



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Bellevue 15

Vår ref.: 192260069

FREDRIKSTAD 08.06.2026

1. Tilstandsrapport fra Henrik Hals/Multiconsult, datert 11.11 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Forrige eiers egenklæring.
4. Utskrift av grunnboken
Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Kopi av bygningstegninger fra Fredrikstad kommune.
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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


Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bellevue 15, 1606 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 300, bnr. 1097

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 10596-1567

Referansenummer: KD1765

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS

Vår ref: Henrik Hals



Multiconsult

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på leirgrunn, med grunnmur i murverk og bærekonstruksjon i tre. Ytterveggene består av pusset mur kombinert med bindingsverk, malt mur og utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er utført i tre, og gulvet mot grunn er støpt. Vinduer er i trerammer, både med doble glass og isolerglassfelt.

Taket har en pulttakskonstruksjon bygget opp av sperrer, og er isolert mot rom for opphold. Yttertaket har undertak med overliggende takpapp som tekking. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål, og skorsteinen strekker seg over takflaten.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takpapp eller liknende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har mur- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade med malt puss og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med pulttakløsning.

Bygningen har malte trevinduer med doble glass.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er skiftet vindu på soverom 1, et i stue og to stk. på kjøkken.

Bygningen har malt oljet ytterdør og malt balkongdør i tre.

Treveranda med adkomst i fra stue og hage på ca. 5 m².

Betongtrapp med skiferheller fra gårds plass til entré.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller

Gulv med vinyl, teppe, malt betong og betong.

Vegger med malt mur, trepanel og mur.

Himling med trepanel.

1.etg

Gulv med vinyl, parkett, teppe

Vegger med tapet, malt tapet, beiset trepanel, trepanel,

Himling med malte plater.

2.etg.

Gulv med parkett

Vegger med malt strietapet, malte plater og trepanel.

Himling med malte plater.

Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og to vedovner.

I rom under terreng er gulvene av malt betong, vinyl og tepp og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har lakkerte tretrapper.

Innvendig har boligen malte dører, dels umalte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 1.etg. med malt betong, fliser, trepanel og tapet på vegger og malte plater i himling.

Badekar med dusjstyr, servant med ettgrep blandebatteri, speil med lys over og naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med malt betonggulv, malte betongvegger og trepanel i himling.

Utslagsvask av plast med tappekran, opplegg for vaskemaskin, v.v.bereider og naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, ettgrep blandebatteri i stålkum, fliser over laminatbenkeplate, plass til komfyr, plass til oppvaskmaskin under benk og plass til kjøleskap med fryser.

Gulv med parkett, vegger med malte plater og mosaikkfliser og malte plater i himling.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etg. med laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Gulvmontert toalett, servant med ettgrep blandebatteri, panelovn, naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert sikringsskap med skrusikringer og et skap med automatsikringer i trapperom i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering i fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur og blokkmur.

Terreng rundt boligen med gruset adkomst, beplantning og plenareal. Bygningen har utvendig avløpsrør av betong og vannledning av jernrør.

Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

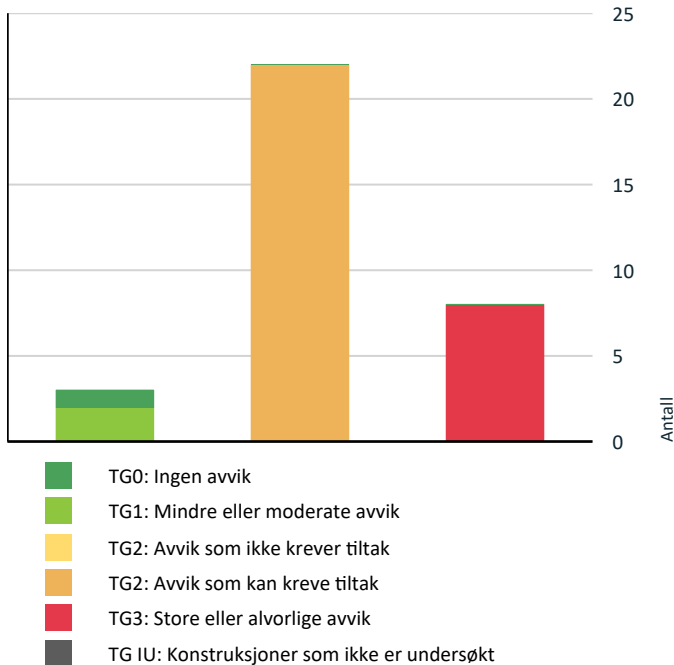
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

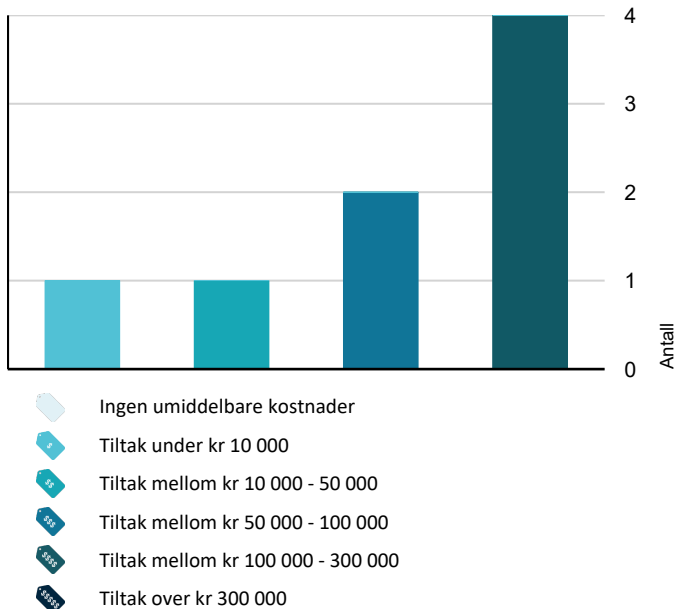
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 59 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<7.8 --- Ingen Ingen Ingen
>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Fuktindikering er utført med Protimeter Aquant.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på $\pm 0,2$ mm/m.

Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Opplyst ved befaring.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak blitt vedlikeholdt, det er stedvis behov for oppgraderinger/utbedringer.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp eller liknende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales en kontroll av takteking for å planlegge behovet for en omlegning av takteking for å unngå eventuelle lekkasjer.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann er stedvis ført i rør ned i grunn, det forutsettes at vannet ledes vekk fra boligen, ut i terreng, og ikke ned i kloakkledningen. Dette er ikke kontrollert av undertegnede og bør undersøkes nærmere. Noe rustdannelse på innfestning til nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen. Det bør påregnes utbedring/omlegning av renner, nedløp og beslag ved omlegning av tak.

Renner og nedløp bør generelt vaskes og holdes fri for løv og lignende hver høst og vår.

Manglende overvåkning av tilstand og generelt vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har mur- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade med malt puss og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvise sprekkdannelse i utvendig puss

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avvirket.

Sprekker i trepanel på bolig er vanligvis forårsaket av fukt og uttørking. Vedlikehold av panelet bør utføres for å forhindre ytterligere sprekkdannelse i trepanelet og puss på mur som kan føre til fuktproblem i bakenforliggende konstruksjon.

Mangelfullt vedlikehold vil gi ytterligere avflassning av maling på mur og økt fare for fuktoppsug.

Boligen bør vaskes og males, manglende vedlikehold gir en begrenset levetid.



Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med pulttakløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Sprekkdannelse og påbegynnende, spredt råte i deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dårlig ventilasjon i undertaket kan føre til opphopning av fuktighet, noe som gir grobunn for soppvekst og dårlig innemiljø, ventileringen bør utbedres.



! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med doble glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist værslitte karmene og sprekker i treverk. De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Eldre vinduer kan ha et større varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

Vinduene er i fra byggetiden, og har slitasje med hensyn til alder. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.

Vinduer med skade og råte skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 1 Vinduer av nyere dato

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er skiftet vindu på soverom 1, et i stue og to stk. på kjøkken.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Bygningen har malt oljet ytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er sprekk i glasset til balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørrblad og karm.

Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse for å unngå ytterligere sprekkdannelser.

Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treveranda med adkomst i fra stue og hage på ca. 5 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er rustdannelse på vinkeljern som bjelkelaget hviler på.
En del grønske på terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggemeldingstidspunktet.

En del grønske på terrassebord, det er behov for vedlikehold i nær tid slik at bruks- og levetid opprettholdes.

Dekke oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker og vinkeljern vedlikeholdes for å unngå ytterligere rustdannelse, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med skiferheller fra gårdsplass til entré.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Lokal avskalling av puss, spesielt til nedre trinn og sprekker i fuger.
Bom i skifer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Manglende håndløpe rekkverk øker risikoen for fall og skader. Fliser/med sprekker i fuger, bom og løs puss bør utbedres, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres. Estimater er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få trapper med overnevnte avvik skiftet eller satt i stand, men en antatt sum til å kontrollere/utbedre områder med avvik og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få konstruksjonen sikret/i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Kjeller
Gulv med vinyl, teppe, malt betong og betong.
Vegger med malt mur, trepanel og mur.
Himling med trepanel.
1.etg
Gulv med vinyl, parkett, teppe
Vegger med tapet, malt tapet, beiset trepanel, trepanel,
Himling med malte plater.
2.etg.
Gulv med parkett
Vegger med malt strietapet, malte plater og trepanel.
Himling med malte plater.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:

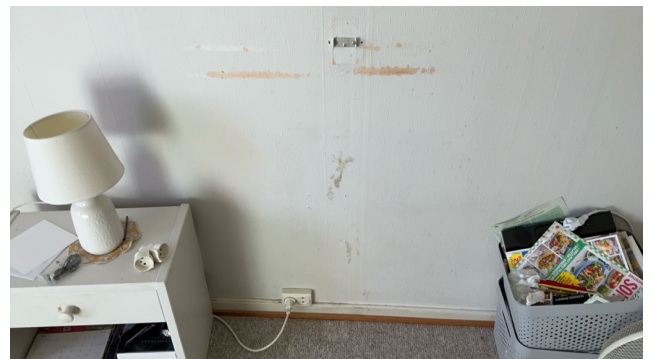
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Veggflate i trapperom, bod 1 i kjeller med saltutslag.
Skjolder på teppe i bodrom med vedovn i kjeller og på soverom 1. i 1.etg.
Skade i tapet og vinyl på gulv ligger ujevnt vindfang i 1.etg.
Parketten i boligen har bruksmerker og stedvise sår.
Det er flere av overflatene som har behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitte flater vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Målt 14 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue.

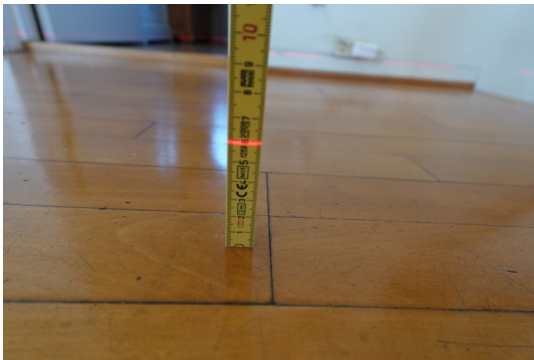
Målt 11 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i trapperom i 1.etg.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Rommene var møblert og målinger er gjort på tilgjengelig flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og to vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast stein har sprekker.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

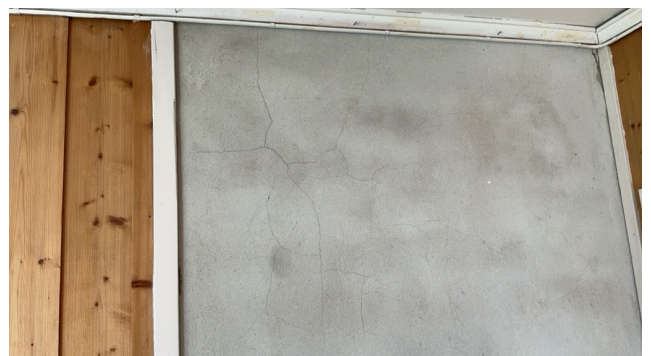
Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Sprekker/riss bør utbedres for å unngå ytterligere sprekker/skader, fare for skader og dårlig innemiljø.

