



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Per Sivles vei 5

Vår ref.: 192260013

FREDRIKSTAD 04.06.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, datert onsdag 29. april 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Bygningstegninger, korrespondanse og opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om 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

Hel tomannsbolig

Per Sivles vei 5
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 208/1335
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 29.04.2026
Befaringsdato: 15.04.2026
Referansenummer: 15079421

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 207 m² (BRA-i: 207 m²)
Garasje.
Bruksareal: 125 m² (BRA-i: 0 m²)
Frittliggende bod.
Bruksareal: 7 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 339 m² (BRA-i: 207 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Magnus Langvik
-  48276107

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.04.2026
Referansenummer	15079421
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0013
Hjemmelshaver/selger	Lene Nilsen/Thor-Kenneth Nilsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Thor-Kenneth Nilsen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	29.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hel tomannsbolig
Gate/vei adresse	Per Sivles vei 5
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	208/1335
Tomt	Eiet tomt: 824 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1953		
Garasje.	2024.		
Frittliggende bod.	Ukjent.		

Tomtebeskrivelse

Tomannsbolig benyttet som enebolig beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med biloppstillingsplasser, forstøtningsmur, gressplen og diverse beplantning. Eiendommen inneholder i tillegg en dobbelgarasje med innredet 2. etg, samt en frittstående bod. Boligen har elbillader.

Byggemåte

Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i betongkonstruksjon. Yttervegger i blokkonstruksjon, utvendig pusset, samt yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Profilert dør, og port med automatisk styring i underetasje. Balkong/verandadører med to-lags glass fra 2006 og 2010. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1985 og 2010. Ventilasjon basert på naturlige tilluftsventiler i vegg/vindu, kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet, vedfyring og varmepumpe.

Boligen inneholder

Underetasje: Fire boder, gang, bad, vaskerom og rom benyttet som soverom.

- etasje: Entré, gang, kjøkken, stue/spisestue og soverom. Utgang fra stue/spisestue til sydvestvendt veranda.
- etasje: Bod, bad, stue og to soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje bolig.		Overflater gulv	11	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Avløp (inkl. sluk)	11	
		Ventilasjon	11	
		Fagmessig utførelse	11	
Våtrom - Vaskerom underetasje bolig.		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	12	
		Avløp (inkl. sluk)	12	
		Ventilasjon	12	
		Fagmessig utførelse	12	
Våtrom - Bad 2. etg bolig.		Overflater vegger	14	
		Overflater gulv	14	
		Sanitærutstyr og innredning	14	
Våtrom - Bad 2. etg. garasje.		Sanitærutstyr og innredning	15	
Kjøkken - 1. etg bolig.		Avløpsrør	16	
Kjøkken - 2. etg. garasje.		Vannrør	16	
Tekniske anlegg - Bolig.		Innvendig stoppekran	16	
		Varmtvannsbereder	16	
Andre rom - 1. etg bolig.		Overflate gulv	17	
		Ventilasjon	17	
Rom under terreng - Underetasje bolig.		Overflate vegg	18	
		Overflate gulv	18	
		Innerdører	18	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	18	
Loft - innredet - 2. etg bolig.		Overflate gulv	19	
		Ventilasjon	19	
		Konstruksjonsoppbygging	19	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Bolig.		Inspeksjonsmulighet	19	
		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	19	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	19	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	20	
Yttervegger inkl. fasader - Bolig.		Overflatebehandling	21	
		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	21	
Vinduer og ytterdører - Bolig.		Vinduer og omramming	21	
		Ytterdører og omramming	21	
Yttertak - Bolig.		Helhetsvurdering	22	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	22	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer		

		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer		
		Membraner og vanntett sjikt	23	
Grunnmur, fundament - Bolig.		Grunnmur og fundament	24	
Drenering - Bolig.		Helhetsvurdering	24	
Forstøtningsmur		Tilstand	24	
Andre byggverk - Frittstående bod.		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	25	
		Vinduer, dører og porter	25	
Andre byggverk - Garasje.		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	25	
		Yttertak og takkonstruksjon	25	
		Annet	25	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	57			57	5
	Stue, bad, bod og to soverom.				Balkong.
1. Etasje	68			68	52
	Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken og soverom.				Veranda (48 m ²) og inngangsparti (4 m ²).
Underetasje.	82			82	4
	Fire boder, gang, bad, vaskerom og rom benyttet som soverom.				Terrasse.
SUM	207			207	61
Total bruksareal: 207 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.		48		48	17
		Rom benyttet som entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.			Terrasse.
1. Etasje		77		77	
		Garasje og to boder.			
SUM		125		125	17
Total bruksareal: 125 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittliggende bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		7		7	
		Bod.			
SUM		7		7	
Total bruksareal: 7 m²					

Kommentar til arealmålingen

Andre etasje i boligen har et totalt gulvareal (GUA) på 68 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 57 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m².

Andre etasje i garasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 65 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 48 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m².

Frittstående bod har et gulvareal totalt oppmålt til ca. 16 m². Deler av arealet er delvis åpent og ikke måleverdig.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 2,17 og 2,25 meter takhøyde i underetasjen.

Det er målt mellom 2,39 og 2,45 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 0,92 og 2,42 meter takhøyde i andre etasje.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i garasjen.

Det er målt mellom 2,48 og 2,51 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 1,34 og 2,55 meter takhøyde i andre etasje.

Arealet i garasjens andre etasje er kategorisert som BRA-e i denne rapporten ettersom etasjen ikke er godkjent for varig opphold.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 24.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger fra byggeår, datert 1948. Fremlagt plan, fasade og perspektivtegninger uten synlig dato, vedrørende fasadeendring. Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende garasje, datert 11.10.2019.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonskart, datert 18.02.2019 (leveransedato).
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt dokumentasjon fra brann/feierevesen. Følgende anmerkning er registrert: Tilsyn ikke utført 06.12.2024. Ikke adgang til tilsyn 2. etg.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Fremlagt samsvarserklæring, datert 12.10.2020 vedrørende: Montering av nytt tks i.f.b.m fjerning av luftstrek og ny garasje. Montering av fordelingsskap i garasje og tilkobling av "gammelt" skap i bolig. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad underetasje bolig.

Baderom fornyet i 2005. Vvs, membran-og elektroarbeider ble utført av faglærte. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse. Øvrige arbeider ble utført med egeninnsats. Dette i følge opplysninger fra eier.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling belagt med himlingsplater.

Innfelte downlights.

Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Speil og belysning over servant.

Dusjhjørne med vegger i glassbyggerstein.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

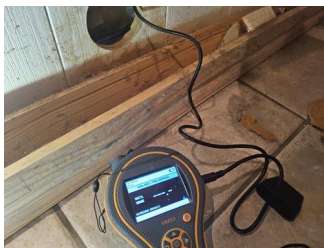
Gulvstående toalett.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

Synlige vannrør av typen forkrommede kobberør.

Avløpsrør av plast og støpejern.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon										
 TG 1	<table><tr><td>Fallforhold rundt sluk</td><td>Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilstrekkelig.</td></tr><tr><td>Lekkasjesikkerhet</td><td>Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk utenfor dusjsonen er målt til ca. 13 mm. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.</td></tr><tr><td>Utført kontroll i tiliggende konstruksjon</td><td>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.</td></tr></table>	Fallforhold rundt sluk	Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilstrekkelig.	Lekkasjesikkerhet	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk utenfor dusjsonen er målt til ca. 13 mm. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.				
Fallforhold rundt sluk	Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilstrekkelig.										
Lekkasjesikkerhet	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk utenfor dusjsonen er målt til ca. 13 mm. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.										
Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.										
 TG 2	<table><tr><td>Overflater gulv</td><td>Det er registrert stedvise høydeforskjeller mellom fliser. Forholdet kan påvirke brukerfunksjonen og kan tyde på fagmessig utførelse. Dette kan erfaringsmessig medføre risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.</td></tr><tr><td>Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger</td><td>Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Selv om våtrommet er oppgradert, er sluk utenfor dusjsonen ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</td></tr><tr><td>Avløp (inkl. sluk)</td><td>Deler av avløpsrør i rommet har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</td></tr><tr><td>Ventilasjon</td><td>Tilluftsspalte mellom badet og øvrig rom er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er etablering av luftespalte ved dør/terskel.</td></tr><tr><td>Fagmessig utførelse</td><td>Det ble i forbindelse med hulltaking påvist feil bruk av dampspærre i konstruksjonen. Dette kan hindre uttøking og tyder ikke på faglig god utførelse.</td></tr></table>	Overflater gulv	Det er registrert stedvise høydeforskjeller mellom fliser. Forholdet kan påvirke brukerfunksjonen og kan tyde på fagmessig utførelse. Dette kan erfaringsmessig medføre risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Selv om våtrommet er oppgradert, er sluk utenfor dusjsonen ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.	Avløp (inkl. sluk)	Deler av avløpsrør i rommet har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.	Ventilasjon	Tilluftsspalte mellom badet og øvrig rom er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er etablering av luftespalte ved dør/terskel.	Fagmessig utførelse	Det ble i forbindelse med hulltaking påvist feil bruk av dampspærre i konstruksjonen. Dette kan hindre uttøking og tyder ikke på faglig god utførelse.
Overflater gulv	Det er registrert stedvise høydeforskjeller mellom fliser. Forholdet kan påvirke brukerfunksjonen og kan tyde på fagmessig utførelse. Dette kan erfaringsmessig medføre risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.										
Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Selv om våtrommet er oppgradert, er sluk utenfor dusjsonen ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.										
Avløp (inkl. sluk)	Deler av avløpsrør i rommet har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.										
Ventilasjon	Tilluftsspalte mellom badet og øvrig rom er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er etablering av luftespalte ved dør/terskel.										
Fagmessig utførelse	Det ble i forbindelse med hulltaking påvist feil bruk av dampspærre i konstruksjonen. Dette kan hindre uttøking og tyder ikke på faglig god utførelse.										



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad underetasje.



Vanntett sjikt / membran i golv og vegger - Sluk utenfor dusjsone, bad underetasje.



Vanntett sjikt / membran i golv og vegger - Sluk i dusjsone, bad underetasje.

Våtrom - Vaskerom underetasje bolig.

Vaskerom fornyet i 2005. Vvs, membran-og elektroarbeider ble utført av faglærte. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse. Øvrige arbeider ble utført med egeninnsats. Dette i følge opplysninger fra eier.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med fliser og panelplater.

Himling belagt med himlingsplater.

Skapinnredning med profilerte fronter.

Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål.

Ett-greps armatur.

Dusjhjørne med vegger av glassbyggerstein.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsberedere på 200 liter fra 2004 og 2014 plassert i rommet.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

Vannrør av typen kobberrør og forkrommede kobberrør.

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 22 mm over en avstand på 70 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
	Lekkasjesikkerhet	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk utenfor dusjsonen er målt til ca. 14 mm. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 11,2 vektprosent.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i golv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Selv om våtrommet er oppgradert, er sluk utenfor dusjsonen ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt.
		Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Deler av avløpsrør i rommet har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte mellom badet og øvrig rom er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er etablering av luftespalte ved dør/terskel.
	Fagmessig utførelse	Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen. Dette kan hindre uttørring og tyder på ikke på faglig god utførelse.



Utført kontroll i tillegg
konstruksjon - Fuktmåling
vaskerom underetasje.



Vanntett sjikt / membran i gulv og
vegger - Sluk utenfor dusjsone,
vaskerom underetasje.



Vanntett sjikt / membran i gulv og
vegger - Sluk i dusjsone, vaskerom
underetasje.

Våtrom - Bad 2. etg bolig.

Baderom totalt fornyet i 2015. Vvs, membran-og elektroarbeider ble utført av faglærte. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse. Øvrige arbeider ble utført med egeninnsats. Dette i følge opplysninger fra eier.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling belagt med himlingsplater.

Innfelte downlights.

Vegghengt servantinnredning med slette fronter.

Ett-greps armatur.

Speil over servant.

Dusjhjørne med bunnkar og glassdør.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.


Boblebadekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Vegghengt toalett med innebygget sisterner.


Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

Vannrør av typen plastrør.

Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

 TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfall til sluk i bunnkar er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende gitt at den eksisterende løsningen beholdes. Fallforhold under bunnkaret er ikke målt grunnet begrenset tilkomst.

Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk utenfor dusjsonen er målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.

Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bod). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

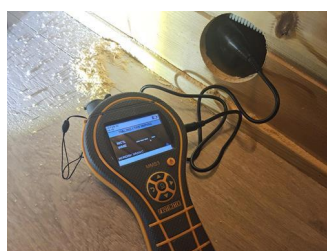
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Fuktnivået i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.

 TG 2 Overflater vegger Det observeres stedvis tegn til riss i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.

Overflater gulv Det er registrert stedvise høydeforskjeller mellom gulvfliser. Forholdet kan påvirke brukerfunksjonen og kan tyde på fagmessig utførelse. Dette kan erfaringsmessig medføre risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Sanitærutstyr og innredning Innebygget toalettsisterner er ikke sikret med vanntett sjikt (vegg på baksida av toalettet er åpen). Konsekvens er risiko for at en eventuell lekkasje fra sisternen kan forårsake skader over tid før det oppdages). Foreslått tiltak er kompenserende tiltak som f.eks etablering av automatisk lekkasjesikring.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2. etg.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk ved badekar, bad 2. etg.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i dusjsone, bad 2. etg.

Våtrom - Bad 2. etg. garasje.

Baderom ferdigstilt i 2024. Vvs, membran-og elektroarbeider ble utført av faglærte. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse. Øvrige arbeider ble utført med egeninnsats. Dette i følge opplysninger fra eier.

Gulv med varme belagt med vinylbelegg.

Veggflater belagt med våtromspanel.

Himling belagt med himlingsplater.

Innfelte downlights.

Vegghengt servantinnredning med slette fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Speil over servant.

Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.


Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.


Vannrør av typen plastrør.

Avløpsrør av plast.

Fordelerskap for vannrør plassert i rommet.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon


 TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp oppkant gulvbelegg ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 70 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Fuktnivået i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.


 TG 2 Sanitærutstyr og innredning Drenering fra innebygget toalettsysterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.



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

Kjøkken - 1. etg bolig.

Innredningen ble byttet i ca. 2000 i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med panelplater og fliser.
Himling belagt med trepanel.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av komposittmateriale.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen kobberrør og forkrommede kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast.


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

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

 TG 2 Avløpsrør Det er registrert drypplekkasje i avløpsrør under servant. Konsekvens er risiko for skader på innredning og konstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Kjøkken - 2. etg. garasje.

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av stein.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.


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

Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.


Tekniske anlegg - Bolig.

