Vedlegg til Salgsoppgave

Voldgaten 3

Vår ref.: 192260027 FREDRIKSTAD 06.05.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticime, datert Tirsdag 28. 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
5. Korrespondanse vedr. hage og dør i uthuset.
6. Kopi av opptegnelse fra 1969.
7. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
8. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
9. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
10. 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.
11. 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

Voldgaten 3
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 302/3
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 28.04.2026
Befaringsdato: 20.04.2026
Referansenummer: 15080784

Areal

Tomannsbolig.
Bruksareal: 275 m² (BRA-i: 275 m²)
Uthus.
Bruksareal: 75 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 350 m² (BRA-i: 275 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Langvik
48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (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 bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

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

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

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

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

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

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et 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 utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, 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	20.04.2026
Referansenummer	15080784
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0027
Hjemmelshaver/selger	Kyrre Fritzner/Sindre Fritzner
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	28.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hel tomannsbolig
Gate/vei adresse	Voldgaten 3
Postnummer/sted	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	302/3
Tomt	Eiet tomt: 259 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig.	Tidfestet 1850-1874 kilde: Norges eiendomsregister.	Tilbygg/ombygging ca. 1890 kilde: Norges eiendomsregister.	
Uthus.	Tidfestet 1850-1874 kilde: Norges eiendomsregister.		

Tomtebeskrivelse
Tomannsbolig og uthus beliggende i Gamlebyen i Fredrikstad kommune. Steinlagt bakgård.

Byggemåte
Bolig over to etasjer samt kaldtloft med ett innredet rom. Grunnmur av naturstein og betongkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med teglstein. Boligen har profilerte ytterdører og vinduer med enkle glass.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, bad, kjøkken, spisestue og to stuer. Utgang fra kjøkken til bakgård.
2. etasje: Gang, bad, kjøkken, spisestue, stue og to soverom. Utgang fra soverom 2 til nordvestvendt balkong.
Loftsetasje: Uinnredet kaldtloft, samt ett innredet rom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Våtrom - Bad 2. etg.		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Kjøkken - 1. etg.		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - 2. etg.		Helhetsvurdering	11	
Tekniske anlegg		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmtvannsbereder	12	
		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	Kr 0 - 20 000
Andre rom - 1. etg.		Helhetsvurdering	12	
Andre rom - 2. etg.		Helhetsvurdering	13	
Loft - innredet - Kaldtloft med ett innredet rom.		Annet	14	
		Overflate himling	14	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	15	Kr 50 000 - 100 000
Innvendige trapper		Tilstand	15	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	16	
		2. Etasje	16	
		Lofstetasje	16	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	16	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	16	
		Annet	16	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	17	
		Synlige skjevheter eller deformasjoner	17	
		Lufting av ytterkledning	17	
		Gnagersikring	17	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	17	Kr 100 000 - 200 000
Vinduer og ytterdører		Takvinduer	17	
		Ytterdører og omramming	17	
		Vinduer og omramming	17	Kr 0 - 10 000
Yttertak		Takkonstruksjon	18	
		Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	18	Kr 50 000 - 100 000
Balkonger		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	19	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	19	
Andre byggverk - Uthus.		Helhetsvurdering	20	Kr over 300 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, 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)
Lofstetasje	64			64	
	Uinnredet kaldtloft og ett innredet rom.				
2. Etasje	114			114	8
	Gang, bad, kjøkken, stue, spisestue og to soverom.				Balkong.
1. Etasje	97			97	
	Entré, bad, kjøkken, spisestue og to stuer.				
SUM	275			275	8
	Total bruksareal: 275 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Uthus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Lofstetasje		35		35	
		Uinnredet loftsrom.			
1. Etasje		40		40	
		Boder.			
SUM		75		75	
	Total bruksareal: 75 m²				

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen i boligen har et totalt gulvareal (GUA) på 118 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 64 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 54 m2.

Loftsetasjen i uthuset har et totalt gulvareal (GUA) på 65 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 35 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 30 m2.

Kjelleretasje i uthuset ble ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet begrenset tilkomst. Kjellertrapp var totalskadet og det sto vann i kjelleren.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,56 og 2,70 meter takhøyde i første etasje.
Det er målt mellom 2,52 og 2,73 meter takhøyde i andre etasje.
Det er målt mellom 0,20 og 2,72 meter takhøyde i loftsetasjen.

Eiendommen ligger innenfor et område med vernestatus "forskriftfredet". Dette innebærer blant annet at endringer på eiendommen i de fleste tilfeller krever godkjenning fra kulturminnemyndighetene. Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i aktuelle bestemmelser før igangsetting av arbeider på eiendommen.

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 16.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt snitt- og plantegninger ifm. oppmåling, datert 1992.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt.
Situasjonsplan	Fremlagt grunnkart, datert 23.03.2026 (leveringsdato).
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt dokumentasjon fra brann/feiervesen. Det er registrert avvik og fyringsforbud på enheten.
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	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 1. etg.

Baderom fra ukjent årstall.
Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med trepanel.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

TG 3 Helhetsvurdering

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

Rommet er delvis revet og kan ikke benyttes som baderom slik det fremstår på befaringstidspunktet. Alle sanitærinnstallasjoner er koblet fra og fjernet. Det kan ikke sees å være etablert tettesjikt i rommet.

Gjenværende vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i eksisterende åpninger i veggkonstruksjonen. Målingene 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 mellom 10,0 og 11,9 vektprosent.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fullføring av rivningsarbeider og total fornying av våtrommet. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for total renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1. etg.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1. etg.



Helhetsvurdering - Bad 1. etg.

Våtrom - Bad 2. etg.

Baderom fra ukjent årstall.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med våtromspanel.
Himling belagt med malte trefiberplater.
Servantinnredning med slette fronter.
Benkeplate belagt med fliser.
Nedsenket servant med ett-greps armatur.
Badekar.
Gulvstående toalett.
Varmtvannsbereder plassert i rommet.
Vannrør av typen kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 3 Helhetsvurdering

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

Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer.
Gulvbelegget har stedvise utettheter i skjøter og ved rørgjennomføringer. Risiko for lekkasjer.
Det er ikke etablert tettesjikt på vegg bak servantinnredning.
Våtromspanel er ikke forseglet i underkant. Dette gir økt risiko for svelleskader. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er delvis skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Vanntilførselen til badekar og servant var frakoblet på befaringsdagen. Disse er derfor ikke funksjonstestet.

Våtrommet har svært begrenset ventilasjon. Konsekvensen er at dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet over tid.

Fliser på benkeplate ved servantinnredning har stedvise sprekker. Konsekvens er redusert brukerfunksjon og risiko for kuttskader.

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 8,9 vektprosent.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor bør fornying av våtrommet påregnes. Erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



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



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i bad 2. etg.

Kjøkken - 1. etg.

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate belagt med fliser og stein.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Vannrør av typen kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Innredning og overflater bærer preg av høy alder og slitasje. Konsekvens er redusert estetisk kvalitet og redusert brukerfunksjon. Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er delvis skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det er registrert lekkasje fra kjøkkenarmatur. Konsekvens er risiko for skader på innredning og øvrige konstruksjoner. Forholdet er vurdert til TG3 under avsnitt "Tekniske anlegg". Det er ikke etablert ventilator i rommet. Konsekvens er økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes fornying/oppgradering av kjøkkenet.

Kjøkken - 2. etg.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med trepanel og fliser, samt vegger i malte, slette flater.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplater av stein og treverk.
Nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Komfyr og ventilator med mekanisk avtrekk.
Vannrør av typen kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflater og innredning bærer generelt preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes hovedsakelig til å ha estetisk betydning. Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det ble registrert lekkasje i kjøkkenarmatur. Ved funksjonstest havnet lekkasjevannet i oppvaskkummen, men risiko for skader på underliggende innredning og andre konstruksjoner kan ikke utelukkes. Ventilatoren er av eldre dato. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran, vannmåler og stakeluke plassert i entré i første etasje.
Stakeluke plassert i bad i første etasje.
Varmtvannsbereder plassert i bad i andre etasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke	
TG 2	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak, men ser ut til å være løst med bruk av en vakuumventil på kaldtloftet. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er derfor avhengig av en mekanisk komponent, som tidvis trenger vedlikehold, og kan slutte å fungere. Det er registrert muggvekst i undertak over vakuumventilen. Dette indikerer at ventilen ikke fungerer som tiltenkt. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Varmtvannsbereder	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.
TG 3	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	TG2 gjelder: Boligens vannrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er delvis skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. TG3 Gjelder: Det er registrert drypplekkasje ved vannmåler under trapp og ved kjøkkenarmatur i første etasje. Konsekvens er risiko for skader på innredning og konstruksjoner. Foreslått tiltak er utbedring av lekkasjene. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000

Andre rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med tregulv og fliser.
Veggflater belagt med trepanel, samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger i malte, slette flater, stedvis inndelt med spiler.
Profilerte innerdører.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflater bærer generelt preg av aldersrelatert slitasje. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig være estetiske hensyn. Overflater i etasjen har synlige skjevheter. Konsekvens kan være behov for kompenserende tiltak ved møblering. Forholdet kan også indikere underliggende skader i konstruksjonen, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon alene. Innerdører bærer preg av høy alder og slitasje. Dørbladet til innerdør mellom kjøkken og stue 2 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Dørhåndtak til innerdør mellom entré og stue 1 er defekt. Konsekvens er at disse forholdene påvirker brukerfunksjonen. Det er ikke etablert tilluftsventiler i etasjen. Konsekvens er redusert luftutskiftning når vinduer er lukket.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Andre rom - 2. etg.

Gulvflater belagt med tregulv og teppegulv.
Veggflater belagt med trepanel og tapeter samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger belagt med trepanel og malte trefiberplater, samt himlinger i malte, slette flater.
Profilerte og slette innerdører.

TG 2 Helhetsvurdering

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

Overflater bærer generelt preg av aldersrelatert slitasje. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig være estetiske hensyn. Overflater i etasjen har synlige skjevheter. Konsekvens kan være behov for kompenserende tiltak ved møblering. Forholdet kan også indikere underliggende skader i konstruksjonen, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon alene.

Innerdører i etasjen bærer preg av høy alder og slitasje.
Dørbladet til innerdør mellom kjøkken og spisestue kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen.

Det er ikke etablert tilluftsventiler i etasjen. Dette kan medføre redusert luftutskiftning når vinduer er lukket.

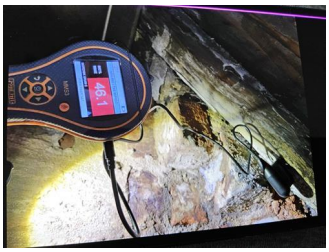
Loft - innredet - Kaldtloft med ett innredet rom.

Gulvflater belagt med tregulv og belegg.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilert innerdør.

TG 2	Annet	Det er valgt å vurdere boligens loftsetasje (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering med unntak av "overflater himling" som er vurdert til TG3 i eget punkt. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflater i innredet rom bærer generelt preg av aldersrelatert slitasje. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig være redusert estetisk kvalitet. Det er ikke etablert tilluftsventil i innredet rom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning når vindu er lukket. Takkonstruksjon over innredet rom er delvis lukket og ikke inspisert. Med bakgrunn i konstruksjonens alder kan skjulte skader ikke utelukkes. Det er registrert spor etter fugl på kaldtloftet. Når dette har oppstått, eller når det sist var aktivitet er ikke kjent. Konsekvens av fugleaktivitet kan være svekkelse av undertak og tetting av luftesjikt. Det er registrert svikt i bærende takbjelker. Forholdet indikerer underdimensjonering. Konsekvens er svekkelse av takets bærende konstruksjoner. Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
TG 3	Overflate himling	Synlig undertak bærer preg av høy slitasje og har stedvise fuktmerker. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk rundt takgjennomføringer, samt på tilfeldige steder i undertaket. Det ble registrert kritisk høye fuktverdier i treverk ved gjennomføring av skorstein ved innredet rom og ved gjennomføring av skorstein mot vest. Høyest målte verdi viste full fibermetning i treverket (høyeste målbare verdier). Dette vurderes til å være pågående fuktskader. Dette indikerer utettheter i taktekking rundt skorsteinen og/eller fuktgjennomtrengning fra innside pipeløp. Det er registrert muggvekst i undertaket over lufterør fra avløpssystemet. Lufterøret er avsluttet med en vakuumventil. Mulige årsaker kan være utettheter i vakuumventilen, eller at røret har stått åpent slik at fuktig luft og gasser fra avløpssystemet har kommet inn i rommet. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i det berørte området. Det ble målt full fibermetning i treverket (høyeste målbare verdier). Dette måleresultatet vurderes som kritisk høy fuktverdi, og vurderes som en pågående fuktskade. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaksbilde og hvilke tiltak som er aktuelle. Sjablongmessig prisanslag er gitt under avsnitt yttertak.



Overflate himling - Fuktmåling i undertak over lufterør.



Overflate himling - Fuktmåling ved midtre skorstein.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorsteiner i teglstein. Vedovn plassert i stue 1. i første etasje. Peis plassert i stue 2 i første etasje. Vedovner plassert i stue og spisestue i andre etasje.

TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av skorsteiner og ildsteder begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Det er valgt å vurdere boligens skorsteiner og ildsteder med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert puss-og malingsavskalling på skorstein i stue 1 i første etasje, riss/sprekker i murkonstruksjon ved peis i stue 2 i første etasje. Det er registrert fuktskader, avskalling av puss og riss/sprekker i skorstein i loftsetasje. Konsekvens av sistnevnte er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Skorstein ved kjøkken i andre etasje har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Det er registrert utettheter i sammenføyninger i vedovn i første etasje. Det er ikke kjent hvordan dette vil påvirke bruken. I tillegg til nevnte avvik er det i kommunale dokumenter registrert flere avvik på skorsteiner og ildsteder. Deriblant fyringsforbud for midtre skorstein. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan avgjøre eksakt hvilke tiltak som er nødvendige. Underliggende sjablongmessig prisanslag er derfor svært usikkert. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
HMS	Fremlagt tilsynsrapport	Det er fremlagt dokumentasjon fra brann/feiervesen. Det er registrert flere avvik og Fyringsforbud på enheten.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

TG 2	Tilstand	Trappene bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er vedlikehold og lokale utbedringer dersom dette vurderes som nødvendig.
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: Trapp mellom første og andre etasje: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappens håndløper er lavere enn 0,8 meter. Trapp mellom andre etasje og loftsetasje: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen vurderes som bratt. Trappens håndløper er lavere enn 0,8 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. I stue 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. I stue 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm.
	2. Etasje	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. I spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm.
	Lofstetasje	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. I innredet rom og bod 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 60 mm.
		Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Deler av boligens første etasje har bjelkelag av trekonstruksjon. Det er ikke tilgang til inspeksjon av kryperommet mellom bjelkelaget og grunnen.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke tilgang til rom mellom bjelkelaget og grunnen, og det kan derfor ikke gis en forsvarlig vurdering av bygningsdelen. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at mangelfull inspeksjonsmulighet innebærer usikkerhet om tilstanden. Med bakrunn i bygningens alder vurderes risiko for skjulte skader som høy. Foreslått tiltak er å etablere bedre tilkomst slik at man kan foreta videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere ved hovedstoppekran i entré. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere 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 inntrekksveier, 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.
	Annet	Det observeres stedvise spor etter treskadeinsekter i boligen. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra et tidligere angrep som ikke lenger er aktivt. Konsekvens er at under gunstige forhold kan slike insekter føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

TG 2	Overflatebehandling	Ytterkledningens overflatebehandling bærer preg av slitasje. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Synlige skjevheter eller deformasjoner	Synlige konstruksjonsmessige skjevheter og deformasjoner observeres. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Forholdet bør sees i sammenheng med bygningens alder. Foreslått tiltak er at en fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere forholdet, slik at årsak, omfang og eventuelle nødvendige tiltak blir avklart.
	Lufting av ytterkledning	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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TG 3	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det er registrert stedvise råteskader i kledning og underliggende konstruksjon i fasade mot nordvest. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen og risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er omkledning av veggen og ubedring av skader i konstruksjonen. Kledning på vegger mot annen bygning/tomt mot syd og vest har omfattende råteskader. Foreslått tiltak er utskiftninger. Det gjøres oppmerksom på at igangsetting av slike arbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 200 000

Vinduer og ytterdører

Profilerte ytterdører. Vinduer med enkle glass.

TG 2	Takvinduer	Takvinduer bærer preg av høy alder og slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ytterdører og omramming	Ytterdører bærer generelt preg av høy alder og slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er vedlikehold og utbedringer/utskiftning ved behov. Dør i portrom har svært høy slitasje og stedvise råteskader. Konsekvens/foreslått tiltak er reparasjon eller utskiftning.
TG 3	Vinduer og omramming	TG2 Gjelder: Vinduer bærer generelt preg av høy alder og slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og utskiftninger ved behov. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne. Årsak kan være at vinduene sitter fast i maling og/eller har behov for justering. TG3 gjelder: Sprekker i vindusglass i stue i første etasje og i innredet rom i loftsetasje. Konsekvens er redusert varmeisoleringsevne og sikkerhetsrisiko. Foreslått tiltak er utskiftning av glass. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekkingens alder er ikke kjent.

TG 2	Takkonstruksjon	Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra bakkeplan og balkong med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering med unntak av "Takgjennomføringer " som er vurdert til TG3 i eget punkt. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Takkonstruksjonen viser tegn til deformasjoner, skjevheter og svanker. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Taktekkingen (med tilhørende beslag) bærer preg av slitasje og elde. 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. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det er ikke etablert beslag mellom nederste steinlekt og takrenne. Konsekvens kan være økt fuktbelastning på nedre del av undertaket. Materialene i takutstikket (gesims) bærer preg av slitasje og elde. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå og balkong. Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
TG 3	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Det er fra kaldtloft målt kritisk høye fuktverdier i undertak ved gjennomføring av skorsteiner og over lufterør fra avløpssystemet. Se avsnitt "Loft-innredet". Årsaken til de høye fuktverdiene ved gjennomføring av skorsteiner antas å være utettheter i taktekking rundt skorsteinene og/eller fuktgjennomtrengning fra innside pipeløp. Årsak til de høye fuktverdiene over avløpsrøret antas å kunne skyldes funksjonssvikt i vakuumventil i enden av røret, men utettheter i taktekkingen kan ikke utelukkes. Konsekvens av forholdene er skader i takkonstruksjonen og risiko for ytterligere vanninntrengning. Foreslått strakstiltak er ytterligere undersøkelser for å kartlegge nøyaktige årsaker og hvilke tiltak som er nødvendige. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Balkonger

Utgang fra soverom 2 i andre etasje til nordvestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere balkongen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflatematerialer på balkong og trapp har høy slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Det er registrert råteskader i eldre bærekonstruksjoner. Disse er erstattet med nyere bærebjelker. Det er stedvis høydeforskjell mellom terrassebord. Dette kan påvirke brukerfunksjonen.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftninger hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
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: Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Trappen har kun rekkverk på én side. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundament

Grunnmur i naturstein og betongkonstruksjon.

TG 2	Grunnmur og fundament	Grunnmur i betongkonstruksjon har stedvise riss/sprekker. 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. Grunnmur i naturstein mot nordvest har stedvise utettheter og tegn på ufagmessig utførelse. Risiko for utglidning av stein.

Drenering

Naturlig drenering.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er ikke tilgang til inspeksjon av eventuelt kryperom under boligen. Med bakgrunn i dette kan det ikke gjøres en forsvarlig vurdering av dreneringens funksjon. Det kan ikke sees å være etablert grunnmursplast på utsiden av grunnmuren. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
	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. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak videre undersøkelser for å kartlegge hvordan dreneringens funksjon påvirker konstruksjoner i kryperom.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Andre byggverk - Uthus.

Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Stedvis synlig veggkonstruksjon i tømmer.
Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med takstein.
Uthuset har skorstein.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Veggkonstruksjonen har stedvise skjevheter. Konsekvens er risiko for videre negativ utvikling av forholdet. Ytterkledningen bærer stedvis preg av svært høy slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble registrert stedvise råteskader. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen. Høy risiko for skjulte skader. Taktekkingen har svært høy slitasje. Det er registrert stedvise skadede takstein og tegn på fuktgjennomtrengning fra innvendig side. Kjelleretasjen er kun inspisert fra døråpning. Kjellertrappen er totalskadet. Bruk av trappen vurderes til å medføre sikkerhetsrisiko. Det sto vann i kjelleretasjen på befaringsdagen. Dette indikerer funksjonssvikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Konsekvens er at forholdet påvirker etasjens bruksområde og kan føre til skader i konstruksjonen. Dører og vindu bærer preg av høy slitasje. Dør ved kjellernedgang har omfattende råteskader og funksjonssvikt.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige tiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for nødvendige utbedringer. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

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-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Vet ikke.

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?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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 bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i loftsetasje.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet i trapperom mellom første og andre etasje. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

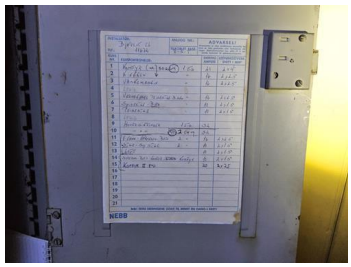
Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring(er) for det elektriske anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette og registrerte avvik 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 bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

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

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt godkjente byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Det er ikke fremlagt tegninger som viser godkjent bruk av arealene. Boligen er oppført før det ble innført nasjonal bygningslov. Det er ikke registrert åpenbare tegn på lovlighetsmangler.

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 bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Det er ikke observert godkjent slukkeutstyr i boligen (slukkeutstyr er utgått på dato). Hvis slikt godkjent utstyr mangler, er dette et forhold som påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig, hvis dette viser seg å mangle.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Nei. Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

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

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Nei. Fri åpning i vinduer i andre etasje er noe mindre enn kravene for et godkjent vindu.
Det vurderes derfor at etasjen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert forhold som tyder på behov for 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 om det er behov for tiltak.

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 gasstetthet mot grunnen.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

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:

Nei.

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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

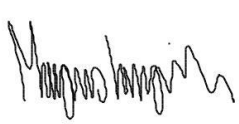
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige 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, postkassestativer, 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Voldgaten 3	Voldgaten 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

tror det var 1978

Har eieren 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.

1978 - 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Fritzner, Kyrre Stenby

Selger

Fritzner, Sindre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

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

boligen trenger oppussing, bad oppe og nede ble delvis revet ,for å fjerne våtskader . Boligen har en hage på utside av låveboden , sjekk bruksrett /eierskap der ?

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 25207260

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sindre Fritzner	**2026-04-16**	**Kyrre Stenby Fritzner**	**2026-04-15**

Identification

Sindre Fritzner

Identification

Kyrre Stenby Fritzner

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sindre Fritzner	16/04-2026	BankID OIDC
Kyrre Stenby Fritzner	08:43:41	High
	15/04-2026	BankID OIDC
	12:58:50	High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 302 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Voldgaten 3
Gatenr:	43500
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:23.03.2026 kl. 15.42

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/12286-1/86 17.11.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 240 000 Omsetningstype: Uoppgitt STENBY TOVE CLARA F.NR:

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.

1877/917929-1/86 05.05.1877	ERKLÆRING/AVTALE BESTEMMELSER OM VINDUER I UTHUSET MOT EKSERSERPLASSEN

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

1913/900010-1/86 25.02.1913	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK. (MÅLEBREV TL. 23.11.1978 MED DBNR. 4515)
2020/911720-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 302 BNR: 3
2024/806366-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 302 BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Eiendomsstatus, ordre 9079459

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 302	**Bnr:** 3	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	259 m²		

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:** 1130 - Sentrumsformål **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 530 - Hensyn friluftsliv 550 - Hensyn landskap 570 - Hensyn kulturmiljø 810 - Krav om felles planlegging
Reguleringsplaner: 420 Gamlebyen	**Vedtatt:** 29.01.1998	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest420_130.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		**Varslet igangsatt:** 16.03.2022

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.03.2026

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/3/0/0

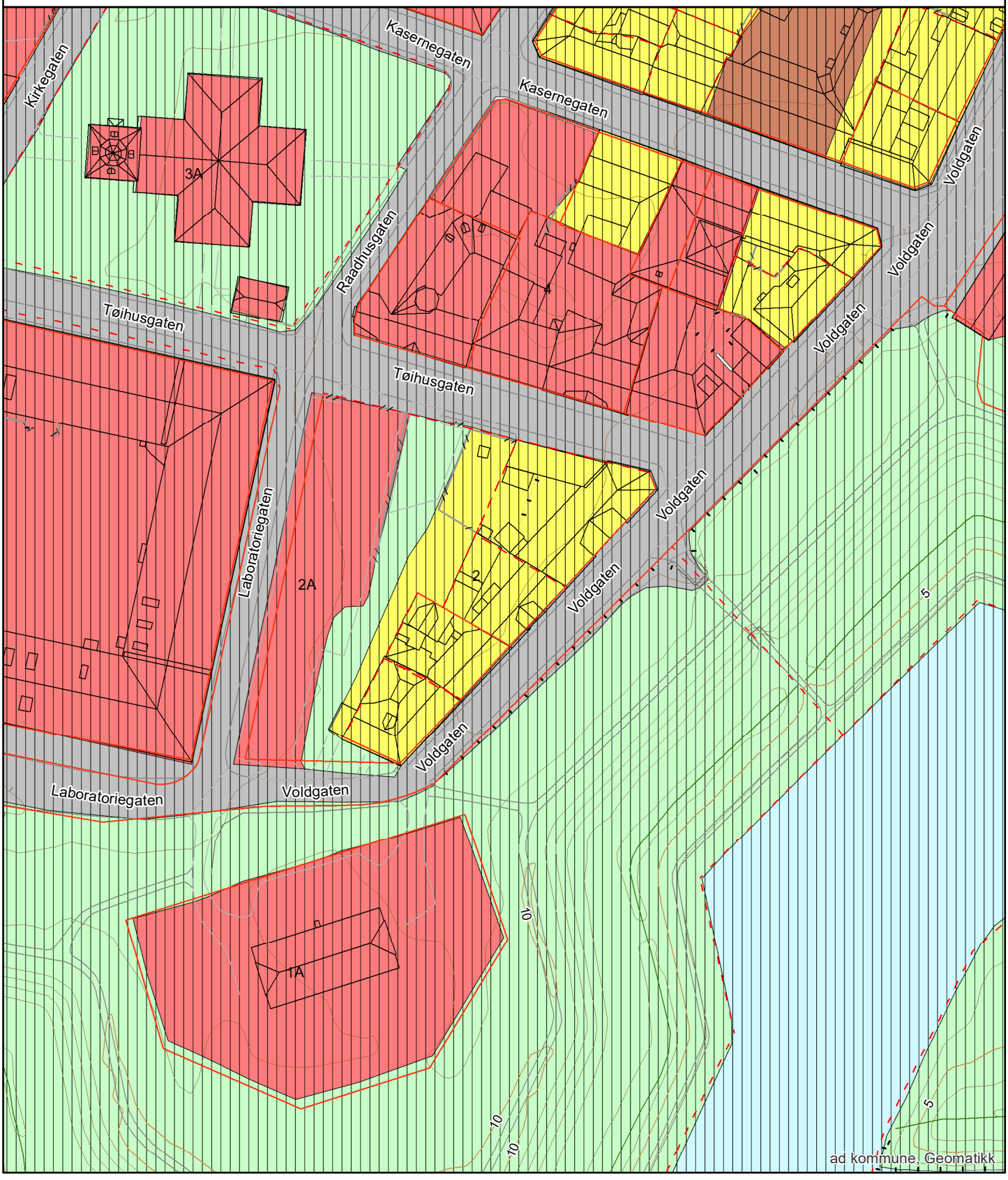
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-23

N

Planident: 420
Ikrafttredelsesdato: 29.1.1998
Plannavn: Gamlebyen

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.



Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser).

Dato: 01.07.1996
Revidert: 28.11.1997
Revidert: 10.02.1998

§ 1 FORMÅL

Festningsbyen ved Glomma i Fredrikstad er unik som bydannelse i Norge. Den fikk sin nåværende form omkring 1750. Dette gjelder festningsanleggene såvel som byplanen. Selve bebyggelsen har en mer skiftende alder ettersom den har vært fornyet etter de mange branner som har herjet stedet. Gamlebyen er fremdeles en militær garnison og dette setter sitt preg på byen. Forøvrig fungerer den som en særegen bydel i Fredrikstad med boliger, forretninger og andre virksomheter.

Hensikten med reguleringsplanen og bestemmelsene er å verne, bevare og eksponere dette arkitektoniske og kulturhistorisk særegne by- og festningsområde. Det er vesentlig at området skal være en levende bydel i Fredrikstad, men en videreutvikling må baseres på det historiske fundament og innenfor rammen av antikvariske hensyn.

§ 2 PLANOMRÅDET

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000. Det reguleres i sin helhet til spesialområde med formål bevaring i h.h.t. PBL. § 25.6. Området omfatter Gamlebyen, festningsanleggene og friområdene utenfor disse, del av Glomma samt Østre Fredrikstad Gravlund. Innenfor den viste grense skal arealene og bebyggelsen disponeres i h.h.t. denne plan og de tilhørende reguleringsbestemmelser.

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

§ 3.1 For eiendommer regulert til boligformål skal bebyggelsen nyttes til boliger Unntak kan tillates for del av bygning etter godkjent søknad

§ 3.2 Ved nybygg, hovedombygging o.l. som forutsetter byggetillatelse kan det kreves at det på egen tomt avsettes plass til biloppstilling og utearealer for beboernes behov. Behovet skal vurderes konkret i den enkelte byggesak og bestemmes ut fra antikvariske og andre relevante hensyn.

§ 4 OMRÅDER MED BLANDET FORMÅL (boliger/forretninger/kontorer/verksteder m.v.)

§ 4.1 På eiendommer regulert til "blandet formål" tillates 1. etasje og kjeller brukt til næringsformål.

§ 4.2 Lokaler i bebyggelsens øvrige etasjer skal brukes til boligformål. Bruksendringer kan dog tillates etter godkjent søknad.

§ 4.3 Som krav til biloppstillingsplasser og uteareal gjelder § 3.2.

§ 5 OMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL

§ 5.1 Områdene omfatter militære bygninger, kirke, rådhus m.v. Bygningenes bruk er påført plankartet. Nybygg, tilbygg og hovedombygginger må dekke offentlige formål og skje i h.h.t. § 10.
For evt. bygging på 2A skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som ivaretar helheten i kvartalet.

§ 5.2 Krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. vurderes særskilt i hver enkelt sak. (konf. § 3.2.)

§ 5.3 Området som på plankartet er betegnet som "Kommandantens hage" kan ikke bebygges. Anlegget kan ikke endres vesentlig uten etter innhentet godkjenning.

§ 6 OMRÅDER FOR ALMENNYTTIG FORMÅL

§ 6.1 Områdene gjelder følgende eiendommer:
Kasernegaten 41 (Frimurerlosjen)
Kasernegaten 52 (Betania)
Torvgaten 60 (Dunkejongården/Foreningen Gamle Fredrikstad)
Bygningenes bruk er påført plankartet.

§ 6.2 Som krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. gjelder § 3.2.

§ 7 TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Trafikkområdene omfatter gater og fortau inkludert mindre grøntområder, torv og plasser, kaiområder, gangveier samt del av Glomma innenfor plangrensen.

§ 7.2 Gater og fortau
Eksisterende gateløp med fortausmarkeringer skal bevares. Nyanlegg, endring av belegning m.v. er ikke tillatt uten etter godkjent søknad.

§ 7.3 Plassen ved Artillerismien (merket P1) samt plassen ved Krutthuset (merket P2) tillates brukt til parkering og kan utformes i h.h.t. dette. Detaljplaner skal fremlegges til godkjenning.Torvet er avmerket spesielt hvor parkering kan skje etter Trafikkplan for Gamlebyen.

§ 7.4 Kaiområdet (merket K) kan benyttes til småbåthavn, trafikkai og fergebrygge. Båtopplag kan tillates etter godkjent reglement.

§ 7.5 I den del av Glomma som inngår i planen tillates ikke oppankring av faste installasjoner, fartøy o.l.

§ 8 FRIOMRÅDER

§ 8.1 Festningsanleggene, inkludert vanngraver og gangveier samt de øvrige parkområder skal behandles ut fra hensynet til deres historiske og antikvariske verdi samt militære betydning. Endring av terreng, gangtraseer eller andre anlegg, samt hugging av trær tillates kun etter søknad. Til grunn for skjøtsel av anleggene legges den utarbeidede restaureringsplan for festningsverkene.

§ 8.2 Lekeplasser som angitt på planen kan opparbeides i friområdene i nødvendig utstrekning for å dekke beboernes behov.

§ 8.3 Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres for spesielle bygninger etter godkjent søknad.

§ 9 OMRÅDE FOR GRAVLUND

§ 9.1 Østre Fredrikstad Gravlund er regulert til spesialområde for gravlund/ urnelund og skal benyttes i h.h.t. de bestemmelser som gjelder for slike. Det kan tillates å foreta endringer av terrenget ved oppfylling av 0,7 m på den østligste delen (se plankart) i samråd med Fylkeskonservatoren.

§ 9.2 Det tillates ikke oppført nye bygninger på området.

§ 9.3 Området rundt Østre Fredrikstad kirke kan tas i bruk til urnelund etter bruksplan godkjent av Fylkeskonservatoren og Den Norske Kirke som ledd i gjenskaping av det historiske miljø.

§ 10 KRAV TIL BEBYGGELSEN

§ 10.1 Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hvis en bygning må rives på grunn av brann eller annen skade, skal ny bygning oppføres på samme sted. Den nye bygning skal gis en eksteriørmessig utforming lik den som er fjernet, men kan rent unntaksvis, og da betinget av særlige grunner gis en utforming som er tilpasset bygningsmiljøet i Gamlebyen.

§ 10.2 Ved nybygging skal bygningene tilfredsstille branntekniske krav (konf. brannvernplan av mars 1993). Utformingen av bygningskropp og eksteriør skal være tilpasset gatebildet og Gamlebyens bygningsmiljø. Hovedbygningers høyde skal være maksimum 2 etasjer med mulighet for innredet loft. Bygningene skal ligge i gatelinje.

Sidefløyer og uthus kan tillates bygd i nabogrenser. Bygningshøyden skal i alminnelighet være maksimum 1 etasje med mulighet for innredet loft. Der man har dokumentasjon fra tidligere bebyggelse skal man ved nybygging legge dette til grunn for utformingen.

§ 10.3 Ved hovedombygging eller bruksendring samt andre arbeider som krever tillatelse skal det settes krav til brannteknisk sikring (iflg. bygg forskr. og brannsjefen).
Oppføring tillates i nabogrense under forutsetning av at branntekniske forhold ivaretas. Ved nybygg/ombygging skal bygning ha brannvegg i nabogrense (min. A120).
Det kan også stilles krav til omgjøring av fasader og detaljer slik at disse blir mer i samsvar med bygningens tidligere karakter. Det må legges vekt på at tilbygg ikke skaper for store endringer av gårdsrom og legger for stort beslag på eiendommens uteareal.

§ 10.4 Ved oppussing, vindusutskifting eller annen vesentlig reparasjon i fasadene, må dette gjøres på en måte som fører fasadene tilbake i samsvar med tidligere utseende eller i samsvar med byggestilen på vedkommende bygning.
Kravet gjelder materialvalg, fasadekledning, taktekking, gavlavslutninger, skorstener, listverk, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer på bygningen.
Alle utendørs elementer i tilknytning til bygning og anlegg, såsom gjerder, porter, trapper, gelendre, skilt, markiser, baldakiner, antenner, koblingsbokser o.l. kan ikke settes opp eller endres uten godkjenning.

§ 10.5 Maling av bygninger, gjerder o.l. skal skje etter en godkjent fargeplan. Avvik kan kun skje etter godkjenning.

§ 11 GENERELLE BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Det faste utvalg for plansaker kan etter grunngitt søknad, gjøre mindre unntak fra plan og bestemmelser.
Ved vurdering av søknader om unntak og godkjennelser skal det legges vekt på at Gamlebyens totale miljø ikke blir skjemmet. Det skal videre påses at tiltak ikke medfører økt brannfare eller er til sjenanse for strøket og dets beboere ved økt trafikk, støy eller andre miljømessige ulemper. Det skal også legges vekt på at alle tiltak tilfredsstiller antikvariske krav.
Ved tiltak som medfører arbeider i bakken skal kulturminnemyndighetene høres mht. etterreformatoriske kulturminner. Dette for å vurdere behovet for dokumentasjon samt bevaring og oppbevaring av funnmaterialet.
Alle søknader om unntak og godkjennelser skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles etter plan- og bygningsloven.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/3/0/0

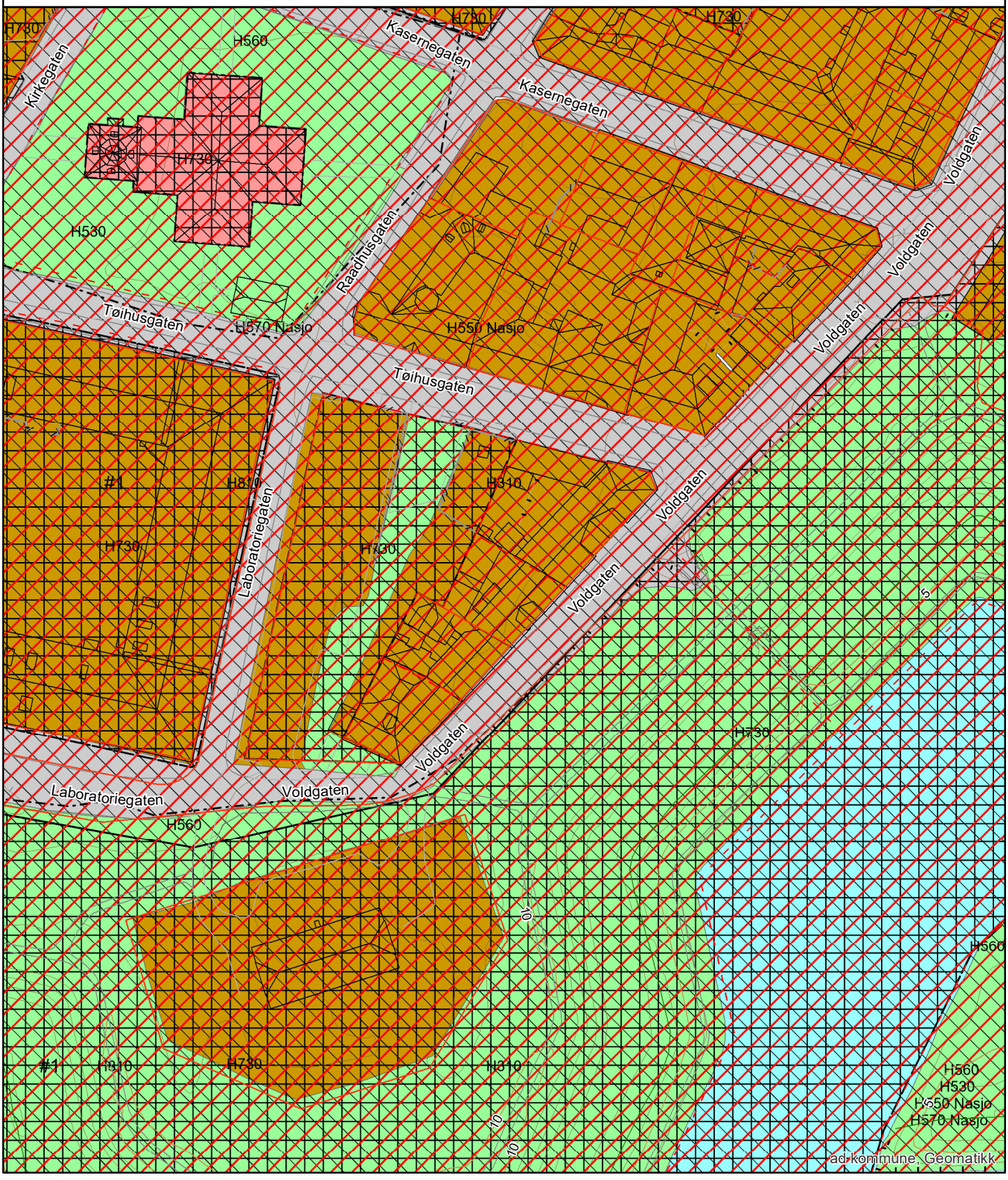
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-23