Man kan bruke ovnen midlertidig hvis platene fortsatt sitter på plass og det ikke er store sprekker/hull, men det er lurt å unngå å fyre veldig hardt (sprengfyring) til platene er byttet. Vær oppmerksom på at sprekke kan gjøre at ovnen blir mindre effektiv, og at det på sikt kan skade ovnens metall hvis platene ikke beskytter godt nok.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg, manglende rehabilitering/vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.



Tilstandsrapport

🚩 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I rom under terreng er gulvene av malt betong, vinyl og tepp og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Utslag for fukt i gulvlist i trapperom.

Det er plassert en avfukter i det store bodrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget, skadet/fuktutsatt treverk i kjeller fjernes slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det vil bli en høyere fuktpåkjenning i kjeller om avfukter fjernes. Fare for fukt og soppdannelse ved høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø. Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid. Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden.



🚩 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Missfarging av vanger i kjeller grunnet fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggemeldingstidspunktet.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger bør reduseres til 10 cm., en slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom og påfører seg skader.

Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fall og skader.



🚩 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører, dels umalte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblander.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 1.etg. med malt betong, fliser, trepanel og tapet på vegger og malte plater i himling.

Badekar med dusjstyr, servant med ettgreps blandebatteri, speil med lys over og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Malt betonggulv har avskallinger, vindu og uegnet materiale er plassert i våtsone, løse veggfliser i våtsone, rustdannelse i sluk, usikre rørgjennomføringer, naturlig ventilering og mindre fall til sluk enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Der plassering av vindu og uegnet materiale i våtsone ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger. Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader. Et bad uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid. Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglete utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Rommet bør utbedres for å føre våtrommet opp til dagens krav og minimere faren for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med malt betonggulv, malte betongvegger og trepanel i himling.

Utslagsvask av plast med tappekran, opplegg for vaskemaskin, v.v.bereder og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre sluk i gulv med rustdannelse, saltgjennomslag i gulv og på vegger tyder på fukt i konstruksjonene, naturlig ventilering gir en begrenset utskiftning av fuktig luft i rommet.

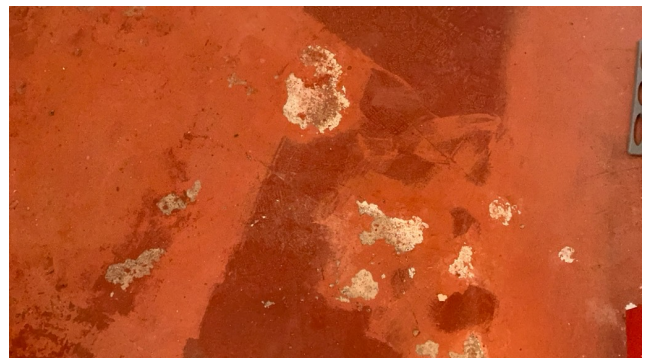
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Et vaskerom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid. Estimater er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få våtrommet med overnevnte avvik skiftet eller satt i stand, men en antatt sum til å kontrollere/utbedre områder med avvik og utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få konstruksjonen sikret/i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet. Fuktproblem bør ses i sammenheng med "rom under terreng"

Rommet bør utbedres for å føre våtrommet opp til dagens krav og minimere faren for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert saltutslag på gulv og vegger, dette tyder på at vaskerommet ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten. Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, fliser over laminatbenkeplate, plass til komfyr, plass til oppvaskmaskin under benk og plass til kjøleskap med fryser. Gulv med parkett, vegger med malte plater og mosaikkfliser og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkengulv har stor slitasje.

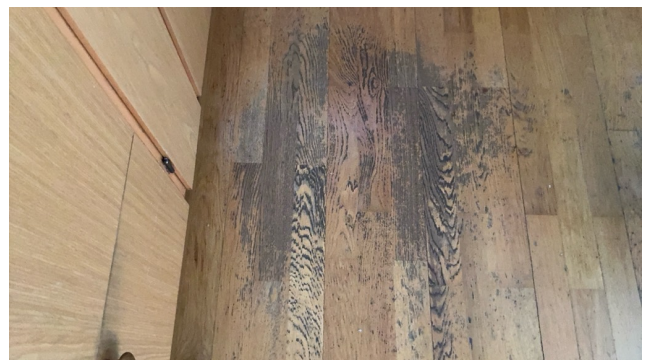
Det er registrert sprekker/riss i flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.

Rustdannelse på avløpsrør og tegn til lekkasje under kjøkkenkum.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjon er oppbrukt. Kjøkkenventilator haren levetid på ca. 15-20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke behov for tiltak på selve ventilatoren nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etg. med laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, panelovn, naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

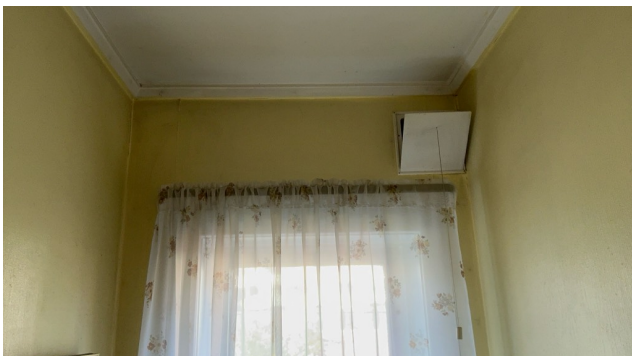
Noe skade på laminat rundt toalett og på veggflate bak panelovn. Mer en halvpart av forventet levetid på toalett og blandebatteri er forbigått.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Skade på overflater utbedres eter behov.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt på utstyr lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Missfarging på stoppekran, denne ble ikke funksjonstestet grunnet alder og fare for funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Eldre rør har en høyere risiko for tette rør og lekkasjer. Korrosjon kan føre til lekkasjer, som kan være skjulte og forårsake store skader over tid. Det anbefales en rørinnspeksjon med video for en komplett kartlegging av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinnspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Noe avskallinger på overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Berederen bør plasseres i et rom med mindre fuktpåkjenning, dette vil forlenge levetiden på berederen.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er montert sikringskap med skrusikringer og et skap med automatsikringer i trapperom i kjeller.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1966
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring er ikke fremlagt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Generelt er anlegget av eldre dato, en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales.

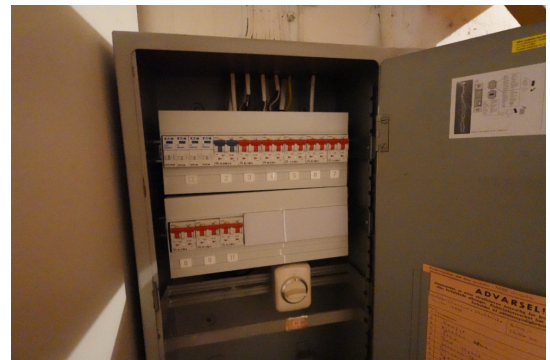
Boligen har en del løse ledninger, hull i inntak til sikringsskap og usikre kontakter/brytere.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det bør monteres en røykvarsler i hver etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kjellergulv og grunnmur trekker derfor opp opp fukt fra grunnen kapillært.

Disse konstruksjonene vil derfor alltid ha et høyere fuktinnhold enn nyere konstruksjoner med dampspærre mot grunnen.

Det er her registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen og eller saltutslag, det bør gjennomføres en mer detaljert undersøkelse. Vegger og gulv mot grunn bør ikke tildekkes eller gjenstander lagres mot yttervegg/gulv før konstruksjonen er tilstrekkelig fuktsikret. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Eldre drenerør har overgått til forventede levetid. Synlig saltutslag på vegg mot grunn tyder på fuktvandring i yttervegg, utbedringer og nærmere kontroll bør påregnes for å kartlegge omfanget og forhindre ytterligere saltutslag, dårlig innemiljø og fuktskader.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og blokkmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.

Nye sprekker eller større sprekker vil kunne tyde på setninger i grunn. Setningssprekker: Disse krever som regel at setningene i grunnen utbedres før selve sprekken repareres. Dette kan innebære drenering, forsterkning av grunnmuren eller andre tiltak.



! TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen med gruset adkomst, beplantning og plenareal

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er registrert et aktsomhetsområde for kvikkleire: Løsneområde i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Fall fra boligen bør etableres for å forhindre eventuell for stor vannbelastning mot konstruksjonene. Etabler fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for å unngå høy belastning på bygningens drenering og rom under terreng.

Det er viktig å merke seg at kvikkleire/jordskred kan utløses av både naturlige og menneskeskapte terrengendringer.

For å redusere disse risikoene er det viktig med grundig kartlegging, forsiktig planlegging av byggeaktiviteter, og implementering av forebyggende tiltak i utsatte områder

Dette innebærer vanligvis å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred ved arbeider i området.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av betong og vannledning av jernrør. Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

1966

Kommentar

Årstell er ca.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Del av en dobbelgarasje.

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med støpt gruset på grunn, tekket med tretrammer..

Yttervegger er kledd med liggende trepanel og taket er av tresperrer takstoler med pulttakløsning, tekket med takplater av eternitt. Eternitt inneholder asbest og er spesialavfall.

Vippeport av tre.

Garasjen er av eldre dato og vil ha behov for periodisk vedlikehold og utbedringer.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

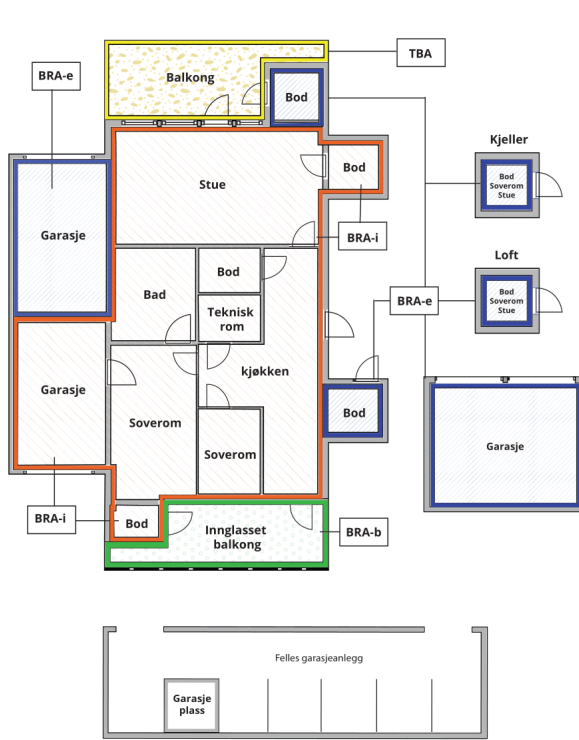
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	64			64	5
1.Etasje	59			59	
Kjeller	58			58	
SUM	181				5
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue m/trapp m/utgang, kjøkken		
1.Etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4, toalettrom		
Kjeller	Trapperom, bod, vaskerom, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Dagens krav til branncelleinndeling er strengere enn boligens nåværende inndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7		6	13
SUM		7				6	13
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	36
Garasje	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Henrik Hals	Takstingeniør
	Per Kristian Krogh	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1097		0	539.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Bellevue 15

Hjemmelshaver

Krogh Kjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Bellevue og ligger svært sentralt til i Fredrikstad . Kort vei til barnehage, skoler, jernbanestasjonen, sentrum og parkområder.