Vannrør av typen plastrør og kobberrør.
I følge opplysninger fra eier er alle vannrør i boligen byttet ut i perioden 2004-2015. Arbeidene er utført som vennetjeneste av faglært.
Avløpsrør av typen plast og støpejern.
Varmtvannsberedere på 200 liter fra 2004 og 2014 plassert i vaskerom i underetasje.
Luft/luft varmepumpe plassert i stue i første etasje.
Fordelerskap for vannrør plassert i bod i andre etasje.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i bod 3 i underetasje.
Stakeluke plassert i bad i underetasje.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmepumper - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

 TG 1 Varmepumper Varmepumpen ble installert i 2025 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2 Innvendig stoppekran Stoppekran av eldre dato. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Varmtvannsbereder TG2 Gjelder varmtvannsbereder fra 2004. På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.


Andre rom - 2. etg. garasje.

Gulvflater belagt med laminat.

Vegger og himlinger i malte, slette flater.

Slette innerdører.

Ventilasjon basert på naturlige tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

 TGIU Annet Etasjens skråtak er i praksis en lukket konstruksjon, og derfor ikke inspisert.

Andre rom - 1. etg bolig.

Gulvflater belagt med tregulv og fliser.


Veggflater belagt med panelplater og tapeter.

Himlingsflater belagt med panelplater.


Innfelte downlights i entré og gang.

Profilerte innerdører.

Ventilasjon basert på naturlige tilluftsventiler i vegg kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører

 TG 2 Overflate gulv Tregulv i stue, gang og soverom bærer preg av alder/slitasje og har stedvis knirk. Eksakt årsak til knirk er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er fornying/utskiftning ved behov.

Ventilasjon Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom. Forholdet medfører redusert luftutskiftning når vindu er lukket. Foreslått tiltak er etablering av tilluftsventil i vegg.

Rom under terreng - Underetasje bolig.

Gulv av betong mot grunn.

Gulvflater belagt med fliser, laminat og tregulv.



Veggflater belagt med tapeter, trepanel og panelplater.

Himlinger belagt med trepanel.

Innfelte downlights i gang.

Profilerte innerdører.

Ventilasjon basert på naturlige tilluftsventiler i vegg kombinert med mekanisk avtrekk i bad og vaskerom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate vegg	Det er registrert stedvise skader i pusslag på vegg i bod 1. Konsekvens vurderes hovedsakelig til å være redusert estetisk kvalitet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Overflate gulv	Det er påvist avleiring av mineralutslag på gulv mot grunn i boder. Forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Innerdører	Det er registrert en skade i dørradet til innerdør ved bad. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig være redusert estetisk kvalitet. Foreslått tiltak er reparasjon/utskiftning.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	<p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.</p> <p>TG2 Gjelder: Det er utført fuktmåling i tilgjengelig treverk mot grunn i veggkonstruksjon i bod 4. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,9 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Sannsynlige årsaker er fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre og/eller funksjonssvikt i drenering. Høye fuktnivåer i treverk kan føre til muggvekst og skader. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og eventuelle behov for tiltak.</p>





Kontroll i lukkede konstruksjoner -
Fuktmåling rom under terreng.



Kontroll i lukkede konstruksjoner -
Fuktmåling rom under terreng.



Loft - innredet - 2. etg bolig.

Gulvflater belagt med parkett og laminat.
Veggflater belagt med panelplater, samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger belagt med himlingsplater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlige tilluftsventiler i vegg kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Statikk og bærekonstruksjon	
 TG 2	Overflate gulv	Det er registrert stedvis knirk i gulvflate i stue. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Ventilasjon	Ventiler i soverom fører opp til kaldtloft. Dette er ikke en anbefalt løsning. Se avsnitt "loft/uinnredet kaldtloft". Foreslått tiltak er tetting av ventiler i himling og etablering av ventiler i yttervegg.
	Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er i praksis en lukket konstruksjon. Konstruksjonen er kun inspirert fra kaldtloft. Det er registrert utettheter i diffusjonssperre (plastfolie) i skråtak i bod. Dette kan føre til kondensproblematikk med påfølgende skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.


Loft - uinnredet / kaldt loft - Bolig.

Uinnredet kaldt loft med adkomst via innvendig takluke.

 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet begrenset fremkommelighet. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt og eventuelle negative forhold ikke er avdekket.
	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Undertaket har stedvise fuktmerker og misfarging. Mulige årsaker kan være kondens og/eller fuktgjennomtrengning fra utsiden. Det er ikke kjent når dette har oppstått. Det ble utført fuktmålinger med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert forhøyede fuktnivåer eller betydelige forskjeller. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Ventiler i himling i underliggende soverom fører opp til kaldtloft. Dette fører til luftlekkasjer fra varm side, som igjen kan føre til kondensproblematikk. Foreslått tiltak er å fjerne ventilene og tette hull i konstruksjonen.
 TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Det er registrert bruk av diffusjonssperre (plastfolie) i konstruksjonen. Denne er hovedsakelig skjult og ikke inspirert.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Bolig.

Skorstein fra byggeår. Vedovn i første etasje er fra 2007. Vedovn i andre etasje er fra 2015. Dette i følge opplysninger fra eier.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
--	--	--



Innvendige trapper - Bolig.

Innvendig trapper i metall og trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
 HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen og rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappens håndløper er lavere enn 0,8 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Underetasje bolig. - 1. Etasje bolig. - 2. Etasje bolig. - 2. Etasje garasje.
 TG 1	Underetasje bolig. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I gang og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm.
1. Etasje bolig.	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm.
2. Etasje bolig.	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm.
2. Etasje garasje.	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I rom benyttet som kjøkken og stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.





Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

 TG 2	Gnagere Det observeres spor etter mus på kaldtloftet. Mus er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
--	--

Yttervegger inkl. fasader - Bolig.


Yttervegger i blokkonstruksjon, utvendig pusset. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	
 TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
 TG 2	Overflatebehandling	Det er registrert slitasje på overflatebehandling ved ytterkledning (trekledning) på vegger mot vest. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Overgang mellom trekledning og vegg i blokkonstruksjon er ikke tett. Konsekvens er risiko for vanninndriv med påfølgende skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det er stedvis observert skråriss i veggflater. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes dersom forholdet utvikler seg. Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig luften- og drengspalte. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører - Bolig.


Profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås.

Profilert dør, og port med automatisk styring i underetasje. Balkong/verandadører med to-lags glass fra 2006 og 2010. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1985 og 2010.

 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer bærer preg av utvendig slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Utvendige tettedetaljer i overgang mellom veggkonstruksjon og vinduer er stedvis vurdert som utilstrekkelig. Konsekvens er risiko for vanninndriv med påfølgende skader. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
	Ytterdører og omramming	Utvendige tettedetaljer i underkant av entrédør vurderes som utilstrekkelige (manglende beslag). Konsekvens er risiko for vanninndriv med påfølgende skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Porten i bod 3 i underetasjen bærer preg av høy slitasje. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold eller utskiftning.




Yttertak - Bolig.

Yttertak i saltaksform, utvendig teknet med takstein. Taktekingens alder er ikke kjent.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).</p> <p>Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen.</p> <p>Taktekingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.</p> <p>Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p> <p>Materialene i takutstikk (gesims) har svartesopp og slitasje. Det er registrert skade i gesimsbord i nedre del av takutstikk mot sydøst. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå.</p> <p>Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer ved behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>




Balkonger

Utgang fra stue i andre etasje til vestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	<p>Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p>
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.</p> <p>Det registreres følgende:</p> <p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>




Balkonger

Overbygget inngangsparti.
Grunnmur/fundamenter i lettklinkerblokker.
Dekke belagt med treheller.
Trapp og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på inngangspartiet viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Trappen har kun rekkverk/håndløper på én side. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke inngangspartiet dagens krav til sikkerhet.




Balkonger

Utgang fra stue i første etasje til sydvestvendt veranda. Verandaen er belagt med fliser og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Membraner og vanntett sjikt	Deler av balkongen utgjør tettesjikt mot underliggende areal. Tettesjiktet er fra ca. 2005 i følge opplysninger fra eier. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at utskiftning kan iverksettes ved behov.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Det er ikke etablert rekkverk på trapp tilknyttet verandaen. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet.

Terrasse / platting

Terrasse tilknyttet garasje.
Terrassen er belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamenter er hovedsakelig skjult og ikke inspisert.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Det er ikke etablert rekkverk ved høydeforskjeller over 50 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet.


Grunnmur, fundament - Bolig.

Grunnmur i betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
--	-----------------------	---



Drenering - Bolig.

Drenering rundt hele boligen ble skiftet i 2002 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren. Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis ikke avsluttet med beslag/topplis. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Det er målt forhøyet fuktnivå i utlektet veggkonstruksjon i bod 4 i underetasje. Med bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes svikt i drenering. Det gjøres oppmerksom på at årsaken til fuktnivået ikke nødvendigvis skyldes svikt i drenering, da årsaken til slike problemer ofte er sammensatte.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og eventuelle behov for tiltak.


Forstøtningsmur

Forstøtningsmur mot øst i lettklinkerblokker.

 TG 2	Tilstand	Det registreres enkelte tegn til riss i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Muren er ikke sikret med rekkverk. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke muren dagens krav til sikkerhet.




Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. I følge opplysninger fra eier ble utvendige vannledninger skiftet ut i ca. 2001, og utvendige avløpsledninger ble innvendig rehabilitert (rørfornyning) i 2019. Det er fremlagt faktura for arbeidene.

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




Andre byggverk - Frittstående bod.

Bod i trekonstruksjon.
Yttervegger kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.
Profilert ytterdør.
Vindu med to-lags glass.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Yttertak og takkonstruksjon - Innvendige forhold	
 TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Fasadematerialer har slitt overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige, uten at tegn til råteskader er avdekket. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Vinduer, dører og porter	Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 TGIU	Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	Fundamenter er hovedsakelig skjult og ikke inspisert.

Andre byggverk - Garasje.

Garasje oppført i perioden 2019-2024 i følge opplysninger fra eier. Vurderingen omfatter garasjen med unntak av innredede rom i 2. etg.
Gulv av betong mot grunn.
Grunnmur i lettklinkerblokker og betongblokker.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.
Entrédør med glassfelt.
Vinduer med to-lags glass fra 2020.
Automatiske leddporter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter	
 TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Det er ikke montert musesperre bak kledningen. Konsekvens er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen, og søke etter åpninger som kan føre videre inn i bygget. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Yttertak og takkonstruksjon	Overgang mellom tak over bod og yttervegg har ikke fagmessig utførelse. Konsekvens er risiko for vanninntrengning med påfølgende skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Annet	Grunnmurens utvendige fuktsperre er stedvis ikke avsluttet med beslag/topplis. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Innvendige forhold	Det gjensto enkelte arbeider i første etasje i garasjen. Dette gjelder hovedsakelig sparkel/malararbeid og arbeid på det elektriske anlegget. Første etasje i garasjen var fylt opp med lagrede gjenstander på befaringsdagen. Konsekvens er at overflater ikke ble fullverdig inspisert.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Ja.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Anlegget ble rehabilitert mellom 2005 og 2010. Anlegg i garasje sto ferdig i 2024.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Deler av arbeidene mangler dokumentasjon.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i underetasje i boligen.
Garasjen har separate sikringsskap for første og andre etasje.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Nei.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja. Soverom i underetasjen i boligen er angitt som bodareal i godkjente byggetegninger. Deler av andre etasje i boligen er angitt som kott. 2. etg i garasjen er angitt som bod.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Nei. Innredning av andre etasje i garasje er ikke godkjent i kommunen.

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

Nei.

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

Ja. 2. etg i garasjen har høyere himlingshøyde enn hva som er beskrevet i byggetillatelsen.

Bod 1 og 2 i underetasje i boligen fremgår ikke i godkjente tegninger. Bod mot nord i første etasje i garasjen fremgår ikke i godkjente tegninger.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er påvist lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Boligen er ikke delt opp i brannceller.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det er ikke etablert komfyrvakt i kjøkken.

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

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold slik den benyttes i dag. Dersom boligen skal tas i bruk som tomannsbolig, anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

Krypkjeller:

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

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

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

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

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Per Sivles vei 5

Postadresse

Per Sivles vei 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden 2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Lene Zachariassen

Selger

Nilsen, Thor-Kenneth

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2005

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Totalrenovering av bad i kjeller.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad 2. etg. Rørleggerarbeid og elektrikerarbeid utført av faglært. Membran lagt av faglært.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gressvik elektriske

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flislegging og resterende arbeid.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2015

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad 2. etg. Rørleggerarbeid og elektrikerarbeid utført av faglært. Membran lagt av faglært.



2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gressvik elektriske

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flislegging og resterende arbeid.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2004

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av alle vinduer i kjeller

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2006

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av vinduer og verandadør i stue

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2010

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye vinduer i 2. etg og ny verandadør.

Kjeller



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2002

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Drenering rundt huset

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppstart bytte av elektrisk anlegg i 2005. Ferdigstilt med nytt sikringssskap med autosikringer i 2010

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gressvik Elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2020



10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montering av nytt tks i forbindelse med fjerning av luftstrekk og ny garasje. Montering av fordelingssskap i garasje og tilkobling av skap i bolig.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gressvik elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje utvendig kloakk. Utbedret.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Alle rør inn til huset byttet av faglært.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2012

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Alle innvendige rør i bolig byttet av faglært som vennetjeneste over flere år i forbindelse med oppgradering av bolig.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Bytte av varmepumpe i stue av faglært som vennetjeneste.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Bytte av ildsted 2007. Ny vedovn 1. etg.
Ny vedovn 2. etg 2015

Sopp og skadedyr



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler ferdigattest på garasje. Ikke 100% ferdig

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26770217


Egenerklærings skjema


Name
Lene Zachariassen Nilsen

Date
2026-04-23

Name
Thor-Kenneth Nilsen

Date
2026-04-24

Identification
 Lene Zachariassen Nilsen

Identification
 Thor-Kenneth Nilsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Lene Zachariassen Nilsen
Thor-Kenneth Nilsen

23/04-2026
13:56:13
24/04-2026
07:42:58

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 208 Bnr.: 1335 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Per Sivles vei 5
Gatenr: 29600
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:11.02.2026 kl.
14.46

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/9884-1/86 02.08.2002 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
NILSEN LENE
ZACHARIASSEN
F.NR: IDEELL: 1/2
NILSEN THOR-KENNETH
F.NR: IDEELL: 1/2

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.