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

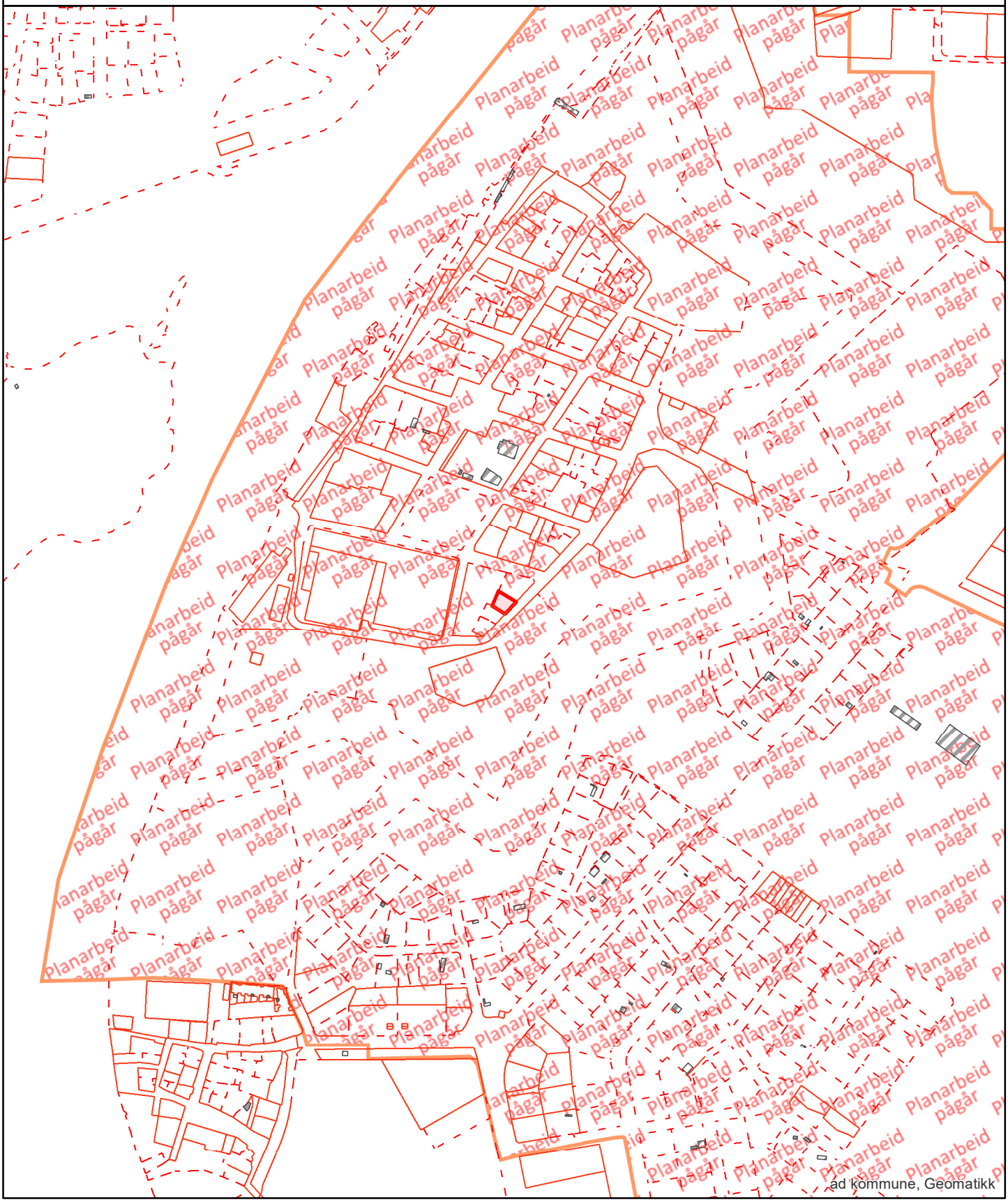
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/3/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-23

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Planident: 1116
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen



ad kommune, Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 302/3/0/0

Eierrepresentant: Stenby Cotty

Regningsmottaker: Stenby Cotty

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	VOLDGATEN 3	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	302	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	3	Oppgitt areal	259 m2	Kulturminne	Ja
Festenr	0	Beregnet areal	259 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Voldgaten 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Gamlebyen	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193870236	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		89
193870236	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		107

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
STENBY COTTY	VOLDGATEN 3	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	3,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 464,00
60	ESkatt Bolig	3 107 200,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 9 943,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 5 667,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	13,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 569,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	13,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 188,00

kr 20 317,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
28146307	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2025	2025	11	8134

Eiendomsrapport

Rapportdato : 23.3.2026

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

Eiendomsrapport for 302 / 3 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Stenby Cotty

Speiderveien 30

1605 FREDRIKSTAD

Adresse:	Voldgaten 3 (H - 1 - 1)	**Dato:**	26.03.2026
Bygningsnr:	193870236	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	302 / 3 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Tom Vidar Westlund
Antall ildsted:	4	**Avtale nr:**	15460
Tilsyn:	Utført 13.12.2017		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Etasjeovn **Plassering:** 1 etasje **Produktnavn**

1	Service/vedlikehold	Kitte etasjeovn i 1 etasje.
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	
2	Røykrør stikker inn i skorstein	Etasjeovn i 1 etasje.Løp 23834.
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	
3	Feil montering	For kort avstand fra etasjeovn i 1 etasje til skorstein løp 23834.
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein **Plassering:** 1

1	Avstand til brennbart materiale fra skorstein	2 sider av skorstein løp 23834 mangler utsparring i etasjeskille 1 etasje. Panel/kjøkkenskap i 2 etasje.
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	
2	Innvendig skade	Røkløp 23834,lite utfylt innvendig i skorstein etter røkrør i 1 etasje. Krater/tynne fuger-anbefalt å montere godkjent rør med godkjent montør/firma.
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	
3	Utvendig skade	Røkløp 23834. Fuktskader,sten løser seg opp på loft. Skorstein må rehabiliteres før bruk.
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	

Gjelder: Teglskorstein **Plassering:** 1

1	Innekledd skorstein	Løp 23835/.2 etasje.Panel i trappeoppgang,kjøkkenskap(kjøkken)
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	
2	Innvendig skade	Løp 23835,lite utfylt etter røkrør i 1 etasje invendig i skorstein.
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	

Andre avvik:

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

1	Avtale	Fyringsforbud til avvik er rettet	Gjelder røkløp 23834.Utvendig skade- Fuktskader på loft,sten løser seg opp. Invendig skade-krater/tynne fuger.
	Avvik fra:	*Brann- og eksplosjonsvernloven § 37*	
2	Avtale	Fyringsforbud til avvik er rettet	Løp 64332/uthus. Gjelder hull-lufteventil på skorstein i 1.etasje.
	Avvik fra:	*Brann- og eksplosjonsvernloven § 37*	

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
26. Mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**302**	Bnr.:	**3**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Voldgaten 3**					

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: 22.01.2026		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 22.01.2026		

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart

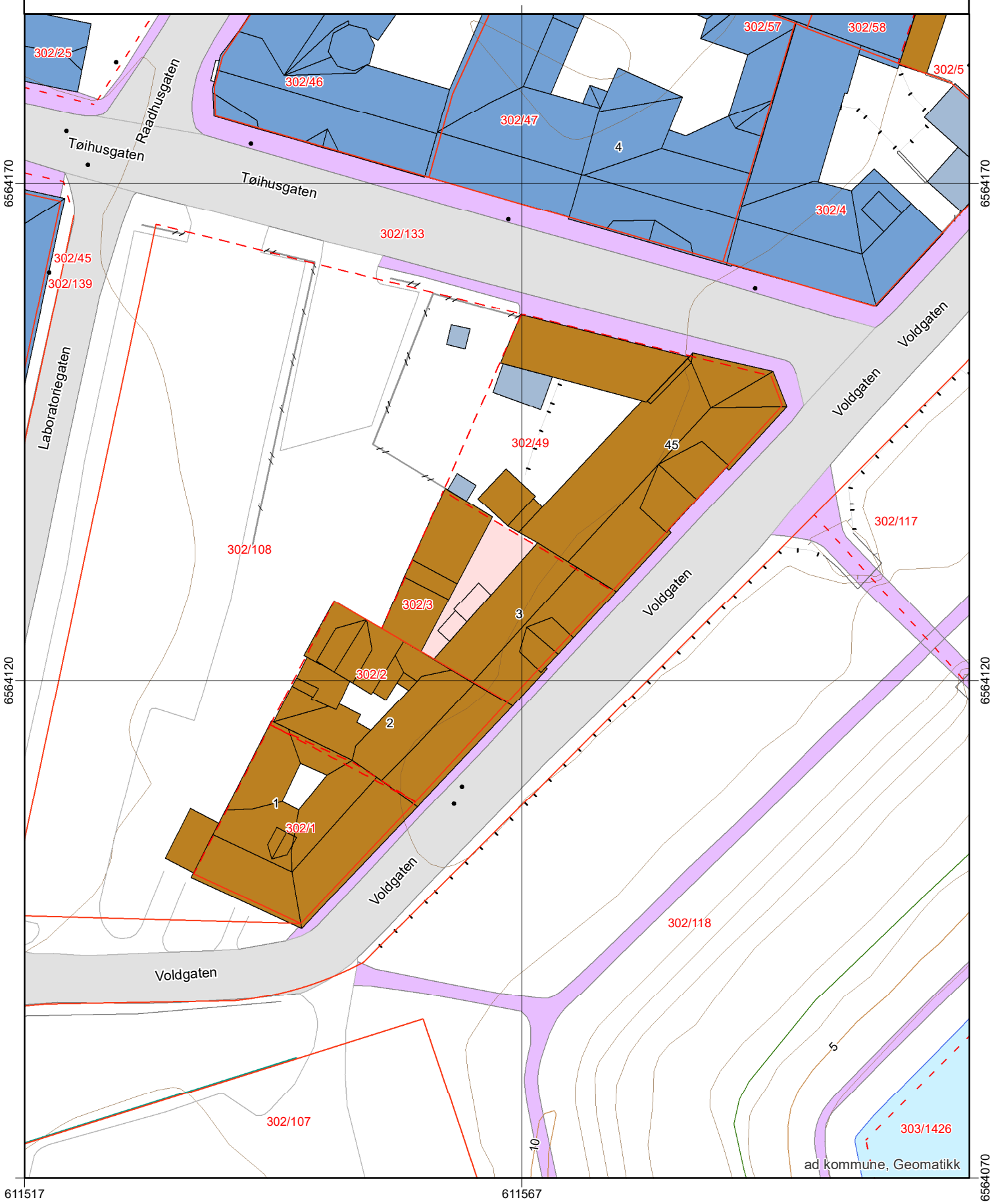
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/3/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-23

N

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



Grunnkart

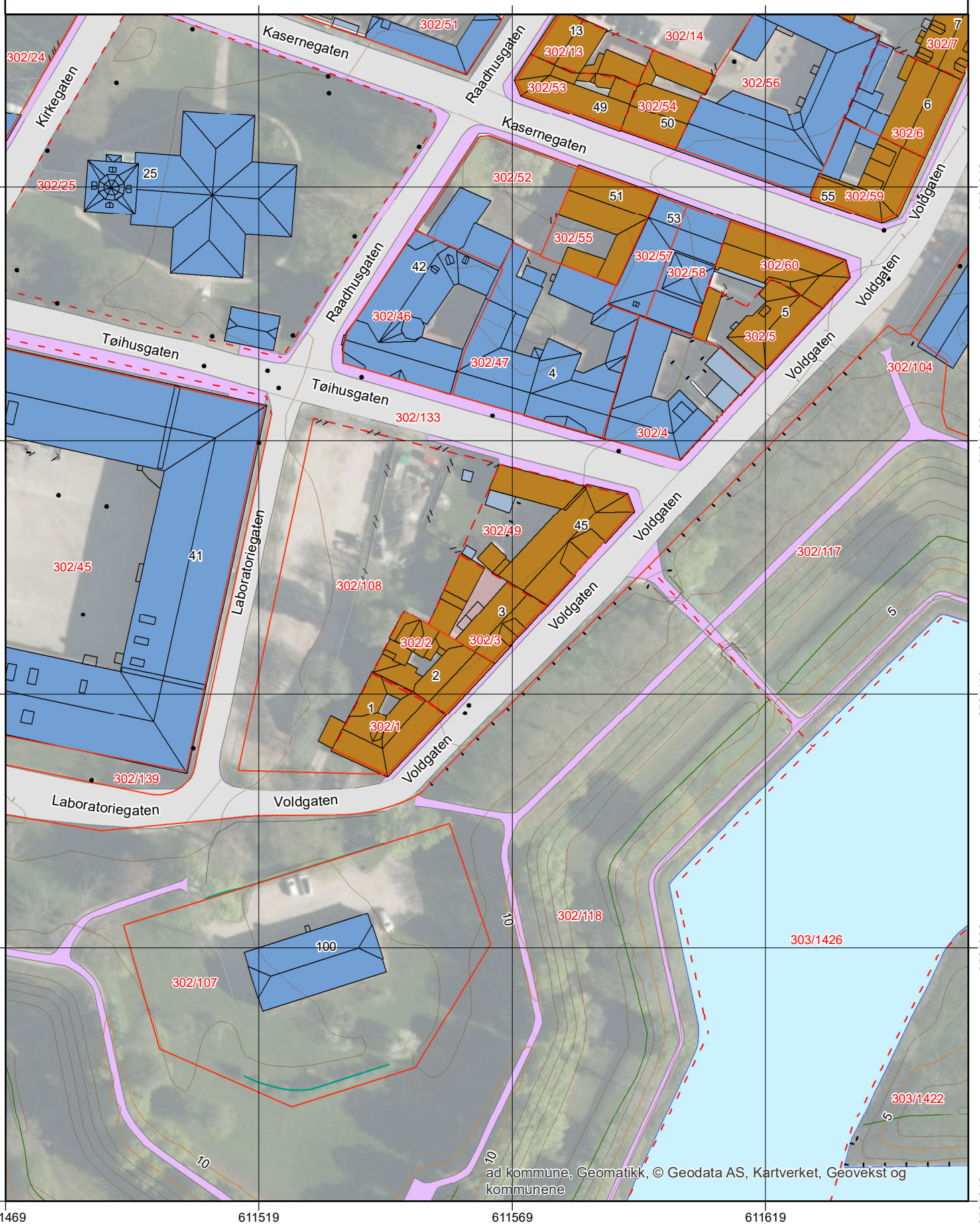
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/3/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-23