Området ligger i forlengelsen av Cicignon, med ferje over til Gamlebyen, samt Byfergen til Smertu, sentrum, Værsteområdet og Gressvik. Fra eiendommen er det gangavstand til alt i sentrum med butikker, kafeer, biblioteket, restauranter, parker, kino og mye annet.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.
110 - Boliger

Om tomten

Gruset adkomst og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med plenareal og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
18 500	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsstatus			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra brann- og feiervesen			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygnings sakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygnings sakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygnings sakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD1765>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Bellevue 15, 1606 FREDRIKSTAD

29 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bellevue 15	Bellevue 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Aig Europe Limited-60

Informasjon om selger

Selger

Lier, Jenny Pauline Hoås

Selger

Hansen, Sander Zakariassen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Tak, yttervegg og fasade

- 3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vi har ikke kjennskap til boligen utover opplysningene som fremgår av tilstandsrapporten, da vi ikke har bodd i boligen. Under punktet om fukt og drenering fremgår det at det kan være behov for tiltak knyttet til drenering. Tilstandsrapporten opplyser videre at det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen og/eller saltutslag, og at det bør gjennomføres en mer detaljert undersøkelse. Det bemerkes også at fuktinnholdet er høyere enn det som normalt forventes i nyere konstruksjoner med dampspærre mot grunnmur.

- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Vi har ikke kjennskap til forholdet utover det som fremgår av tilstandsrapporten, da vi ikke har bodd i boligen. Under punktet om grunnmur og fundamenter opplyses det at bygningen har betonggrunnmur og blokkmur. Tilstandsrapporten angir videre at det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



Nei, men vi har ingen ytterligere opplysninger om boligen eller eiendommen utover det som fremgår av tilstandsrapporten. Vi har ikke bodd i boligen og har derfor begrenset kjennskap til dens tilstand. Boligen ble kjøpt med tanke på totalrenovering, og vår kunnskap om eiendommen bygger i all hovedsak på opplysningene i tilstandsrapporten.

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 17226531

Egenerklærings skjema

Name

Jenny Pauline Hoås Lier

Date

2026-05-29

Name

Sander Zakariassen Hansen

Date

2026-05-29

Identification



Jenny Pauline Hoås Lier

Identification



Sander Zakariassen Hansen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jenny Pauline Hoås Lier
Sander Zakariassen Hansen

29/05-2026
10:31:32
29/05-2026
10:35:12

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Egenerklæring

Bellevue 15, 1606 FREDRIKSTAD

04 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bellevue 15	Bellevue 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble bygd i 1966 og jeg Marit Krogh har bodd siden det!

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Eieren har bodd der siden 1966

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Krogh, Per Kristian

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95463135

Egenerklærings skjema

Name

Date

Krogh, Per Kristian

2025-11-04

Identification

 **bankID** Krogh, Per Kristian



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Krogh, Per Kristian

04/11-2025
10:40:02

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 1097 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Bellevue 15
Gatenr: 3700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1606 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:08.06.2026 kl.
21.00

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/589432-1/200 29.05.2026 HJEMMEL TIL

21:00

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 5 175 000

Omsetningstype: Fritt salg

HANSEN SANDER

ZAKARIASSEN

F.NR: IDEELL: 1/2

LIER JENNY PAULINE HOÅS

F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

2026/594541-1/200 01.06.2026
07:15

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:
STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
Panthaver: STOREBRAND
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
Panthaver: STOREBRAND
LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

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

1965/488-2/86 24.05.1965 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 1094

2020/1878364-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 1097

2024/822273-1/200 01.01.2024
00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 1097

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Eiendomsstatus, ordre 8811242

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1097	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bellevue 15, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	539.4 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare
Reguleringsplaner: 481 Cicignon skole og jernbanebrygga	Vedtatt: 28.02.2002	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest481_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR CICIGNON SKOLE OG JERNBANE BRYGGA

Reguleringsplan datert	11.01.01 rev. 16.07.01, 04.09.01, 26.11.01, 02.04.02
Reguleringsbestemmelser datert	10.01.01 rev. 16.07.01, 12.09.01, 26.11.01, 02.04.02
Planutvalgets vedtak, dato	12.12.01
Kommunestyrets vedtak, dato	28.02.02

§ 1. GENERELT.

Planområdet er på reguleringsplankartet vist med stiplet begrensningsslinje. Disse bestemmelser gjelder innenfor det planområdet som denne begrensningsslinje angir. Reguleringsplanen skal legge forholdene til rette for utvidelse av Cicignon skole, bygging av ny bebyggelse på Jernbanebrygga og godsstasjonsområdet samt bevaring av eksisterende bebyggelse på Bellevue. Eksisterende jernbanevirksomhet i tilknytning til Fredrikstad stasjon skal opprettholdes uten hindringer fram til ny stasjon er opprettet.

§ 1.1 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL.

- Byggeområder for boliger i småhusbebyggelse.
- Byggeområde for bolig i blokkbebyggelse.
- Byggeområde for offentlig bebyggelse, skole.
- Byggeområde for blandet bruk; parkering, kontor/næring, og bolig.
- Trafikkområder for kjørevei.
- Trafikkområde - jernbaneformål (innfartsparkering).
- Trafikkområde - jernbaneformål. (stasjon, plattformer, sporområde, parkering, mv.)
- Friområder.
- Spesialområde bevaring

§ 2. BYGGEOMRÅDER.

§ 2.1 FELLESBESTEMMELSER.

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygninger i samme byggefelt avstemmes mot hverandre og får en harmonisk utforming.

Ingen tomt må beplantes på en måte som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Ved byggesøknader skal det på tegninger vises høyder på bygninger i forhold til tilliggende vei, samt nødvendig terrengbehandling. Bygningers høyder skal oppgis i eksakte kotehøyder.

Ved fortetting og nybygg kreves det 1 biloppstillingsplass for hver ny boenhet.

Ved hver boenhet kreves det 2 oppstillingsplasser for sykkel. Disse skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Parkeringsbehov for øvrige formål skal være i henhold til Fredrikstad kommunes vedtekter til Plan- og bygningsloven.

På de deler av områdene B4, B5 og O hvor NSB BA og/eller Jernbaneverket er grunneiere, tillates ikke byggearbeider igangsatt før det er opparbeidet erstatningsplasser til bruk for Fredrikstad stasjon med minimum samme antall plasser som det fjernes. Plassering, antall og utforming av erstatningsplasser skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før

igangsettingstillatelse gis. Samlet skal det til enhver tid innenfor område B4, B5, T1 og T2 (samt O inntil dette utbygges) være opparbeidet minimum 200 innfarts parkeringsplasser, og avsatt plass til inntil 300 plasser. Av disse skal 100-150 plasser være innenfor en gangavstand på maks. 100m fra stasjonen.

Før utbygging av nye områder tillates igangsatt, må det være sikret nødvendig skjerming mot støy, vibrasjoner og luftforurensing. Dokumentasjon av forholdene vedlegges byggesøknad. Ved skole skal ekvivalent støynivå ikke overstige 25db(A) innendørs og 50db(A) på uteoppholdsareal. Ved boliger er grenseverdiene henholdsvis 30 og 55db(A).

§ 2.2 BYGGOMRÅDE FOR BOLIGER, B1 og B2.

Områdene B1 og B2 er eksisterende byggeområder. Områdets karakter skal bevares, tilbygg og påbygg kan tillates i den grad de innordner seg dette. I B2 skal byggegrense mot jernbane være lik/følge eksisterende bygg, dvs ca 25 meter fra c/c nærmeste spor. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 35%, minste tillatte uteoppholdsareal eksklusiv veier og parkering, MUA = 30%. Bygningers høyde skal ikke være høyere enn andre bygninger innenfor området.

Frittliggende garasjer, uthus, boder m.v. skal være tilpasset bolighuset og strøkets karakter med hensyn til materialvalg, form og farger. Garasjer kan tillates plassert inntil 1m fra tomtegrense mot vei under forutsetning av innkjøring parallelt med veien, og at hensynet til trafiksikkerhet ikke tilsidesettes.

§ 2.3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, B3.

Område B3 er regulert til boliger i blokkbebyggelse. Det kreves bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen må vise etappevis utbygging og opparbeiding av området. Bygninger kan plasseres i formålsgrense mot gate med fortau og friområde/turvei, det tillates ikke at enkelte bygningselementer (som f eks balkong) overskrider formålsgrensa. Dette innebærer at byggegrense mot jernbane er minimum 15 meter fra midtlinje på nærmeste spor, som er spor 3 og ytre avgrening inn til driftsbanegård (spor 6).

Maksimalt tillatt høyde på bygninger er kote 21 mot planlagt ny vei langs med jernbanelinja. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 50%. Minste tillatte uteoppholdsareal eksklusive veier og parkering, MUA = 30%

Regulert vei fram til området, og friområde/turvei langs Glomma må ferdigstilles før det gis brukstillatelser.

Utbyggingstakten for området må følge kommuneplan og boligbyggeprogrammet.

Det må dokumenteres i bebyggelsesplan at Miljødepartementets rundskriv T-8/79 om grenseverdier for støy oppfylles.

§ 2.4 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BRUK, PARKERING, FORR./KONTOR OG BOLIGER, B4.

Område B4 er regulert til parkeringhus på gatenivå og underetasje, forretning/kontorer i første etasje, og boligformål i de øvre etasjer. Blandet formål innenfor samme etasje tillates ikke fra 2.etasje og oppover. Bygning skal plasseres i formålsgrense mot gate med fortau. Dette innebærer at byggegrense mot jernbane er minimum 21 meter fra midtlinje på nærmeste spor (spor 3). Mot Skolegt. kan ikke bygning plasseres nærmere enn den på reguleringsplanen viste byggegrense for øvrig skal byens karakteristiske landskapstrekk bevares ved at bebyggelsen skal gis tett kvartalskarakter.

Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 50%. Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 21. For byggets første etasje, på gatenivå, kan maksimalt tillatt BYA økes til 90% under forutsetning av at taket blir felles uteoppholdsareal for boligdelen. Maksimal tillatt byggehøyde for første etasje er kote12. Første etasje kan benyttes til parkering, forretnings/kontorvirksomhet. Det forutsettes at virksomheten ikke er til genanse for byggets øvrige brukere eller naboer.

Forr./kontorvirksomhet skal ha tilbaketrukket inngangsparti mot fortau, adkomst fra Skolegt tillates ikke

Minste tillatte uteoppholdsareal MUA = 30%, det kan medregnes felles takterrasser, men eksklusive veier og parkering,
Parkeringsanlegg som i sin helhet ligger under bakkenivå unntas fra bestemmelse om maksimalt BYA og byggegrense.

Hele området bebyggelse skal byggemeldes samtidig selv om utbygging vil bli i etapper.

§ 2.5 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BRUK PARKERING, FORR./KONTOR OG BOLIGER, B5.

Område B5 er regulert til forretning/kontor og parkering i første etasje. Det forutsettes at virksomheten ikke er til genanse for byggets øvrige brukere eller naboer. Andre etasje kan benyttes til forretning/kontorformål eller boligformål. Eventuelle øvre etasjer kan benyttes til boligformål. Blandet formål innenfor samme etasje tillates ikke for 2. etasje. Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 20,0. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA=65%. Bygninger skal fortrinnsvis plasseres i formålsgrense mot gate med fortau. Forr./kontorvirksomhet skal ha tilbaketrukket inngangsparti mot fortau. Byggegrense mot jernbane er minimum 15 meter fra midtlinje på nærmeste spor.