2018/1453849-1/200
24.10.2018 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:
NORDEA BANK ABP,
FILIAL I NORGE ORG.NR:
920 058 817

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1988/15036-1/86 30.12.1988 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 208 BNR: 201
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE
HATT FESTENUMMER

2020/1334644-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 1335

2024/786285-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 208 BNR: 1335

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Eiendomsstatus, ordre 9064123

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1335	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	824.4 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1335/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-17

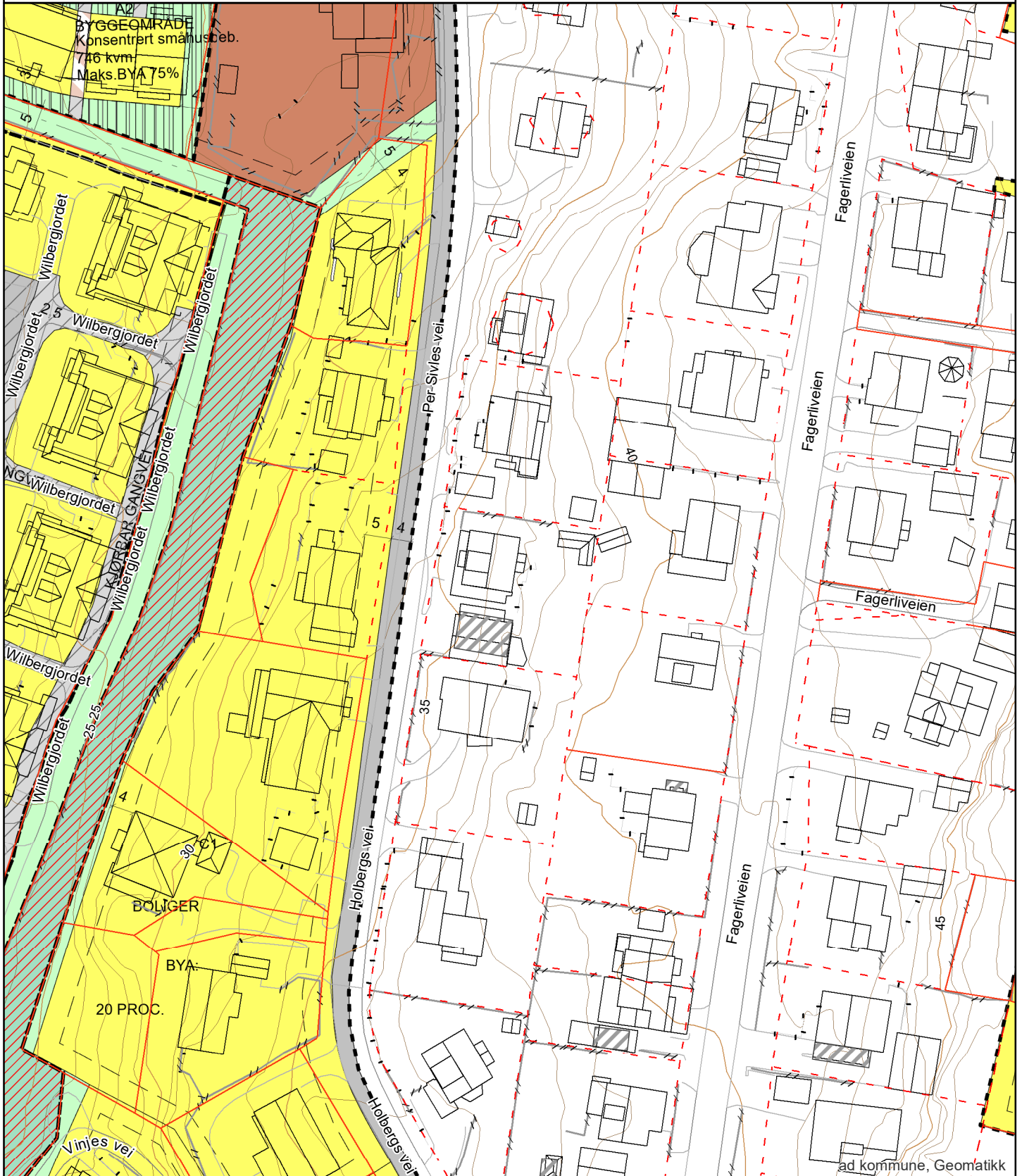


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1335/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-17



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: Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1335/0/0

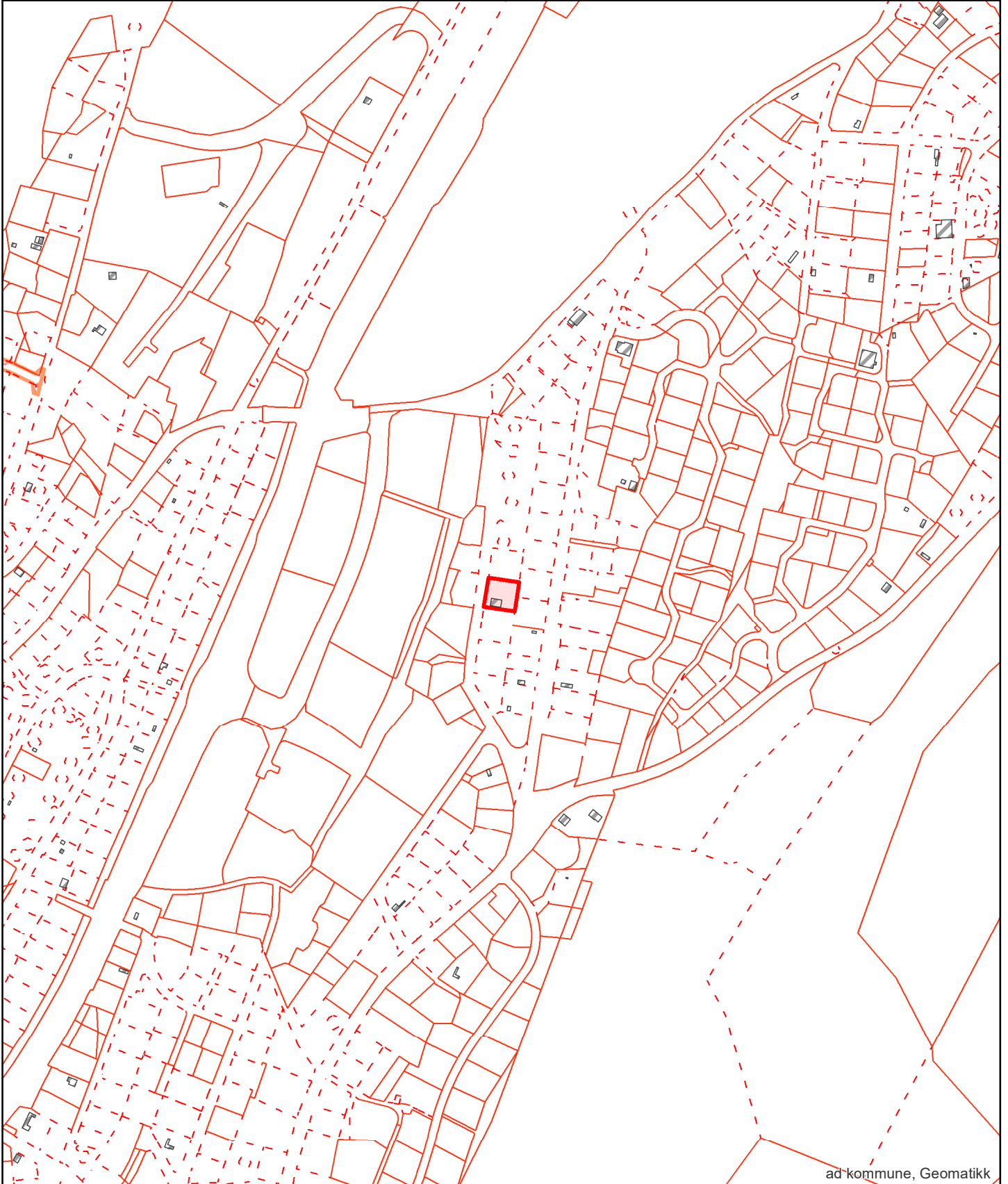
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-17



Planident:
Plannavn:

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

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1335/0/0

Eierrepresentant: Nilsen Thor-Kenneth

Regningsmottaker: Nilsen Thor-Kenneth

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	1335	Oppgitt areal	823 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	824,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Per Sivles vei 5 1605 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Lillebæk	Kirkesogn	Glemmen	Valgkrets	Trara
---------	--------------------------------------	--------------	----------	-----------	---------	-----------	-------

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13383022	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		0
13383022	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		230

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NILSEN LENE ZACHARIASSEN	PER SIVLES VEI 5	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
NILSEN THOR-KENNETH	PER SIVLES VEI 5	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60 ESkatt Bolig	3 294 800,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 10 543,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 667,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	174,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 7 622,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	174,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 2 511,00

kr 34 726,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
2791474	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	10.11.2025	2025	150	6731

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1335 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



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

Eiendomsrapport for 208 / 1335 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	208	Bnr.:	1335	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Per Sivlesvei 5					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 06.12.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 06.12.2024	

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Nilsen Thor-Kenneth

Per Sivles Vei 5

1605 Fredrikstad

Adresse: Per Sivles Vei 5 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 13383022

Eiendom: 208 / 1335 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Ikke utført 06.12.2024

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 18.03.2026

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Anette Neumann
Garder

Avtale nr: 10868

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

Avvik enhet:

1 Ikke adgang til: 2 etg

Avvik fra: *Brann- og eksplosjonsvernloven § 34*

OBS !

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

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/1335/0

Bruksnavn		Beregnet areal	824.4
Etablert dato	14.11.1988	Historisk oppgitt areal	823.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
THOR-KENNETH NILSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LENE ZACHARIASSEN NILSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	10.12.2010	10.12.2010		
AF - Annen forretningstype	10.12.2010	10.12.2010		
AF - Annen forretningstype	09.12.2010	09.12.2010		
AF - Annen forretningstype	22.03.2010	22.03.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	14.11.1988			
XX - Planlagt fradeling	14.11.1988			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		824.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13383022	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
300771430	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 13383022: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	230.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	230.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.10.1953	15.10.1953

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	230.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	75.0	0.0	75.0	0.0
K01	0	100.0	0.0	100.0	0.0
H02	1	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygning 300771430: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	60.2
Antall etasjer	1	BRA Totalt	60.2
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.10.2019	21.10.2019
IG - Igangsettingstillatelse	18.10.2019	21.10.2019

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	60.2	60.2	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Per Sivles vei	5		1605 FREDRIKSTAD

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 17.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566621.58579	611688.79118	Ikke spesifisert	29.59	Umerket		Beregnet	200	0
2	6566625.92958	611659.526679	Ikke spesifisert	28.01	Umerket		Beregnet	200	0
3	6566653.5679	611663.977086	Ikke spesifisert	29.34	Umerket		Beregnet	200	0
4	6566649.26137	611692.987336	Ikke spesifisert	14.01	Umerket		Beregnet	200	0
5	6566635.42403	611690.894236	Ikke spesifisert	14	Ukjent		Beregnet	200	0

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1335/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-17



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



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1335/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-17



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





FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

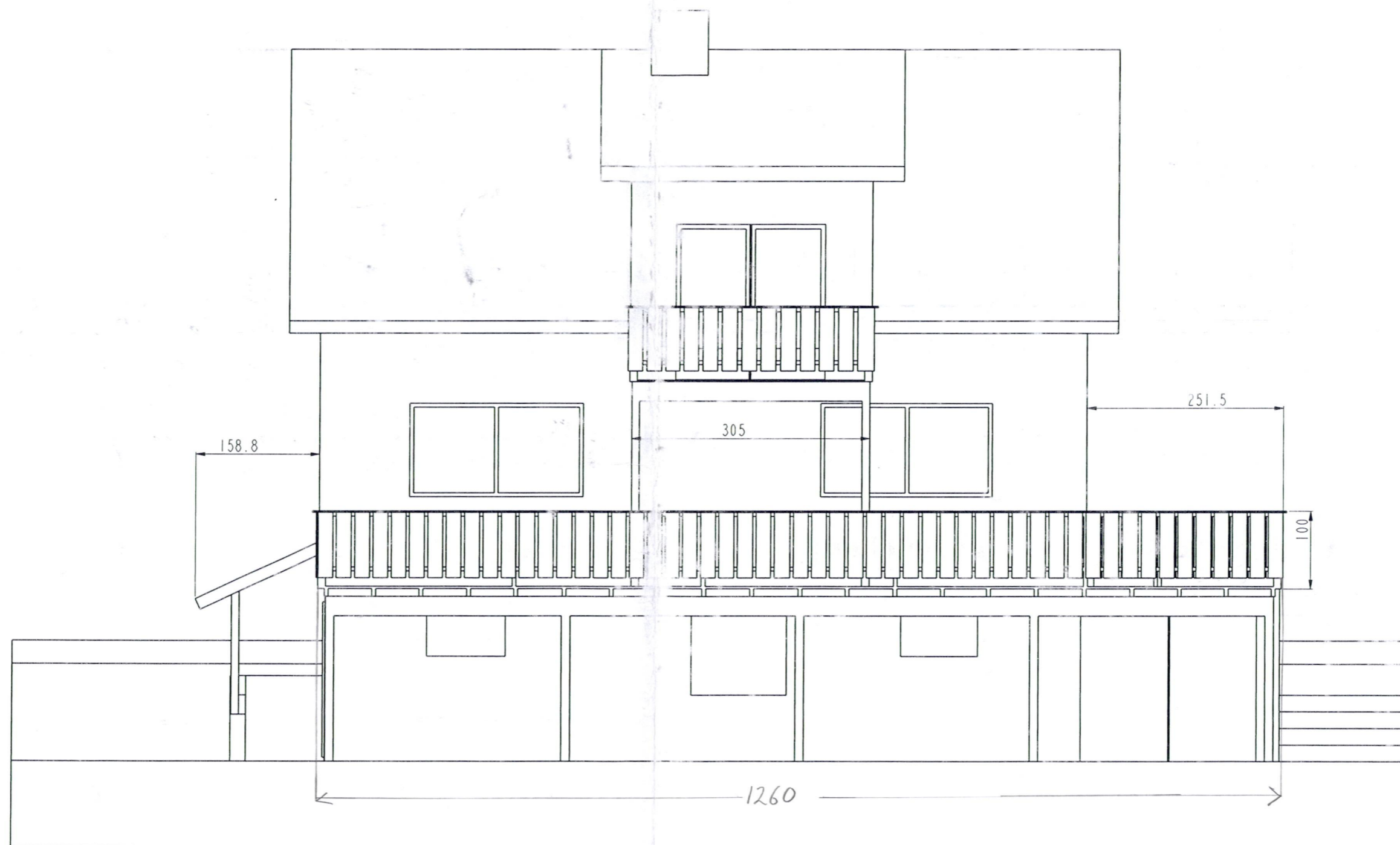
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

