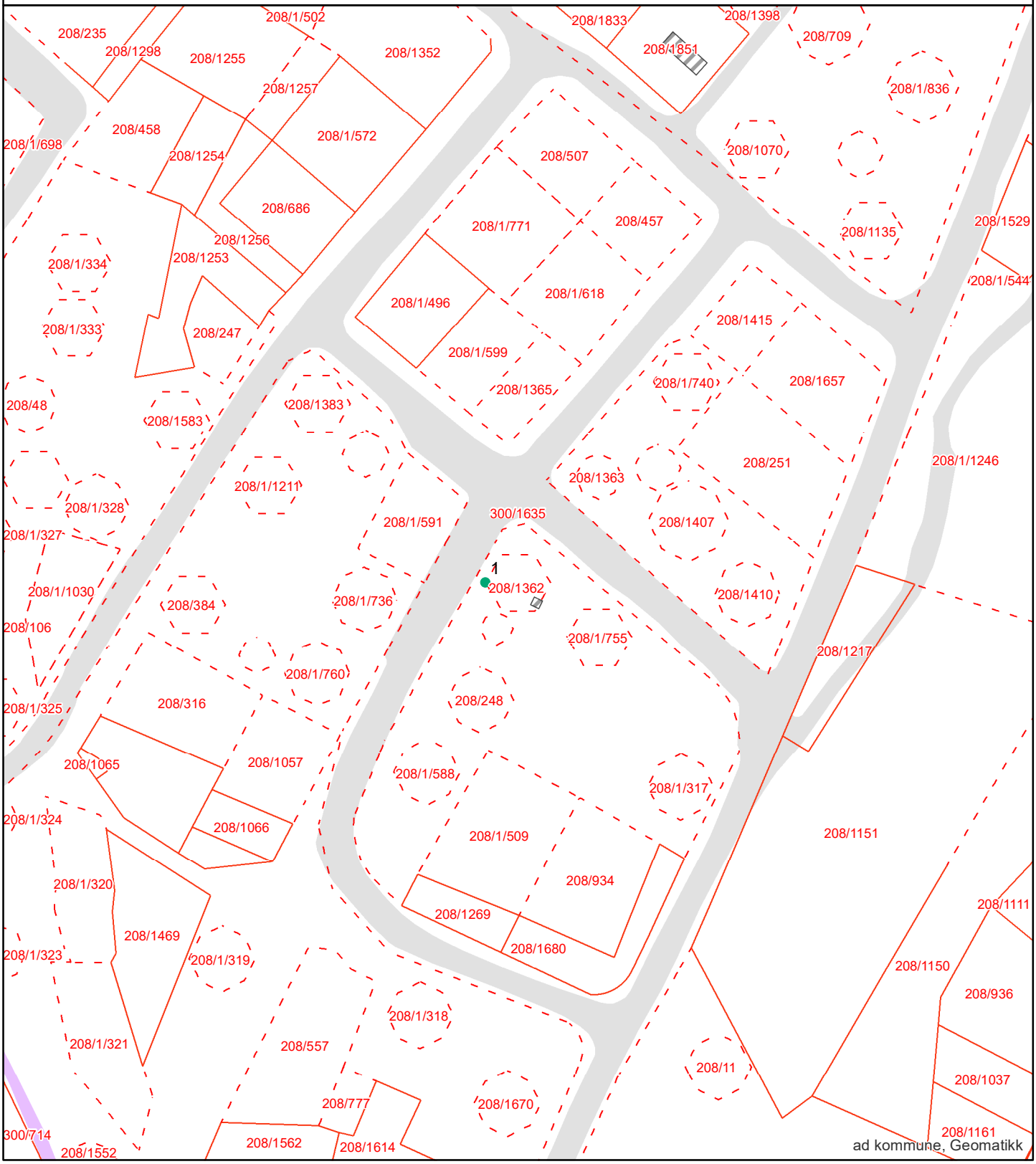
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-02

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.12.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565703.99941	611060.00216	Ikke spesifisert	36.04	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Furumoveien 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1362/0/0