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-302/3/0

Bruksnavn	VOLDGATEN 3	Beregnet areal	259.0
Etablert dato	25.02.1913	Historisk oppgitt areal	259.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [x] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TOVE CLARA STENBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	31.10.2018	07.11.2018	2016/11384	
OP - Oppmålingsforretning	06.01.2017	06.01.2017	2016/11384	
AF - Annen forretningstype	13.03.2015	13.03.2015		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	25.02.1913			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
L-BVF - Bebyggelse-Infrastruktur	20102 - Forsvarsanlegg	FOR - Forskriftsfredet	15.01.2010	116956

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	259.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193870236	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
193870244	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193870236: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	196.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	196.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	0	0	
B - Bolig	H0201	107.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	89.0	0.0	89.0	0.0
H02	1	107.0	0.0	107.0	0.0

Bygning 193870244: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Voldgaten	3		1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Oversiktskart

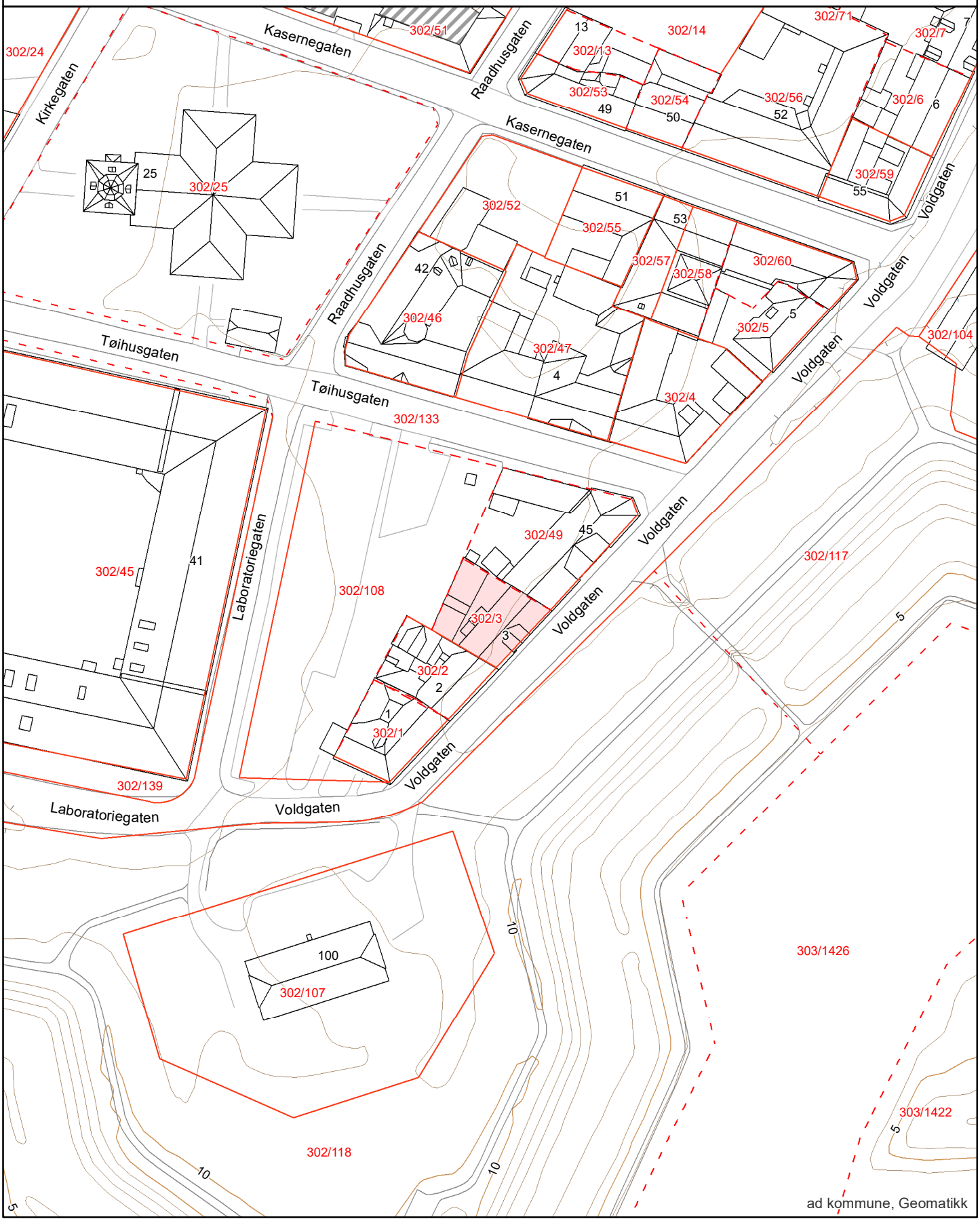
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/3/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-23

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/3/0/0

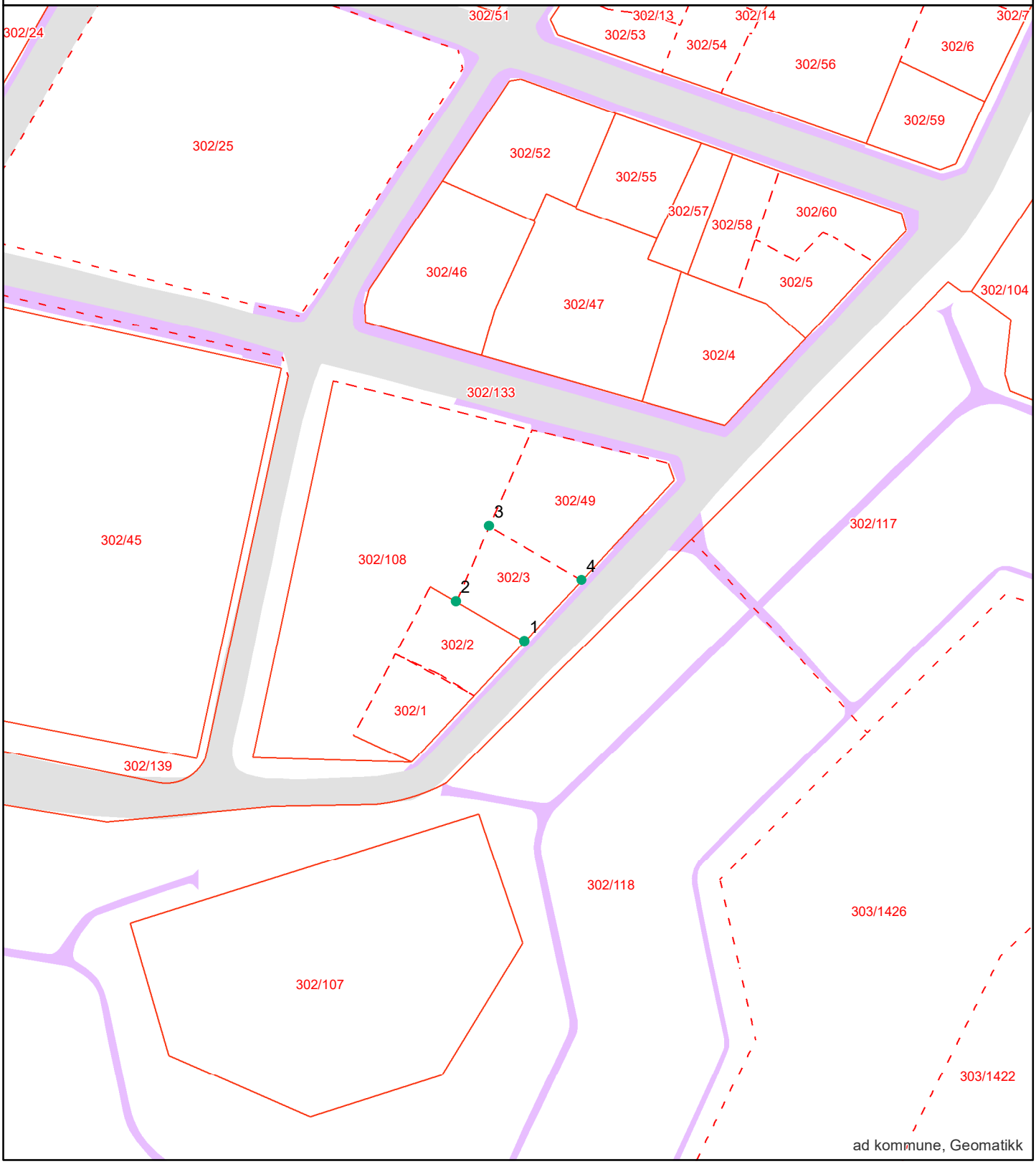
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-23

N

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

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

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



Grensepunktrapport

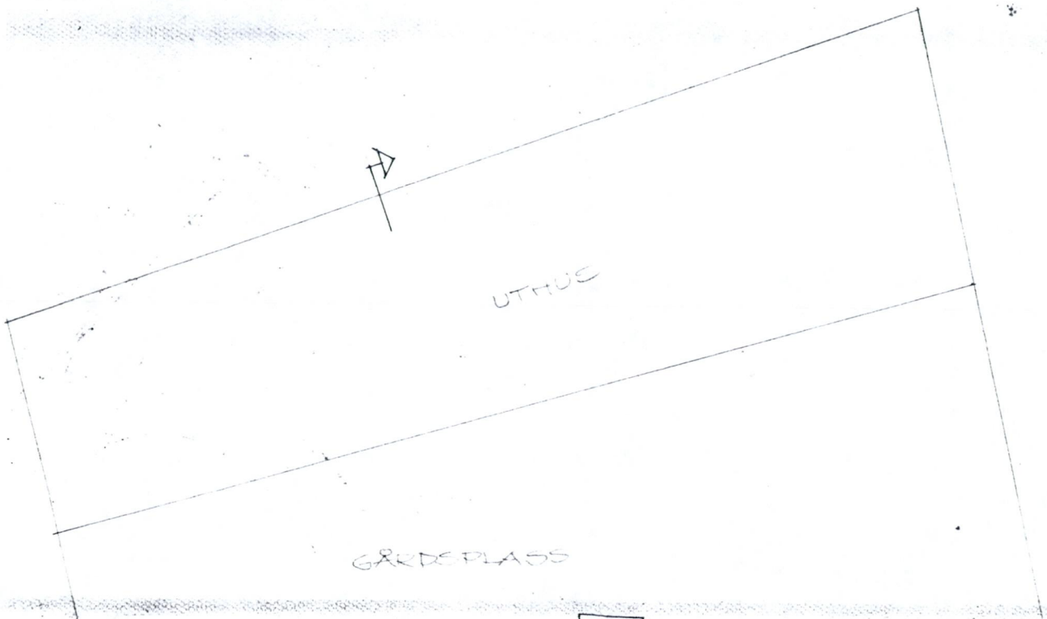
Rapportdato : 23.3.2026

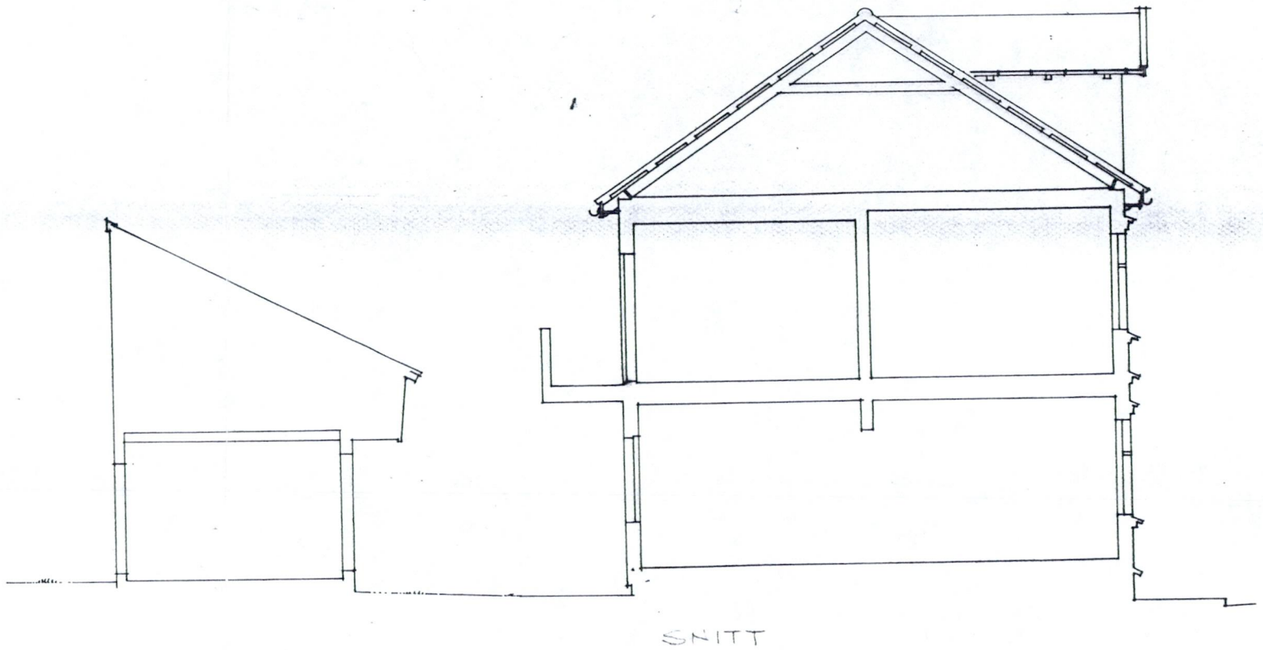
Areal og koordinater:

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

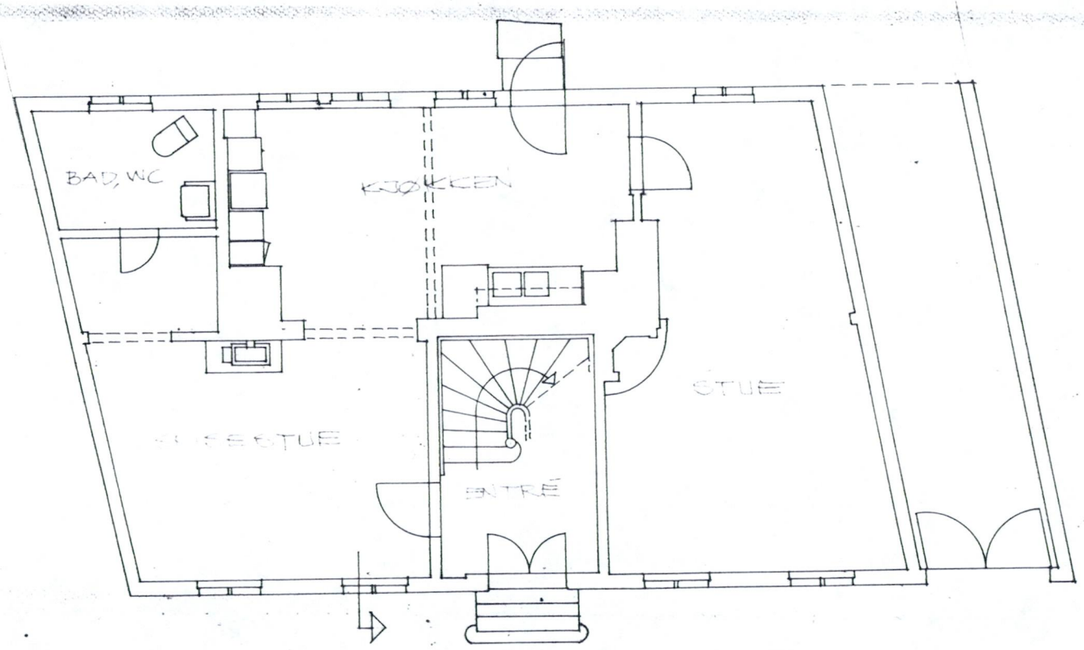
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564118.21885	611565.504091	Ikke spesifisert	14.64	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564125.56712	611552.848575	Ikke spesifisert	15.2	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6564139.46044	611559.011349	Ikke spesifisert	19.77	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
4	6564129.44698	611576.052031	Ikke spesifisert	15.42	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

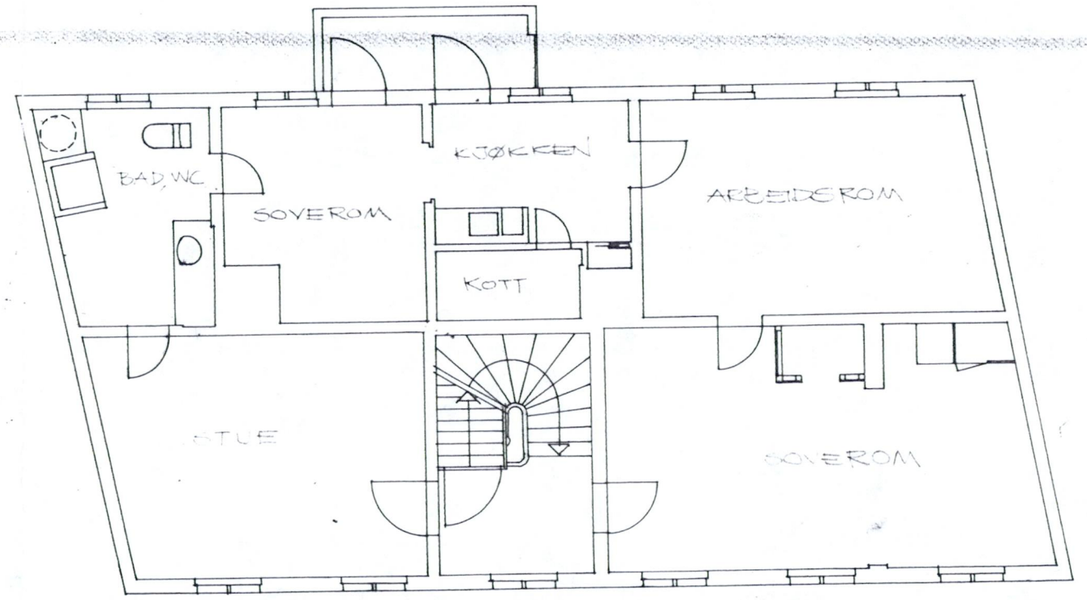




SNITT



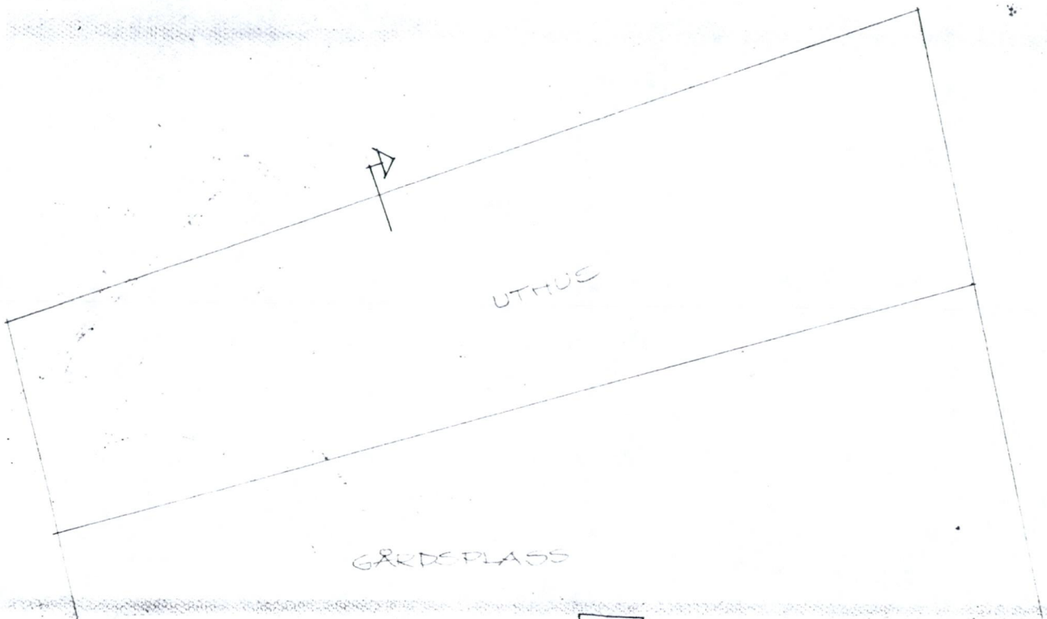
1. ETASJE

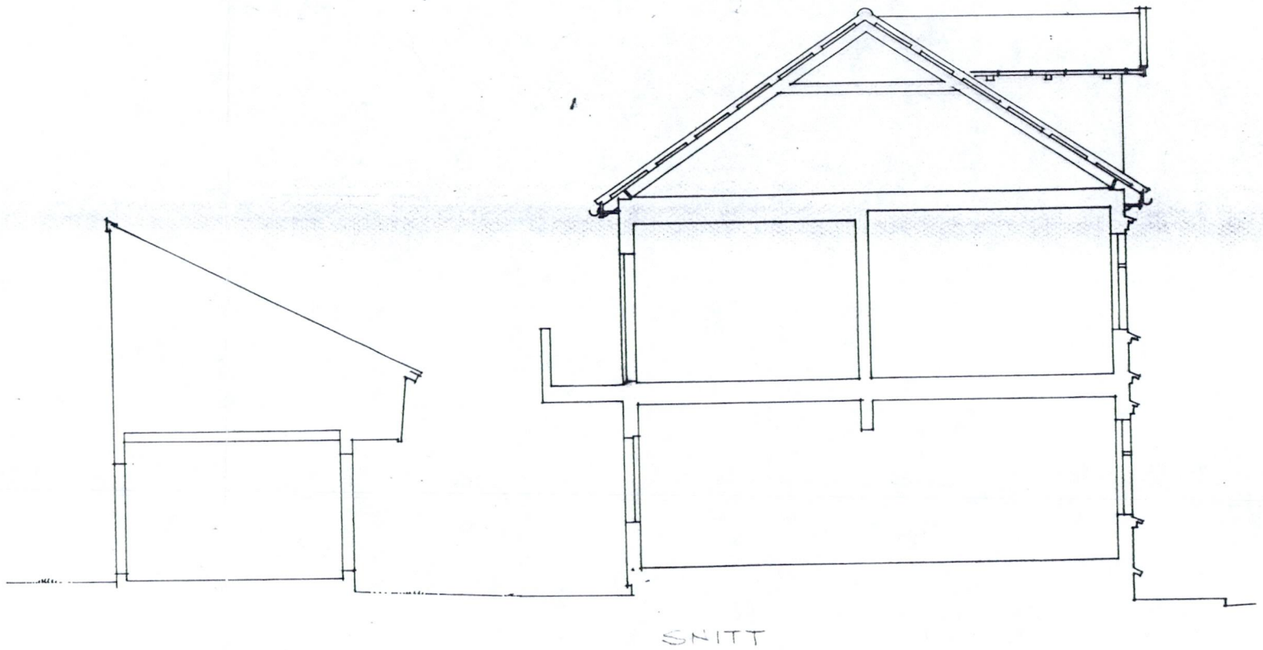


2. ETASJE

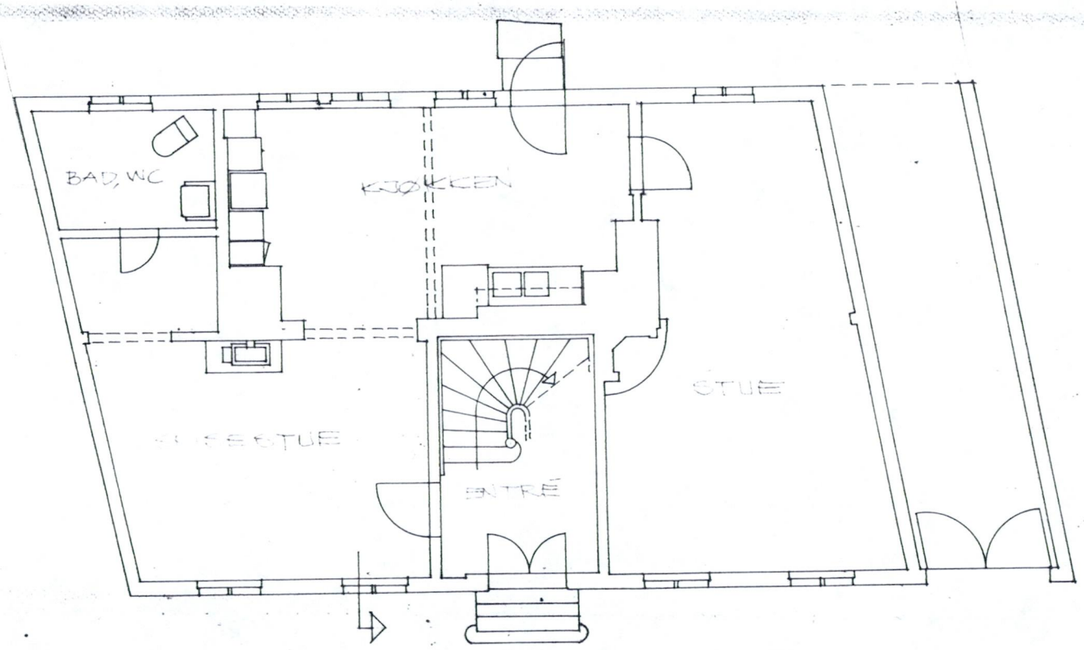
VOLDGT 3, GAMLE FREDRIKSTAD
OPPMÅLING 23.6.1992
PLANER, SNITT
MÅL = 1:100

ARNE E. OLDEM
ARKITEKT

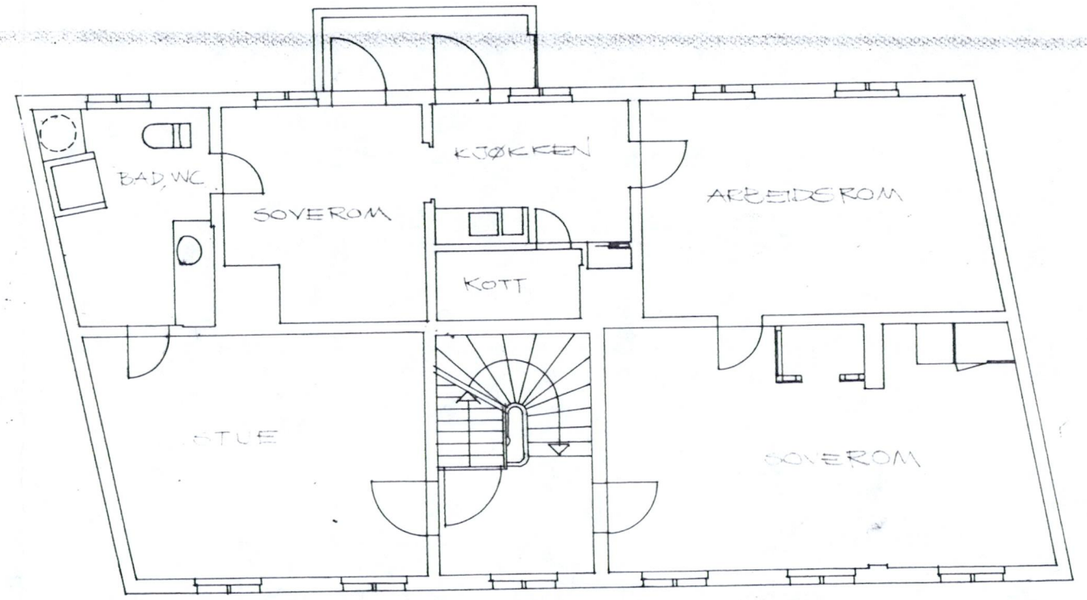




SNITT



1. ETASJE



2. ETASJE

VOLDGT 3, GAMLE FREDRIKSTAD
OPPMÅLING 23.6.1992
PLANER, SNITT
MÅL = 1:100

ARNE E. OLDEM
ARKITEKT

FREDRIKSTAD KOMMUNE

F. B. nr. 321/79

Bygningskontrollen

Byggetillatelse. Sak nr. fullmakt

Tlf. (032) 17 000 linje 187

Arbeidssted: Voldgt. 3

Arbeidets art: innsetting av dør m. v.

