Vedlegg til Salgsoppgave

S Bangors vei 16A

Vår ref.: 192260006 FREDRIKSTAD 03.11.2026

1. Tilstandsrapport fra Witek as ved Marius Eriksen, onsdag 14. oktober 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
   a. Kopi av tinglyst erklæring om adkomst/garasje
   b. Kopi av seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
   a. Opplysning om reguleringsforhold
   b. Oversikt kommunale pålegg VA
   c. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   d. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
   e. Utsnitt fra grunnkartbasen
   f. Matrikkelrapport
   h.Kopi av ferdigattest
   i. bygningstegninger
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for Stavlund as



Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
S Bangors vei 16 A, 1657 TORP
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 621, bnr. 30, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20999-1129 **Eiendomsverdi ref nr:** GO3849

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eriksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 9 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Marius Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
marius@witek.no
978 08 403

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en seksjon i boligbygg med flere boenheter, oppført i 2020, med et samlet BRA på 140 m², hvorav BRA-i utgjør 132 m².
Boligen fremstår generelt med moderne standard sett opp mot alder, bruk og byggemåte.
Det er registrert enkelte avvik i rapporten, hovedsakelig knyttet til tak, fasader, vinduer og dører, innvendige overflater, ventilasjon og tekniske installasjoner. På det flate taket er det blant annet registrert mangelfullt fall og vannansamlinger, samt enkelte utførelsesmessige avvik ved beslag og pipehatter.
Både hovedbad og bad i hybel er oppført etter TEK17 og det foreligger ferdigattest. Det er likevel registrert enkelte utførelsesmessige avvik knyttet til overflater, sluk/tettesjikt, rørgjennomføringer, sanitærutstyr og ventilasjon. Fuktmåling ved hovedbad har ikke påvist unormale forhold.
Det er også registrert forhøyede radonverdier i deler av bygningen. Det er gjennomført tiltak, men endelig effekt er ikke avklart før planlagt langtidsmåling er gjennomført.
Boligen har rør-i-rør-system, balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme og nyere elektrisk anlegg. Godkjente byggemeldte tegninger foreligger og stemmer med dagens bruk. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes, særlig i lukkede konstruksjoner, våtrom og tekniske anlegg.
Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Gå til side

Taket har asfaltpapp og er flatt.
Takvannet ledes via et innvendig nedløpsrør som er ført gjennom oppvarmet del av bygningen, såkalt varmt nedløp.
Ifølge eier består takkonstruksjonen av et Siporex-dekke på stålbjelker. Taket er oppbygd som et omvendt kompakt tak, med isolasjon over takmembranen.
Ytterveggene har murkonstruksjon og bindingsverk med stående bordkledning og pussede murfasader.
Vinduene er av PVC med 3-lags glass.
Hovedytterdøren er malt med sidefelt.
Hybelen har malt hovedytterdør.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon og platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er med laminat og flis.
Veggene har malte glatte flater og murt forblending. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er pipe i lettklinkerblokker som er ført opp under tak.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.
Flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk.
Gulvet har et skjult vanntett sjikt av løstliggende banemembran under påstøpen.
På veggene er det benyttet membranplater av ekstrudert polystyren (XPS).
Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Balansert ventilasjon.

Våtrom › Hybel › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malte plater på veggene. Himlingen har malt innvendig tak.
Flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk.
Gulvet har et skjult vanntett sjikt av løstliggende banemembran under påstøpen.
På veggene er det benyttet membranplater av ekstrudert polystyren (XPS).
Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator, men avtrekkskanalens føringsvei og utløp er ikke avklart.

Kjøkken › Hybel › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Stoppekran plassert i råkjeller.
Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i råkjeller.
Balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank og 120 liters varmtvannstank til hybel.
Det er vannbåren gulvvarme.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2020.
40A hovedsikring med diverse jordfeilautomater.
Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat.
Oppvarming av boligen skjer via vannbåren varme i gulv og panelovner.
Det er en nettstasjon med transformator i tilknytting til bygningen på eiendommen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnens type er ukjent.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2020, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2020, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

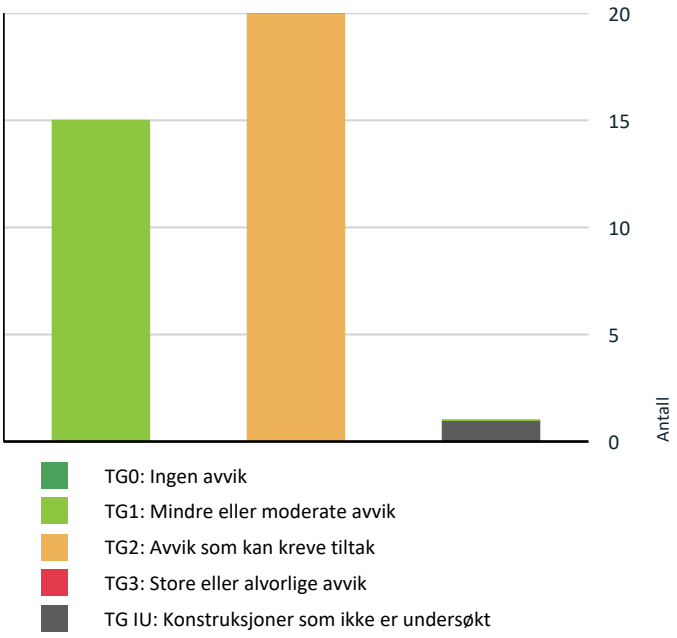
Boligbygg med flere boenheter

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter leiligheten med tilhørende hybeldel. Det er ikke fremlagt vedtekter som fastsetter en særskilt fordeling av vedlikeholdsansvaret mellom seksjonseierne og sameiet. Utvendige bygningsdeler og relevante felles installasjoner er derfor også vurdert i det omfanget som fremgår av de enkelte punktene i rapporten.
Vurderingene av felles bygningsdeler er basert på tilgjengelige forhold ved befaringen og utgjør ikke en fullstendig tilstandsanalyse av hele sameiets bygningsmasse. At en bygningsdel er vurdert i rapporten, innebærer ikke at vedlikeholdsansvaret eller utbedringskostnadene påhviler denne seksjonen alene. Ansvars- og kostnadsfordelingen må avklares ut fra eierseksjonsloven, seksjoneringsdokumentene og eventuelle gyldige vedtektsbestemmelser.
Tekniske installasjoner er undersøkt i det omfanget som er beskrevet under de enkelte punktene. Befaringen er foretatt mens boligen var møblert og i bruk. Begrensninger i tilkomst og undersøkelser fremgår der dette har betydning for vurderingen.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - hybel	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger hybel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - hybel** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eier opplyser at radonmålinger i 2020 viste lave verdier. Nye målinger viste forhøyede verdier i én hybelleilighet og i råkjelleren. Eier har aktivert radonbrønnen med midlertidig vifte og tettet sprekker og rørgjennomføringer. Etter tiltakene opplyses det om korttidsmålinger på ca. 260 Bq/m³ i råkjelleren, 70 Bq/m³ i hybel B og 25 Bq/m³ i hybel A. Permanent vifte er bestilt, og langtidsmåling er planlagt. Korttidsmålingene dokumenterer ikke årsmiddelverdien. Effekten av tiltakene må bekreftes ved langtidsmåling

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Oppgitt byggeår gjelder ferdigstillelsen av bygget som tremannsbolig. Deler av bygningen består av et eldre verksted som er ombygd og påbygd. Byggeåret er derfor ikke representativt for alderen på alle konstruksjoner og bygningsdeler.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Skiftet hoveddelen av kledningen på sydveggen og beiset denne. Utført av Bygg og Håndverkstjenester Wieslaw Krajewsk
2026	Modernisering	Skiftet en kort strekning av utvendig stikkledning fra betongrør til plastrør.
2026	Modernisering	Montert belysning ved og inne i utebodene. Utført av Storm Elektro.
2026	Modernisering	Rettet opp setningsskader på uteplassene. Utført av Bygg og Håndverkstjenester Wieslaw Krajewsk
2026	Modernisering	Senket gulvet i deler av råkjelleren og etablert ny adkomst. Utført av eier og Bygg og Håndverkstjenester Wieslaw Krajewsk
2026	Modernisering	Utført diverse mindre reparasjoner og utbedringer etter slitasje ved utleie
2026	Modernisering	Utvidet kjøkkenet med innredning fra IKEA. Utført av eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har asfaltpapp og er flatt. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
- Taket har ikke tilstrekkelig helning.
- Det er påvist store vannansamlinger på taket.

Konsekvens/tiltak
- For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.
- Store vannansamlinger kan føre til økt belastning, lekkasjer og skader på taktekking og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å utbedre fall/avrenning og sikre effektiv bortledning av vann fra taket.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takvannet ledes via et innvendig nedløpsrør som er ført gjennom oppvarmet del av bygningen, såkalt varmt nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at gesimsbeslaget ikke er ført over hele gesimsens bredde, men avsluttes midt på gesimsen og er tettet med fugemasse.
- Det er registrert ufagmessig utførelse på pipehatter.

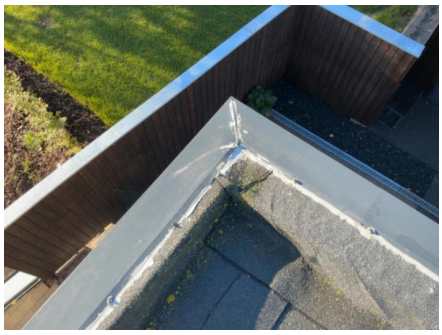
Konsekvens/tiltak

- Løsningen gir en sårbar avslutning og økt risiko for vanninntrenging dersom fugemassen svekkes eller løsner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skader i underliggende gesims- og veggkonstruksjon.
- Beslaget bør utbedres slik at det føres sammenhengende over hele gesimsen og gir tilfredsstillende avrenning og varig beskyttelse mot nedbør.
- Mangelfull utførelse kan gi redusert tetthet og økt risiko for vanninntrenging rundt pipe og tilstøtende takkonstruksjoner.
- Pipehattene bør kontrolleres og utbedres slik at det oppnås tilfredsstillende tetthet, innfesting og vannavrenning.

Tilstandsrapport







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ifølge eier består takkonstruksjonen av et Siporex-dekke på stålbjelker. Taket er oppbygd som et omvendt kompakt tak, med isolasjon over takmembranen.

Flate tak kan erfaringsmessig være en type konstruksjon som kan være utsatt for kondensering dersom ventileringen ikke er tilfredsstillende. Bør lage inspeksjonsluke om det er mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har murkonstruksjon og bindingsverk med stående bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert tydelige blæredannelser/pløser i pussede murfasader.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet kan indikere redusert vedheft i puss- eller malingssjikt, ofte som følge av fuktpåvirkning. Dette kan føre til videre avskalling, oppsprekking og nedbrytning av fasadeoverflaten.

• Løse og skadde partier bør fjernes, og underlaget bør undersøkes for fukt og øvrige skader før fasaden repareres og overflatebehandles på nytt.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med 3-lags glass.

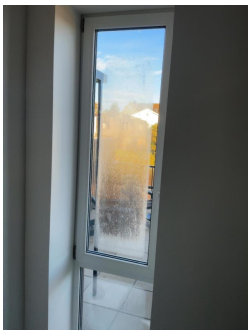
Vurdering av avvik:

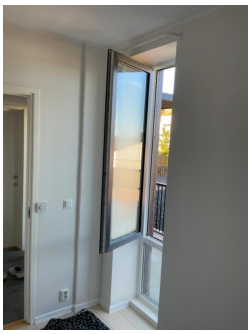
• Enkelte vinduer subber ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Dette gir redusert brukervennlighet og kan medføre slitasje på karm og ramme.

• Vinduene bør justeres slik at de kan åpnes og lukkes uten å subbe.







Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt med sidefelt.





TG 2 Ytterdører - hybel

Beskrivelse

Hybelen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Ytterdør tar i karm ved åpning/lukking. Dette medfører redusert funksjon og tyder på behov for justering.
- Det er registrert generell slitasje på ytterdøren utover det som kan forventes med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Når dørblad tar imot dørterskelen/dørkarmen kan dette medføre redusert funksjon, økt slitasje på dørblad, hengsler og terskel, samt risiko for at døren blir tung å lukke eller ikke lar seg lukke tilfredsstillende over tid.
- Konsekvens:
Slitasjen medfører redusert overflatekvalitet og kan over tid gi redusert beskyttelse mot værpåvirkning og økt behov for vedlikehold.
- Ytterdøren bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Lokale skader bør utbedres ved behov.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon og platting på terreng som ligger inntil boligen.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med laminat og flis.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

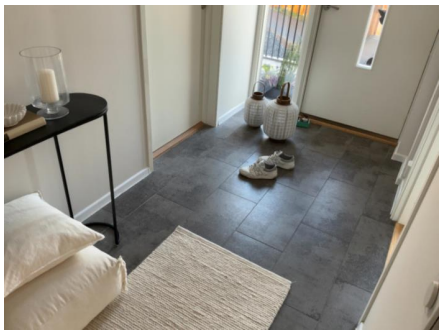
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport







TG 2 Overflater - vegger og himlinger hybel

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater og murt forblending. Himlingen har malte glatte flater.