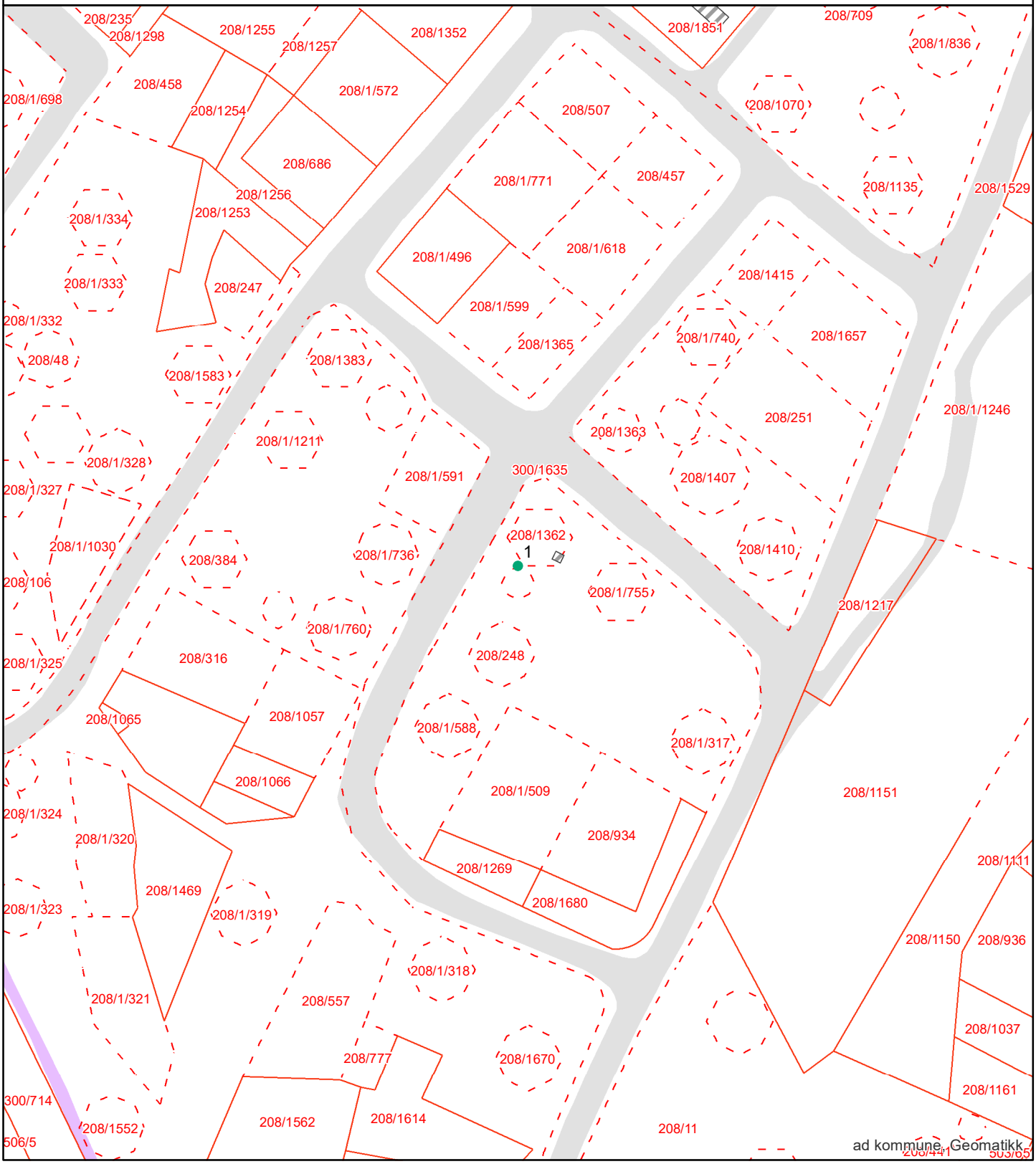
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-02

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.12.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565698.69263	611062.026511	Ikke spesifisert	18.26	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/1362/0

Bruksnavn		Beregnet areal	118.7
Etablert dato	24.05.1989	Historisk oppgitt areal	252.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PÅL SIGURD MOSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	08.11.2016	08.11.2016		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	24.05.1989			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	12.12.2006	93.7	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		25.0	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193900208	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193900216	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193900208: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193900216: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	102.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	102.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	51.0	0.0	51.0	0.0
H02	0	51.0	0.0	51.0	0.0
K01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193900216-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	2.7	0.0	2.7	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.09.2020	13.10.2020
IG - Igangsettingstillatelse	23.09.2020	13.10.2020

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193900216-2	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.09.2020	13.10.2020
IG - Igangsettingstillatelse	23.09.2020	13.10.2020

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Furumoveien	5		1605 FREDRIKSTAD

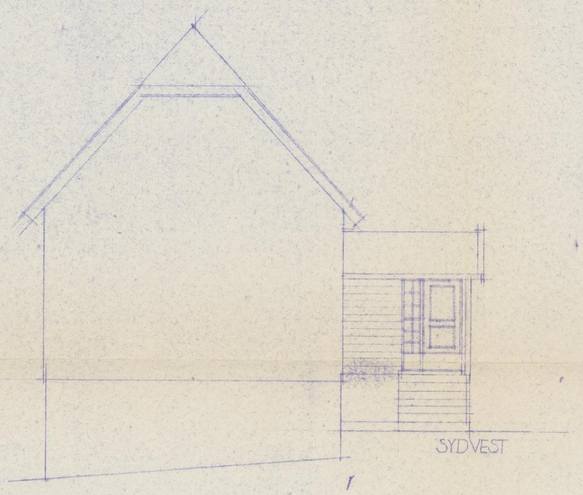
FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

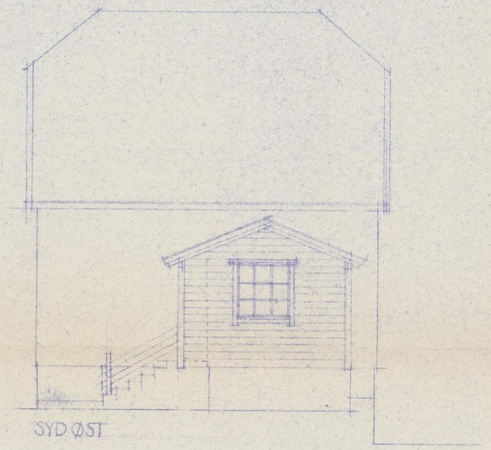
Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

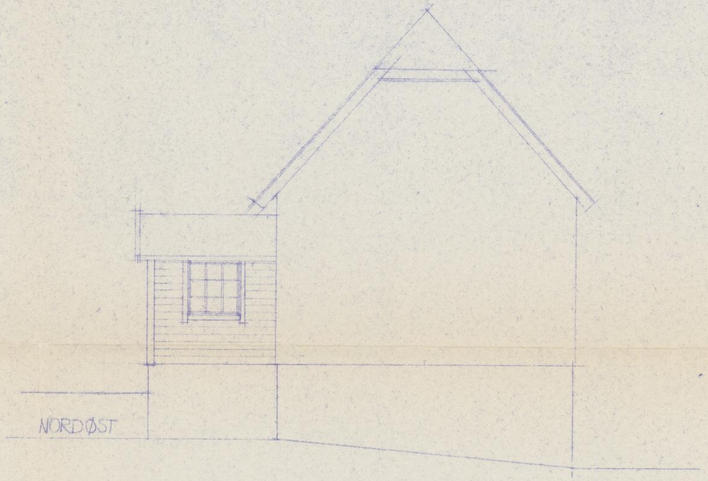
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