Til hver boligenhet skal det være et uteoppholdsareal som tilsvarer minst 15% av boligens bruksareal (BRA). Til dette uteareal kan også medregnes balkonger, terrasser og eventuelle fellesarealer i form av takterrasser m.v. Deler av dette uteoppholdsarealet kan ligge under et glasstak. Uteoppholdsarealene skal orienteres mht sol og støyforhold slik at de er egnet for opphold.

Område B5 skal dekke et behov på 45 parkeringsplasser for Fredrikstad stasjon inntil denne nedlegges. Under anleggsperioder må det skaffes midlertidige plasser på andre områder innenfor planområdet. Plassering og utforming både av permanent og midlertidig parkering skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg som i sin helhet ligger under bakkenivå unntas fra bestemmelse om maksimalt BYA og byggegrense.

Eksisterende bebyggelse inngår i reguleringsplanen, og ved nybygging i kvartalet skal det tas spesielt arkitektonisk hensyn til disse og stasjonsbygningen.

§ 2.6 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGG, O1.

Område O1 er regulert til Cicignon skole. Innenfor området kan det bygges skole med idrettshall. Bygninger med tilhørende uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at områdets karakteristiske landskapstrekk bevares ved at bebyggelsen gis tradisjonell tett kvartalsstruktur. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 40%. Minste tillatte uteoppholdsareal MUA = 50%. Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 21.

§ 2.7 SPESIALOMRÅDE BEVARING AV BYGNING OG ANLEGG

Området omfatter Skolegt. 2 og 4, gnr 300, bnr 1086, "Den Gule Anstalt", og bygningen på eiendommen gnr. 300, bnr.1090, Skolegt. 6.

Bygninger tillates ikke revet eller endret, bygningers eksteriør og interiør skal i sin helhet bevares. Ved vedlikehold, mindre tilbygg og påbygg forutsettes det at eksisterende målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygningers bruk vil være til offentlig formål, skole, med unntak av Skolegata 6 som reguleres til spesialområde bevaring/bolig. (Understreket tekst tilføyd i samsvar med kommunestyrets vedtak.)

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 KJØREVEI, MED FORTAU

Kjøreveier m/fortau og gangveier skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet, og ferdigstilles samtidig med tilliggende bebyggelse.

Der veien går langs med jernbaneområde T1/har nærføring med jernbanespor, skal veien utformes og sikres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Detalj-/byggeplan for veien og sikringstiltak skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

§ 3.2 JERNBANEFORMÅL - STASJON, PLATTFORMER, SPOROMRÅDE, PARKERING, MV. T1.

Området er regulert til Trafikkområde – jernbane, (Fredrikstad stasjon). Området omfatter jernbanespor, perronger og parkeringsplasser, mv. i tilknytning til stasjonens behov.

Innenfor området kan det tillates oppføring av nye tiltak med bruksformål i tilknytning til stasjonen. Nye tiltak skal i sin arkitektur være tilpasset den nærhet de har til stasjonsbygningen. Planlagt virksomhet/nye tiltak skal dokumentere et behov av nærhet til Fredrikstad stasjon for å plasseres innenfor dette området. Søknad om tiltak skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

§ 3.3 JERNBANEFORMÅL - INNFARTSPARKERING, T2.

Området reguleres til jernbaneformål - innfartsparkering for Fredrikstad stasjon.

Det kan etter avtale tillates at deler av parkeringsplassen benyttes til parkering for andre formål enn jernbanen.

§ 4. FRIOMRÅDER.

Områder regulert til friområder, tursti, utgjør Glommastien med tilhørende sideareal. Området skal opparbeides parkmessig.

§ 5. TRANSFORMATORSTASJONER.

Transformatorstasjoner kan etter nærmere detaljert vurdering av det enkelte tilfelle tillates plassert på friområder. Tomt til formålet tillates ikke fradelte fra friluftsområder.

Transformatorstasjoner kan også etter nærmere detaljert vurdering av det enkelte tilfelle tillates plassert innenfor områdene til boligformål, og tomt til formålet kan fradeles.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bellevue 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1097/0/0

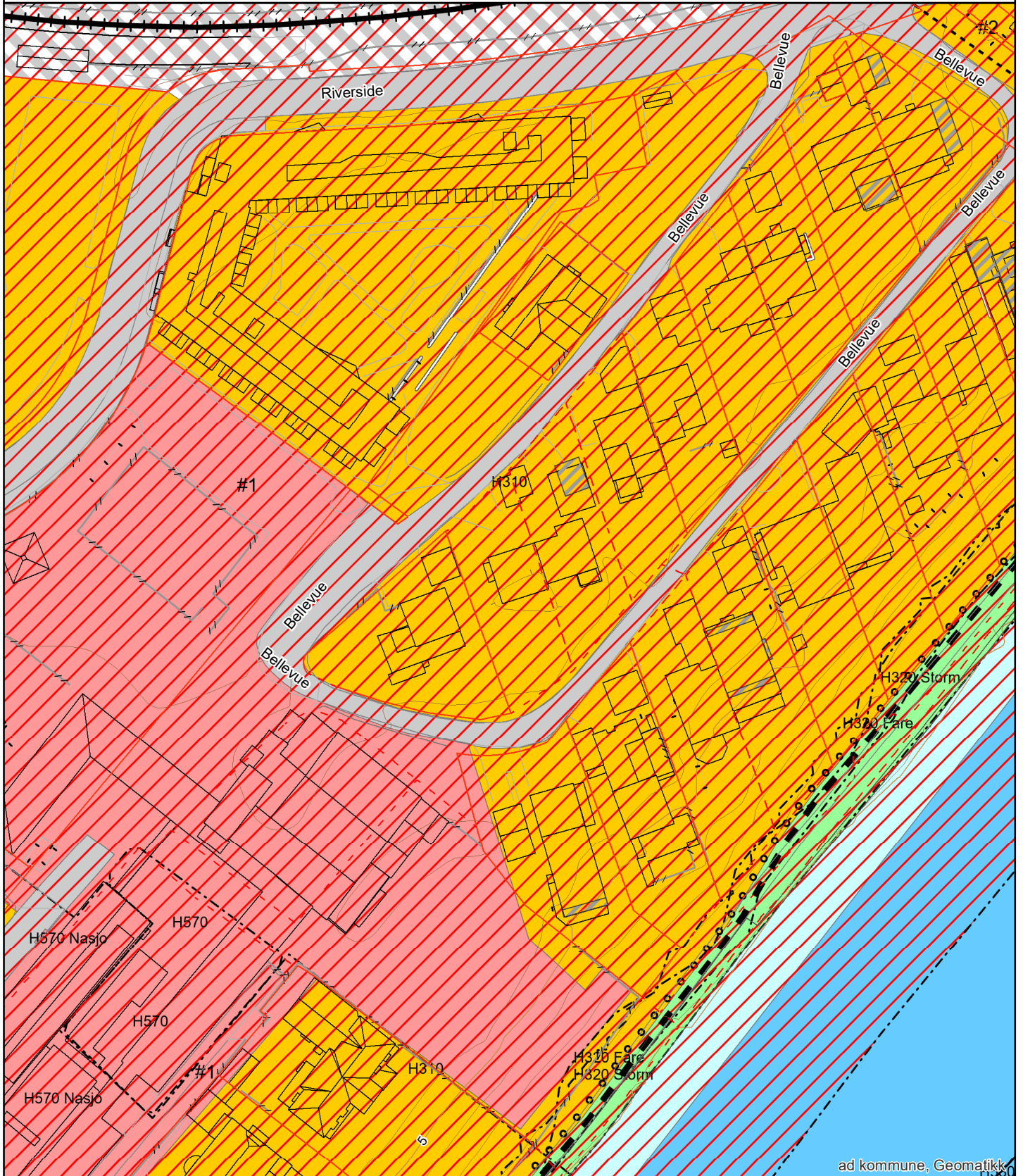
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-15



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: Bellevue 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1097/0/0

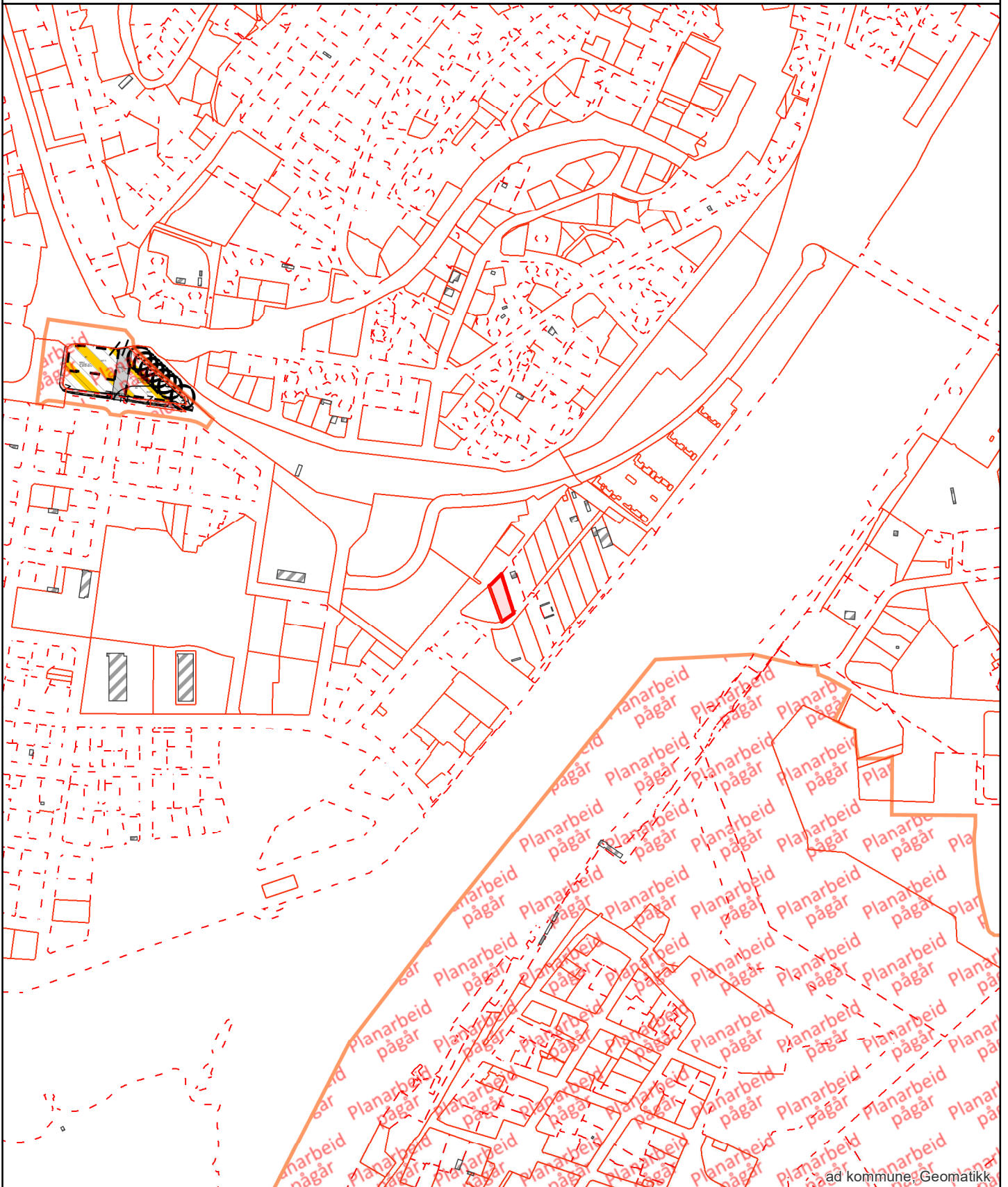
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-15