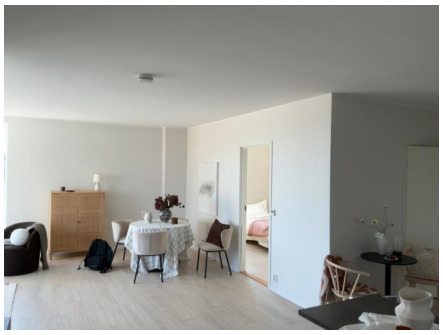
Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.







Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av siporeksdekke på stålbjelker.
Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at radonmålinger i 2020 viste lave verdier. Nye målinger viste forhøyede verdier i én hybelleilighet og i råkjelleren. Eier har aktivert radonbrønnen med midlertidig vifte og tettet sprekker og rørgjennomføringer. Etter tiltakene opplyses det om korttidsmålinger på ca. 260 Bq/m³ i råkjelleren, 70 Bq/m³ i hybel B og 25 Bq/m³ i hybel A. Permanent vifte er bestilt, og langtidsmåling er planlagt. Korttidsmålingene dokumenterer ikke årsmiddelverdien. Effekten av tiltakene må bekreftes ved langtidsmåling

Konsekvens/tiltak

• Langtidsmåling av radon er planlagt. Årsmiddelverdien og behovet for ytterligere tiltak er derfor ikke avklart.

• Langtidsmålingen må gjennomføres og resultatene følges opp. Nødvendige radonreduserende tiltak må utføres, og effekten bekreftes med ny måling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker som er ført opp under tak.

Dersom det skal etableres vedovn, er det viktig at gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger følges. Det anbefales at brann- og feiervesenet på forhånd kontrollerer skorstein for å sikre at forutsetninger for trygg og forskriftsmessig bruk er til stede.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Eier opplyser heller ikke om kjente problemer med dette.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

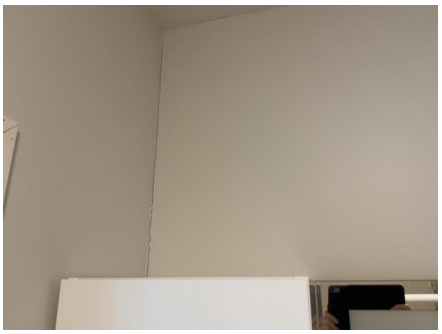
Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert tørkesprekker i malte, glatte overflater.
- Det er registrert uferdig overflatearbeid.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene kan medføre redusert overflatekvalitet og kan utvikle seg videre ved bevegelser eller fuktpåvirkning. I fuktutsatte områder kan åpne sprekker gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende materialer.
- Sprekkene bør utbedres med egnet reparasjonssystem og overflatebehandling tilpasset våtrom. Årsaken til sprekkdannelsen bør vurderes dersom sprekkene er omfattende eller i utvikling.
- Forholdet medfører redusert estetisk kvalitet og kan gi økt slitasje eller fuktpåvirkning dersom ubeskyttede overflater står eksponert over tid.
- Overflatearbeidet bør ferdigstilles med egnet behandling tilpasset aktuell konstruksjon og bruksområde.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert ufagmessig utført silikonfuge rundt sluk.

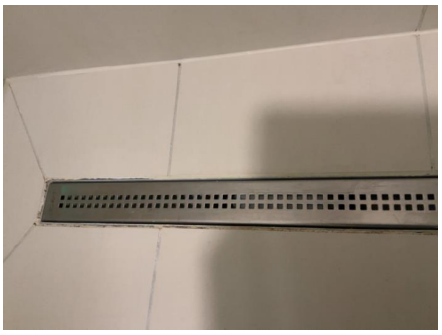
Konsekvens/tiltak

- Mangelfull utførelse kan gi redusert tetthet i overgangen og økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner.
- Silikonfugen bør fjernes og utføres på nytt med egnet fugemasse og korrekt utførelse for våtrom.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har et skjult vanntett sjikt av løstliggende banemembran under påstøpen. På veggene er det benyttet membranplater av ekstrudert polystyren (XPS), med tetting av skjøter og skruehull. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

1. ETASJE > BAD

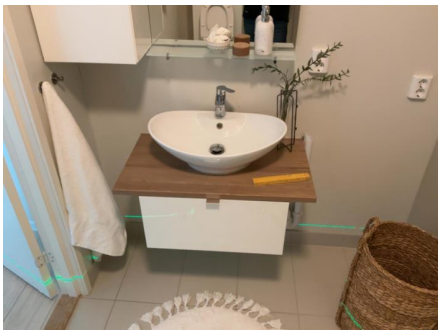
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

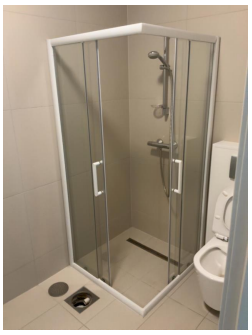
Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6.



HYBEL > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

HYBEL > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

HYBEL > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater på veggene. Himlingen har malt innvendig tak.

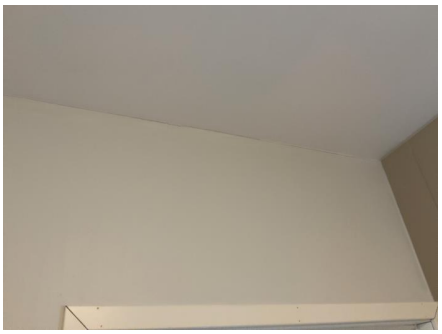
Vurdering av avvik:

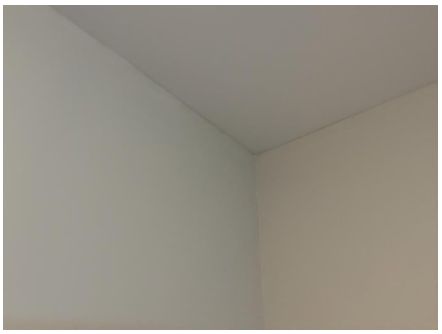
• Det er registrert tørkesprekker i malte, glatte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene kan medføre redusert overflatekvalitet og kan utvikle seg videre ved bevegelser eller fuktpåvirkning. I fuktutsatte områder kan åpne sprekker gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende materialer.

• Sprekkene bør utbedres med egnet reparasjonssystem og overflatebehandling tilpasset våtrom. Årsaken til sprekkdannelsen bør vurderes dersom sprekkene er omfattende eller i utvikling.







HYBEL > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ufagmessig utført silikonfuge rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull utførelse kan gi redusert tetthet i overgangen og økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner.
• Silikonfugen bør fjernes og utføres på nytt med egnet fugemasse og korrekt utførelse for våtrom.







HYBEL > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har et skjult vanntett sjikt av løstliggende banemembran under påstøpen. På veggene er det benyttet membranplater av ekstrudert polystyren (XPS), med tetting av skjøter og skruehull. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 35 mm



HYBEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert fuktsvelling i våtromsplater benyttet til innkassing av toalettsisternen. Skaden viser at platene har vært utsatt for fukt. Videre fuktbelastning kan føre til økt skadeomfang.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

• Lokal utbedring bøt utføres.







HYBEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.



HYBEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i alkove, i skap for vannbåren varme. Måleresultat under 6.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har en noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator, men avtrekkskanalens føringsvei og utløp er ikke avklart.

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.





Tilstandsrapport

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rørskap på bad og i råkjeller.
Stoppekran plassert i råkjeller.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Det er stakeluker i råkjeller.

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Styringspanel varsler ang. rotorvakt.

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

• Det foreligger ikke opplysninger om service på det balanserte ventilasjonsaggregatet. Manglende vedlikehold kan medføre redusert luftutskifting og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Dersom vedlikehold ikke kan bekreftes, anbefales service og kontroll av aggregatet, inkludert filtre og varmegjenvinner.

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Plassert i felles råkjeller.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er ifølge eier kjøpt brukt. Installasjonsår og tidligere brukshistorikk er ukjent, noe som gir usikkerhet om gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Berederen bør følges opp med kontroll for lekkasjer og funksjonssvikt. Utskifting vurderes ut fra tilstand og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank - hybel

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Plassert i råkjeller.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er ifølge eier kjøpt brukt. Installasjonsår og tidligere brukshistorikk er ukjent, noe som gir usikkerhet om gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Berederen bør følges opp med kontroll for lekkasjer og funksjonssvikt. Utskifting vurderes ut fra tilstand og funksjon.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Vannet i enkelte gjennomstrømningsmålere på fordeleren for vannbåren varme fremstår misfarget. Dette kan skyldes urenheter i anlegget, som kan påvirke sirkulasjon og regulering.

Konsekvens/tiltak

• Rørlegger bør kontrollere vannkvaliteten og vurdere behovet for rensing og gjennomspyling av anlegget.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2020.
40A hovedsikring med diverse jordfeilautomater.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.





Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via vannbåren varme i gulv og panelovner.
Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektro trafo

Beskrivelse

Det er en nettstasjon med transformator i tilknytting til bygningen på eiendommen.

Tilstandsrapport

Fremlagt dokumentasjon fra eier viser at det tidligere ble målt magnetfelt over utredningsnivået på 0,4 µT. Etter skjerming med stålplater opplyser Norgesnett i e-post datert 12.03.2019 at nye målinger i tilstøtende oppholdsrom viste verdier mellom 0,10 og 0,33 µT, under det oppgitte utredningsnivået. Det er ikke utført nye målinger i forbindelse med befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens type er ukjent.
Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2020, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2020, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at radonmålinger i 2020 viste lave verdier. Nye målinger viste forhøyede verdier i én hybelleilighet og i råkjelleren. Eier har aktivert radonbrønnen med midlertidig vifte og tettet sprekker og rørgjennomføringer. Etter tiltakene opplyses det om korttidsmålinger på ca. 260 Bq/m³ i råkjelleren, 70 Bq/m³ i hybel B og 25 Bq/m³ i hybel A. Permanent vifte er bestilt, og langtidsmåling er planlagt. Korttidsmålingene dokumenterer ikke årsmiddelverdien. Effekten av tiltakene må bekreftes ved langtidsmåling

Konsekvens/tiltak
• Langtidsmåling av radon er planlagt. Årsmiddelverdien og behovet for ytterligere tiltak er derfor ikke avklart.
• Langtidsmålingen må gjennomføres og resultatene følges opp. Nødvendige radonreduserende tiltak må utføres, og effekten bekreftes med ny måling.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bodene er oppført i trekonstruksjon med stående trekledning og pulttak. Det er adkomst via enkle ytterdører, og bodene fremstår med enkel, normalt vedlikeholdt standard.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	520 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 300 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

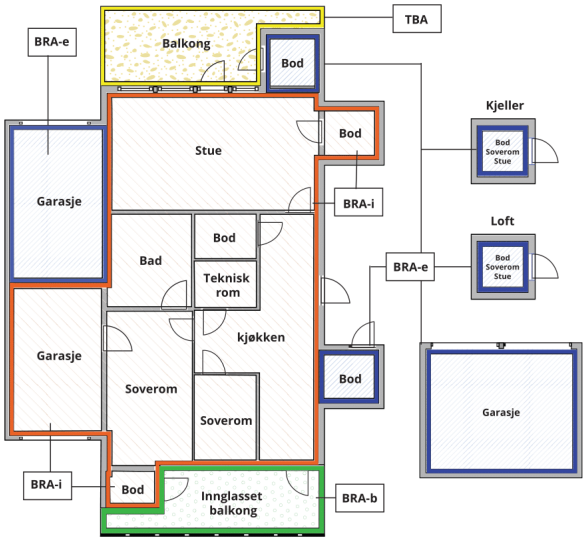
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	102			102	22
Hybel	30			30	8
SUM	**132**				**30**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, teknisk rom, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3, gang, bad, teknisk rom 2		
Hybel	Alkove, gang, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punktet tilbygg/modernisering for mer informasjon

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2	

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Marius Eriksen	Takstingeniør
	Atle Lende	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	621	30		1	1639 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
S Bangors vei 16 A

Hjemmelshaver
Lende Atle, Lende Solveig Hovde

Kommentar
Det er felles tomt for sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

S Bangors vei 16 ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Torp i Fredrikstad. Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, med rolige boliggater og begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til skole, barnehage, båthavn, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med asfalterte adkomst- og parkeringsarealer, steinlagte gangarealer og uteplasser. Terrengforskjeller er tatt opp med støttemurer og skråninger. Det er mindre grøntarealer med plen, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Arealoversikt			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 28.10.2027

S Bangors vei 16A, 1657 TORP

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Stavlund	Leilighet	192260006

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Atle Lende	2006	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Tryg
Forsikringsnummer	7964205 - gjelder

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad to stk
Hva ble gjort og når?	Bygningen ble kjøpt i 2006 og brukt som mekanisk verksted. I 2015 ble driften avviklet, og fra 2016 begynte ombyggingen til boliger. Leilighet A sto ferdig i 2020, med midlertidig brukstillatelse fra 2019, og ble tatt i bruk av leietakere i september 2020. Vi begrenser derfor svarene på arbeider som er gjort på bygningen til den midlertidige brukstillatelsen forelå i 2019.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Erik Laursen: Uavhengig kontrollerende våtrom og luft NGE AS: Kontrollerende VVS Atle Lende: Utførende rørlegger
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet

Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Finnes komplett byggesak i Fredrikstad kommune. Også bilder av byggeprosessen.