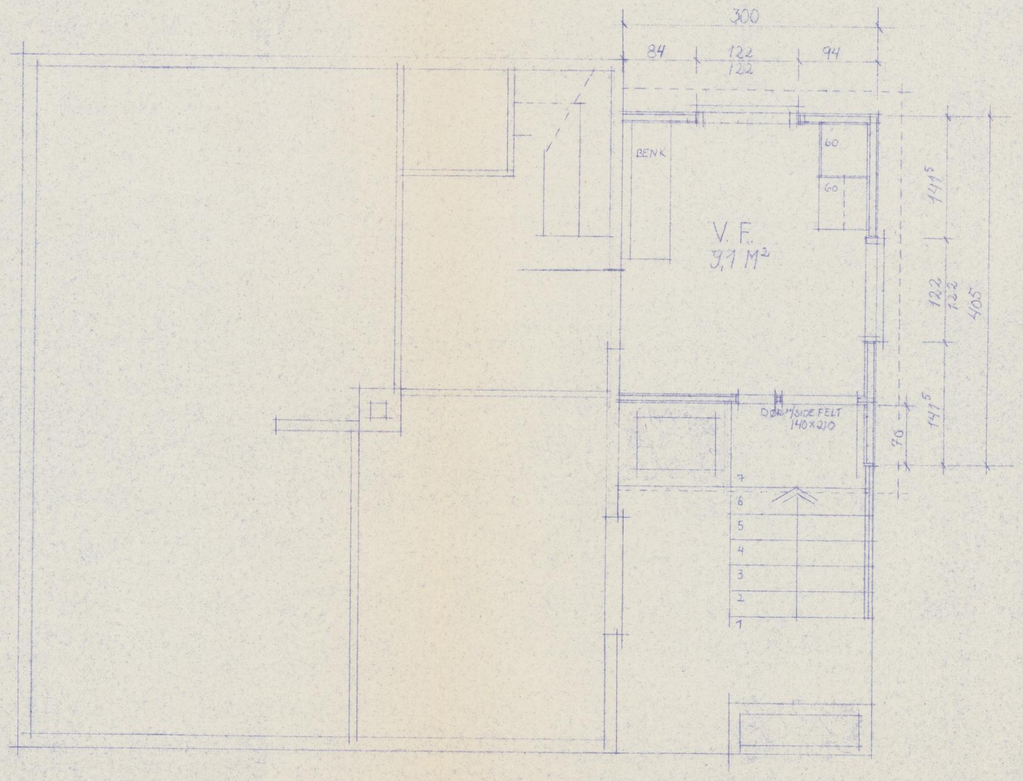
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