Planident:
Plannavn:

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

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/1097/0

Bruksnavn	SKOLEGATEN 14B	Beregnet areal	539.4
Etablert dato	24.05.1965	Historisk oppgitt areal	522.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KJELL KROGH		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.07.2015	24.07.2015		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	24.05.1965			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		539.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193915116	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193915124	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193915116: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	178.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	178.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	20.12.2022	20.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	178.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	60.0	0.0	60.0	0.0
K01	0	58.0	0.0	58.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygning 193915124: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	18.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	18.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

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	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	18.0	18.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bellevue	15		1606 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



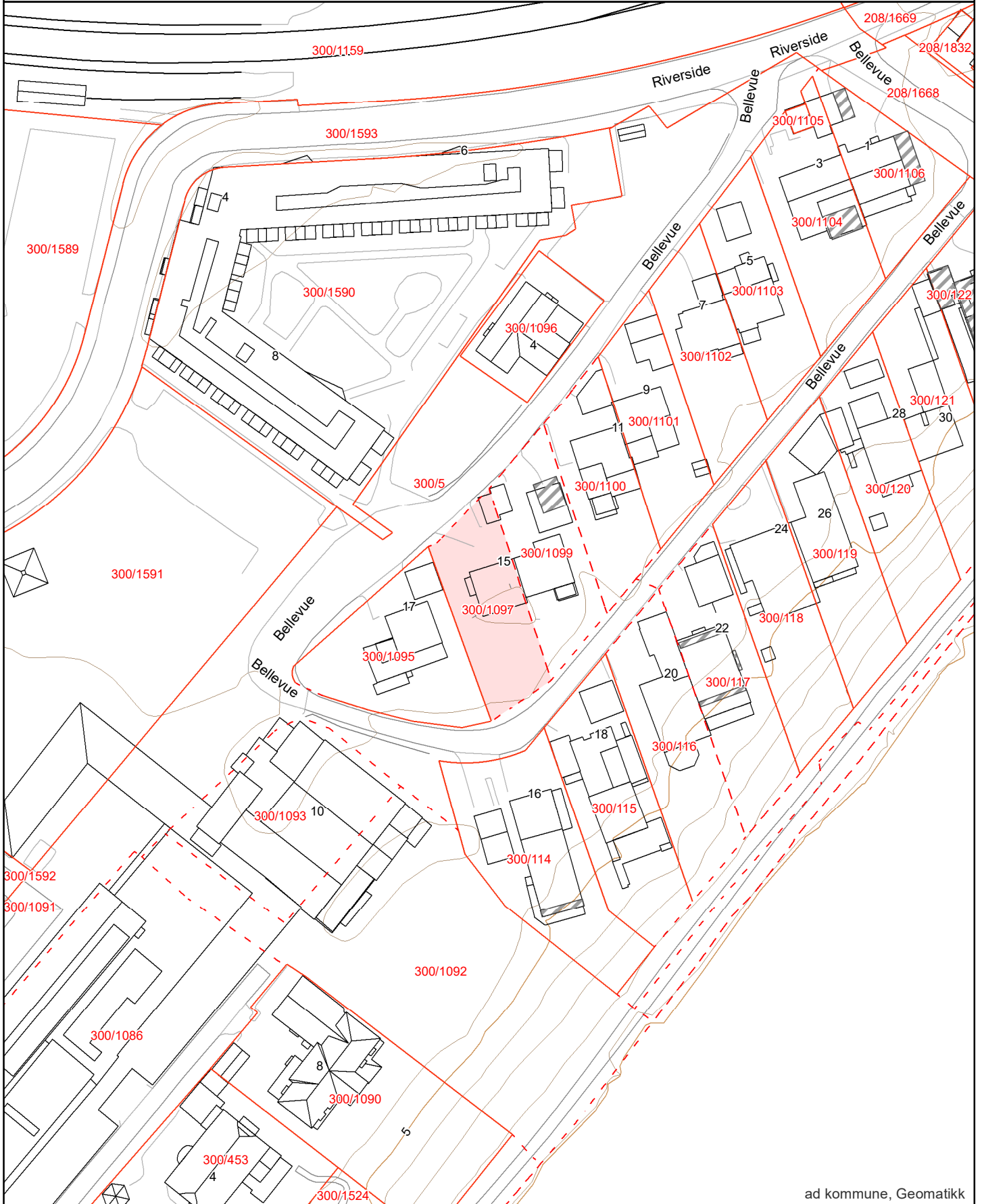
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bellevue 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1097/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-15



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



Grensepunkttrappert

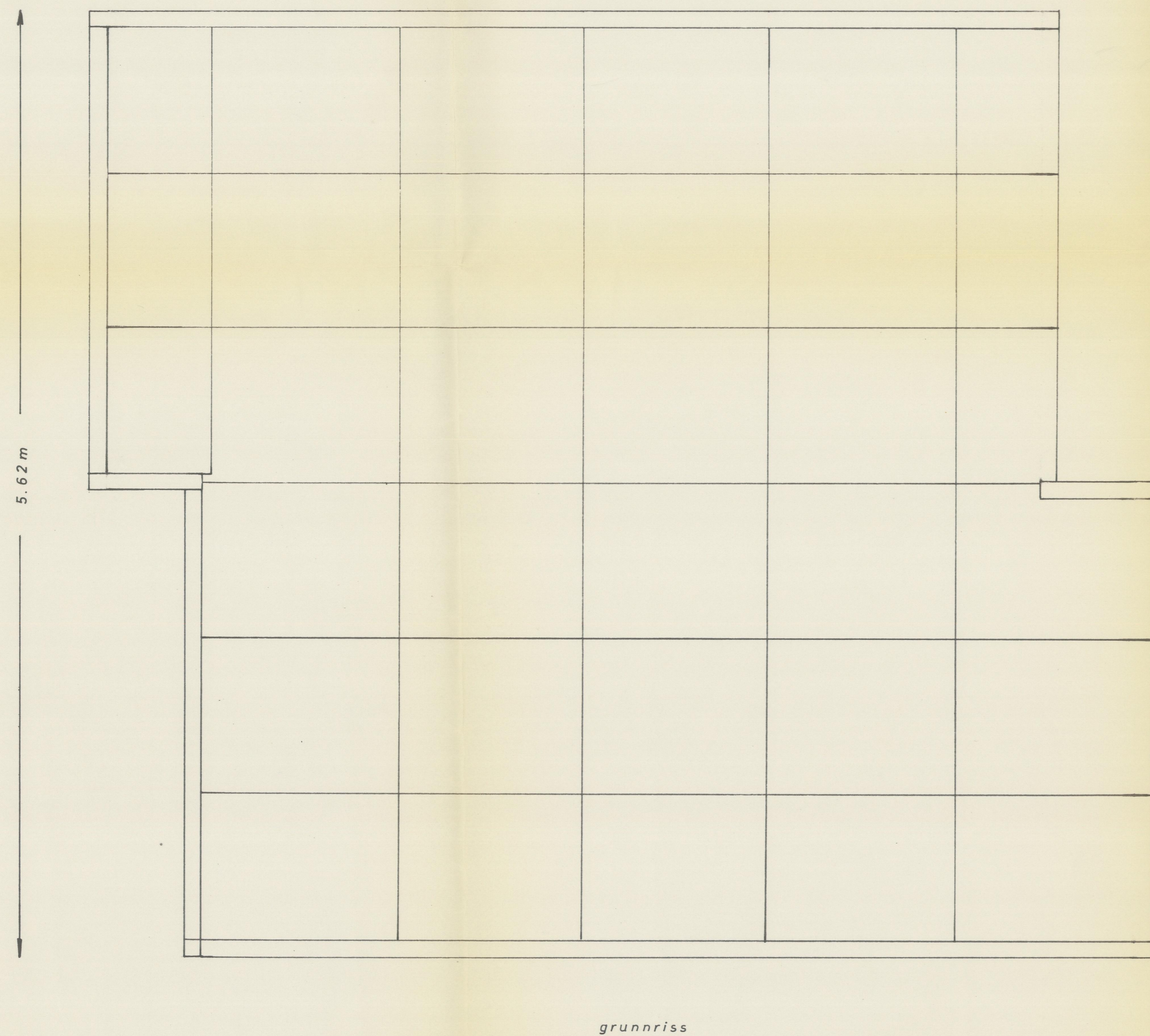
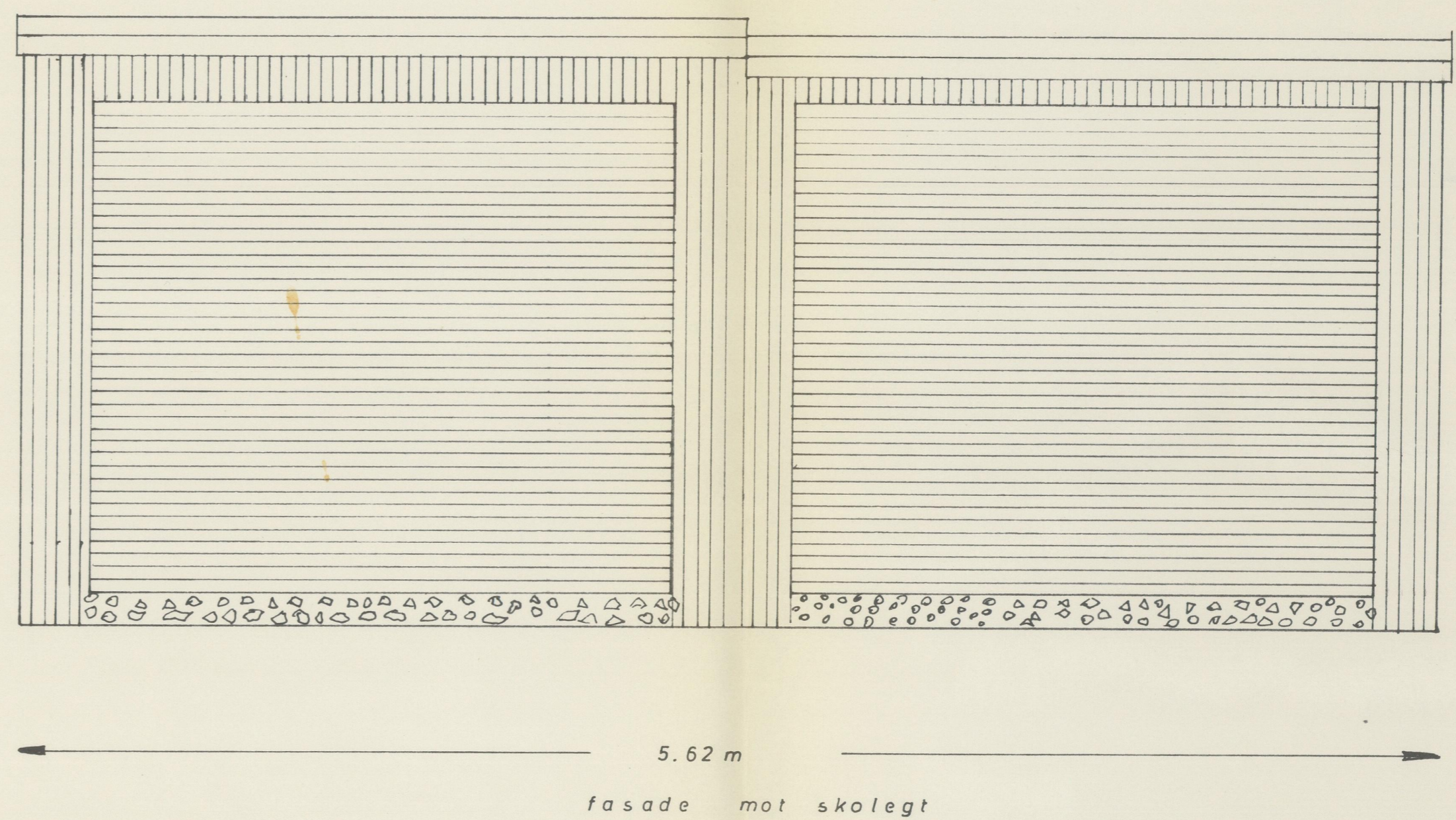
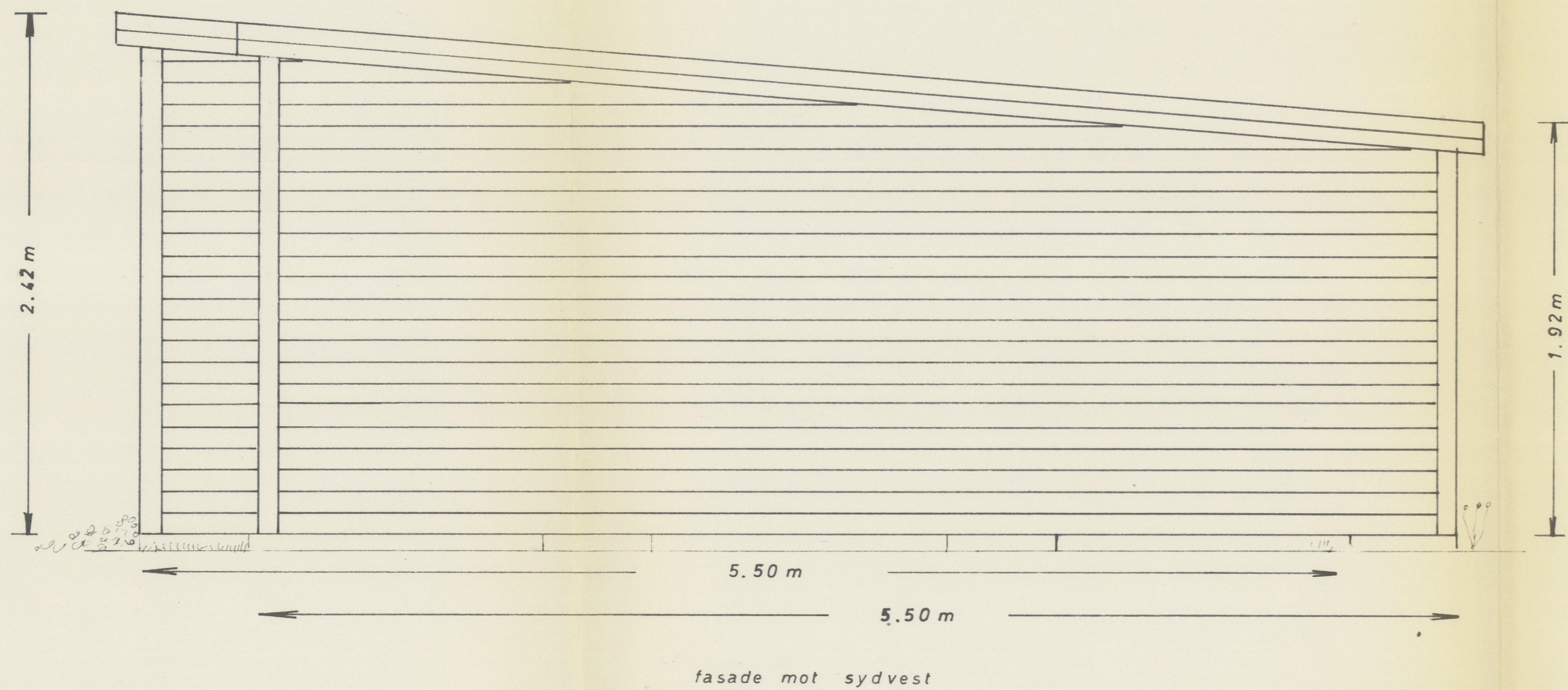
Rapportdato : 15.10.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564815.72391	611520.031811	Ikke spesifisert	36.33	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6564849.87872	611507.727293	Ikke spesifisert	1.83	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6564850.58341	611509.419936	Ikke spesifisert	1.39	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6564851.58358	611510.383426	Ikke spesifisert	13.43	Umerket		Terrengmålt	51	0
5	6564861.27247	611519.665205	Ikke spesifisert	39.46	Umerket		Terrengmålt	51	0
6	6564823.75602	611531.861592	Ikke spesifisert	14.31	Umerket		Terrengmålt	51	0