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Barkedalen AS Det er felles avløpsledninger med nr16. Nr 16 skiftet sine avløpsrør frem til sammenkoblingen med vårt anlegg i 2026. I den forbindelse ble det også skiftet ut ca tre -fire meter med avløpsrør herfra til sammenkobling. De gamle rørene var i betong. Nå er det plastrør fra begge bygninger helt frem til felles større dimensjon ned mot O.J Moumsvei. Firmaet ble engasjert og betalt av naboen i sin helhet. Naboen har altså dokumentasjonen på dette.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Barkedalen AS Det er felles avløpsledninger med nr16. Nr 16 skiftet sine avløpsrør frem til sammenkoblingen med vårt anlegg. I den forbindelse ble det også skiftet ut ca tre - fire meter med avløpsrør herfra til sammenkobling. De gamle rørene var i betong. Nå er det plastrør fra begge bygninger helt frem til felles større dimensjon ned mot O.J Moumsvei.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Firmaet ble engasjert og betalt av naboen i sin helhet. Naboen har altså dokumentasjonen på dette.

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Svakt sug på våtrom ifølge takstmann samt rotorvakt alarm. Service med rens er bestilt.

Gjensidige

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Da boligen ble tatt i bruk ved utleie i 2020 var radonverdiene godt under godkjente verdier. Etter arbeid i råkjelleren i 2026, økte verdiene noe. Radonbrønn ble da aktivert, og en større vifte satt inn. Sporfilmmåler ble satt igang 16.oktober 2026. Verdiene på kortidsmåling i leiligheten var på det høyeste 79. Regner med at de synker etter tiltakene.

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Utebodene i leiligheten har fått innvendig og utvendig belysning i 2026. Belysning i felles råkjeller og endel gjenstående arbeid.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Storm Elektro AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det er bobler i pussen på pusset del av fasaden på tremanns boligen. Det er dokumentert i tilstandsrapporten. Noen vinduer og dører er også litt trege, dette kommer også frem i tilstandsrapporten.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	i 2026 ble hovedfeltet av trekledningen byttet og beiset.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Utskifting av fasadekleding på hovedfeltet av sørveggen. Utført av Bygg og håndverktjenester Wieslaw Krajewsk.
Hva ble utført av ufaglært?	Beising av veggen to ganger.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Etter en omfattende omgjøring har det kun tidvis vært noe fuktighet på vegg i råkjeller, mot skråningen. Dette vises ved lettere misfarging av malingen. Tidligere observert mindre flekker med mugg i malingen på samme vegg. Ikke observert etter omgjøring av kjeller med utbedret lufting. Ingen fuktighet i boligene.
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Etablert ny inngang til kjeller. senket gulv i ett rom og støpt noen nye gulver. 2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	arbeid utført av eier som hadde ansvarsrett på disse arbeidene, samt Karlsrud Betongpumping AS for betongpumping og utlegging.
Hva ble utført av ufaglært?	Ut transport av stein, betong og jordmasser.samt inntransport av rene grusmasser, Egen familie.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Ja
Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under	Delvis selvstendig utleiedel (egen utvendig dør og intern dør fra hoveddel til utleiedel)
Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?	Ja

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Ja
Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?	Litt usikker på hva som er ment her. Vanlige kommunale avgifter og strøm vil påligge den enkelte bolig.

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Støttemur mot vei ble senket og nytt rekkverk montert på toppen samt arrondert terrenget bak. I 2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Utført av eier. som har ansvarsrett på disse arbeidene. Har bilder fra før og etter.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Har ny tilstandsrapport fra Witek AS.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	En nabo har tinglyst rett til adkomst til sin garasje som ligger delvis på denne tomten og mesteparten på tomten til en annen nabo. Ligger på en utstikkende flik av vår tomt som ikke har noen praktisk betydning. Annen nabo har tinglyst rett til vedlikehold av sin kloakkledning som går sammen med vår. Ved evt utbedring av felles del av kloakken, blir utgiften delt likt mellom eiendommene. Naboen må bekoste sin del av ledningen som går over vår eiendom, og også bekoste tilbakestilling.

Egenerklæringsskjema

Name

Atle Lende

Date

2026-10-28

Identification

bankID Atle Lende

Signicat

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 621 Bnr.: 30 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse:	S Bangors vei 16 A
Gatenr:	61200
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1657 TORP
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:21.10.2026 kl. 12.32

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3345610-1/200 17.11.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet LENDE ATLE F.NR:IDEELL: 1/2 LENDE SOLVEIG HOVDE F.NR: IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1986/403469-1/86 14.08.1986	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 621 BNR: 49 Bestemmelse om garasje/parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 621 BNR: 30

GRUNNDATA

2026/1164257-1/200 08.10.2026 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 133/431

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614939605
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE SAMFUNN	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
291161	LENDE ATLE		S Bangors vei 16C, 1657 TORP
160461	LENDE SOLVEIG HOVDE		S Bangors vei 16C, 1657 TORP

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3107	621	30

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	621	30	0	1	133 / 431	Boligseksjon	Ja	Nei
3107	621	30	0	2	133 / 431	Boligseksjon	Ja	Nei
3107	621	30	0	3	165 / 431	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/1164257/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 13:54

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad kommune	Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	H. Skiver

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Atle Lende	291161[redacted]	lendeatle@gmail.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
S. Bangors vei 16C	1657	Torp	90175469

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	Fredrikstad kommune	621	30	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
291161[redacted]	Atle Lende	1/2
160461[redacted]	Solveig Hovde Lende	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	133	TB	13				25				37				49			
2	B	133	TB	14				26				38				50			
3	B	165	TB	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		431				Nevner =		431											

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-26	Atle Lende

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-26	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Torp 29/6-26	Atle Lende	Atle Lende
Torp 29.6.2026	Solveig Hovde Lende	Solveig Hovde Lende
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	Fredrikstad	621	30	

Dato	Underskrift	Stempel
6.10.26	Audun Bahlid	

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-26	Atle Lende

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

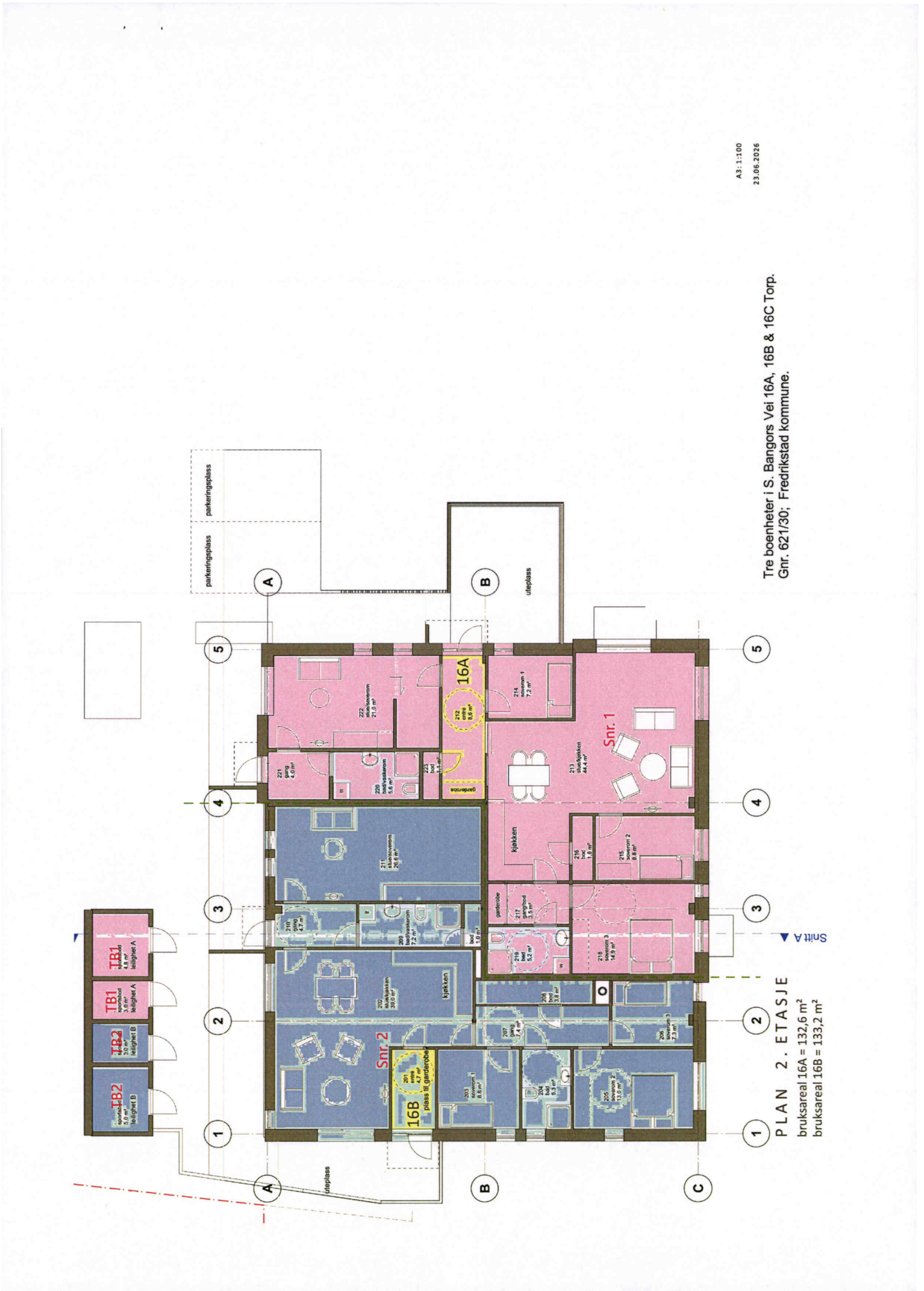
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