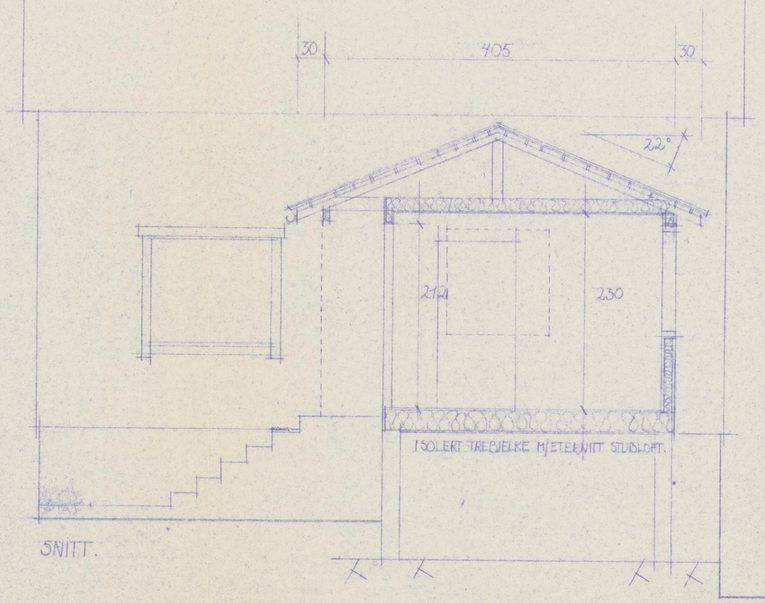
Med hilsen Geomatikk







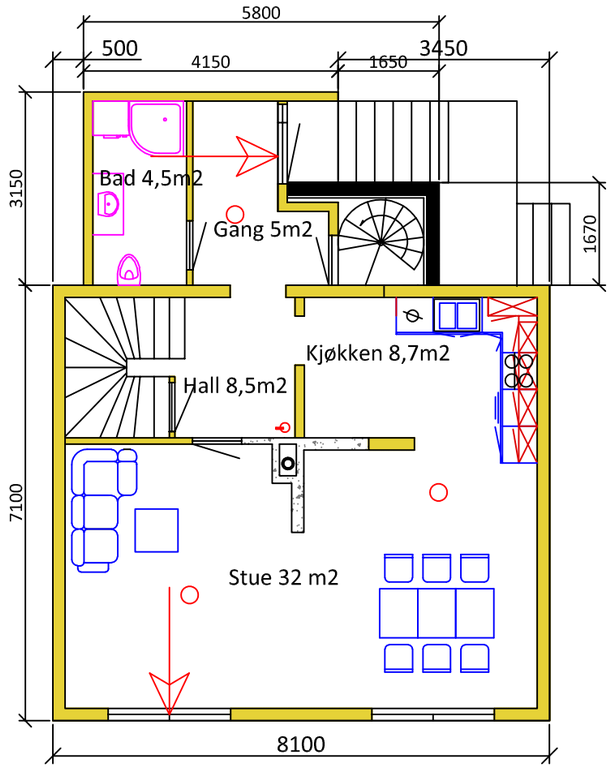




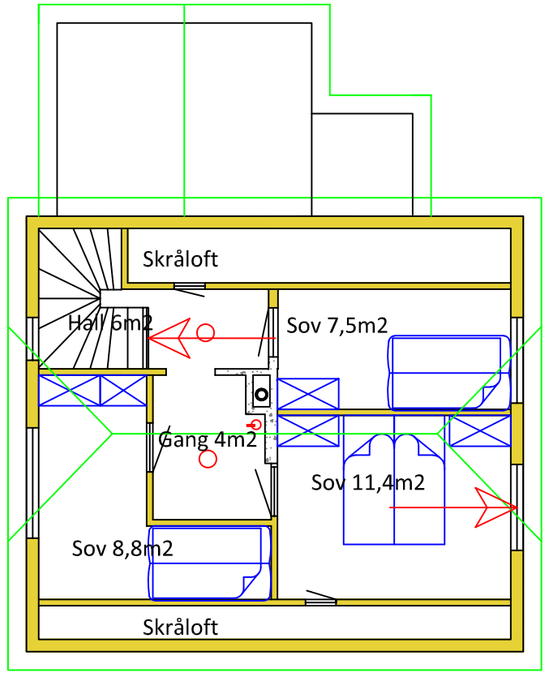
F. B. nr. 167/78

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

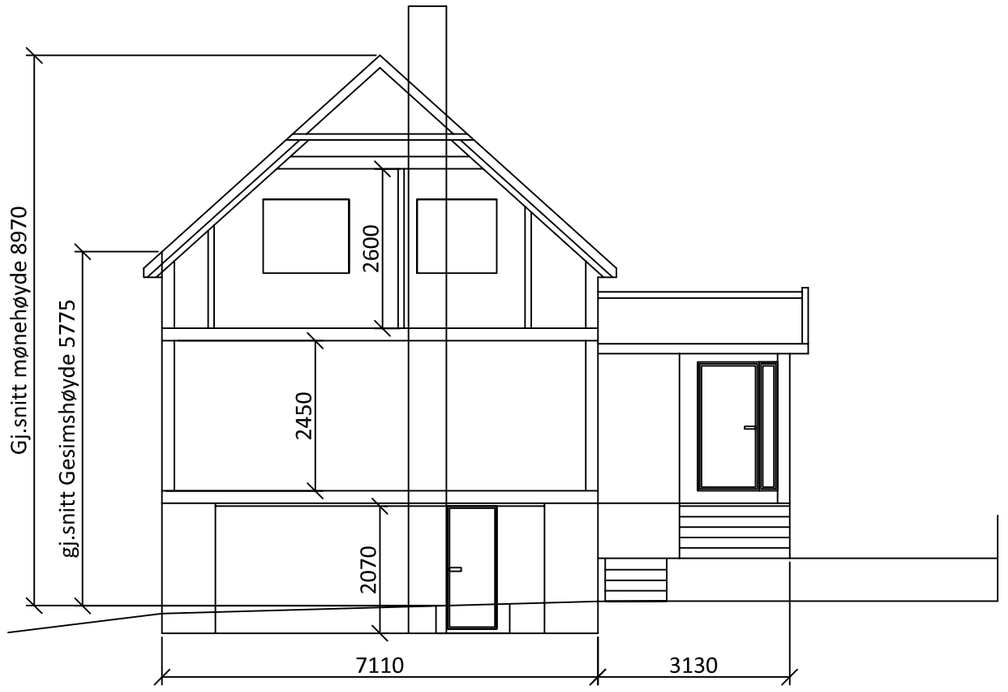
FINN ANDERSEN
TILBYGG. FURUMOVEIE 5
PLAN, SNITT OG FASADER.
MÅL 1:50, 1:100. DATO 14.9.1977



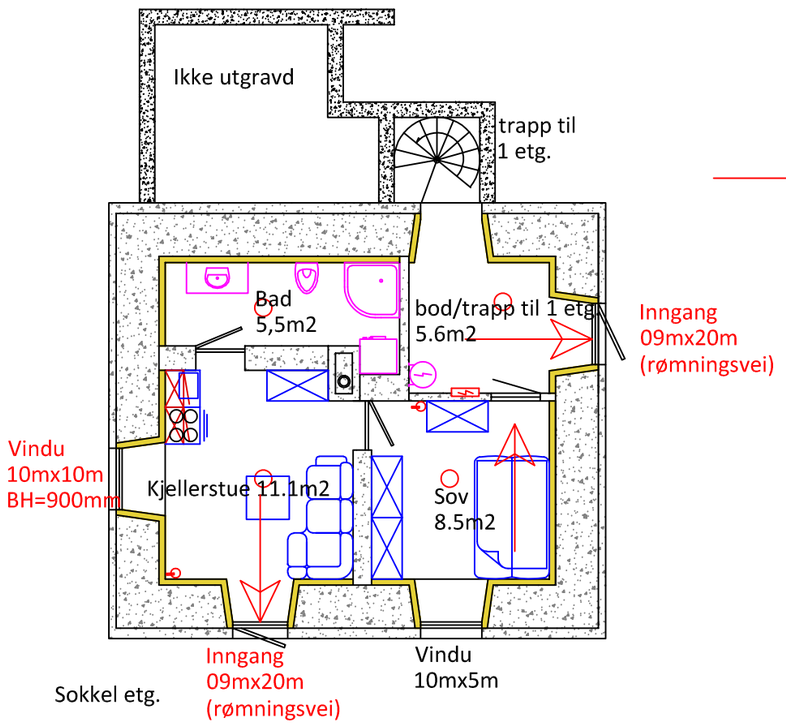
1 etg



2 etg



Sokkel.etg.