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

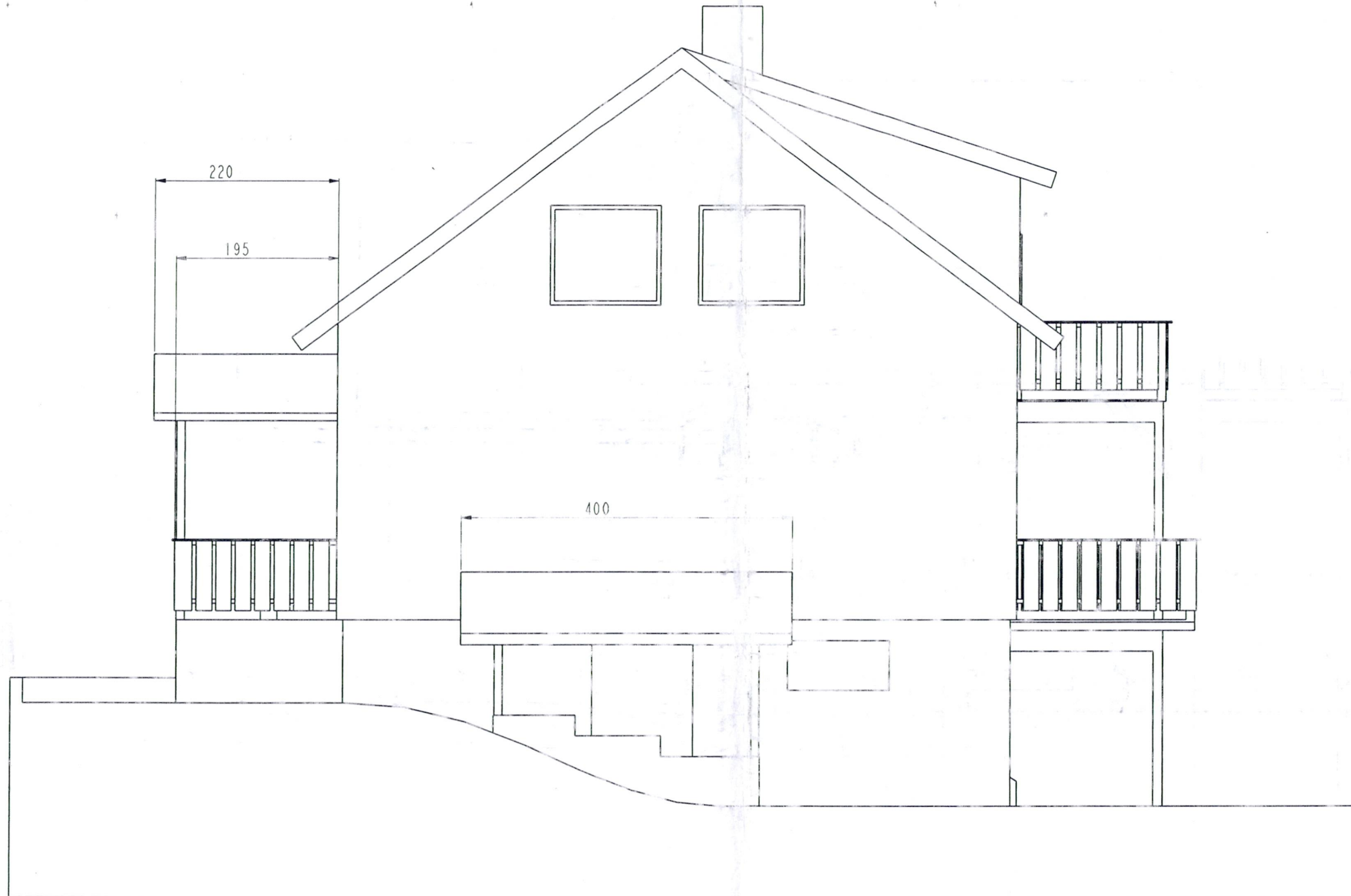
Med hilsen Geomatikk

Fasade vest



Skala 1:60

Fasade nord

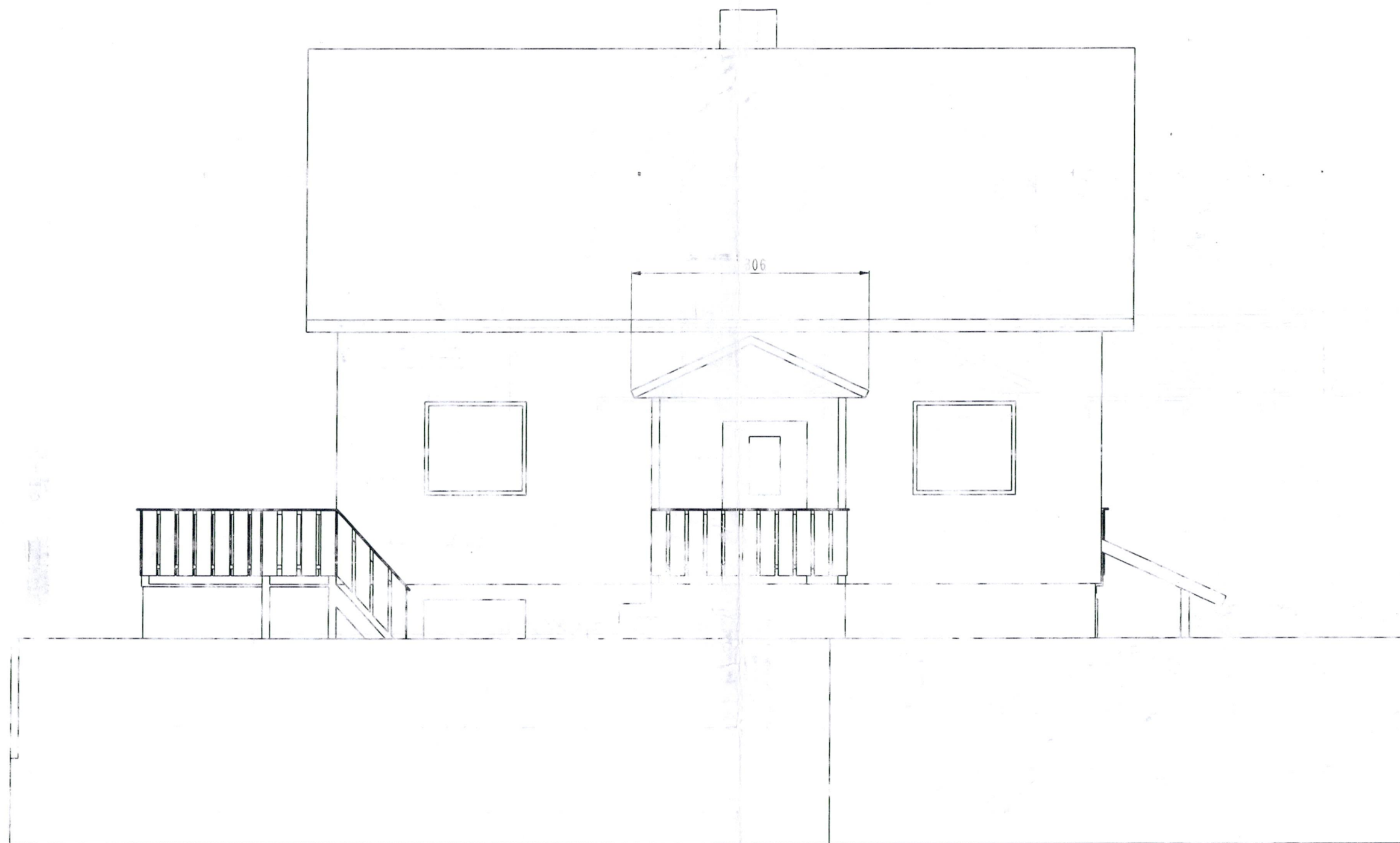


Skala 1:60

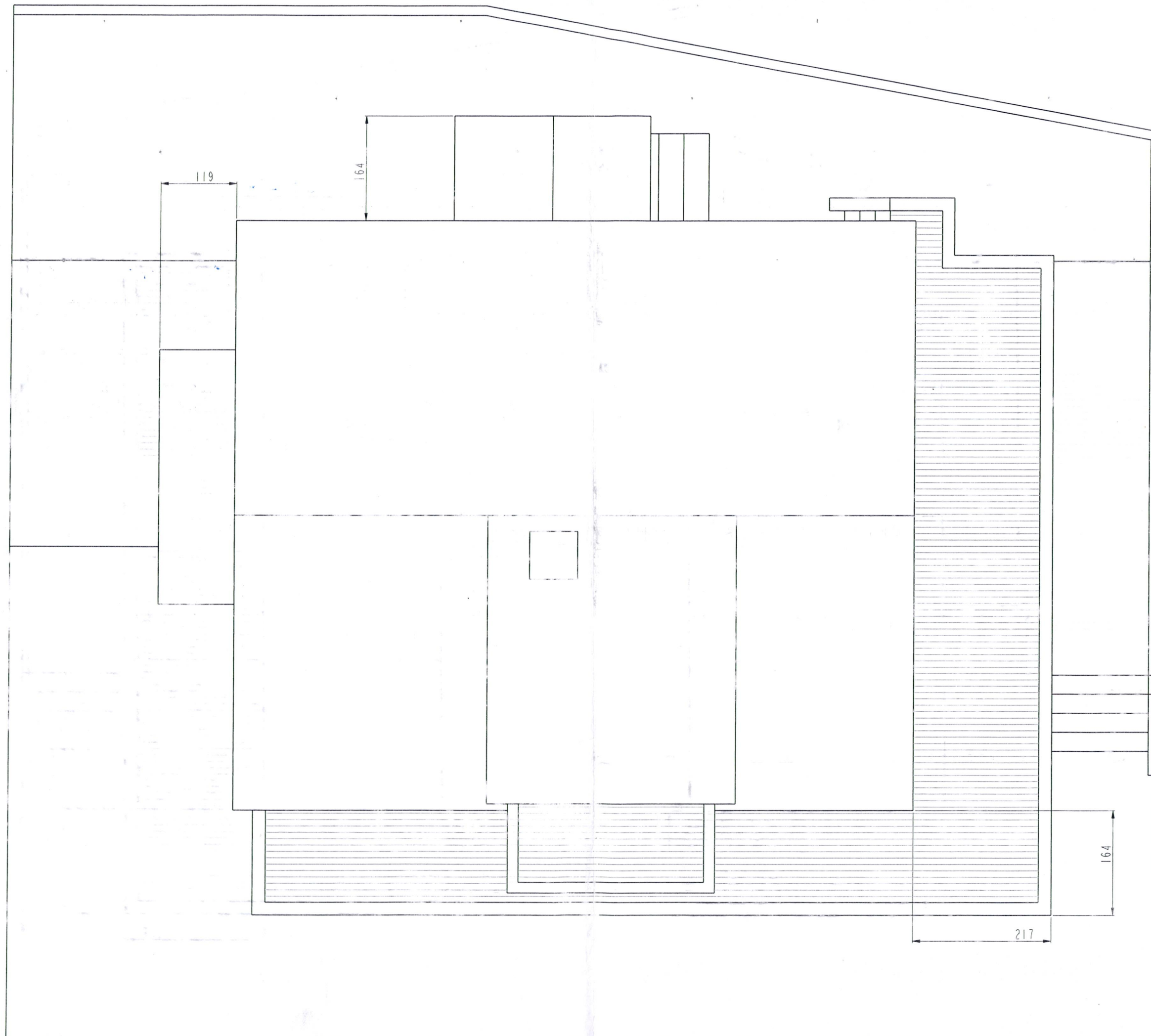
31. MAR 2005

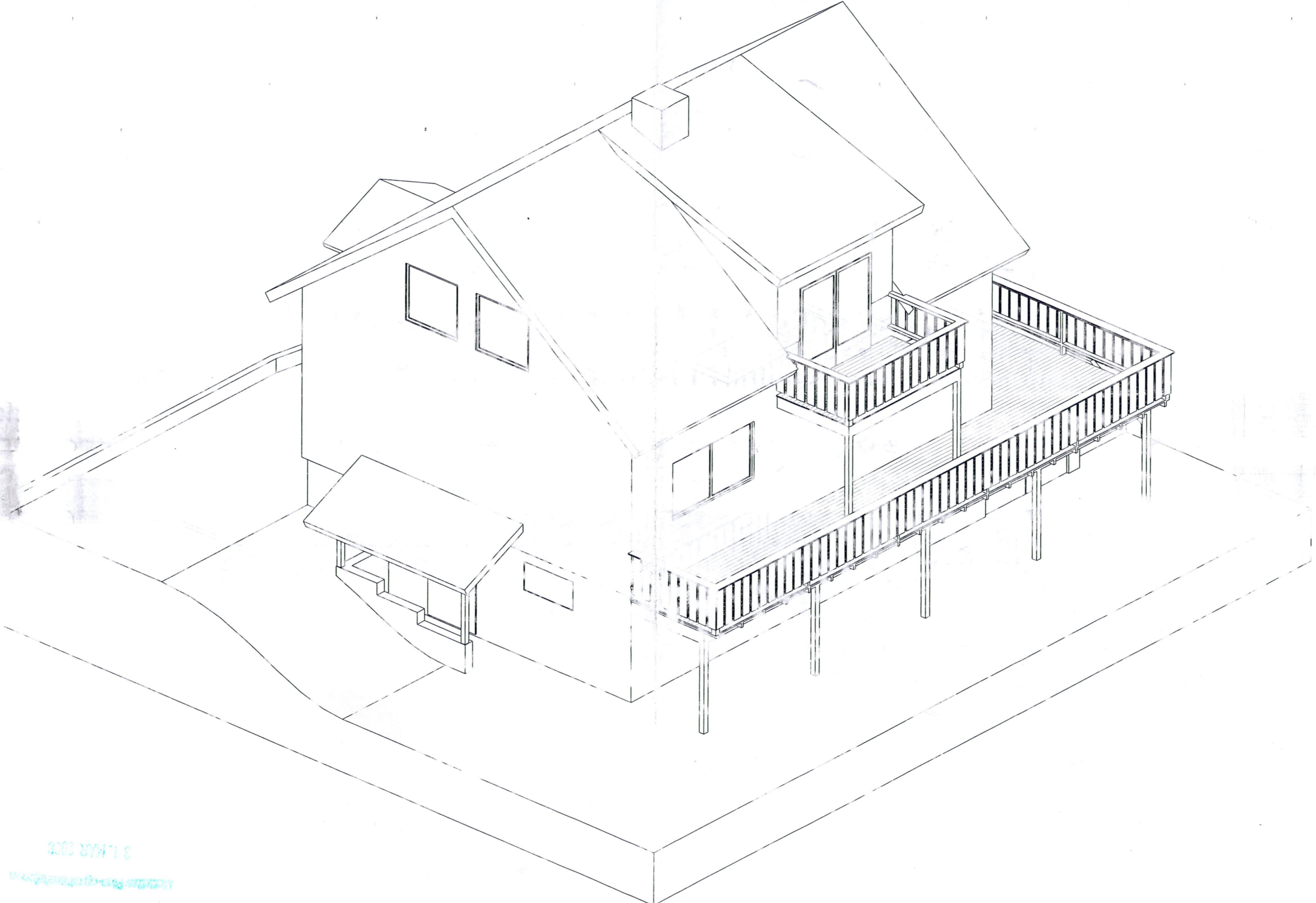
Arkitektfirmaet C. Thomesen & Carlsen

Fasade øst



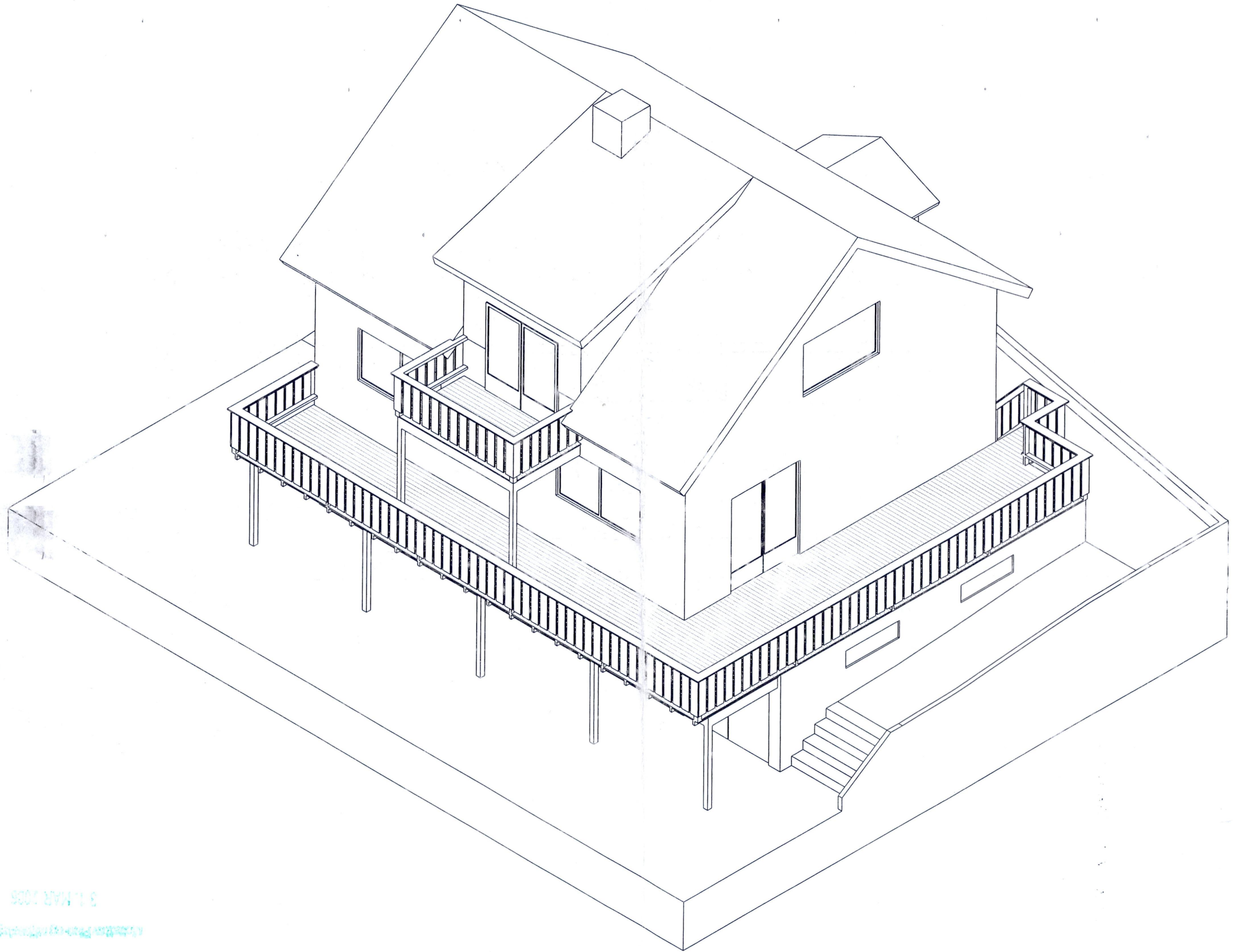
Skala 1:60





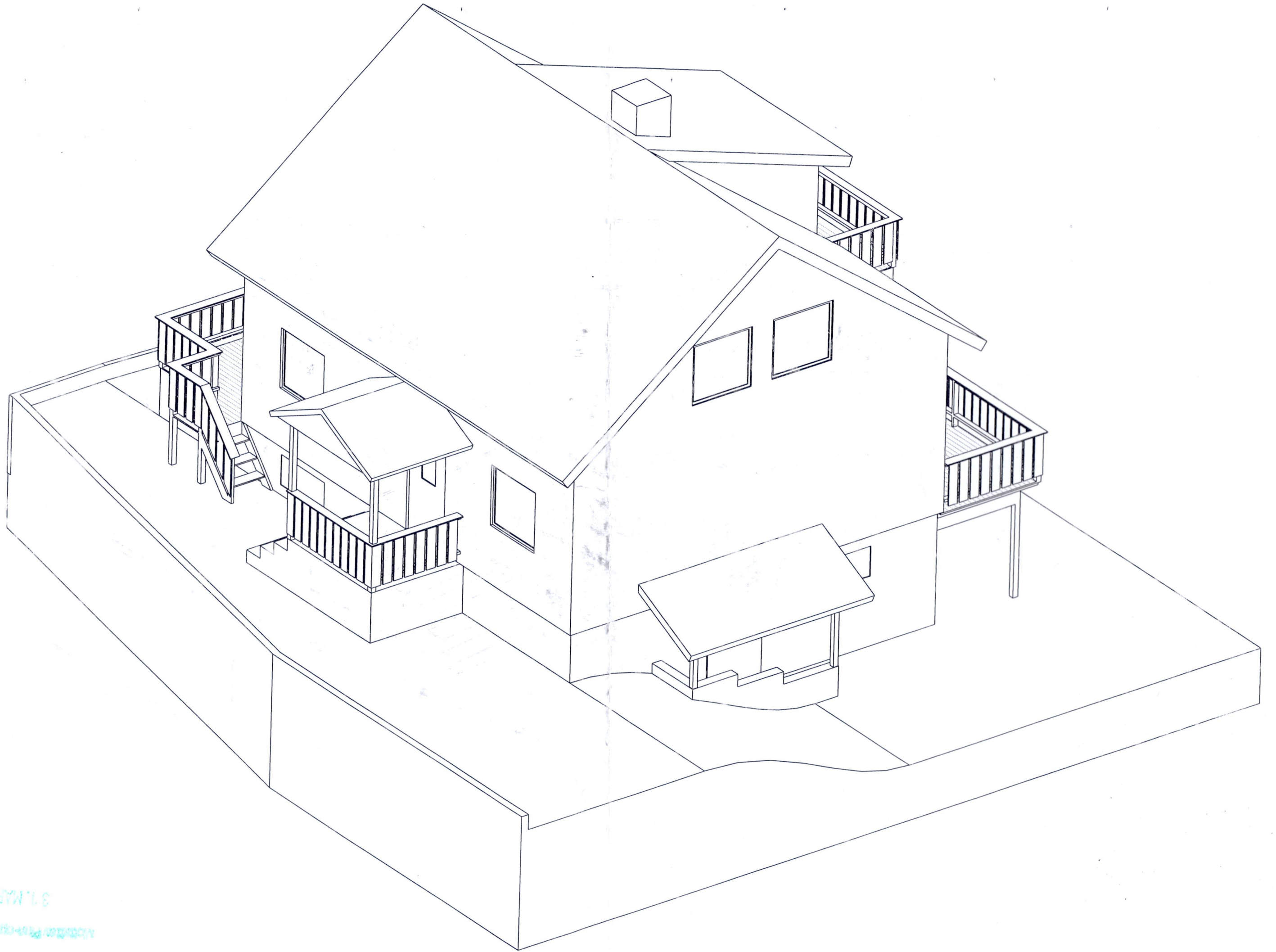
3.1. MAR 2003

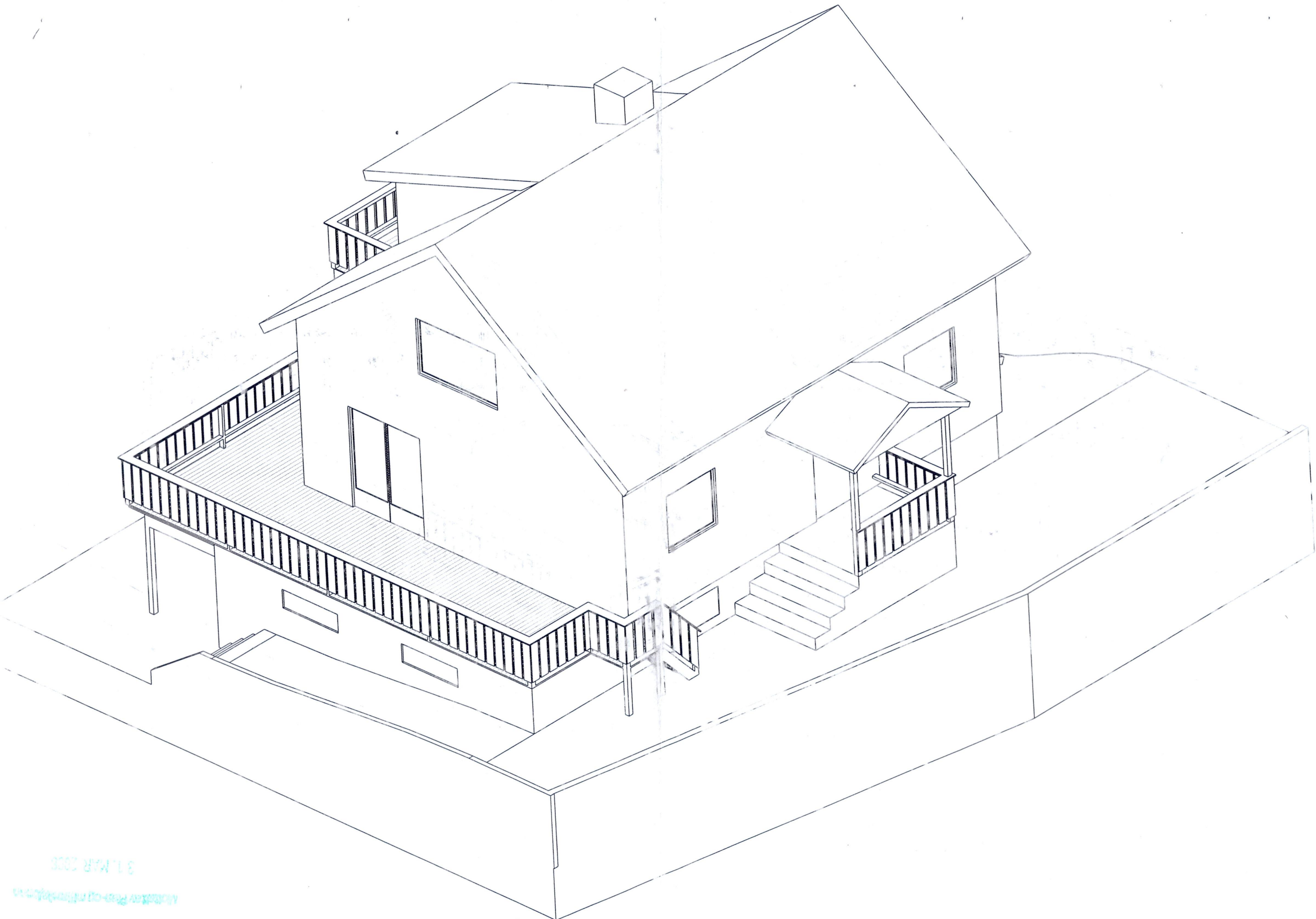
Architectural drawing



31. MAR 2005

Architectural Practice



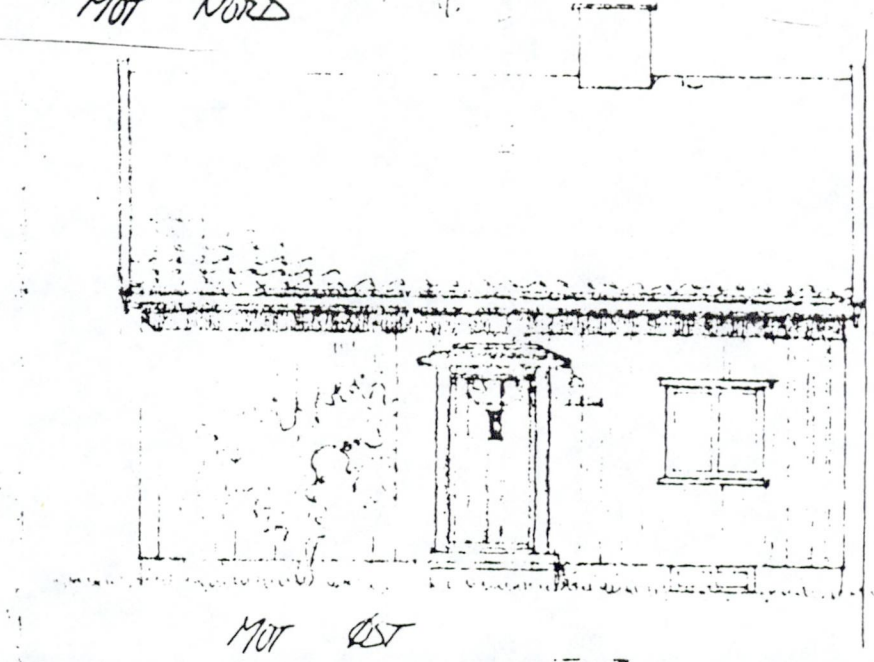
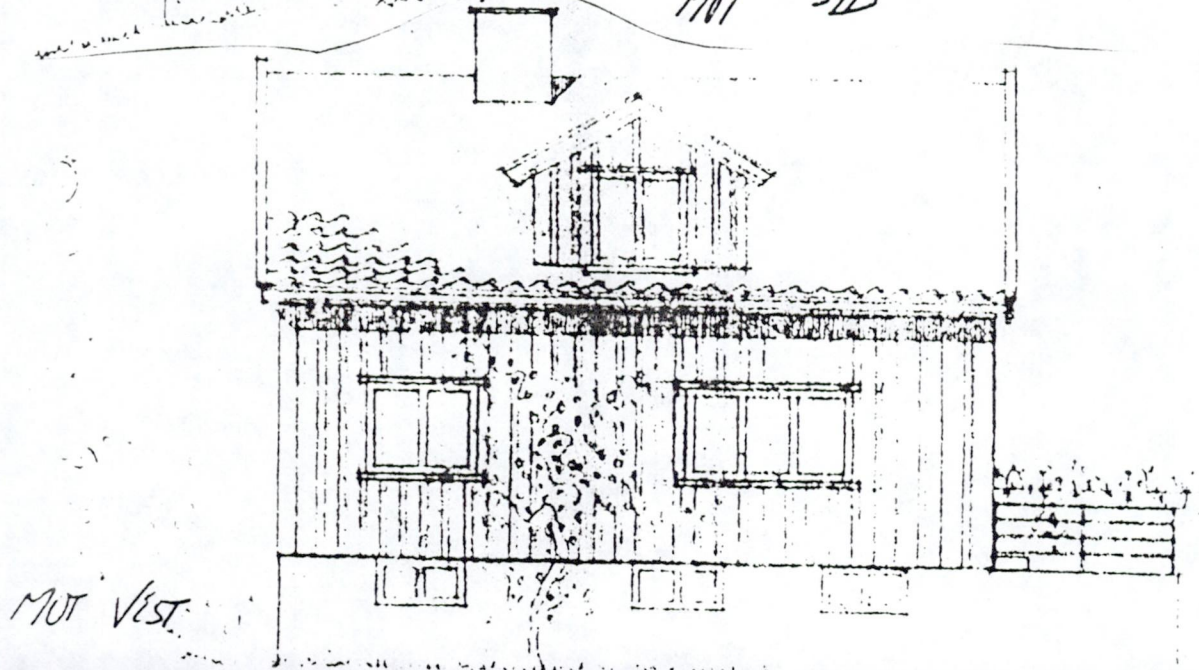