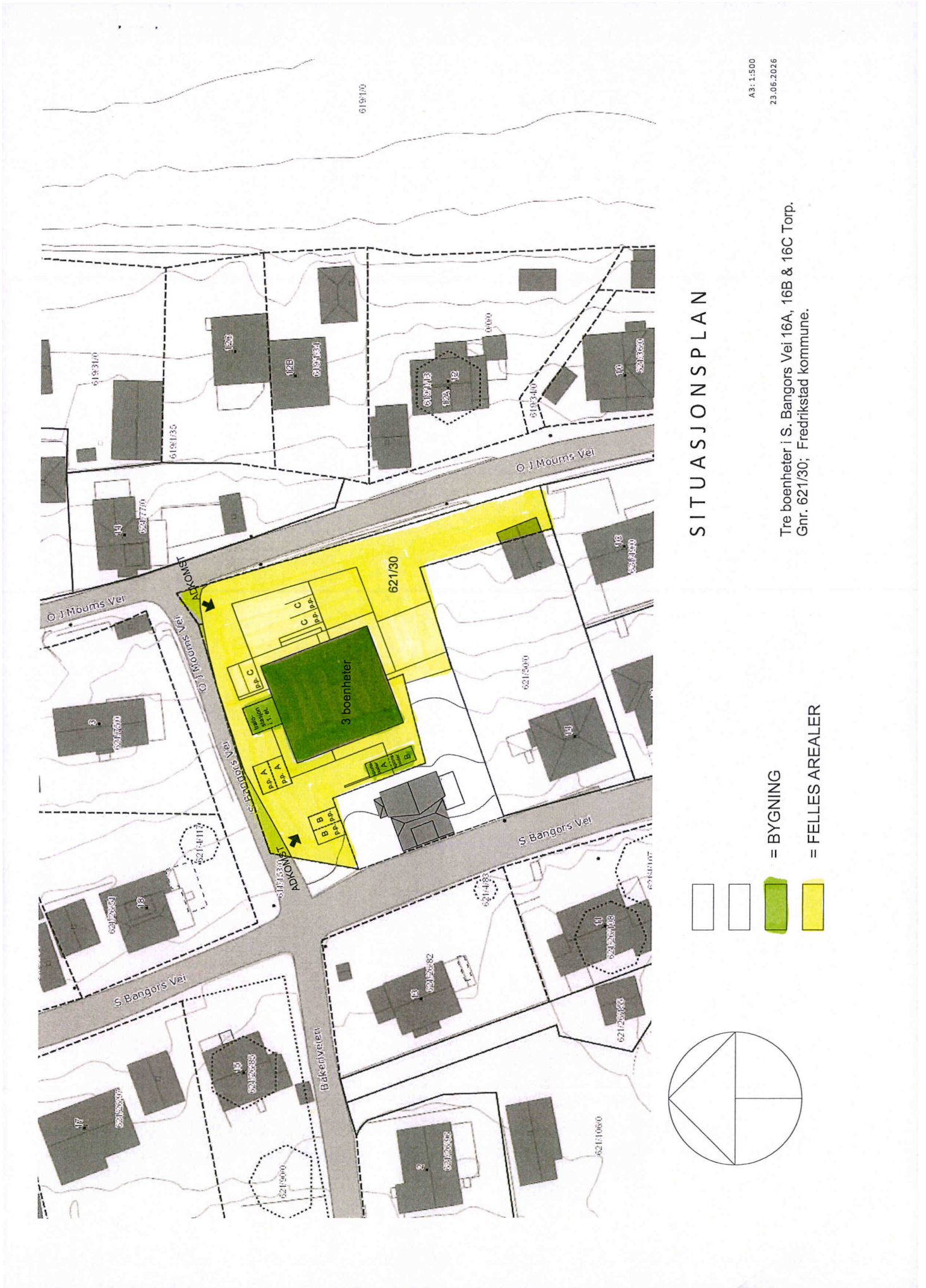
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-26	Atle Lande


A3:1:100
23.06.2026
Tre boenheter i S. Bangors Vei 16A, 16B & 16C Torp.
Gnr. 621/30; Fredrikstad kommune.
PLAN 2. ETASJE
bruksareal 16A = 132,6 m²
bruksareal 16B = 133,2 m²
Snitt A
parkeringsplass
parkeringsplass
uteplass
uteplass
16A
16B
Snr. 1
Snr. 2
kjøkken
kjøkken
garderobe
plass til garderobe
TB1
TB1
TB2
TB2


Tre boenheter i S. Bangors Vei 16A, 16B & 16C Torp.
Gnr. 621/30; Fredrikstad kommune.
A3: 1:100
23.06.2026
PLAN 1. ETASJE
bruksareal 16C = 165,2 m²
Felles areal
trafostasjon
Felles areal
felles kjeller
felles kjeller
felles kjeller
felles kjeller
felles kjeller
felles kjeller
inngang til felles kjeller
parkeringsplass
parkeringsplass
parkeringsplass
uteplass
Snr. 3
16C
TB 3
sportsbod leilighet C
kjøkken
Snitt A


SITUASJONSPLAN
A3: 1:500
23.06.2026
Tre boenheter i S. Bangors Vei 16A, 16B & 16C Torp.
Gnr. 621/30; Fredrikstad kommune.
= BYGNING
= FELLES AREALER
621/30
3 boenheter
O J Moums Vei
S Bangors Vei
Bakkeliveien
ADKOMST
ADKOMST

SIGNICAT

Vedtekter S. Bangorsvei 1_241126 (1).pdf
Vedtekter S. Bangorsvei 1_241126 (1).pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Lende, Solveig Hovde	BANKID	2026-11-24 14:11
Lende, Atle	BANKID	2026-11-24 15:22

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET S. BANGORS VEI 16

Vedtatt i årsmøte den
29.06.2026
i medhold av lov om eierseksjoner (eiersksjonsloven)
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Boligsameiet S. Bangors vei 16 og har gårdsnummer 621 og bruksnummer 30 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer og eksklusiv bruksrett for hver seksjon. Se vedlagte situasjonskart som er vedlegg til disse vedtekter.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, byggesøke påbygg/carport/garasje/bod (forutsetter at det følger evt gjeldende reguleringsplan/plan og byggningsloven), pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

En som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning fra øvrige seksjonseiere.

Korttidsutleie (inntil 30 dager sammenhengende) av hele boligen skal være begrenset til maksimalt 60 døgn per år – om ikke de øvrige sameierne samtykker til annet.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Lende, Solveig Hovde
Lende, Atle

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Som del av vedtektene følger situasjonskart som viser hvilke deler av fellesarealet som den enkelte seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til.

1. Tomteareal markert med rosa farge skal være eksklusiv for seksjon nr. 1 (a)
2. Tomteareal markert med lys blå farge skal være eksklusiv for seksjon nr. 2 (b)
3. Tomteareal markert med gul farge skal være eksklusiv for seksjon nr. 3 (c)

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet fremkommer av vedtektene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen. Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

Forretningsførselen ivaretas av styret. Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også

Dokumentet er elektronisk signert av:
Lende, Solveig Hovde
Lende, Atle

krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Hver enkelt sameier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon

Eier av hver enkelt seksjon er ansvarlig for vedlikehold av sin seksjon innvendig. Det samme gjelder tilleggsareal (eksklusiv grunnareal og -bygg).

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Lende, Solveig Hovde
Lende, Atle

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer, (samt evt varamedlem) Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Der skal føres protokoll fra styremøtene.

8. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

9. Endring av vedtektene / Mindretallsvern

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Jfr Eierseksjonslovens § 49.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Jfr eierseksjonslovens § 51

Dokumentet er elektronisk signert av:

Lende, Solveig Hovde
Lende, Atle

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER – Generelle plikter

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Fredrikstad den 24.11.2026

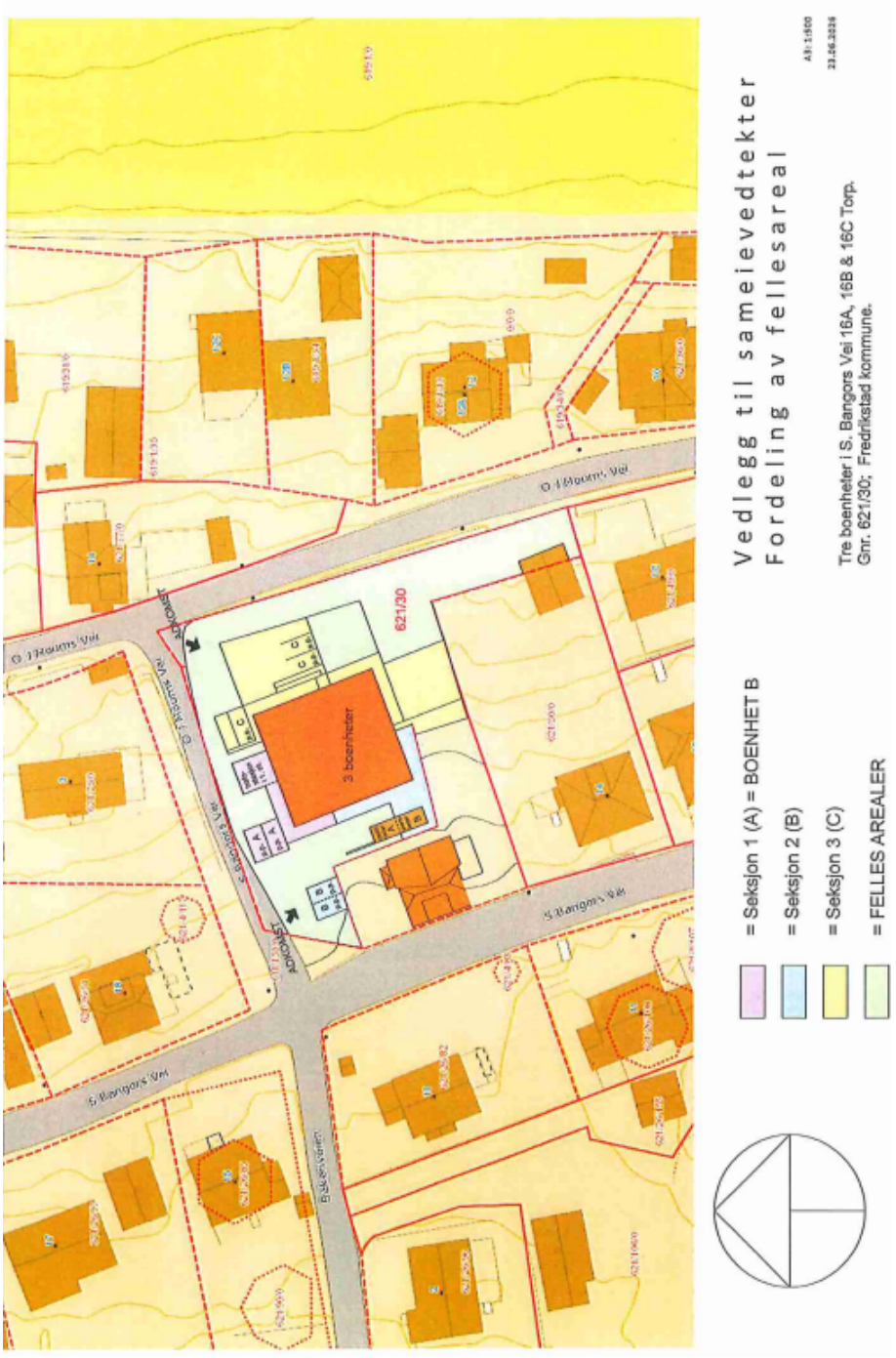
Som eiere av seksjon 1,2 og 3

Atle Lende

Solveig Hovde Lende

Dokumentet er elektronisk signert av:

Lende, Solveig Hovde
Lende, Atle



Dokumentet er elektronisk signert av:

Lende, Solveig Hovde
Lende, Atle

Torp, 14. 8. 1986

DAGBOKFØRT
14.AUG86 03469
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG

Erklæring

Jeg, Nils Pettersen født 9-4-21
erklærer for meg og etterfølgende
eiere / festere å være forpliktet til
at Odd Molteberg og Jane Molteberg, eier av gr.nr. 21 br.nr. 49
får sette opp
garasje på min eiendom
gr. nr. 21 ~~br. nr. 4 parsell~~ br. nr. 51

Nils Pettersen.
(Svein Pettersen)

Jeg, Freddy Pettersen født 3. 12. 1960
erklærer for meg og etterfølgende
eiere / festere å være forpliktet til
at Odd Molteberg og Jane Molteberg eier av gr.nr. 21 br. nr. 49
får sette opp
garasje på min eiendom
gr. nr. 21 ~~br. nr. 4 parsell~~ nr. 50

Freddy Pettersen

Torp, 14. 8. 1986

Jeg, Nils Pettersen født 9-4-21
erklærer for meg og etterfølgende
eiere / festere å være forpliktet til
at Odd Molteberg og Jane Molteberg, eier av gr.nr. 21 br.nr. 49
får sette opp
garasje på min eiendom
gr. nr. 21 ~~br. nr. 4 parsell~~ br. nr. 51

Nils Pettersen.
Svein Pettersen

Jeg, Freddy Pettersen født 3.12.1960
erklærer for meg og etterfølgende
eiere / festere å være forpliktet til
at Odd Molteberg og Jane Molteberg eier av gr.nr. 21 br. nr. 49
får sette opp
garasje på min eiendom
gr. nr. 21 ~~br. nr. 4 parsell~~ nr. 50

Freddy Pettersen

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: S Bangors vei 16A, 1657 TORP
Gnr/Bnr: 621/30/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-17

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 planer innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: S Bangors vei 16A, 1657 TORP
Gnr/Bnr: 621/30/0/0