Byggherre/anmelder: Kolbj Stuby og Nils Caspersen

Ansvarshavende:

Ovennevnte byggearbeide tillates igangsatt.

Oppmålingsvesenet skal varsles for påvisning av beliggenhet.

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen.

For godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt (gravings-/sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent)
og for besiktigelse av grunn før støpning av banketter.

Videre for kontroll av:

1. grunnmur før videre byggearbeid fortsettes
2. drenering
3. etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
4. isolasjon i gulv, vegger og tak
5. gulv og vegger i bad, dusjrom og WC-rom (isolasjon, støp, m. v.)
6. tett av dører og vinduer
7. murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
8. utlagt armeringsjern før støpning påbegynnes.

Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt. — Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av byggemelding og gitt byggetillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). — Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.

Byggetillatelsen skal sammen med den approberte byggemelding med tegninger alltid være tilstede på byggeplassen.

Fredrikstad, den 14/6 1979

Bygningssjef.

Det gjøres oppmerksom på § 96 i bygningsloven:
Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 1 år etter at meldingen er godkjent, taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengere tid enn 1 år.

321/79

161
79

TNL/rs

Fr. Kotty Stenby,
Voldgt. 3,
1600 Fredrikstad Ø.

Vedr: Voldgt. 3 - innsetting av dør m.v.

En viser til Deres brev av 9.3.d.å. vedr. ovennevnte på vegne av Dem selv og Nils Caspersen.

Saken har vært forelagt Riksantikvaren, Fylkeskonservatoren og Parksjefen til uttalelse. En vedlegger kopier av en del korrespondanse og viser til denne.

I henhold til fullmakt etter bygningslovens § 14.2. godkjennes de omsøkte arbeider.

Avgjørelsen vil bli referert i bygningsrådet.

Nils Caspersen bes underrettet.

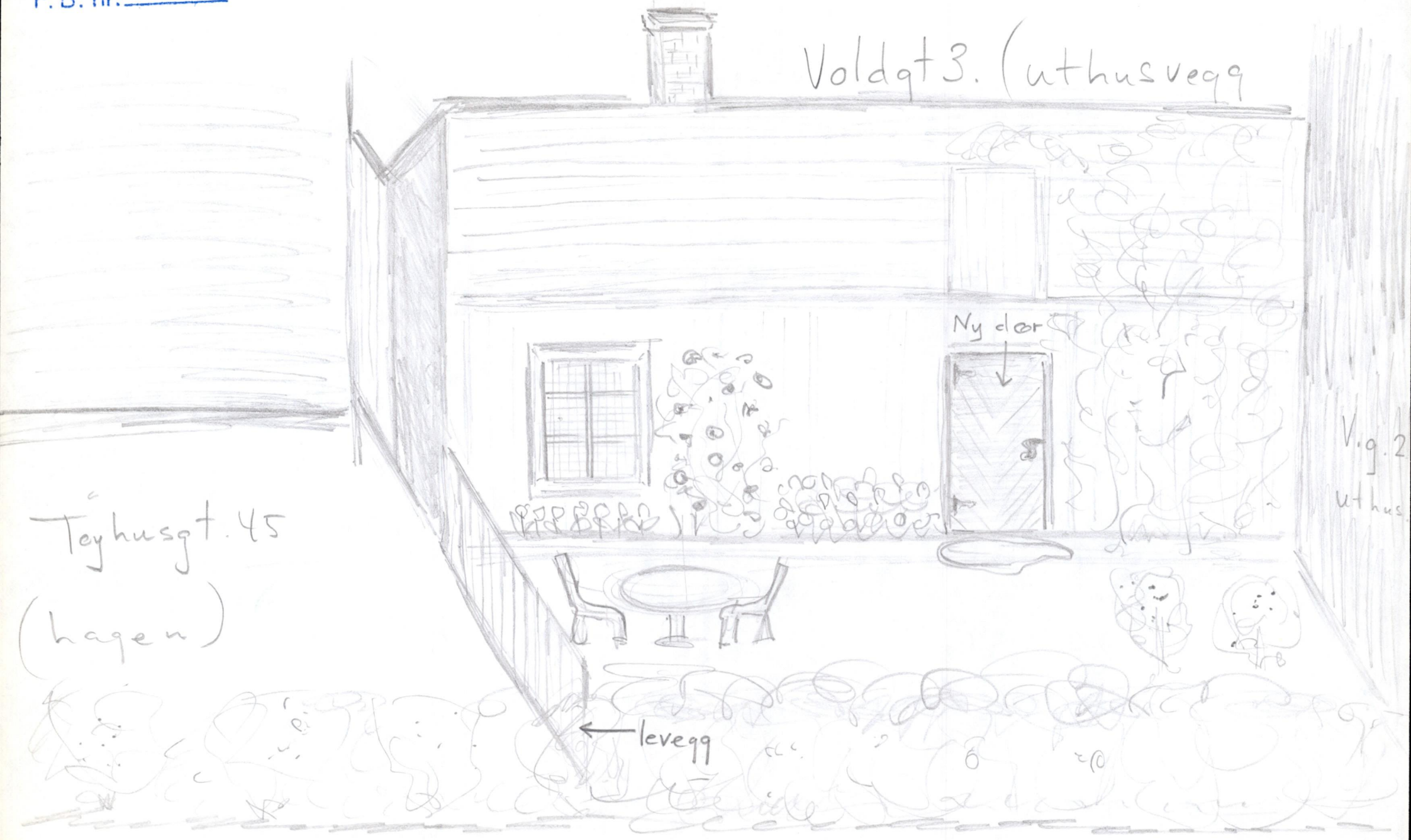
Fredrikstad bygningsvesen, 14.6.1979.

T. Narve Ludvigsen

.....

Vedlegg:
Skriv av 10.4.79 til Riksantikvaren.
Brev av 18.4.79 fra Riksantikvaren til Fylkeskonservatoren.
Brev av 30.5.79 fra Fylkeskonservatoren.
Uttalelse av 12.6.79 fra Parksjefen.

F. B. nr. 321/79



K. Stenby

Parkeringsplass

F.B. nr. 321/79

161

79

Voldgaten 3. Kotty Stensby og Nils Caspersen.

Byggherrene.

Innsetting av dør i uthus.

Sendes herr Riksantikvaren til uttalelse.
Personlig synes jeg at saken bør overlates til fylkeskonservatoren og at det bør bli et samarbeide mellom Kotty Stensby og Tom Henriksen. Parksjefen må også godta utformingen av planene.

Fredrikstad bygningsvesen, den 10. april 1979.

T. Narve Ludvigsen.

F. B. nr. 321/79

FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

J. nr. 448/1979 B. nr. ____/19

TNL/ro

Herr Parksjefen
her

Ad Voldgaten 3.
Kotty Stenby og Nils Caspersen

Byggemelding ble sendt Riksantikvaren til uttalelse og dennes svar av 18. april 1979 vedlegges. Likeledes skriv fra Fylkeskonservatoren datert 30. mai 1979.

Vennligst se på den beplantningsmessige side av saken.

Situasjonsriss og skisse fra Stenby og Caspersen vedlegges.

Fredrikstad bygningsvesen, 5. juni 1979

T. Narve Ludvigsen
bygningssjef

F. B. V. 12/6-79
J. nr. 495

Tilbakesendes herr bygningssjefen, her.

En har forsåvidt konferert med Stenby om denne saken tidligere. Hekken ut mot parkeringsplassen må plantes to meter avstand fra denne. Det ville passe med gentspirea som hekkplante. Leveggen kunne muligens med fordel erstattes eller suppleres med fri hekk.

Fredrikstad park- og idrettsvesen, 12. juni 1979.

F. B. nr. 321/79

Fylkeskonservatoren
i Østfold,
Borgarsyssel Museum,
1700 Sarpsborg.

1301 B-15/79 0ØS/IT 18. april 1979.

VOLDGATE 3,GAMLEBYEN.FREDRIKSTAD KOMMUNE.BYGGEMELDING.

I henhold til telefonsamtale med Deres arkitekt Rolv Atle Bråten den 17.4. 1979 sendes ovennevnte byggesak til behandling, idet vi slutter oss til det som er sagt av Bygningssjefen om saksbehandlingen.

for Riksantikvaren

Ola Øgar Svendsen

Jan Anderssen

Vedlegg:Saken.

Gjenpart
Bygningssjefen i
Fredrikstad.
Traraveien.
1600 Fredrikstad.

F.B. nr. 321/79 Fr.stad 27/3 79.

T. Narve Ludvigsen

Her sendes et oversiktskart med inntegnet forslag til 1) uthus dör 2) hekk 3) og levegg. Legger også ved en frihands skisse over uthusveggen med den nye dören og noe beplantning, slik vi tenker den kan se ut. Tar gjerne imot bedre forslag. Ang. leveggen tenker vi oss et plankegjerde på ca 2m. høyde og like langt som bredden av hagen. Se skisse: ——

Vennligst send riksantikvaren dette til uttalelse.

Hilsen Kotty Stenley

F. B. nr. 321/79

161
79
TNL/gl

Fr. Kotty Stenby og herr Nils Caspersen,
Voldgaten 3,
1600 Fredrikstad.

Vennligst send os et oversiktskart (gjerne fra parksjefen) med den prosjekterte port antydet. Likeledes et utsnitt i 1:500 hvor Deres eiendom er vist i forhold til nærmeste omgivelser. Dette vil , såsnart vi får det, bli sendt riksantikvaren til uttalelse. Kartene bes sendt hit in duplo.

Fredrikstad bygningsvesen, den 14. mars 1979.

T. Narve Ludvigsen.

F. B. nr. 321/79

Fylkeskonservatoren i Østfold
Borgarsyssel Museum

F. B. V. 1/6-79
L. nr. 448

1700 SARPSBORG - TELEFON (031) 56 567 - POSTGIRO 3 61 25 - BANKGIRO 6129.05.03271

Fredrikstad Bygningsvesen,
Fredrikstad kommune,
1600 Fredrikstad.

Sarpsborg, 30. mai 1979.

Voldgt. 3, Gamlebyen, Fredrikstad.

Vi viser til brev fra Riksantikvaren, datert 18. april 1979.

Vi har i prinsippet ingen innvendinger vedrørende plassering av skissert utgang fra uthuset i Vollgt. 3.
Døren bør da kles med samme type panel som er benyttet på uthuset slik at den mest mulig går i ett med veggen.

Når det gjelder "forhaven" i forbindelse med "uthussiden" av en eiendom, virker dette fra et antikvarisk synsspunkt som et fremmedelement i Gamlebyen. Dette virker spesiellt uheldig i forbindelse med naboeiendommen, Tøyhusgt. 45, der hele bakgården blir eksponert mot plassen. Vi håper at bygartneren vil være behjelpelig med å gi forhaven en utforming der en ved hjelp av vegitasjon og på annen måte binder de to eiendommer til den øvrige husrekken, slik at de får en lukket karakter mot plassen.

Med hilsen

Johs. Sivesind

Johs. Sivesind

Rolv Atle Bråten
arkitekt MNAL

F. B. nr. 321/79 Gamlebyen 9/3 79.

FredrikstadBygningsråd
Trara veien 2

F. B. V. 13/3-79
J. nr. 161

I brev av 15/9 78 fra oberst T. Randers er vi, huseiere i Voldgt. 3 gitt anledning til å opparbeide, beplante og disponere en mindre del bak huset(hos oss uthuset), etter anvisning fra parksjefen. (brev vedlagt)
For å kunne benytte denne lille hagen som vi har fått bruksrett til, må vi gå rundt hele kk kvartalet og inn ved uthusene. Letter e ville det være å gå gjennom uthuset . Vi ønsker av den grunn åsette inn en dertil egnet dør som stilmessig går i ett med uthuset forøvrig.Det blir altså på uthusets bakre vegg som vender ut mot parkerings plassen ved Rådhuset. Dett er en selvfølgeofp for oss at dørens utseende avgjøres av de bestemmende myndigheter.

Vennlig hilsen Kotty Stenby, ballettpedagog
og Nils Caspersen, adjunkt.