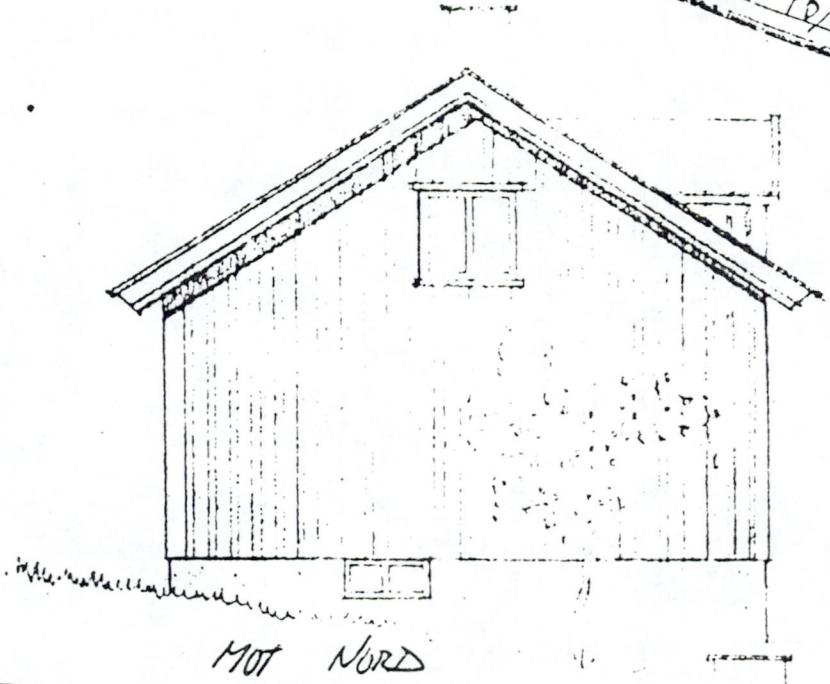
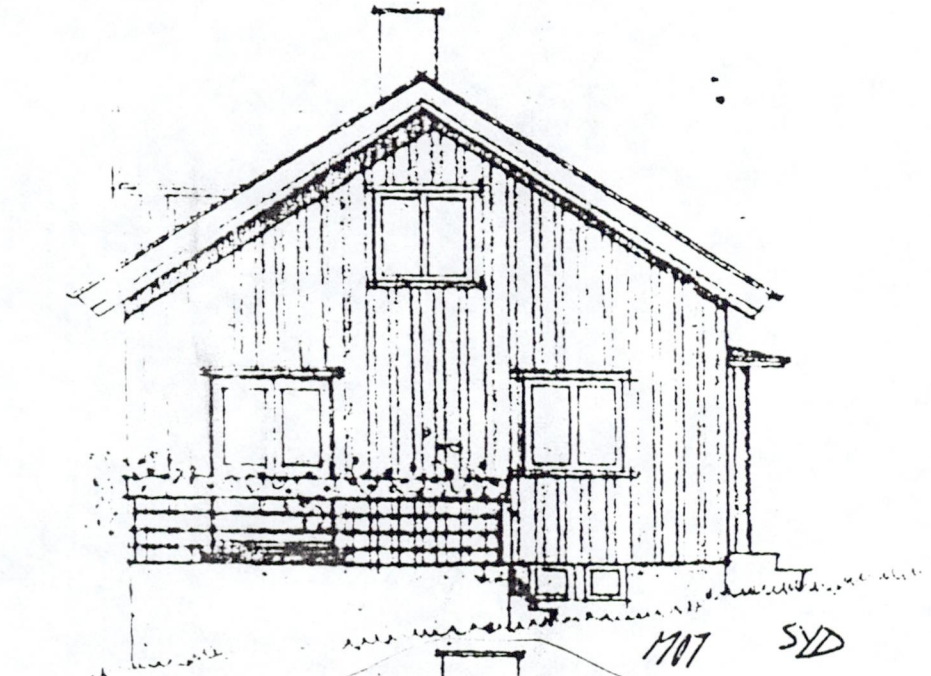


31 MAR 2006
Alaska Rep of Architecture

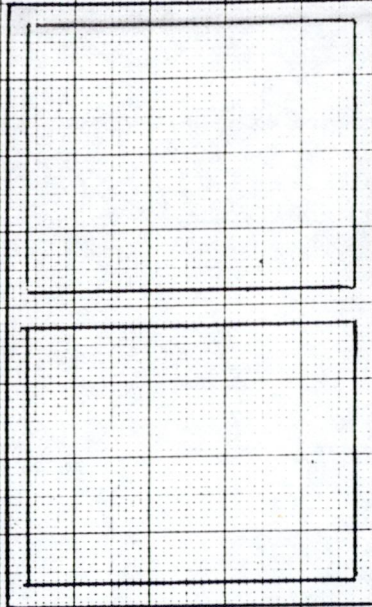
P12 SIKESV. 5
GÅRDAL FASADE.

F.B.V. 2/1-86
F.B. nr. 67/86
i.nr. 5

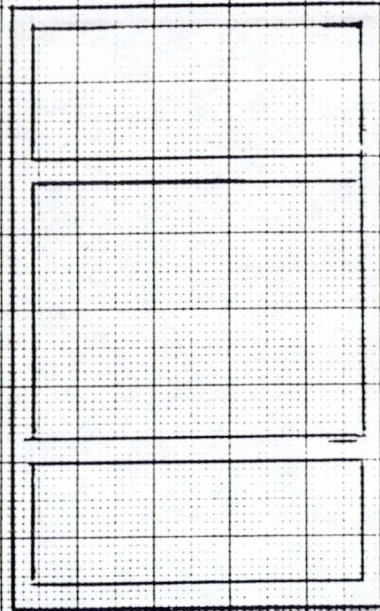
SØNDRE GLEMMEN
BYGGERÅD
J. Nr. 75/49.



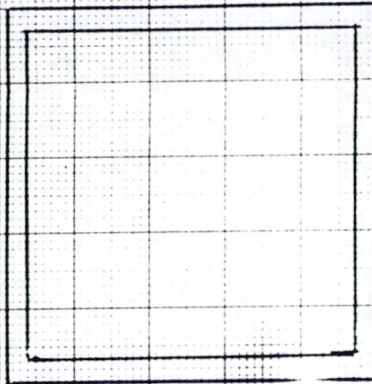
Nye vinduer
H " - " topp-hengslet



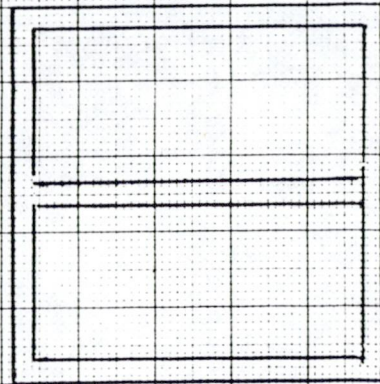
Gamle vinduer (stue)



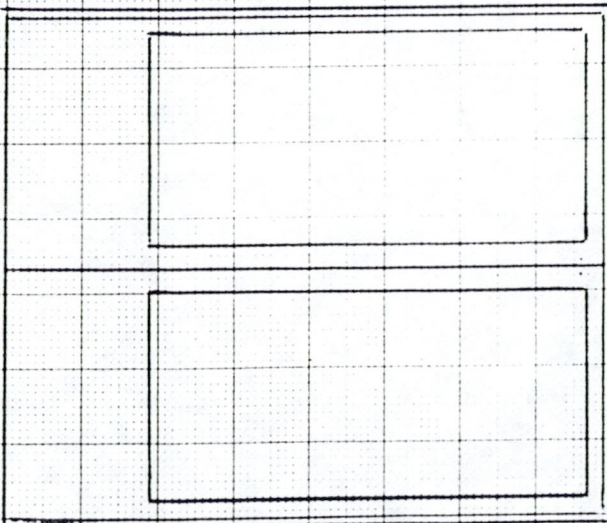
Nye vinduer
H " - " topp-hengslet



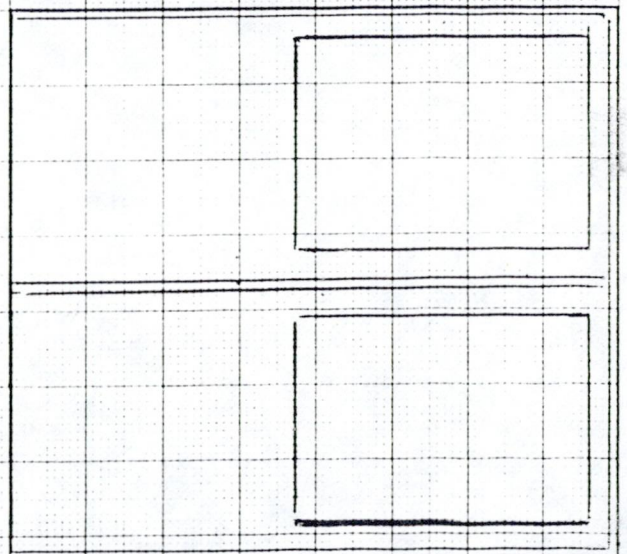
Gamle vinduer i kjøkken
og soverom



2 fløyet balkongdør (ny)