Tegningen er sett og godkjent
 28/5.69 Johan Brund.
 Luse Zachariassen
 Sidsa Talsell

F. B. nr. 273/69

GODKJENT AV
BYGNINGSRADET

garasjer skolegt 14-16.	Målestokk	Tegn. Krogh	19.5.69
	1:20	Trac.	
eiere: Egil Berg Kjell Krogh	Erstatning for:	Kfr.	
	Erstattet av:		

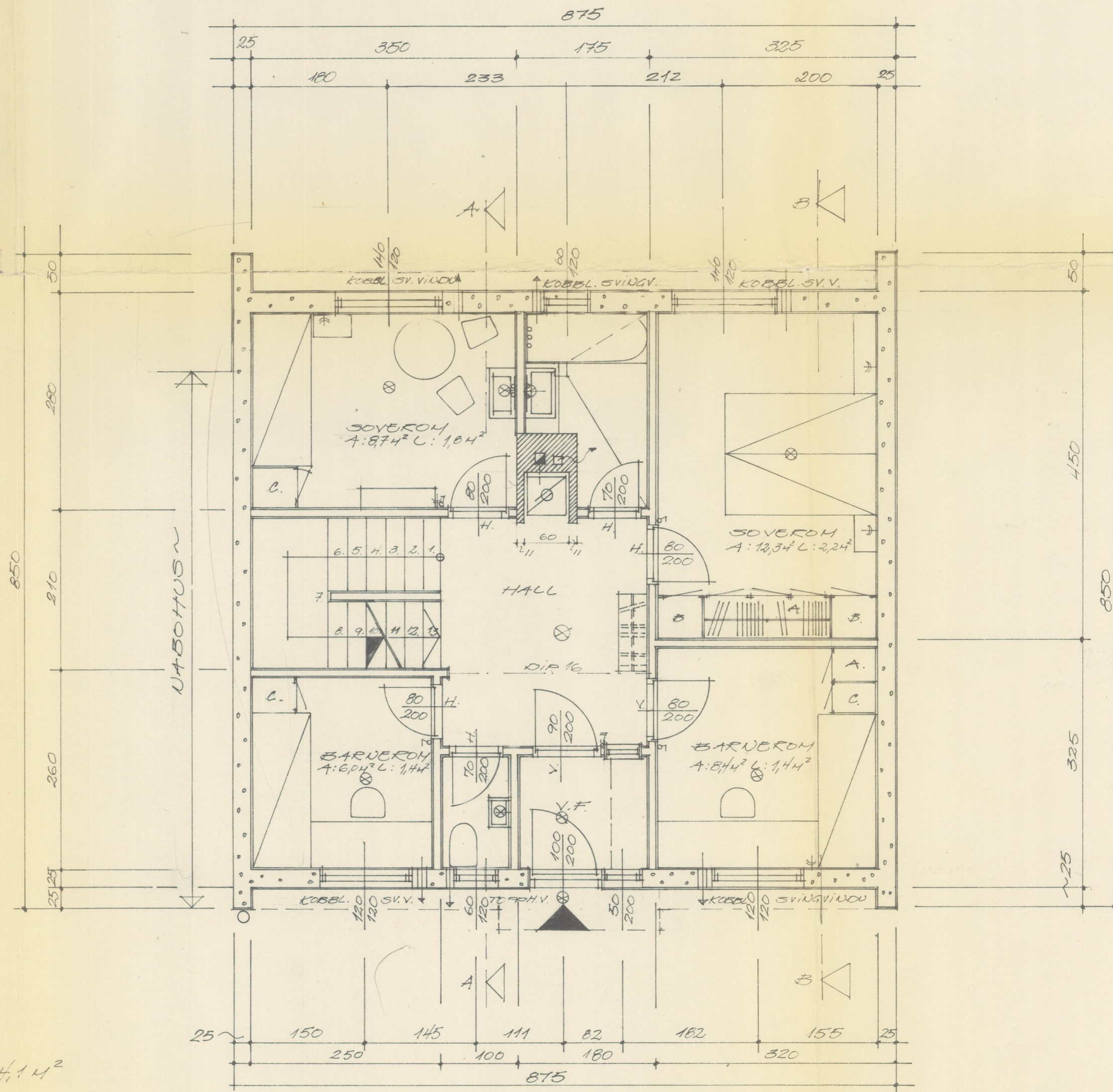
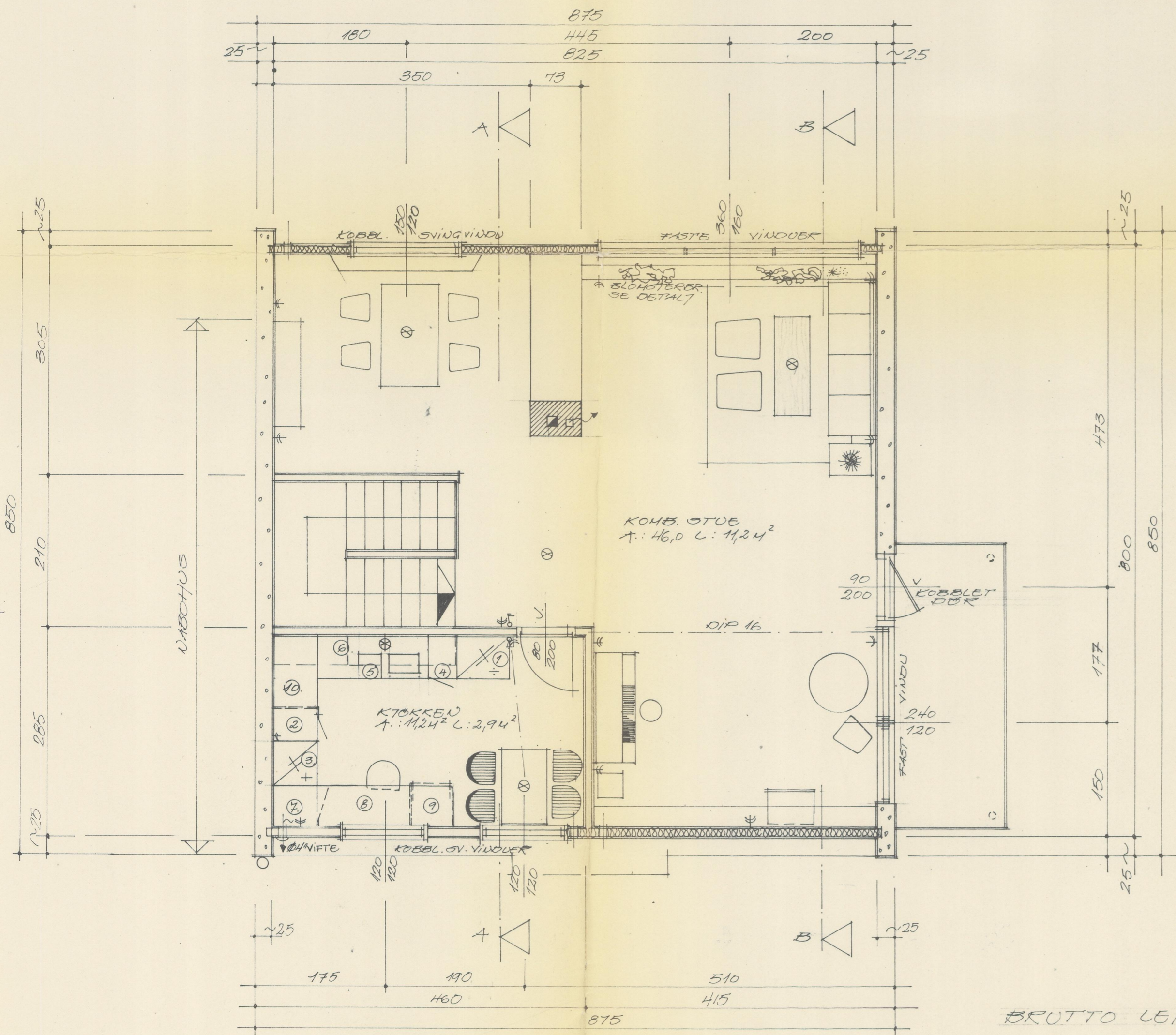
KTØKKEVINDREDDINGER:

1. KØLEKAP
2. GRITTEKAP
3. KØLFYR
4. BØTTEKAP
5. OPPVASKEBØK 90/120 CM.
6. 2 STK. ØVERKAP ~ (100 + 150 CM.)
7. BØKKEKAP
8. REOPATEX-BELAGT PLATE SOM TREKES OVER SEKSTØVENE 7 OG 9
9. ØKUFFEBØKSTØV 4/UTTØKPLATE ~
10. REOPATEX-BELAGT PLATE ~

GARDEROBESKAP:

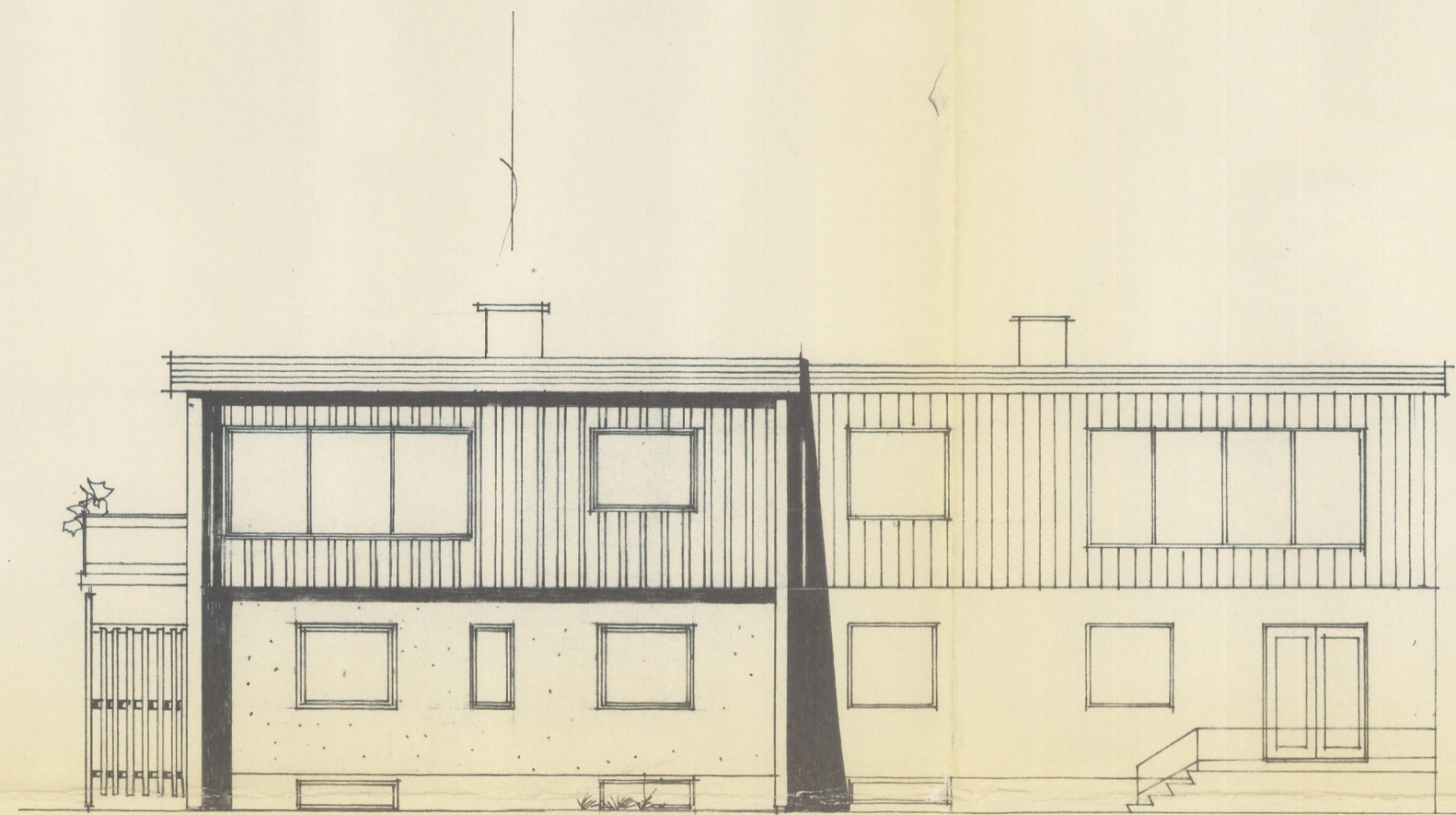
- TYPE A: 2 STK. DØRER I HØYDEN
1. ØVERSTE GALV. STANG FOR OPPHENG AV KLÆR ~
1 ØVERSTE 1 STK. HYLLE ~
- TYPE B: 2 STK. DØRER I HØYDEN
1. ØVERSTE 6 STK. UTTREKKBARE HYLLER.
1 ØVERSTE 1 STK. HYLLE
- TYPE C: 3 STK. DØRER I HØYDEN
1. ØVERSTE DEL 3 STK. UTTREKKBARE HYLLER ~
1 MELLOMSTE DEL GALV. STANG FOR OPPHENG AV KLÆR.
1 ØVERSTE DEL 1 STK. HYLLE.

NB ~ ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET!