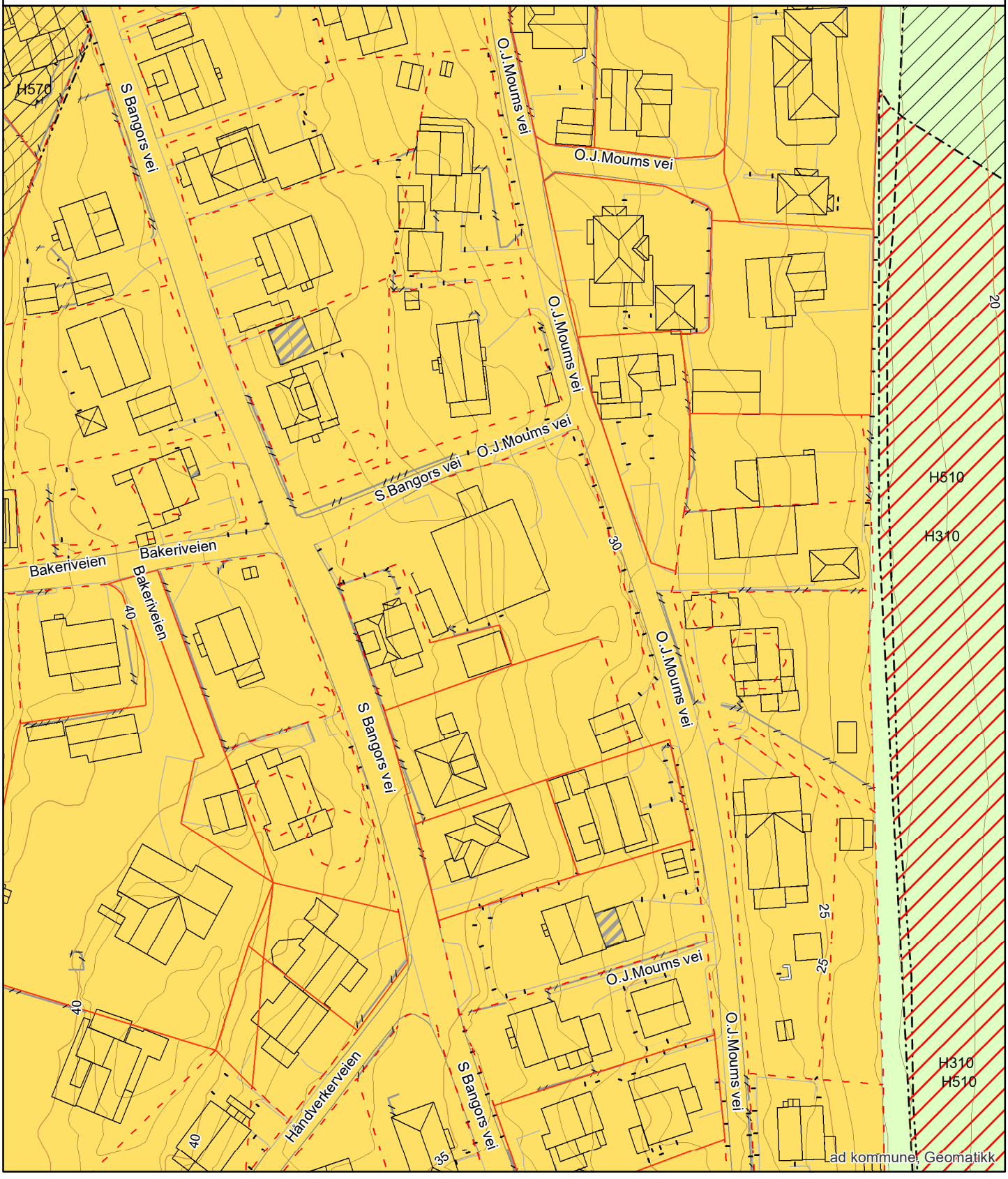
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-17

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: S Bangors vei 16A, 1657 TORP
Gnr/Bnr: 621/30/0/0

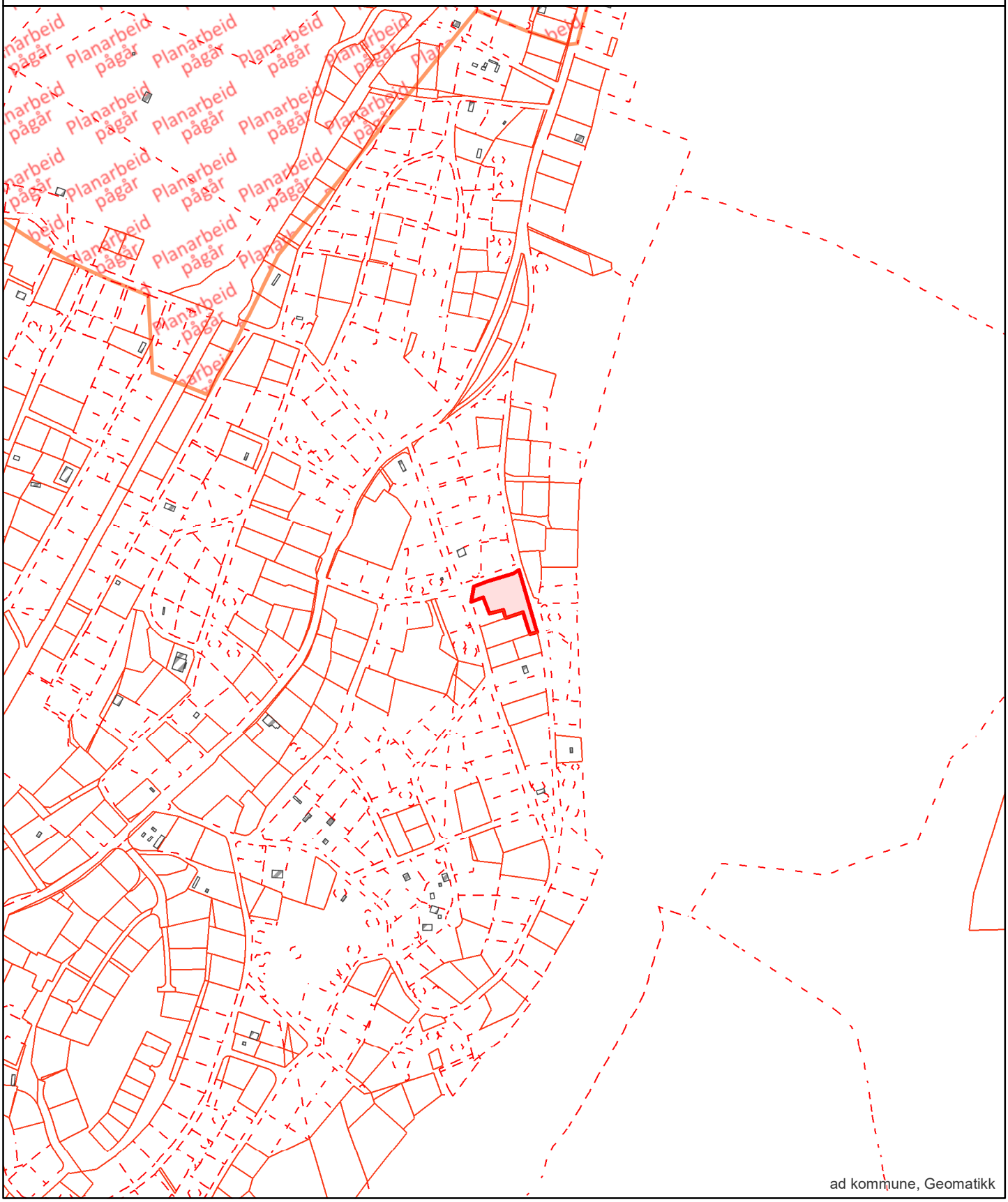
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-17

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

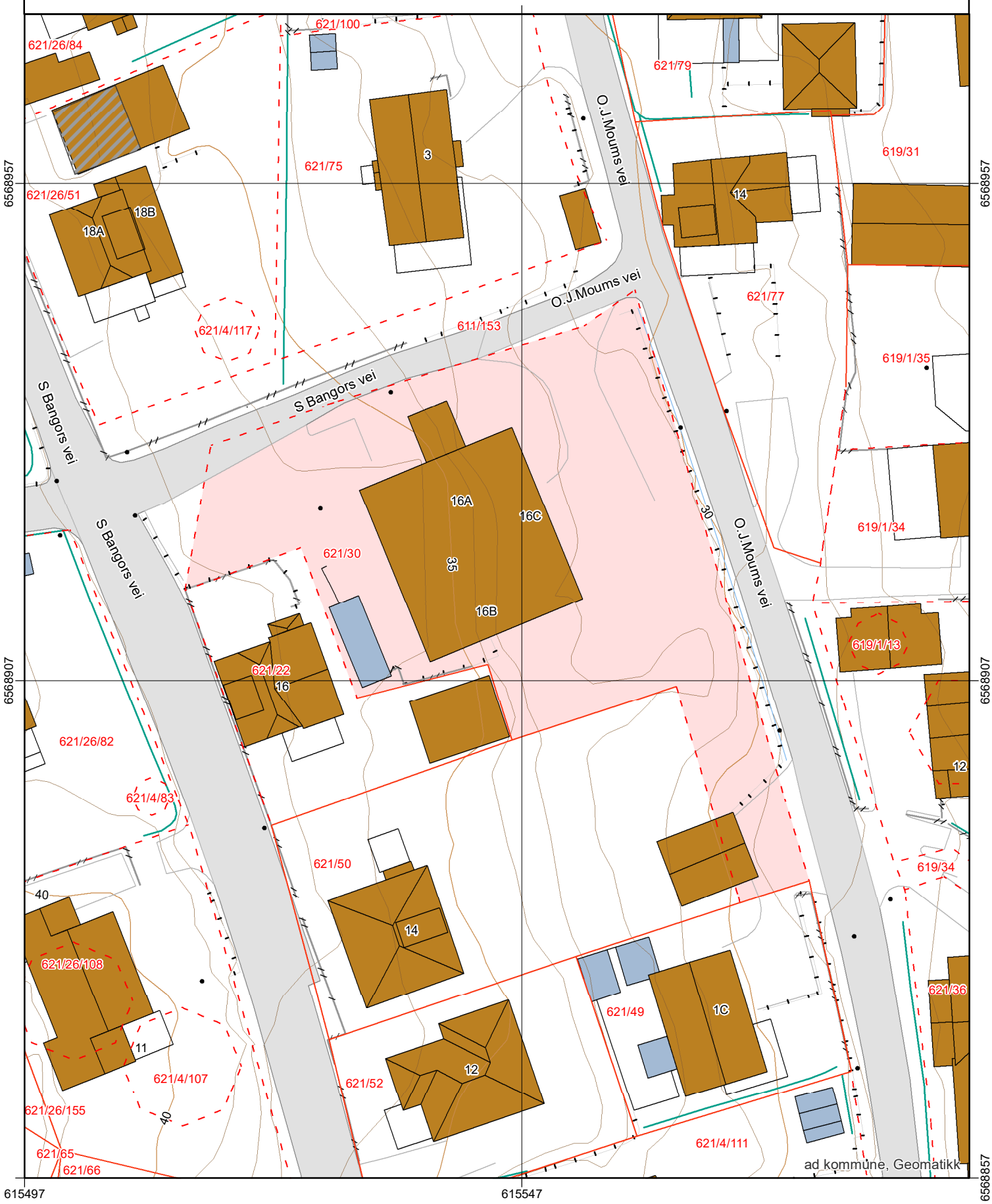
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: S Bangors vei 16A, 1657 TORP
Gnr/Bnr: 621/30/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-17

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-621/30/0

Bruksnavn	MONSKOG	Beregnet areal	1 639.4
Etablert dato	22.03.1952	Historisk oppgitt areal	512.0
Oppdatert dato	11.05.2026	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
ATLE LENDE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
SOLVEIG HOVDE LENDE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SF - Sammenslåing	11.05.2026	11.05.2026	2026/13528	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	11.12.2012	11.12.2012		
AF - Annen forretningstype	11.12.2012	11.12.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	22.03.1952			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	1 639.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6325599	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
146871372	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 6325599: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.10.1986	28.10.1986
IG - Igangsettingstillatelse	21.04.1987	21.04.1987
TB - Tatt i bruk	30.04.1987	30.04.1987

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	42.0	42.0	0.0

Bygning 146871372: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	871.2
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	871.2
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	04.06.2024	04.06.2024
EB - Endre bygningsdata	04.06.2024	04.06.2024
DO - Data fra bygningsendring overført	04.06.2024	04.06.2024
EB - Endre bygningsdata	14.11.2025	14.11.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	170.0	5	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	132.6	5	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	133.6	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	340.0	0.0	340.0	0.0
H02	2	531.2	0.0	531.2	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146871372-1	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	04.06.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	170.0	0.0	170.0	0.0	0.0	0.0
H02	2	266.2	0.0	266.2	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.01.2016	01.02.2016
IG - Igangsettingstillatelse	26.04.2016	10.05.2016
FA - Ferdigattest	03.06.2024	04.06.2024

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
S Bangors vei	16A		1657 TORP
S Bangors vei	16B		1657 TORP
S Bangors vei	16C		1657 TORP