- Vegghengt brannslukningsapparat
- Seriekoblet brannvarsling
- Rømningsvei

Sokkel.etg.
Takhøyde: 2.07m
Himling er 2 lag gips montert på lydbøyler.
Vegger er etterisolert med mineralull
Kjellergulv er isolert med EPS, støpt dekke over.
Vinduer/dør er to lags isolerglass

bod/hall = 5.6m2
Innv. oppbevaring = 2.5m2

Tilbygg ved inngang 1.et
1,65 x 1,65 = 2,7 m² (BYA)
1,40 x 1,40 = 2,0 m² (BRA)

BRA (innvendig omsluttende yttervegger (inkl bod)) = 36m2
Areal rom-rom = 25m2

Rev.:	Ant.	Revisjon	Dato:	Sign.:

Søknad om bruksendring
Oppholdsrom i sokkel
Takplan, Plan og snitt

Tegner: K-R L
Dato: 17/03/19
Mål: 1:50 / A3
Erst. for:
Erst. av:

Furumoveien
1605 Fredrikstad. G.nr/B.nr 208/1362 F.nr 0 S.nr 0
Fredrikstad Kommune
mostad2@hotmail.com

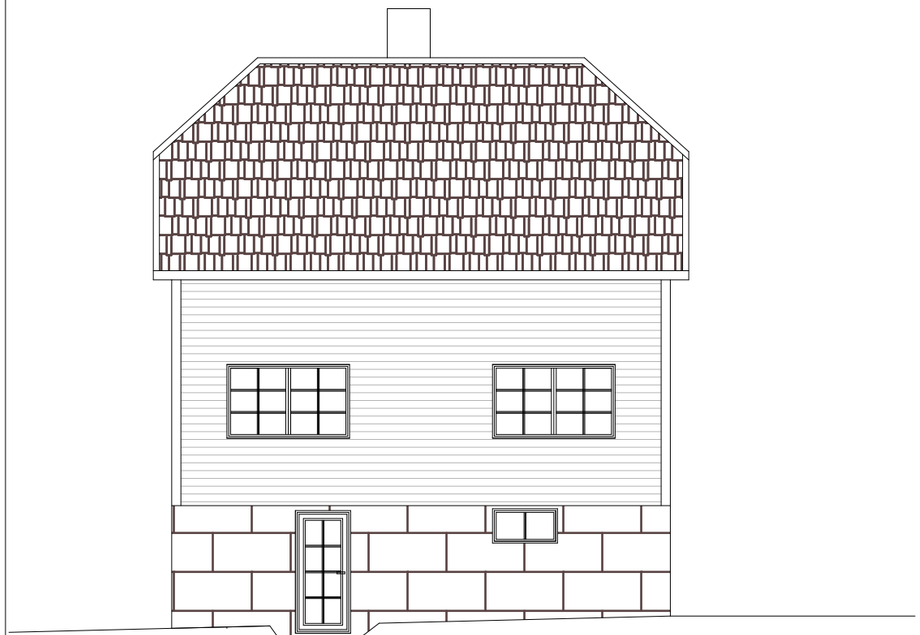
Tegn.nr.: E-2-1
Rev.: B
Filnavn: Furumoveien.dwg



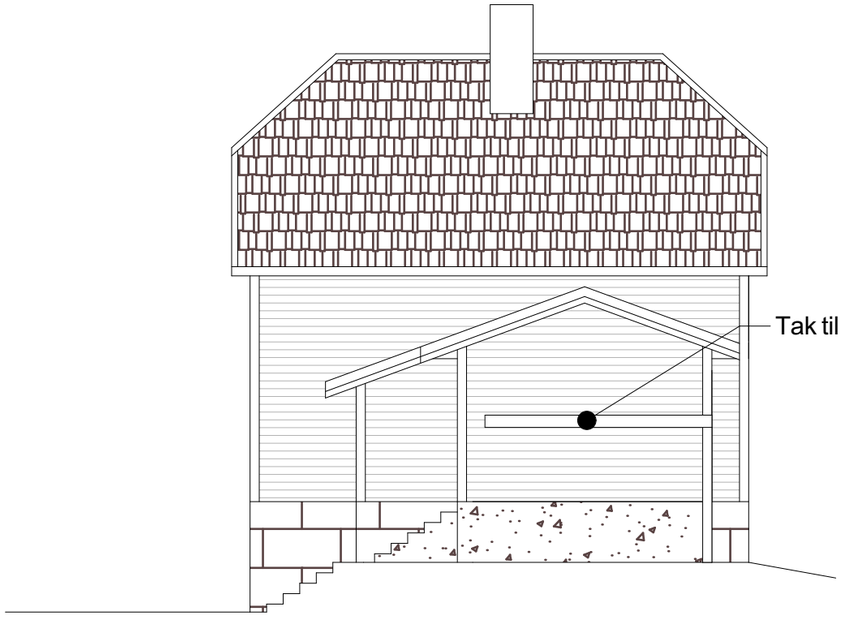
Fasade mot SørVest



Fasade mot NorØst



Fasade mot NorVest



Fasade mot SørØst

Kopperud Murtes Bygg AS har tegnet leveggen den 09.01.2020

Rev.:	Ant.	Revisjon	Dato:	Sign.:

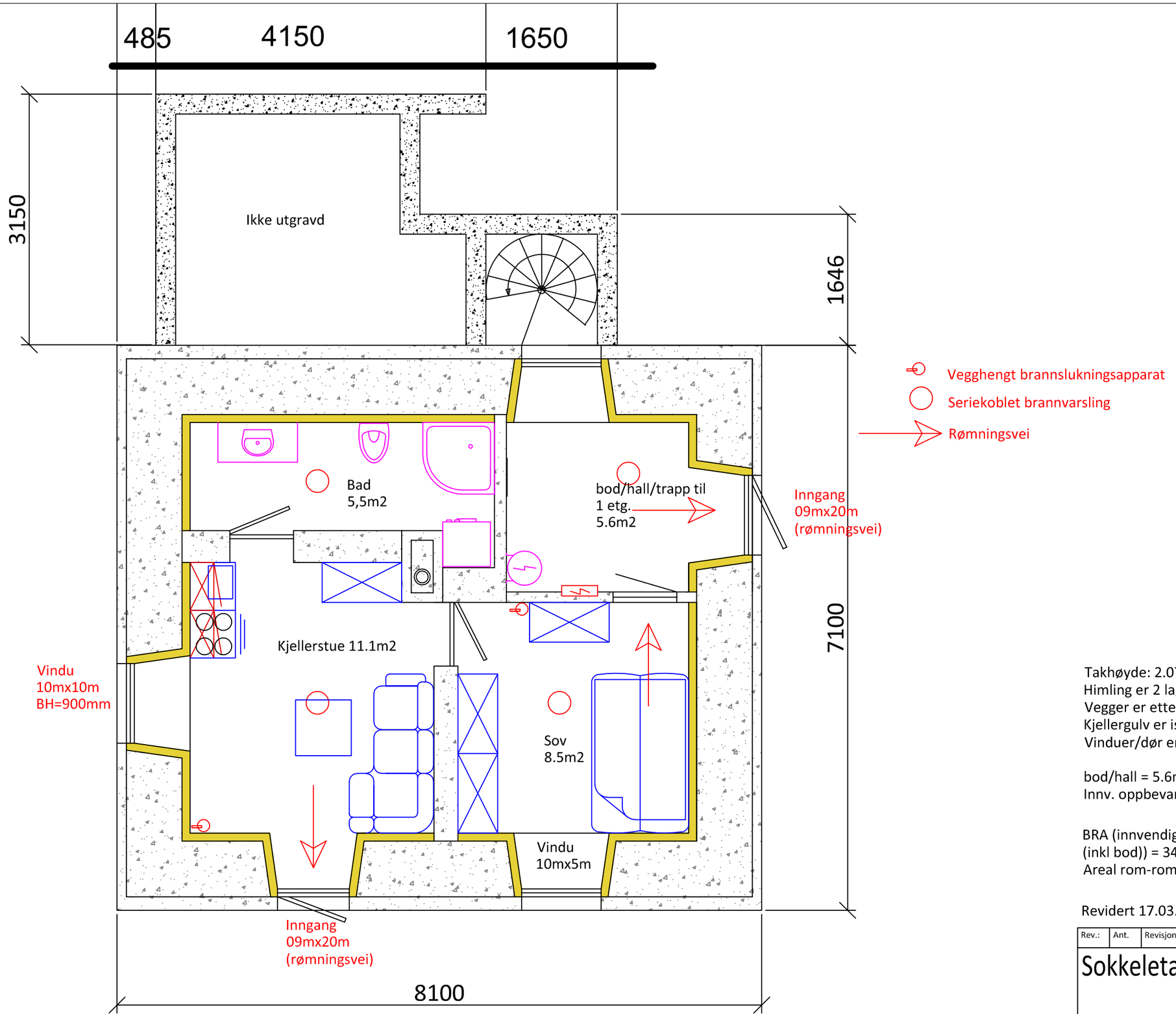
Søknad om bruksendring
Oppholdsrom i sokkel
Fasader

Tegner: K-R L
Dato: 17/03/19
Mål: 1:50 / A3
Erst. for:
Erst. av:

Furumoveien
1605 Fredrikstad. G.nr/B.nr 208/1362 F.nr 0 S.nr 0
Fredrikstad Kommune
mostad2@hotmail.com

Tegn.nr.: E-3-1
Rev.: B

Filnavn: Furumoveien.dwg



Takhøyde: 2.07m
Himling er 2 lag gips montert på lydbøyler.
Vegger er etterisolert med mineralull
Kjellergulv er isolert med EPS, støpt dekke over.
Vinduer/dør er to lags isolerglass

bod/hall = 5.6m2
Innv. oppbevaring = 2.5m2

BRA (innvendig omsluttende yttervegger (inkl bod)) = 34m2
Areal rom-rom = 25m2

Revidert 17.03.19

Rev.:	Ant.	Revisjon	Dato:	Sign.:

Sokkeletasje

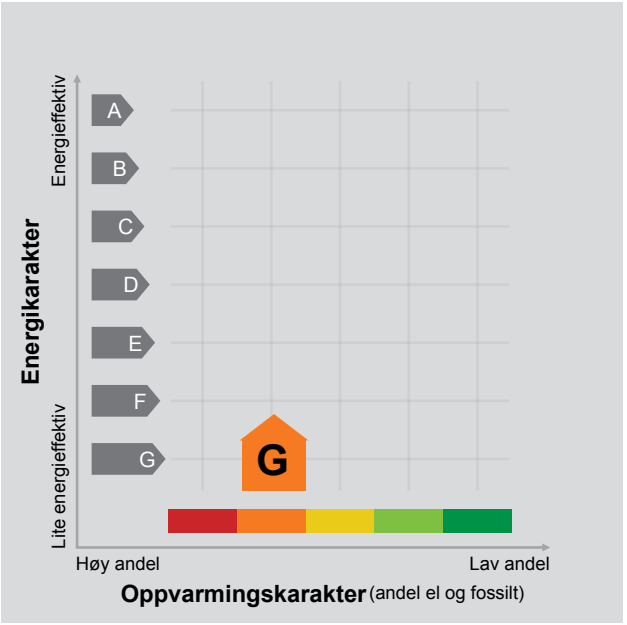
Oppholdsrom

Furumoveien
1605 Fredrikstad. G.nr/B.nr 208/1362 F.nr 0 S.nr 0
Fredrikstad Kommune
mostad2@hotmail.com

Tegner: K-R L
Dato: 15/06/18
Mål: 1:50 / A3
Erst. for:
Erst. av:
Tegn.nr.: E-1-1
Rev.: B
Filnavn: Furumoveien.dwg

ENERGIATTEST

Adresse	Furumoveien 5
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1362
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193900216
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61974
Dato	19.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

Furumoveien 5 - Nabolaget Grønli/Damyr - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Fagerliveien 1 Linje 8	4 min 0.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	7 min 0.5 km
Sentrum fergeleie Linje 805	12 min 0.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min 1.2 km
Værste fergeleie Linje 805	18 min 1.3 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	27 min 1.9 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	4 min 2.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	23 min 1.7 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min 0.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

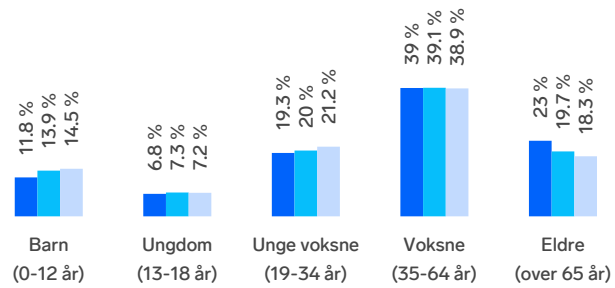
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønli/Damyr	1 026	523
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.4 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	18 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	5 min 0.4 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

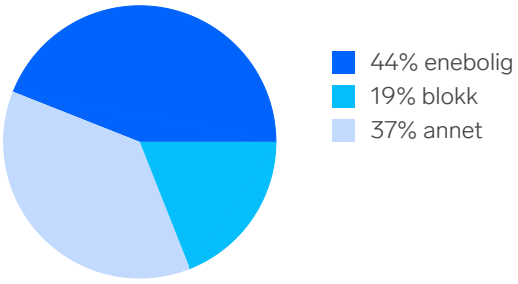
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Sport

Glemmen videregående Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Trara skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.8 km
Centrum Helsestudio	5 min
Family Sports Club Fredrikstad	6 min

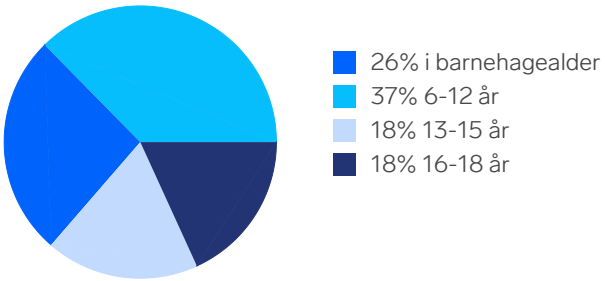
Boligmasse



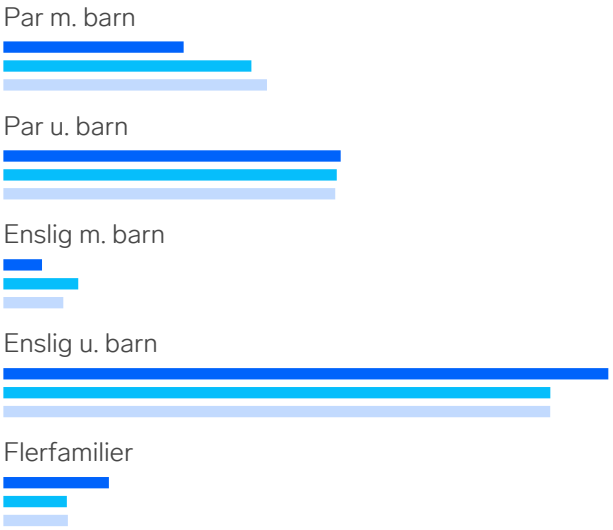
Varer/Tjenester

Torvbyen	8 min
Vitusapotek Hassingen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