Kotty Stenby

F. B. nr. 321/79 F. B. v. 13/3-79
J. nr. 161

FREDRIKSTAD KOMMANDANTSKAP
TELEFON 17780 20026

Vår referanse: 245/78/B/FSTAK/AS/LP/806

FREDRIKSTAD, 15. SEP. 1978

Tidl referanse:

Herr Tom Henriksen
Herr Kristoffer Larsen
Herr Christian Berg
Herr Hans Nilsen

Gjenpart:
Parksjefen i Fredrikstad

OPPARBEIDELSE AV GRØNTAREALET VED RÅDHUSPLASSEN I GAMLEBYEN

Fredrikstad kommune v/parksjefen er midlertidig overlatt disponering og den parkmessige behandling av grøntarealet ved Rådhusplassen i Gamlebyen. Den enkelte huseier er gitt anledning til å opparbeide, beplante og disponere en mindre del av grøntarealet bak sitt hus, etter anvisning av parksjefen i Fredrikstad.
Foranledningen til nevnte disponering var en henvendelse siste sommer fra eieren av Vollgt 2 til Kommandantskapet om å få opparbeide endel av nevnte grøntareal. Ved en beklagelig misforståelse ble han også muntlig gitt tillatelse til å opparbeide og beplante en del av arealet bak Vollgt 3. Eieren av Vollgt 3 har beklaget seg over dette, og mener han må være den rette til å disponere arealet bak sitt eget hus. Kommandantskapet er enig i dette.
For å unngå misforståelser skal igjen presiseres at den enkelte huseier i Tøihusgt 45 og Vollgt 1-3 av Kommandantskapet er gitt midlertidig tillatelse til å opparbeide, beplante og disponere et mindre område bak sin gård, etter anvisning av parksjefen i Fredrikstad. Videre skal presiseres at dersom Forsvaret en eller annen gang i fremtiden skulle få et øvingsmessig eller bygningsmessig behov for grøntarealet ved Rådhusplassen, vil dette bli krevet tilbake uten vederlag.

T Randers
Oberst
Kommandant

A Simonsen
Major

Vedlegg:



SITUASJONSPLAN

F.B. nr. 321/79

OVER ..... Voldgaten 3 .....

JUR. BET. .....

AREAL ..... PRTK ..... SIDE .....

MÅLESTOKK ..... 1:500 ..... KARTBLAD .....

FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN

PROSJEKTERT BEBYGGELSE ☐ ..... DATO SIGN.

TOMTEGRENSE .....

BYGGEGRENSE .....

REG. GATE .....

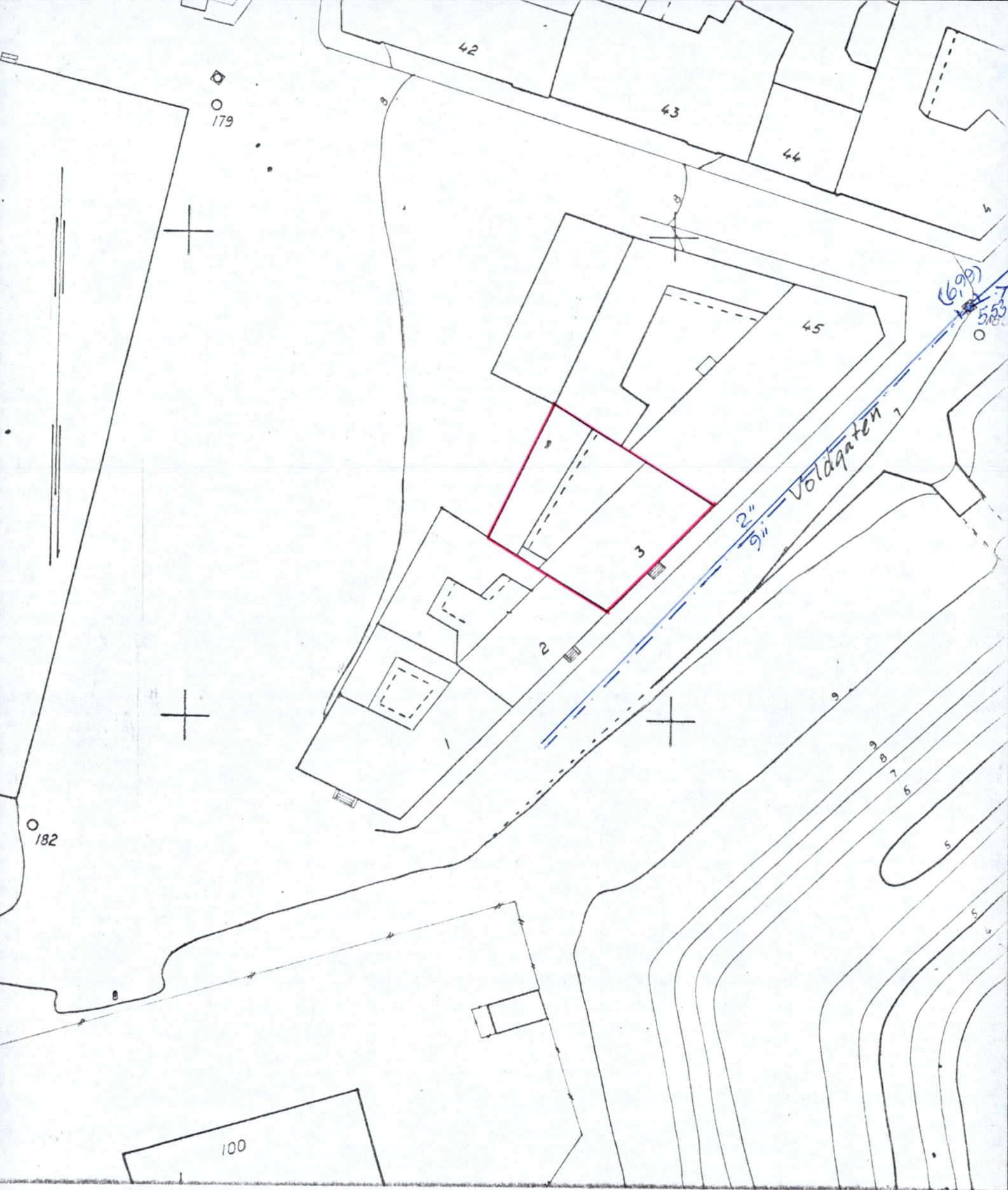
FRISIKTLINJE .....

VANN M/KUM .....

KLOAKK SPILLVANN .....

M/KUM: OVERVANN .....

DATO	SIGN.



SITUASJONSPLAN F. B. nr. 321/79

OVER VOLDGATEN 3

JUR. BET.

AREAL 258,57 PRTK VII SIDE 270

MÅLESTOKK 1:500 KARTBLAD F.9.

FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN

PROSJEKTERT BEBYGGELSE ☐

DATO SIGN.

VEDLEGG: SÆRVEDTEKTER FOR GAMLEBYEN

TOMTEGRENSE

BYGGEGRENSE FORSLAG I TOMTEGRENSE

REG. GATE

FRISIKTLINJE

VANN M/KUM

KLOAKK SPILLVANN

M/KUM: OVERVANN

	DATO	SIGN.
TOMTEGRENSE	20/3-79	T.J.
BYGGEGRENSE FORSLAG I TOMTEGRENSE	26/3-79	A.
REG. GATE		
FRISIKTLINJE		
VANN M/KUM	28/3-79	R.
KLOAKK SPILLVANN	28/3-79	R.
M/KUM: OVERVANN		

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.

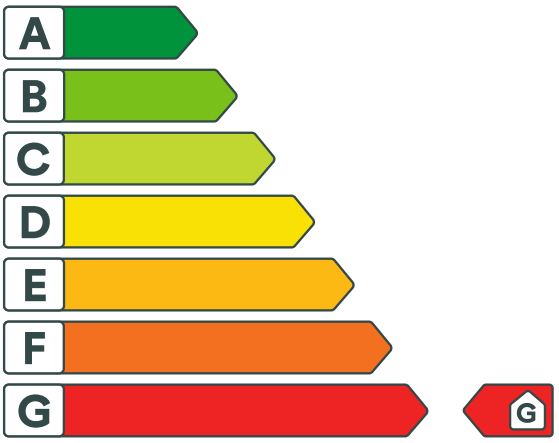
Med hilsen Geomatikk

enova

Energiattest



Adresse **Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291913**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193870236**
Gårdsnummer **302**	Bruksnummer **3**
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 **1850**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **275,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **444,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **436,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **92 168 kWh**

Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Detaljering

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

Voldgaten 3, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 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: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

Voldgaten 3 - Nabolaget Gamlebyen Fredrikstad - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Kongstenhallen Linje 8, 101, 113, 123	6 min 0.5 km
Vaterland fergeleie Linje 806	7 min 0.6 km
Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	7 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.9 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min 3.5 km

Skoler

Childrens International School Fredrikstad... 231 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 373 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 2.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

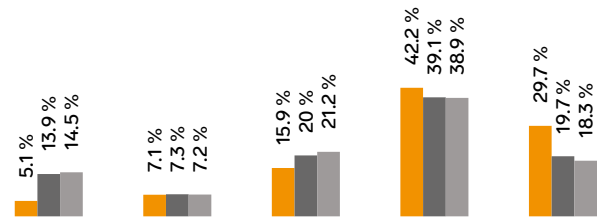
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen Fredrikstad	298	189
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vaterland barnehage (2-5 år) 21 barn	9 min 0.8 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.9 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 85 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Gamle Fredrikstad PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	16 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Kongsten idrettshall Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
CIS - utendørs ballflate Ballspill	8 min 0.7 km
Actic Kongstenhallen	8 min
Centrum Helsestudio	8 min

Boligmasse



- 8% enebolig
- 20% rekkehus
- 28% blokk
- 43% annet

Varer/Tjenester

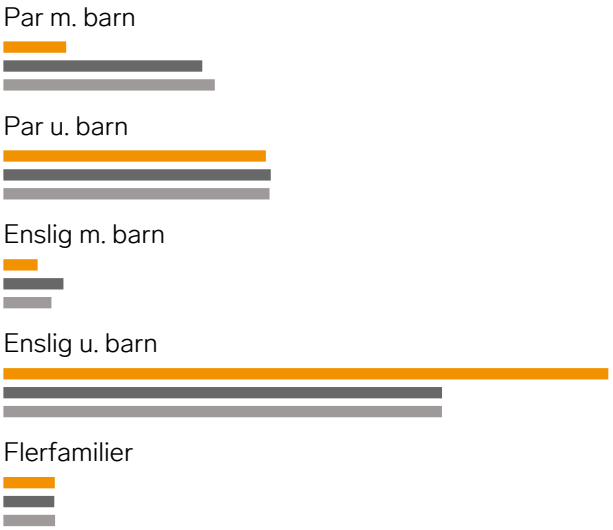
Torvbyen	7 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 11% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 31% 13-15 år
- 28% 16-18 år

Familiesammensetning



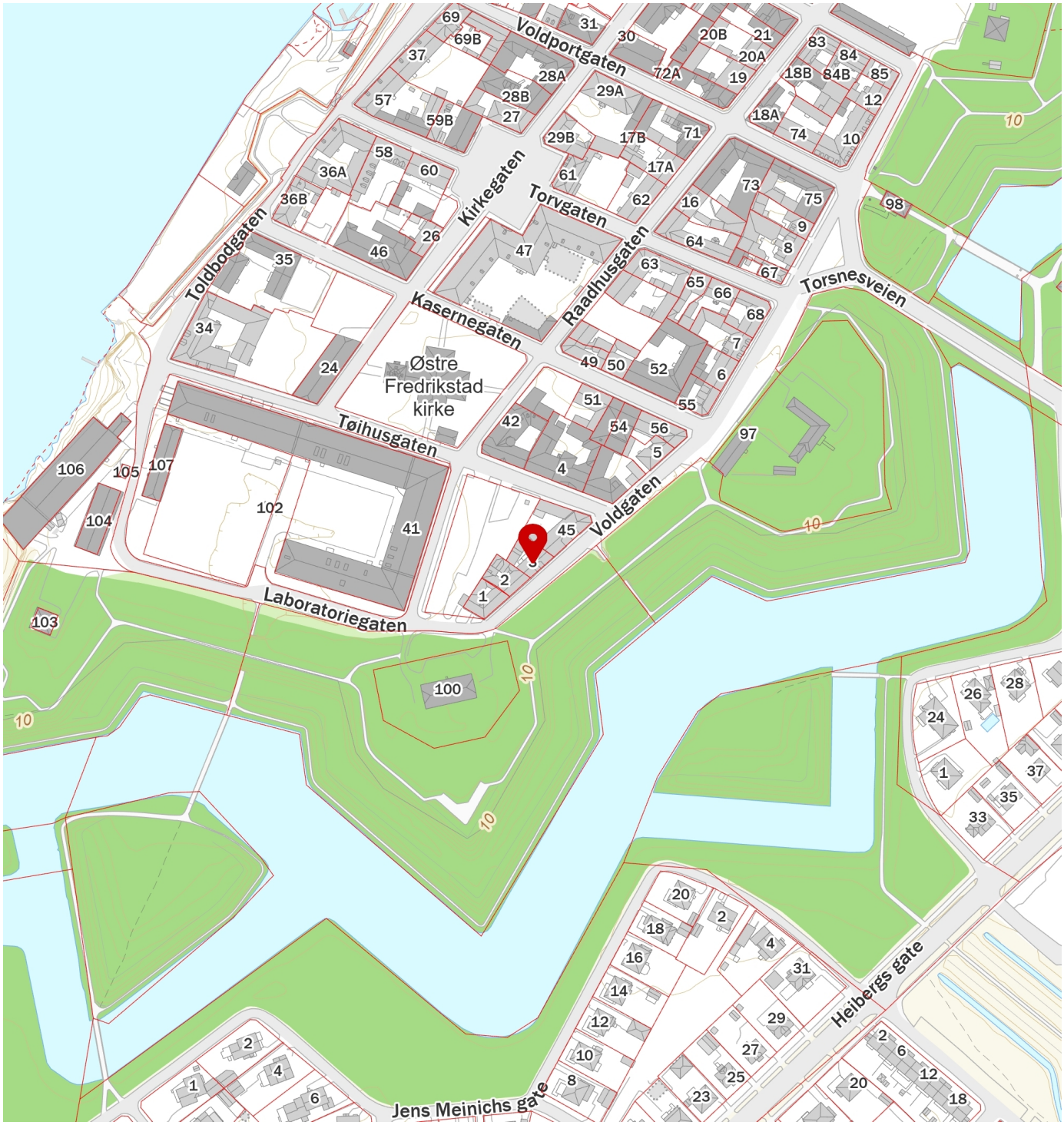
- Gamlebyen Fredrikstad
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	21%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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