Oversiktskart

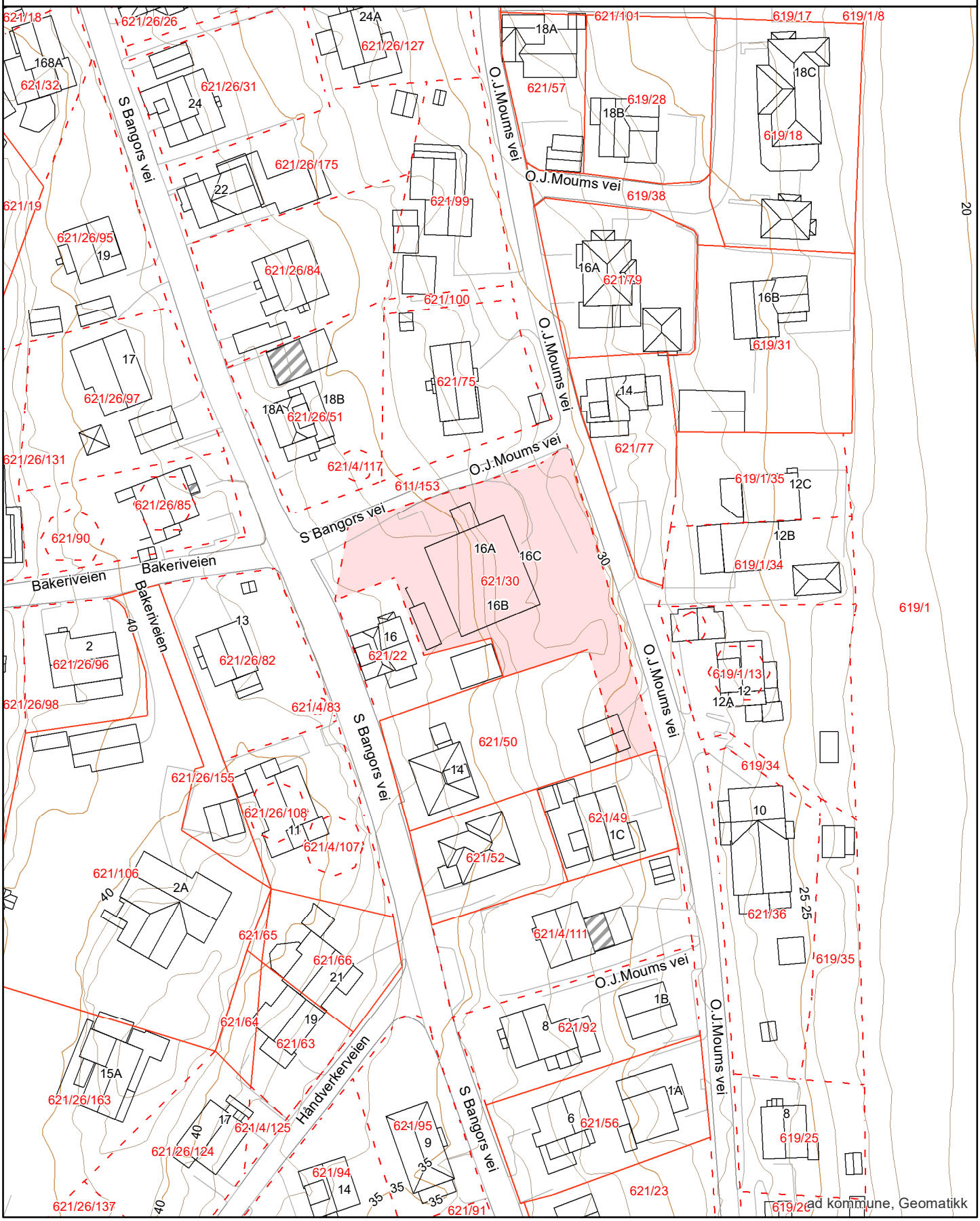
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: S Bangors vei 16A, 1657 TORP
Gnr/Bnr: 621/30/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-17

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: S Bangors vei 16A, 1657 TORP
Gnr/Bnr: 621/30/0/0

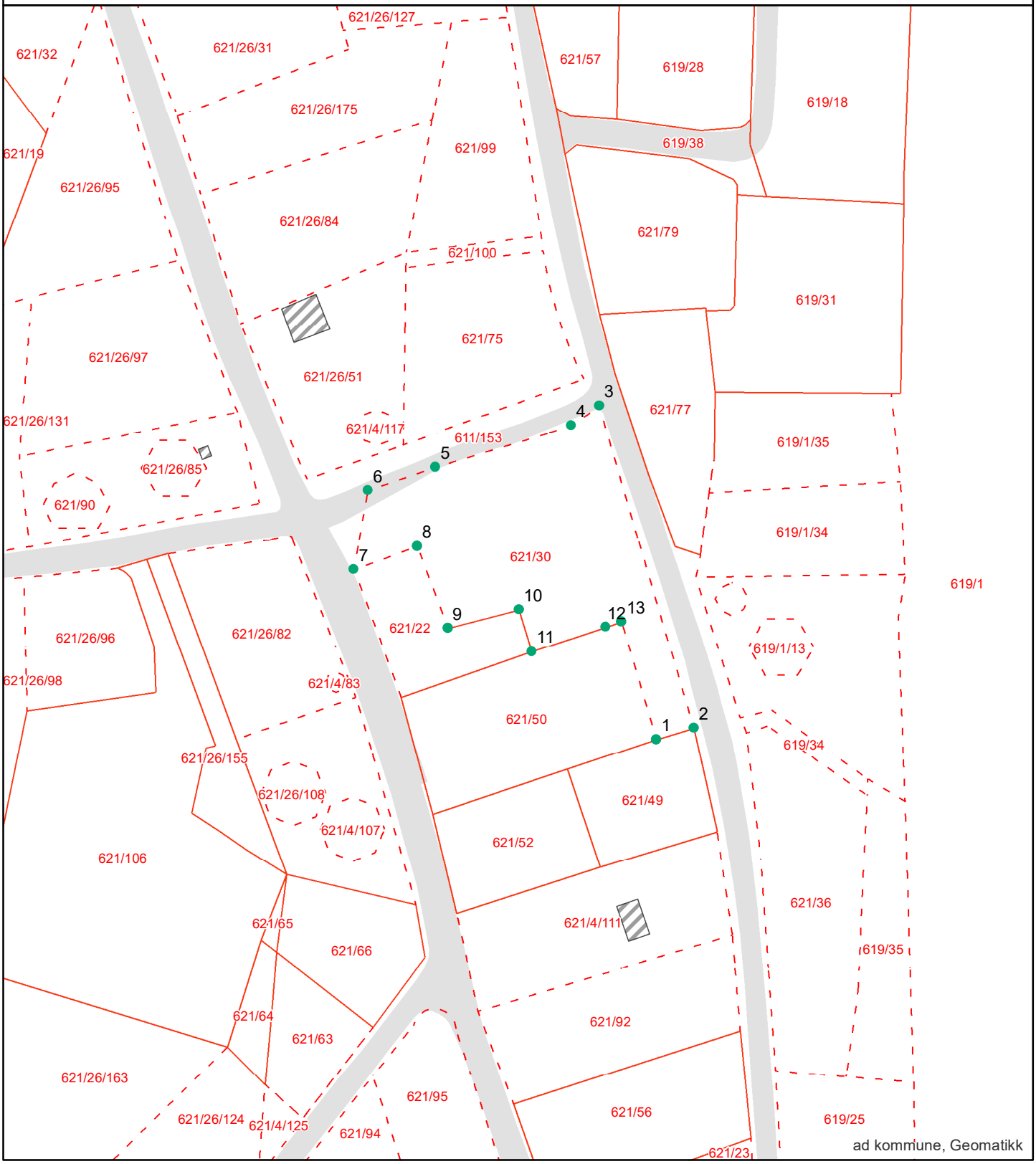
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-17

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 : 17.9.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1639.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568884.84535	615568.993523	Ikke spesifisert	7.33	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
2	6568887.03172	615575.981936	Ikke spesifisert	61.98	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
3	6568946.46014	615558.474208	Ikke spesifisert	6.31	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
4	6568942.82378	615553.322793	Ikke spesifisert	26.22	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
5	6568935.16236	615528.262022	Ikke spesifisert	13.12	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
6	6568930.85195	615515.865261	Ikke spesifisert	14.81	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
7	6568916.28416	615513.246094	Ikke spesifisert	12.41	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
8	6568920.57695	615524.891747	Ikke spesifisert	16.17	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
9	6568905.42924	615530.524315	Ikke spesifisert	13.59	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
10	6568908.81433	615543.677012	Ikke spesifisert	8.02	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
11	6568901.16336	615546.083763	Ikke spesifisert	14.28	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	14	0
12	6568905.58976	615559.654304	Ikke spesifisert	3.11	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	14	0
13	6568906.59778	615562.594182	Ikke spesifisert	22.68	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,17.09.2026

Til informasjon!

Eiendom: 621/30 S Bangorsvei 16 A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.9.2026

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 621 / 30 / 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. september 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 621 **Bruksnr.:** 30 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: S Bangors vei 16A, 1657 TORP

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Nabolagsprofil

S Bangors vei 16A - Nabolaget Torp/Moum - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Torpebergveien Linje 2, 7, 101	6 min 0.5 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	6 min 3.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 7.5 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	15 min 8.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Torp skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser	3 min 0.3 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	4 min 2.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min 7.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	15 min

Ladepunkt for el-bil

Extra Torp	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

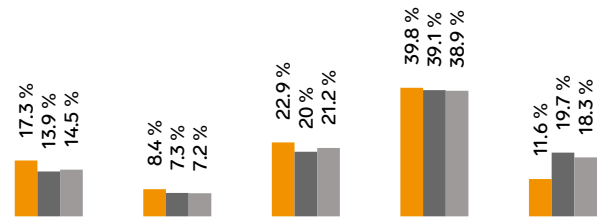
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gråtass barnehage Fagen (1-5 år) 46 barn	3 min 0.3 km
Gråtass barnehage AS Avd Torp (1-5 år) 102 barn	12 min 1.1 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Torp	7 min
Coop Extra Torp PostNord	8 min 0.7 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

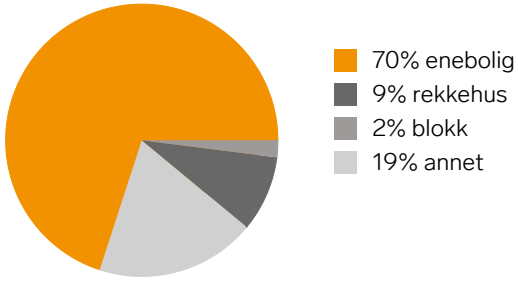
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Sport

Torp skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km	
Snørn balløkke Ballspill	7 min 0.6 km	
SKY Fitness Torp	8 min	
Expressgym Sellebakk	6 min	

Boligmasse



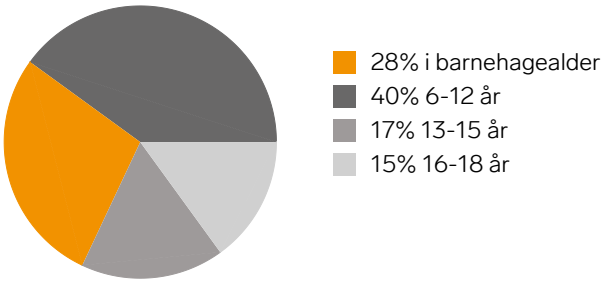
«Veldig sentralt med skoler, barnehager og butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

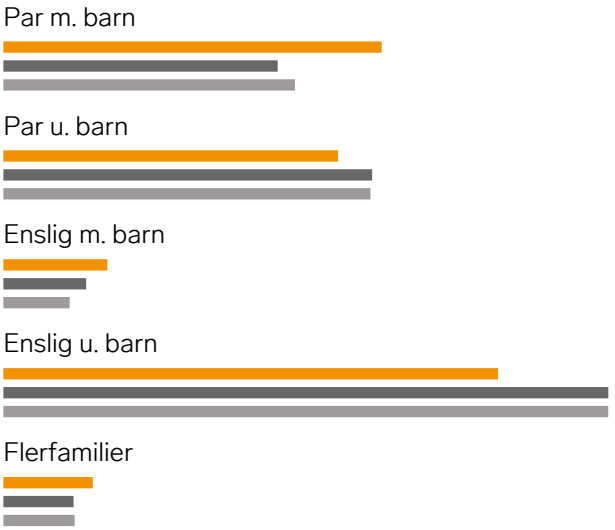
Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	7 min
Vitusapotek Selbak	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