Balkongdør (gammel)



Reguleringsplan

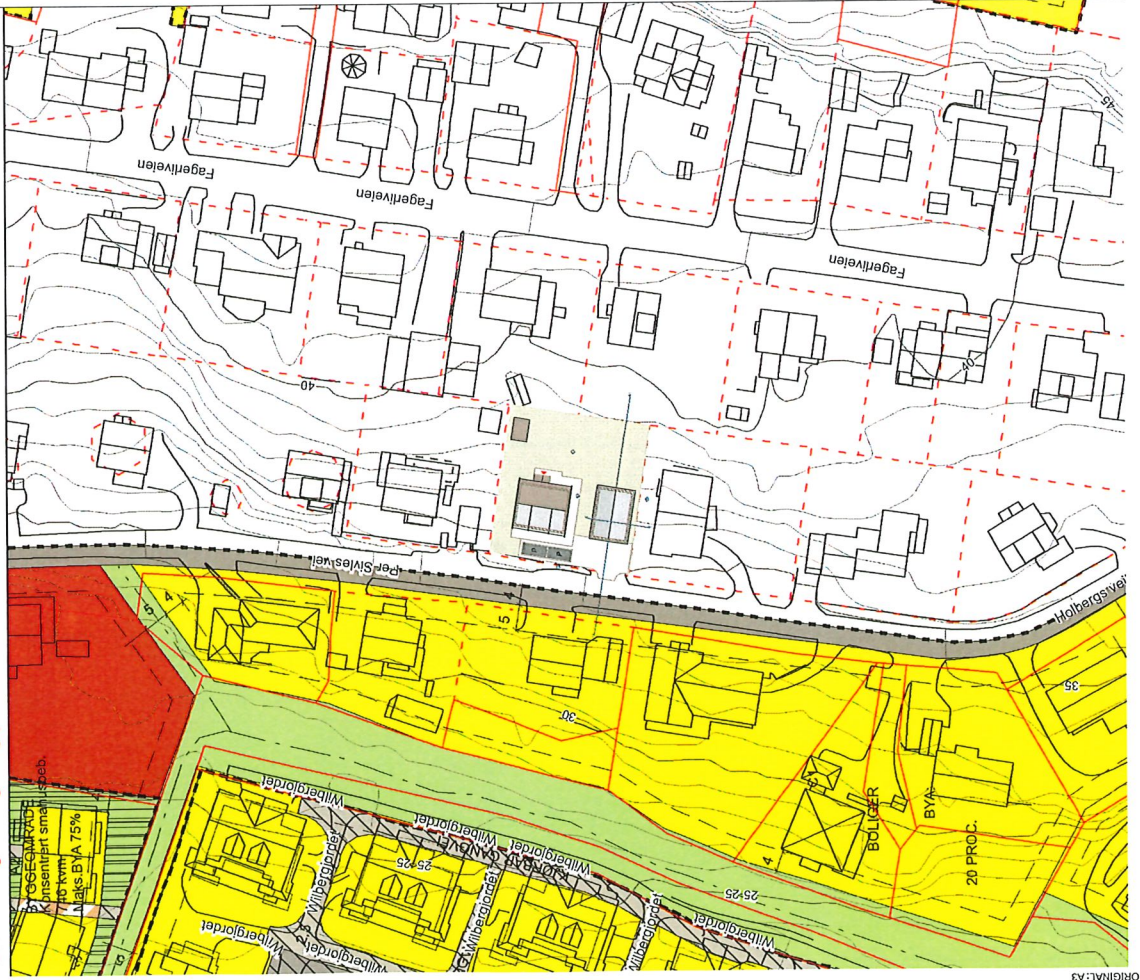
Adresse: Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1335/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 18.02.2019

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



SITUASJONSKART for tiltak etter plan- og bygningsloven

Adresse: Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1335/0/0
Areal: 824 m²

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 18.02.2019

Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plandent: Plannavn:

NB! Eiendommen har usikre grenser. Dette vil kunne medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.