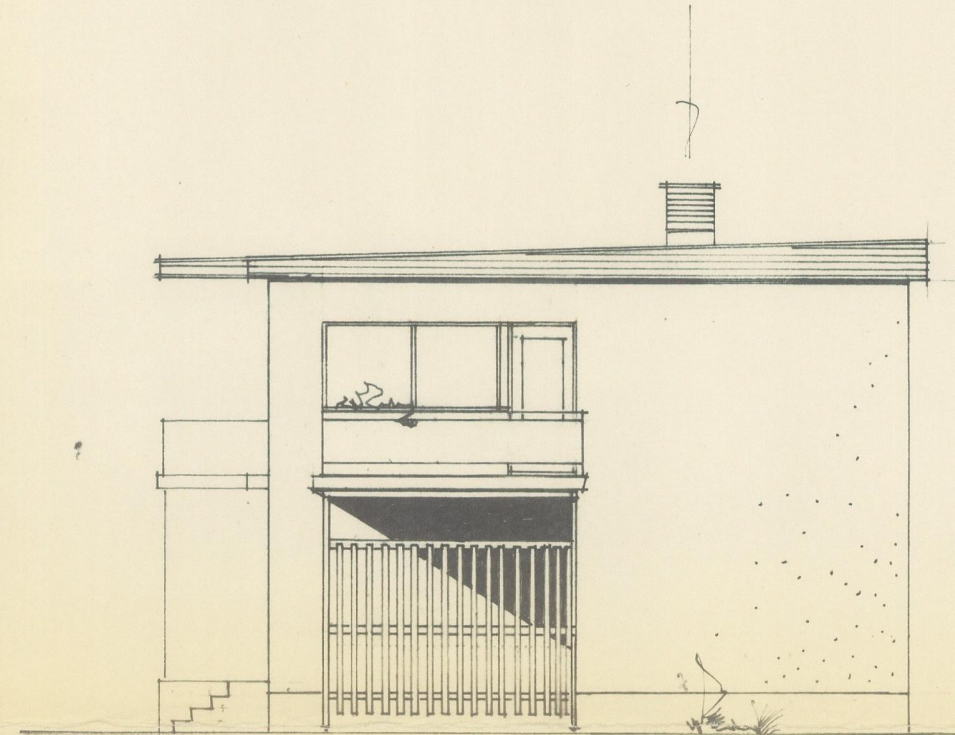


PLANER 1- OG 2. ETASJE

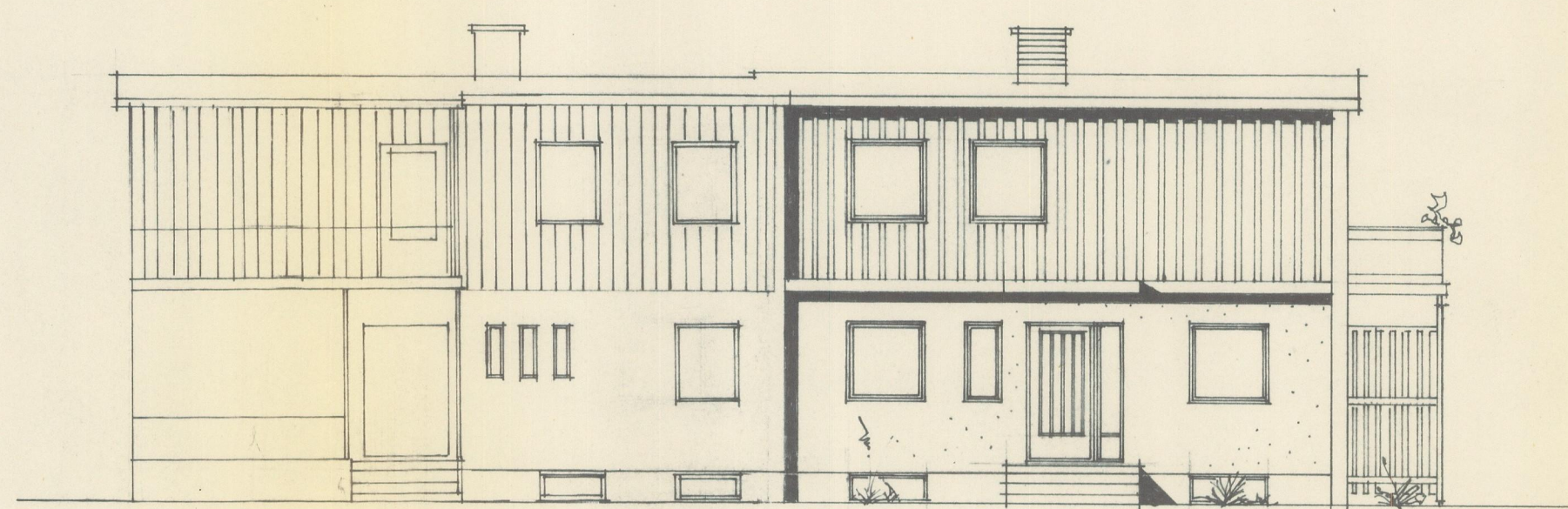
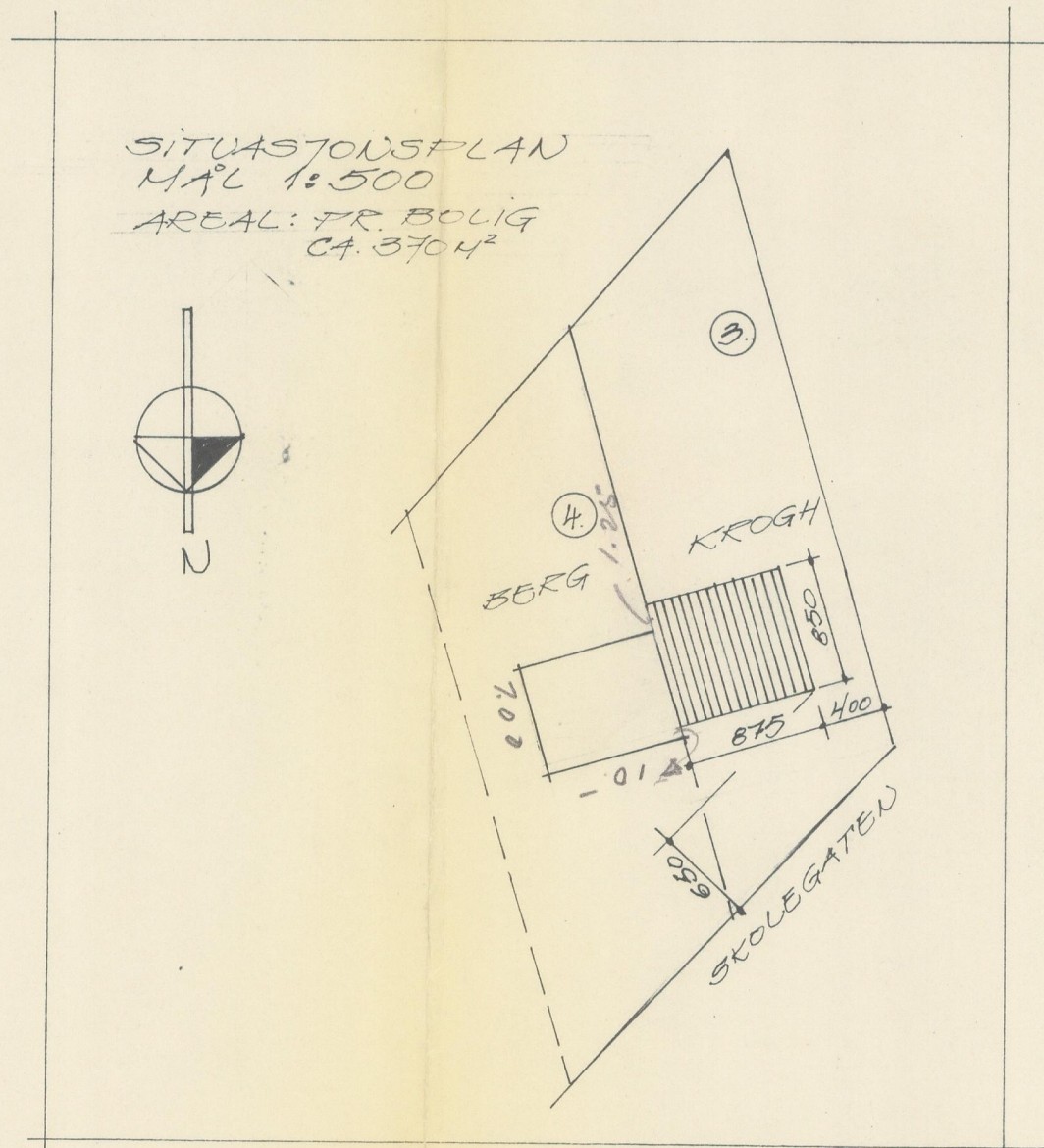
ENEBOLIG FOR
HERR KROGH ~
RIVERSIDE



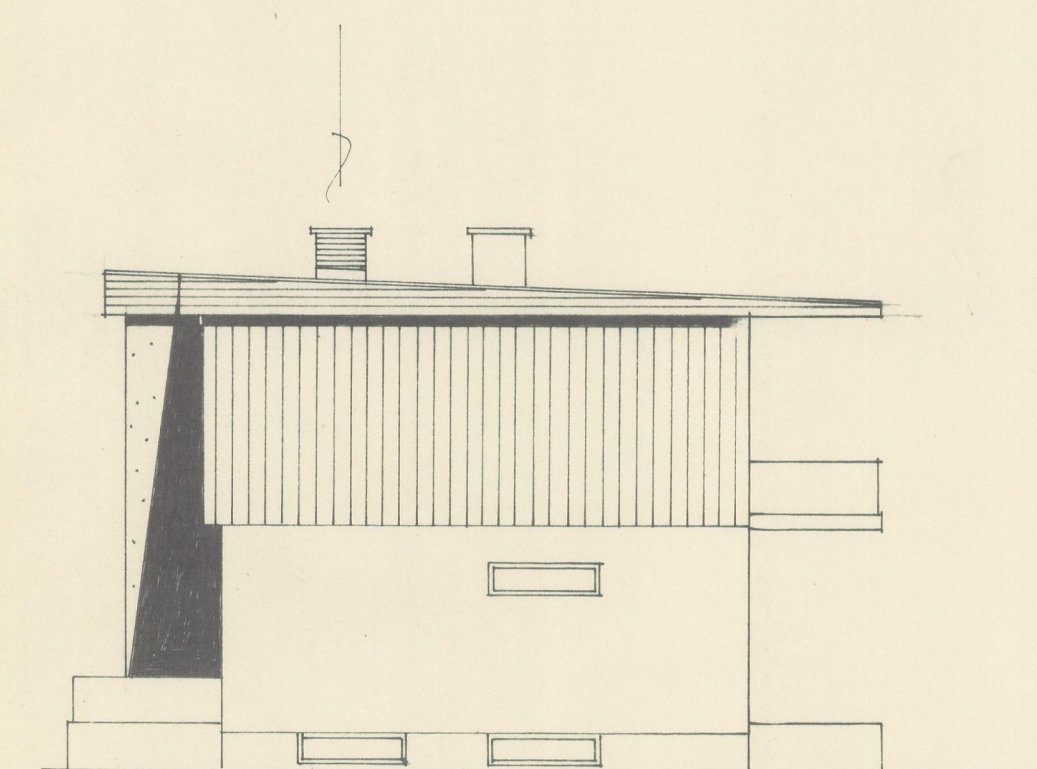
FASADE MOT ØYDØST



FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

FASADER ~ MÅL 1:100

ENEBOLIG FOR
HERR KROGH
RIVERSIDE ~

F. B. nr. 50
65



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 300 / 1097 / 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
15038	GUP-Glassfiberarmert polyester	Gjenfylt	Nedgravd	Parafin	0.8

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. oktober 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1097 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Bellevue 15, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



Eiendomsopplysninger

Gnr.: **300** Bnr.: **1097** Fnr.: Snr.:

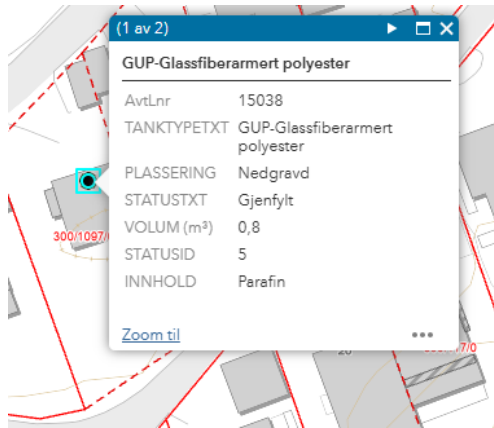
Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Bellevue 15**

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Nedgravd oljetank

Det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen, med ukjent plassering. Det ble gitt tillatelse til gjenfylling av tanken i 2012. Kommunen har mottatt dokumentasjon på at tanken er tømt for olje, rengjort og fylt med leca.





Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Krogh Kjell etterlatte

Bellevue 15

1606 Fredrikstad

Adresse: Bellevue 15 B (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193915116
Eiendom: 300 / 1097 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 13.04.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 16.10.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen
Avtale nr: 15038

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: Jøtul 602

Plassering: Kjeller

Produktnavn

1 Ildsted defekt

Ildsted defekt: Ildstedet skal være i forskriftsmessig stand så lenge det er koblet til skorstein. Dvs. at ildstedet er satt opp, vedlikeholdes og fungerer som beskrevet i dets monteringsanvisning/ veiledning. For eldre ovner (fra 1940- 1997) hvor monteringsanvisning ikke foreligger skal kravene i Byggdetaljblad 552.135- Ildsteder og skorsteiner, legges til rette. Kommentar: Overnevnte ildsted må utbedres før videre fyring, evt. kan ildstedet byttes eller fjernes.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

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.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	300	Bnr.:	1097	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bellevue 15						

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.

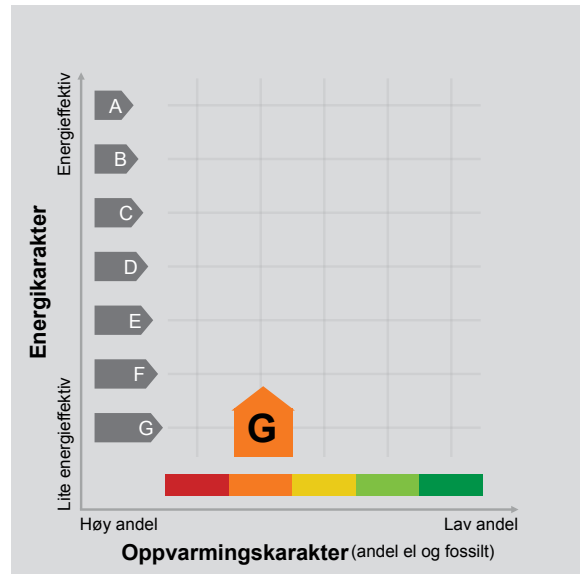
Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 13.04.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feing, dato: 13.04.2022	

Med vennlig hilsen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bellevue 15
Postnummer	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1097
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193915116
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190247
Dato	14.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Etterisolering av yttervegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 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: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

Nabolagsprofil

Bellevue 15 - Nabolaget Cicignon - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje 199	3 min	0.2 km
Cicignon fergeleie Linje 803	4 min	0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min	0.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	15 min	1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min	

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	2 min	0.2 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	22 min	1.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	22 min	1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	5 min	0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	13 min	

Ladepunkt for el-bil

Apenesfjellet P-hus	11 min
Fredrikstad, Norway	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

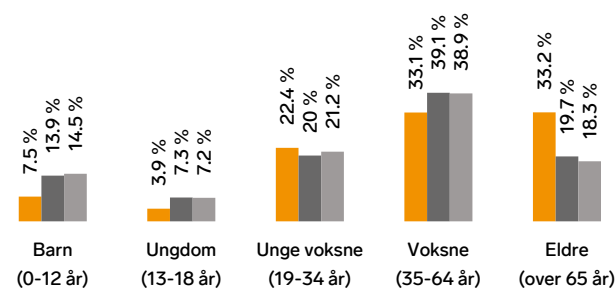
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cicignon	2 047	1 338
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjæråsen barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min	1 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 58 barn	15 min	1.2 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min	1.2 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien PostNord, søndagsåpent	12 min	1 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	15 min	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



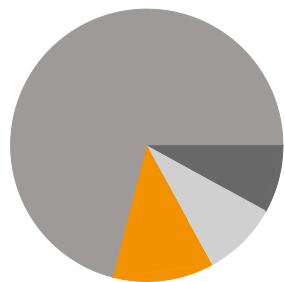
Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

Cicignon u.skole - aktivitetshall	3 min
Aktivitetshall	0.2 km
Tollbodplassen - grusbane	6 min
Fotball	0.5 km
Centrum Helsestudio	11 min
SATS Fredrikstad	17 min

Boligmasse



- 12% enebolig
- 8% rekkehus
- 71% blokk
- 9% annet

«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Torvbyen	15 min
Boots apotek Kråkerøy	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

Cicignon

Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