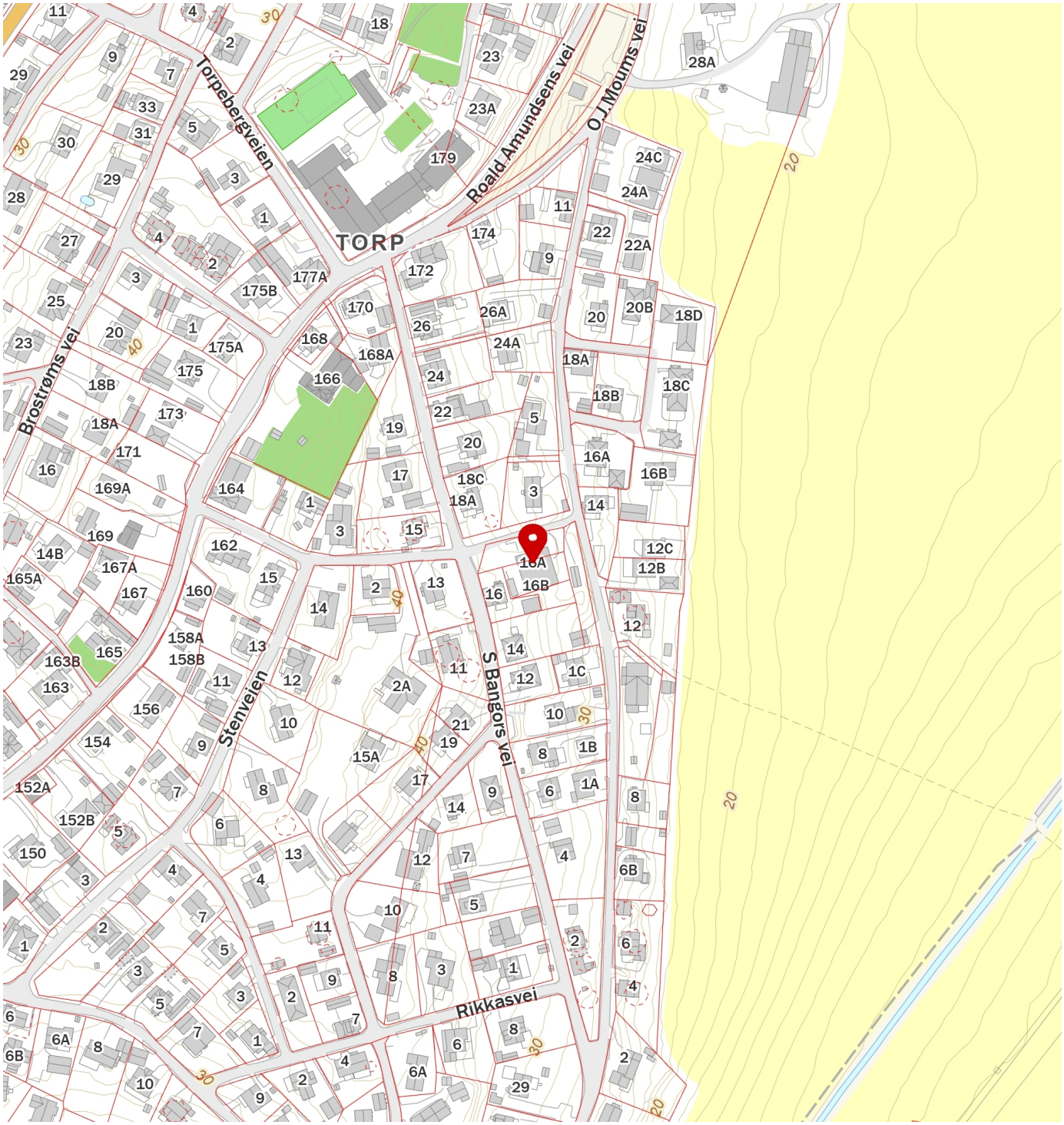


Sivilstand

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

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





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 2026

Grunnkart

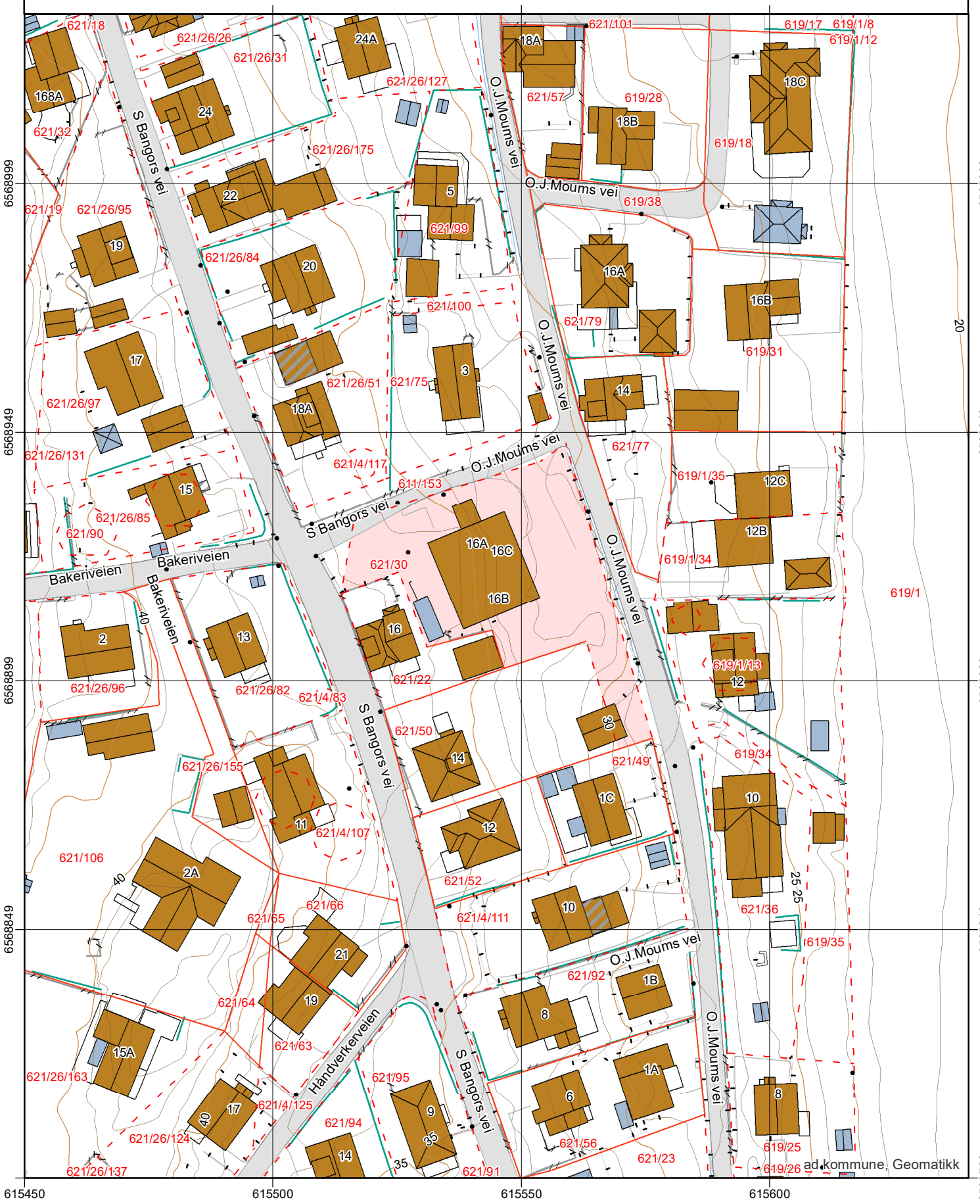
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: S Bangors vei 16A, 1657 TORP
Gnr/Bnr: 621/30/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-17

N

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



E-1



PLAN 1. ETASJE

bruksareal 16C = 170,0 m²

PLAN 1. ETASJE; NY TILSTAND

Bruksendring / etablering av 3 nye boenheter i eksisterende arealer av bygning i S. Bangors Vei 16, Torp; Fredrikstad kommune.

Gnr: 621/30; 621/34; 621/51; 621/67; Tiltakshaveren: Atle Lende

nr: 1186-02

målestokk: A3: 1:100

dato: 08.10.2015

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-2



PLAN 2. ETASJE

bruksareal 16A = 132,6 m²
bruksareal 16B = 133,6 m²

PLAN 2. ETASJE; NY TILSTAND

Bruksendring / etablering av 3 nye boenheter i eksisterende arealer av bygning i S. Bangors Vei 16, Torp; Fredrikstad kommune.
Gnr: 621/30; 621/34; 621/51; 621/67; Tiltakshaveren: Atle Lende

nr: 1186-03
målestokk: A3: 1:100
dato: 08.10.2015

LIEFTING arkitektur & restaurering AS
st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-3



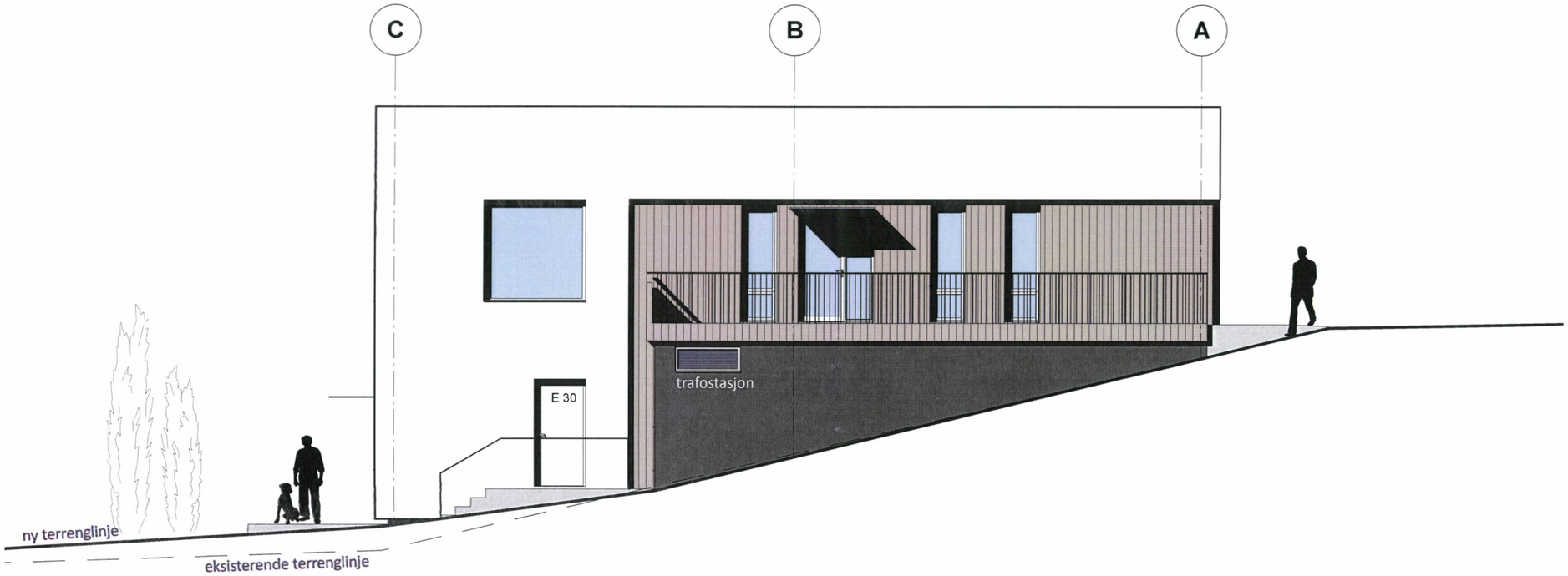
FASADE MOT ØST

FASADE MOT ØST; NY TILSTAND

Bruksendring / etablering av 3 nye boenheter i eksisterende arealer av bygning i S. Bangors Vei 16, Torp; Fredrikstad kommune.
Gnr: 621/30; 621/34; 621/51; 621/67; Tiltakshaveren: Atle Lende

nr: 1186-04
målestokk: A3: 1:100
dato: 08.10.2015

LIEFTING arkitektur & restaurering AS
st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