829	NYBYGG	811679
BYA:	70m ²	
BRÅ:	60,2m ²	
GESIMS: GJ.SNITT TERRENG	3,84m	
MØNE: GJ.SNITT TERRENG	4,36m	
MINSTE AVSTAND NABO:	1,3m	
Målt grense	-----	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	-----	Vannledning
Konstruert grense	-----	Overvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	-----	Spilvannsledning
Kroket grense	-----	Avlepe felles
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	-----	Drensløsing





METER - ARKITEKTUR AS
v/Shane Louange
Kirkegaten 28B
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2019/7907-15-221964/2019-ELFTRO	208/1335	31.10.2019

Per Sivles vei 5, Sentrum
Godkjent søknad om igangsettingstillatelse
Th.: Lene og Thor-Kenneth Nilsen

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1652/19

Vi viser til søknad om igangsettingstillatelse iht. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3. Komplette søknad er mottatt 31. oktober 2019.

Rammetillatelse for tiltaket er gitt i delegert vedtak nr. 643/19, sendt fra oss 18. oktober 2019.

Saksopplysninger

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av dobbelgarasje med bebygd areal 70 m². Garasjen skal ha saltak, gesimshøyde 3,06 meter og mønehøyde 4,36 meter målt fra ferdig planert terreng. Oppå garasjen vil det være en bod med himling på 1,89 meter.

Vurdering

Søknad om igangsettingstillatelse, mottatt 31. oktober 2019, vurderes å være i samsvar med tidligere gitt rammetillatelse. Regulerings- og byggesakssjefen har gjennomgått søknaden, og har ingen merknader til denne.

Vedtak

Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av dobbelgarasje godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter. Tegninger mottatt 11. oktober 2019 er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Igangsettingstillatelse for tiltaket er med dette gitt.

Foretak som har erklært ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Beskrivelse
Meter Arkitektur AS, org.nr. 983152317	SØK	1	Ansvarlig søker
	PRO	1	Arkitekturprosjektering
Tiltakshaver som selvbygger – Lene og Thor-Kenneth Nilsen	PRO	1	Statikk og dimensjonering
	UTF	1	Tømrerarbeid og takteking
	UTF	1	Fundamentering og muring

Det er av stor viktighet, og en forutsetning for at tiltaket godkjennes, at utplasseringen gjøres nøyaktig slik som vist på situasjonsplanen. Godkjent plassering danner grunnlaget for innlegging av bygningen i kommunens grunnlagskart.

Ansvarlig søker **Meter Arkitektur AS** har ansvar for at oppdatert gjennomføringsplan og andre kontrolldokumenter for utførelsen leveres til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.

Du har rett til å klage

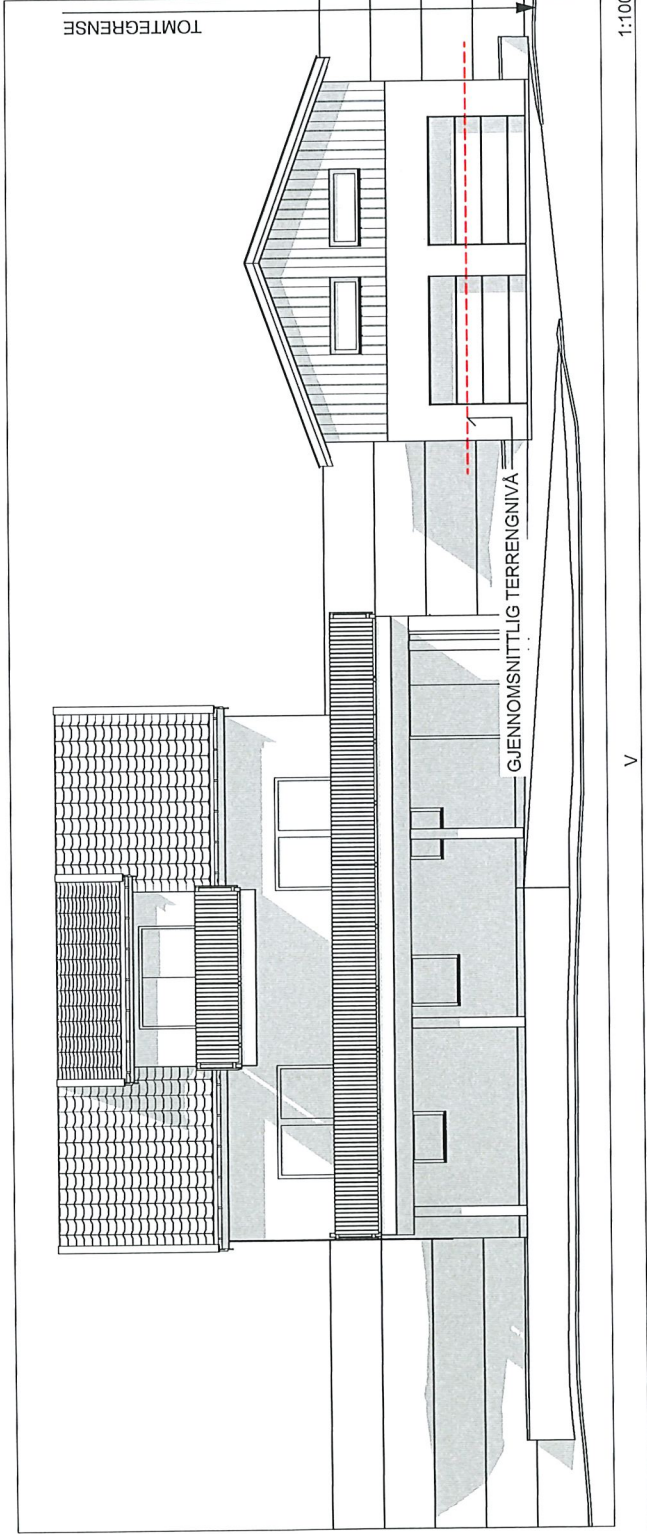
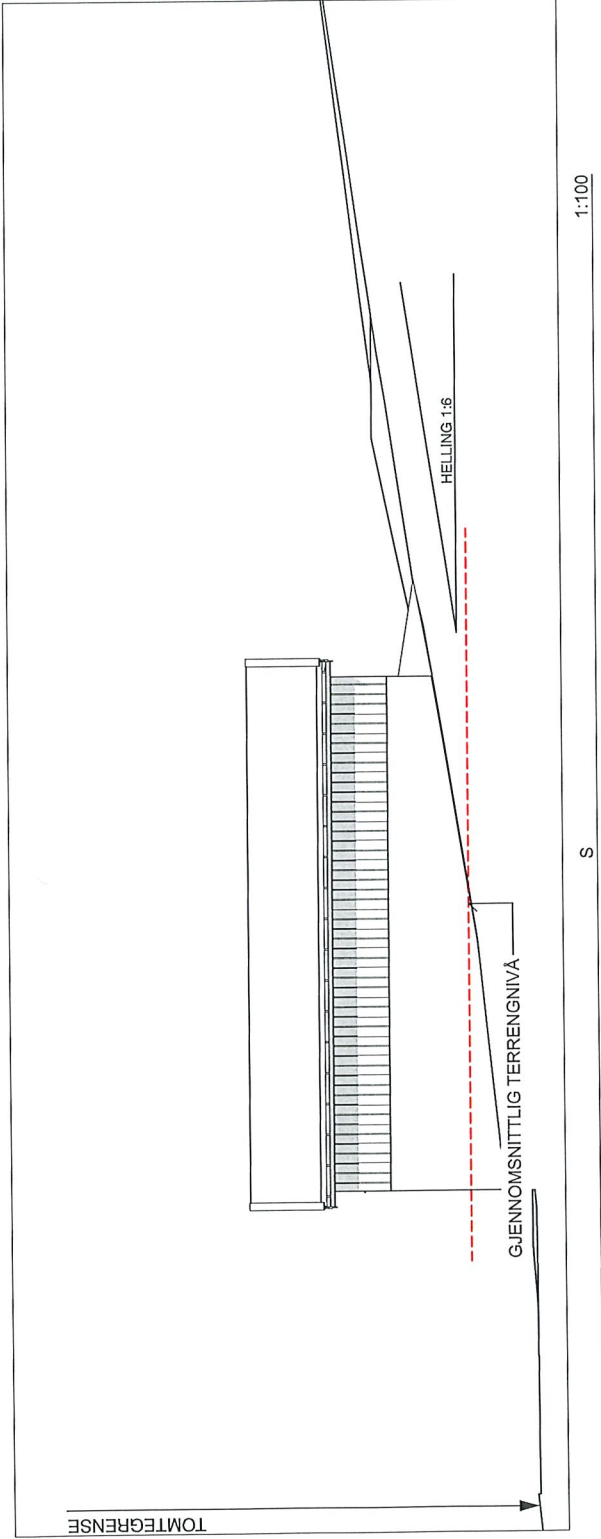
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hvilken endring du ønsker, og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil den sendes videre til Fylkesmannen, som er siste klageinstans.

Med hilsen

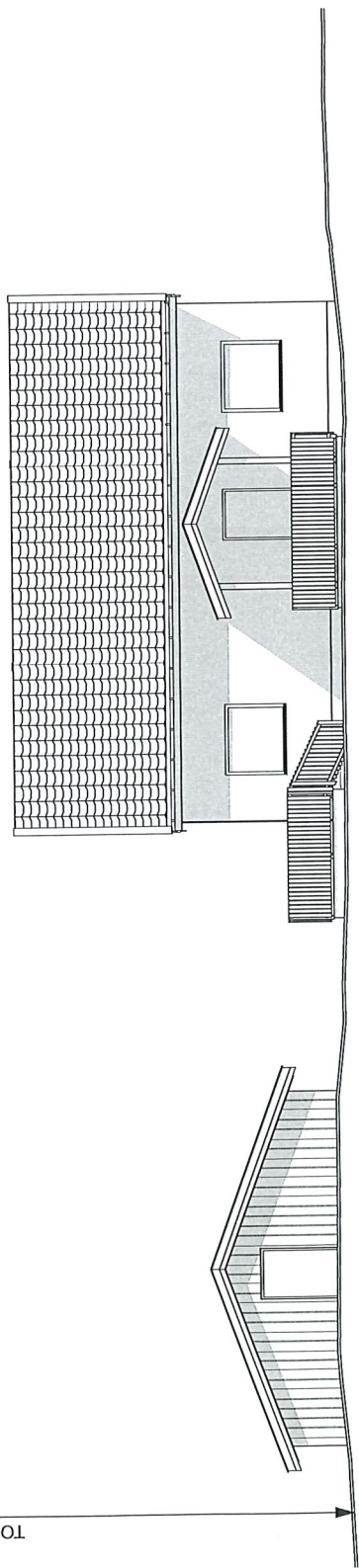
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Iselin Trømborg-Frogner
juridisk rådgiver



1:100

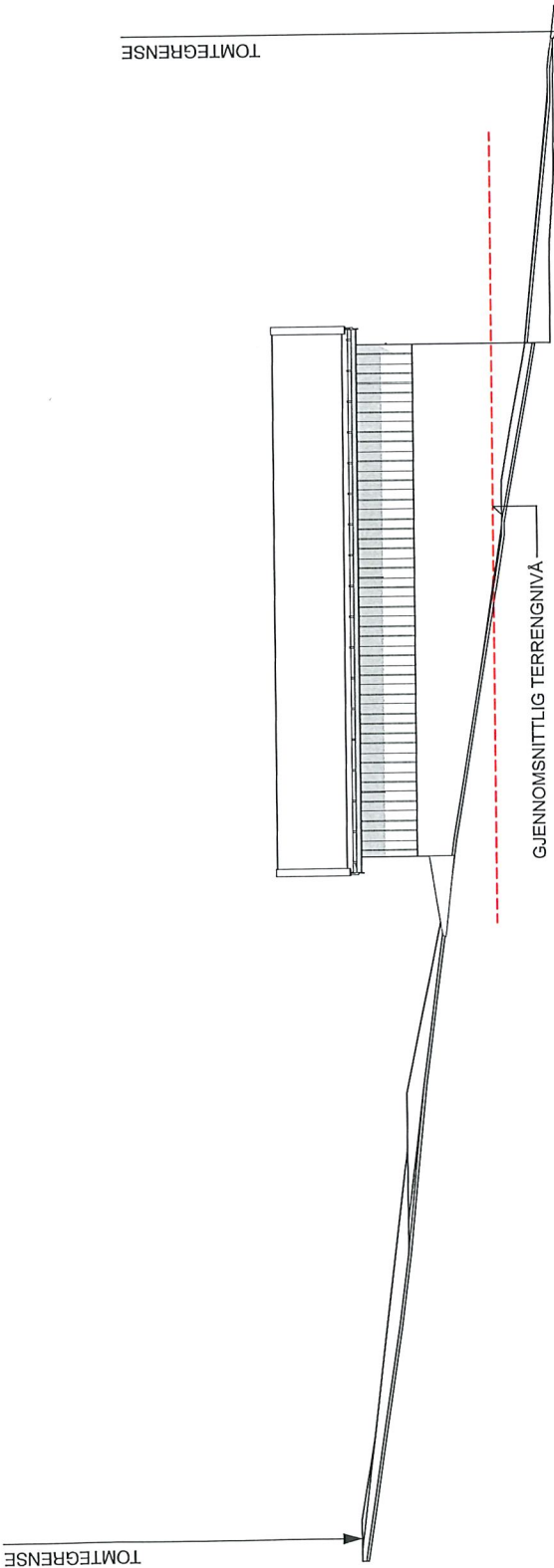


TOMTEGRENSE

Ø

N

1:100



TOMTEGRENSE

TOMTEGRENSE

M E T E R

METER ARKITEKTUR AS
 KIRKEGÅTEN 28 B
 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
 SL - 40448660 - shane@meter-as.no

THOR NILSEN
 PER SIVLES VEI 5
 1617 FREDRIKSTAD
 41808015 - #Client E-mail

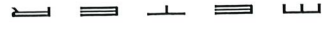
BOLIG
 PER SIVLES VEI 5
 1605 FREDRIKSTAD
 GBNR 208 / 1335