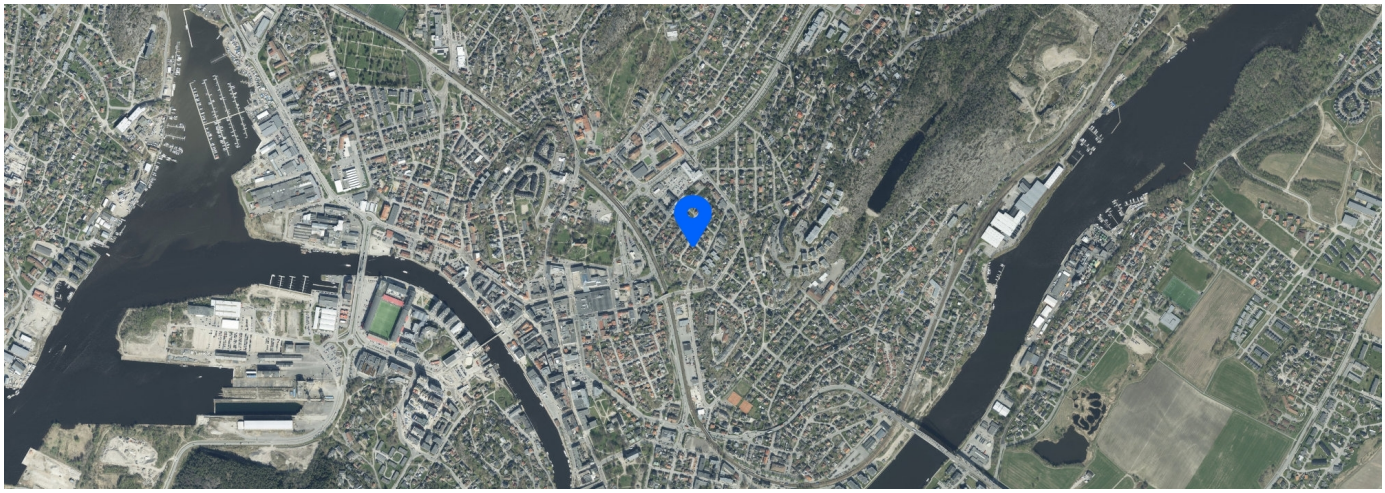
Familiesammensetning

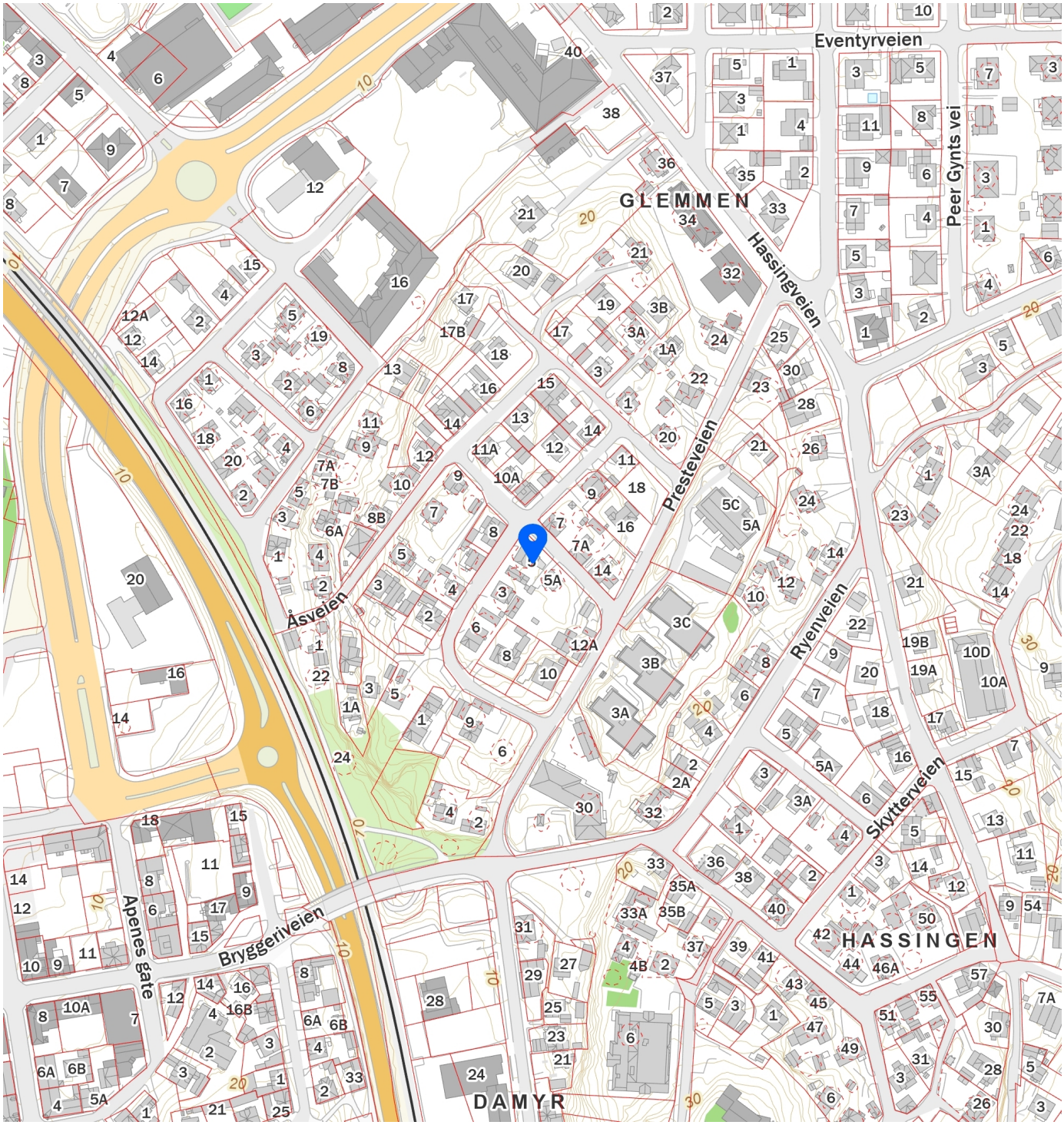


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024