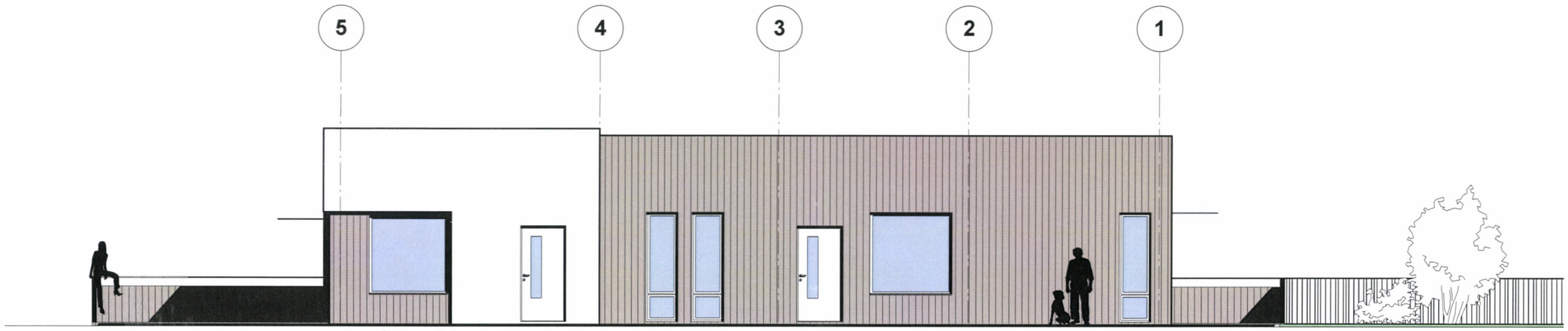
FASADE MOT NORD

FASADE MOT NORD; NY TILSTAND

Bruksendring / etablering av 3 nye boenheter i eksisterende arealer av bygning i S. Bangors Vei 16, Torp; Fredrikstad kommune.
Gnr: 621/30; 621/34; 621/51; 621/67; Tiltakshaveren: Atle Lende

nr: 1186-05
målestokk: A3: 1:100
dato: 08.10.2015

LIEFTING arkitektur & restaurering AS
st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



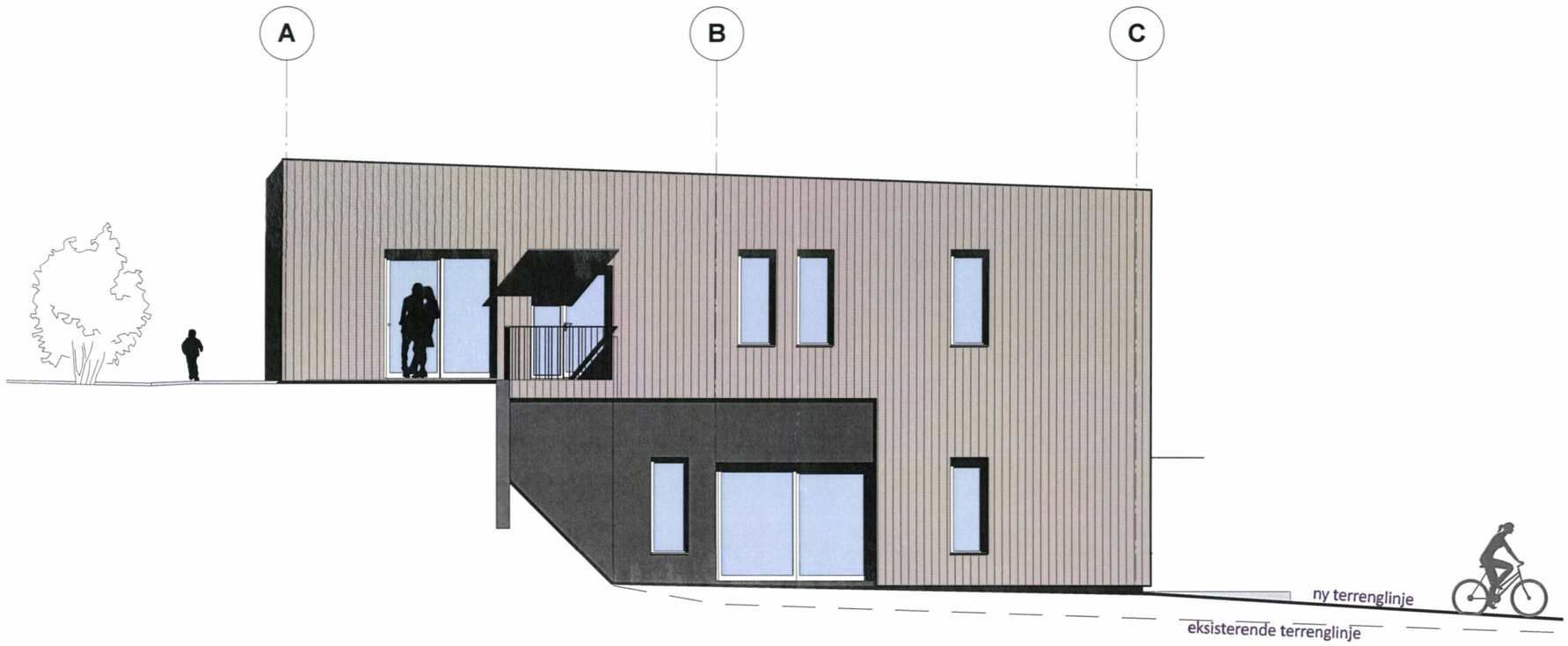
FASADE MOT VEST

FASADE MOT VEST; NY TILSTAND

Bruksendring / etablering av 3 nye boenheter i eksisterende arealer av bygning i S. Bangors Vei 16, Torp; Fredrikstad kommune.
Gnr: 621/30; 621/34; 621/51; 621/67; Tiltakshaveren: Atle Lende

nr: 1186-06
målestokk: A3: 1:100
dato: 08.10.2015

LIEFTING arkitektur & restaurering AS
st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



FASADE MOT SØR

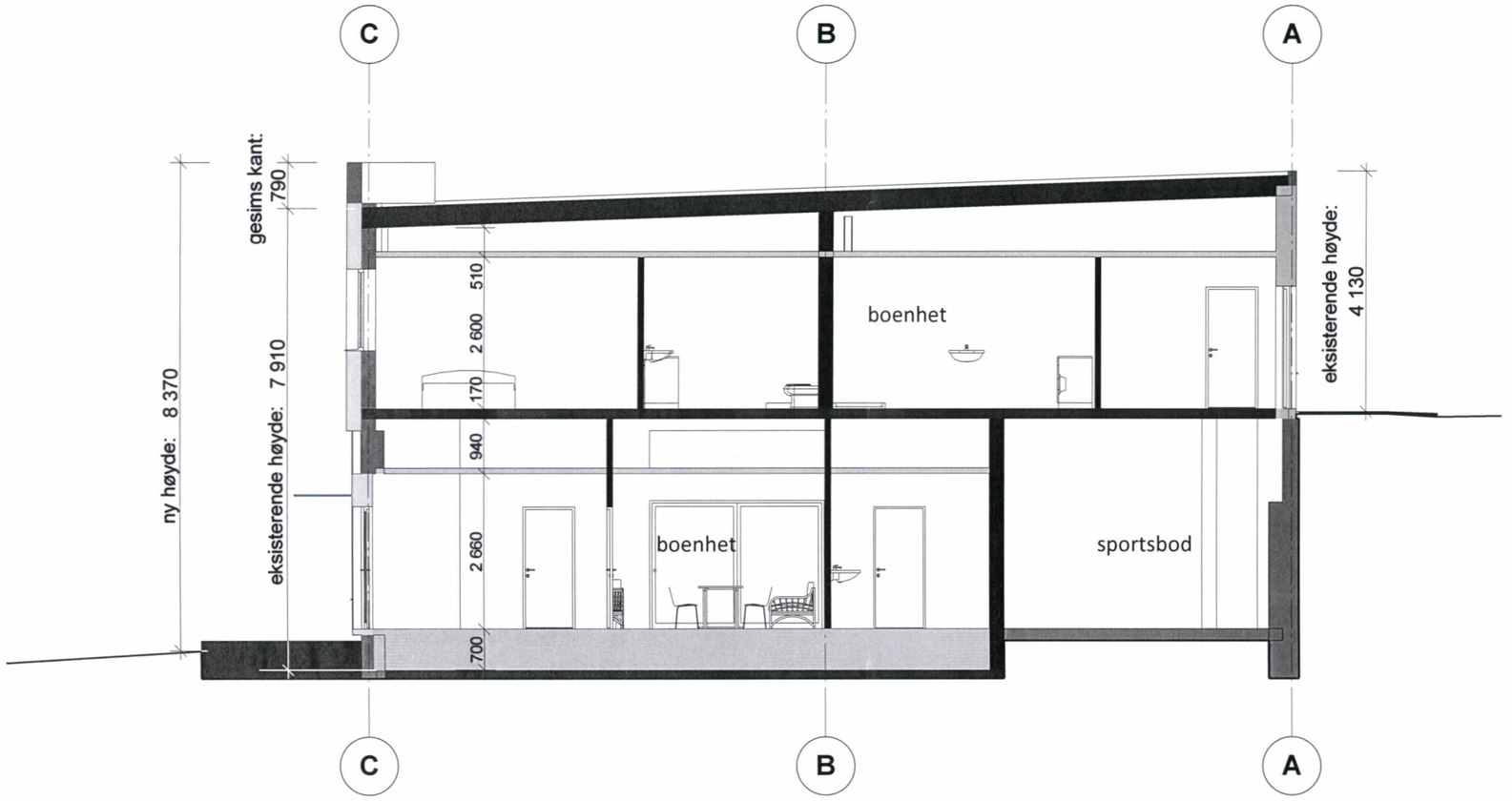
FASADE MOT SØR; NY TILSTAND

Bruksendring / etablering av 3 nye boenheter i eksisterende arealer av bygning i S. Bangors Vei 16, Torp; Fredrikstad kommune.
Gnr: 621/30; 621/34; 621/51; 621/67; Tiltakshaveren: Atle Lende

nr: 1186-07
målestokk: A3: 1:100
dato: 08.10.2015

LIEFTING arkitektur & restaurering AS
st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-7



SNITT A-A

SNITT A-A

Bruksendring / etablering av 3 nye boenheter i eksisterende arealer av bygning i S. Bangors Vei 16, Torp; Fredrikstad kommune.
Gnr: 621/30; 621/34; 621/51; 621/67; Tiltakshaveren: Atle Lende

nr: 1186-08
målestokk: A3: 1:100
dato: 08.10.2015

LIEFTING arkitektur & restaurering AS
st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

LIEFTING ARKITEKTUR & RESTAURERING AS

St. Marie gate 72
1706 SARPSBORG

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/85644	2	MARN	621/30	03.06.2024

Ferdigattest - Etablering av 3 nye boenheter - S. Bangors Vei 16 A, B og C - Eiendom 621/30 og 621/34

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
831/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt
Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 31.05.24. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 05.01.16 i sak 14/17808 Elements.

Ferdigattesten gjelder for
Adresse: S. Bangors Vei 16 A, B og C
Eiendom: 621/30, 34
Byggetiltak:

- Riving av deler av bygningen - tilbygg på sørsiden, vestsiden og nordsiden, bruksendring av eksisterende arealer fra næring til boligformål, etablering av 3 stk. boenheter med brann- og lydskille seg imellom, amt fasadeendring.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tormod Hundsnes Førre
overarkitekt

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305614

enova

Energiattest



Adresse **S Bangors vei 16A, 1657 TORP**	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378167**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **146871372**
Gårdsnummer **621**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **131,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **115,28**

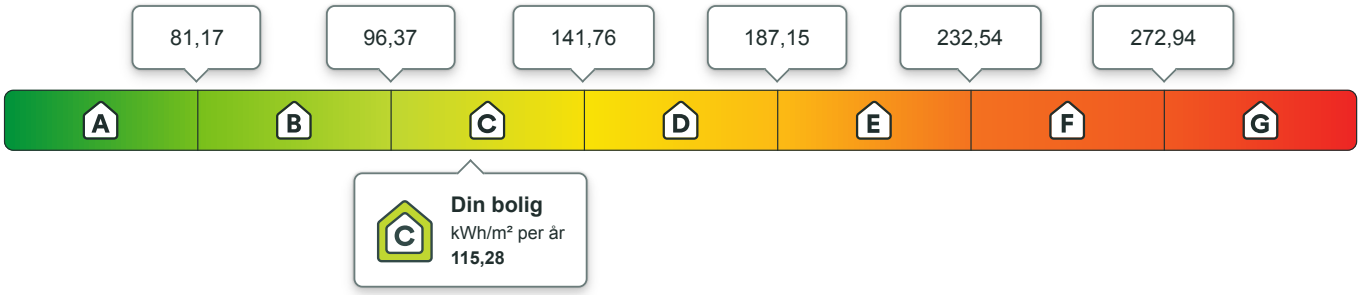
S Bangors vei 16A, 1657 TORP

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 960,69	**114,20**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

S Bangors vei 16A, 1657 TORP

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

S Bangors vei 16A, 1657 TORP

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.