FASADE NORD & ØST

A-2-42-2

11.10.2019

B



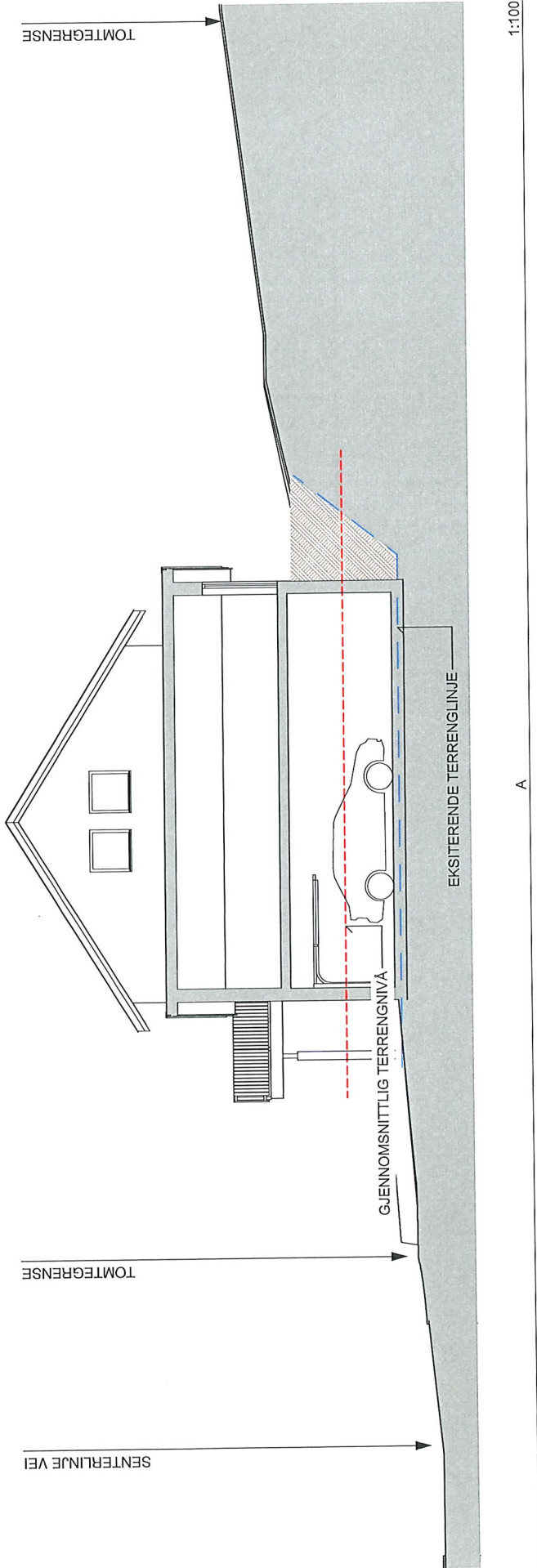
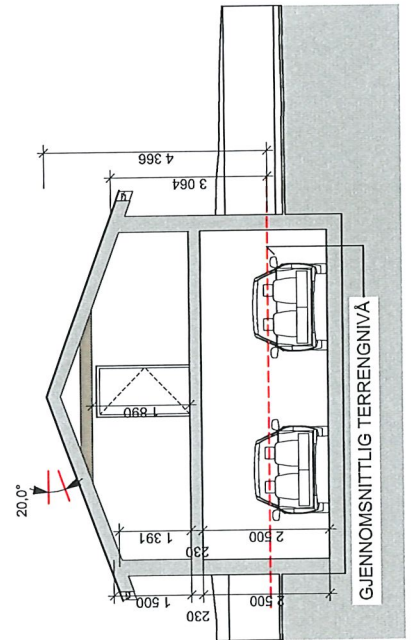
METER ARKITEKTUR AS
KIRKEGÅTEN 28 B
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
SL - 40448660 - shane@meter-as.no

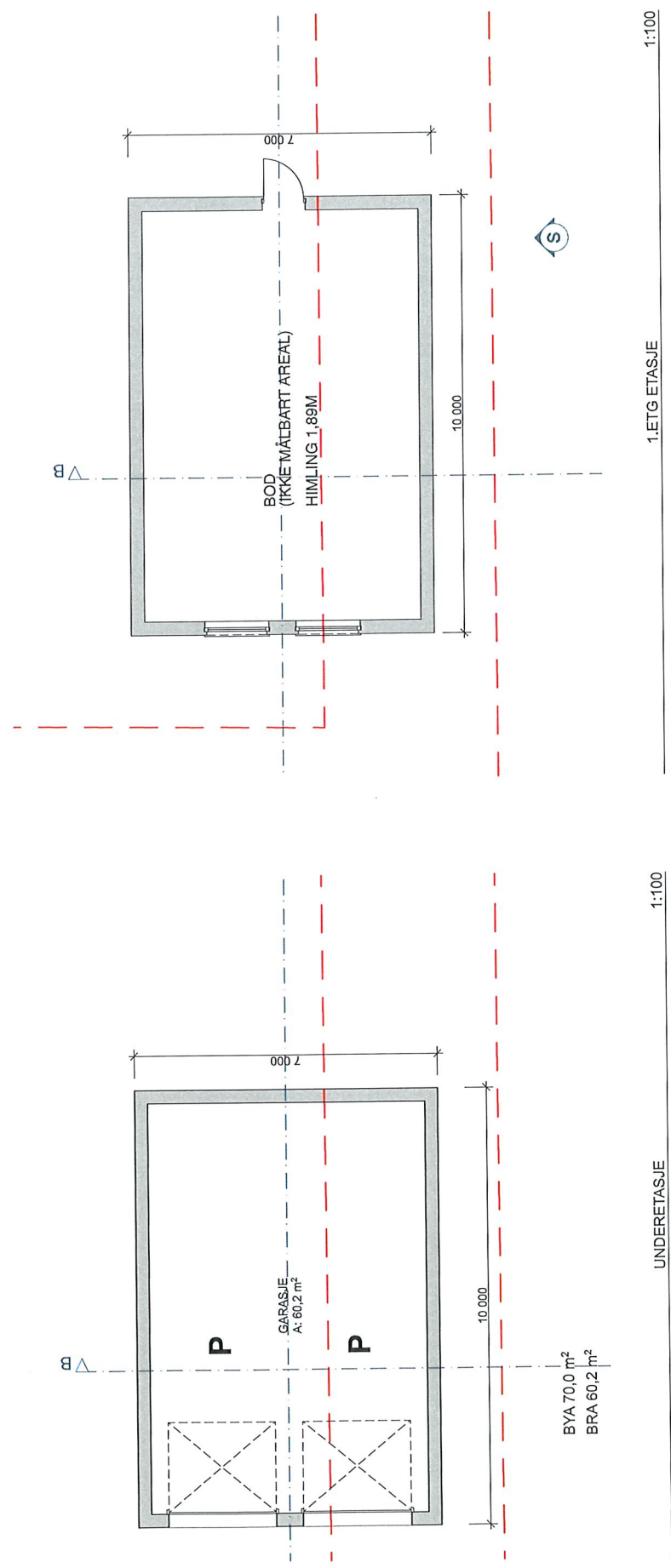
THOR NILSEN
PER SVILES VEI 5
1617 FREDRIKSTAD
41808015 - #Client E-mail

BOLIG
PER SVILES VEI 5
1605 FREDRIKSTAD
GBNR 208 / 1335

A-2-41-1
SNITT

B
11.10.2019







METER - ARKITEKTUR AS
Shane Louange
Kirkegaten 28B
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse
2019/7907-8-163221/2019-ELFTRO

Klassering
208/1335

Dato
16.08.2019

Per Sivles vei 5, Sentrum Foreløpig svar på søknad om tillatelse til oppføring av ny enebolig

Vi viser til søknad om rammetillatelse til oppføring av ny enebolig, mottatt her hos oss 30. april 2019. Foreløpig svar ble sendt fra oss 27. mai 2019.
Vi mottok tilsvarende fra dere 31. juli 2019.

Estetisk utforming

Vårt interne panel av arkitekter har vurdert de innsendte tegningene, samt tilsvaret med arkitektonisk begrunnelse.

I mai bemerket de følgende, basert på tegningsgrunnlaget:

«Det nye bygget fremstår som dobbel garasje med hybel/leilighet i andre etasje. Det er flere forhold som tyder på at det ikke ligger til rette for oppføring av ny frittstående enebolig på denne eiendommen. Først og fremst er det avstand mellom bygningene og til nabogrense. Hensikten med avstandsbestemmelsen er for å sikre luft og rom mellom bebyggelsen, og kan ikke anses å være løst kun ved å innhente særskilt samtykke fra nabo. Tiltaket anbefales omprosjektert for å imøtekomme tilpasningskrav – både til naturgitte og bebygde omgivelser. Vi anbefaler at man ser på mulighet å etablere den ønskende boenheten i utvidelse/forlengelsen av eksisterende bolig.»

Dere viser til at det finnes flere tilsvarende eksempler i området. Vi har gjennomgått strukturen på nabobebyggelsen uten å kunne spore opp noen lignende situasjon som omsøkt. Dersom dere likevel ønsker å opprettholde søknaden, så ber vi dere vise til konkrete eksempler i umiddelbar nærhet til omsøkte tiltak.

Vi opprettholder vår tidligere vurdering. Vi anser at omsøkte tiltak bryter med konseptet i området, og at tiltaket representerer et fremmedelement. I tillegg vurderer vi at godkjenning av omsøkte tiltak vil kunne medføre uheldig presedens i området.

Veien videre

Vi ber om en tilbakemelding fra dere om dere ønsker å opprettholde søknaden, omprosjektere eller om dere ønsker å trekke den, snarest og senest innen 30. august 2019.

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 55 69 Bankkonto:

Spørsmål?

Ta kontakt med meg på elftro@fredrikstad.kommune.no eller 69 30 55 69.

Ved spørsmål om krav til estetisk utforming, ta kontakt med avdelingsarkitekt Diana J. Hansen på dijisat@fredrikstad.kommune.no eller 69 30 56 74.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Iselin Trømborg-Frogner
juridisk rådgiver



Adresse

Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

03.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306981

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13383022

Gårdsnummer

208

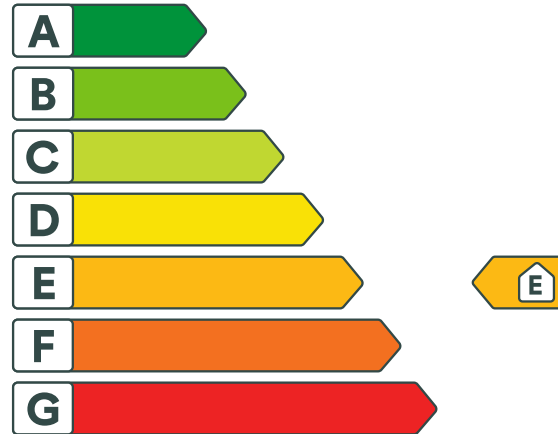
Bruksnummer

1335

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

207,0 m²

Oppvarmet bruksareal

207,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

247,54 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

243,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 347 kWh



Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD



Detaljering

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



Per Sivles vei 5, 1605 FREDRIKSTAD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Per Sivles vei 5 - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gravlunden Linje 110, 120	2 min	0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	20 min	1.7 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min	2 km
Lisleby fergeleie Linje 804	6 min	2.9 km
Sentrum fergeleie Linje 805	6 min	2.6 km

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	14 min	1.2 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	18 min	1.6 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	8 min	3 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	7 min	3.8 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	7 min	3.7 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	15 min	1.2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	22 min	2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

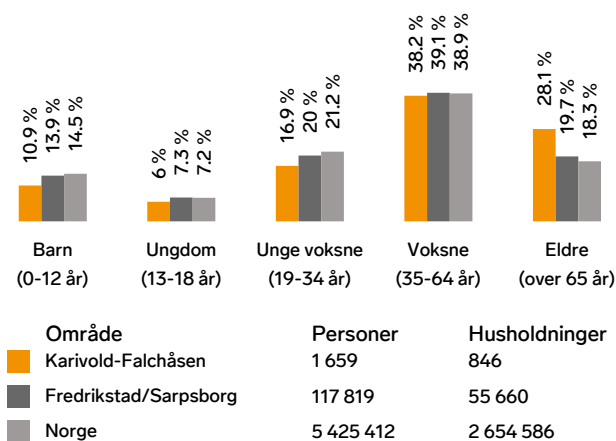
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling





Barnehager

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	2 min	0.1 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	9 min	0.8 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	5 min	
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	14 min	1.2 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

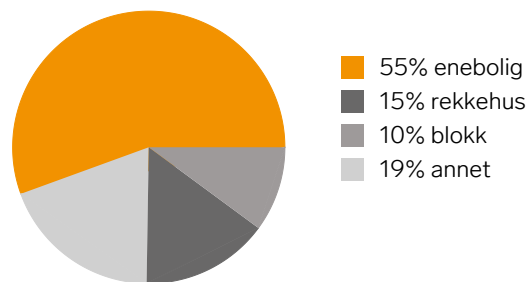
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Christianslund alle balløkke 12 min 
Ballspill 1 km
-  Falchåsen - aktivitesplass I 14 min 
Ballspill 1.2 km
-  Family Sports Club Fredrikstad 15 min 
-  Centrum Helsestudio 18 min 

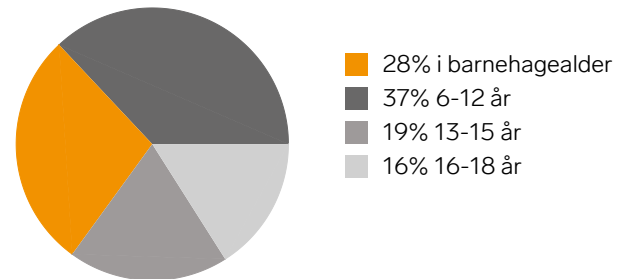
Boligmasse



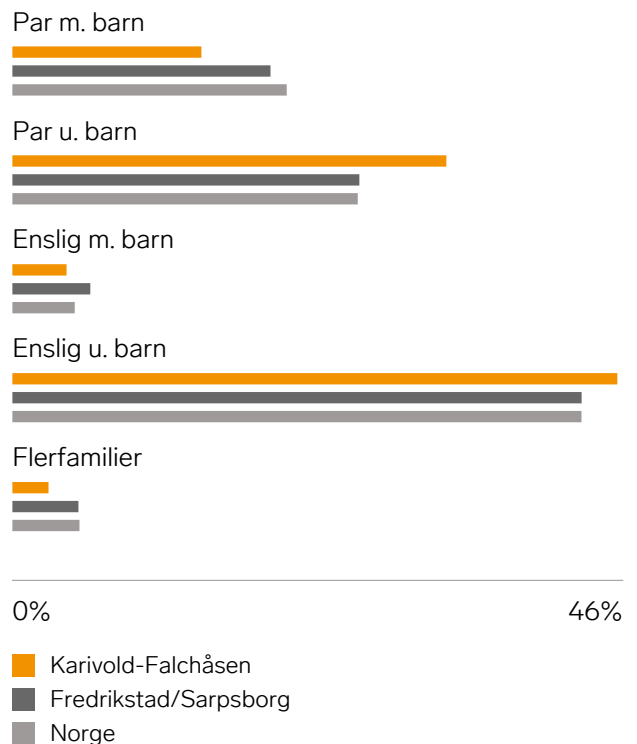
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 21 min 
-  Apotek 1 Wilbergjordet 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

