Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 208, bnr. 1160, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 29.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1415 **Eiendomsverdi ref nr:** FO7658

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Del av firemannsbolig tilknyttet Sameiet Sembs gate 21 beliggende i Fredrikstad kommune.
Sameiet består av 4 seksjoner og har festet tomt.
Fellesområder opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Firemannsbolig over 2 etasjer samt kaldtloft. Støpt gulv mot grunn.
Yttervegger, bærende konstruksjoner og skillende dekker av trekonstruksjoner.
Utvendig fasade kledd med liggende trekledning. Tak i trekonstruksjoner av saltaks form med tak opplett tekket med takstein.
Dører og vinduer fra byggeår. Profilert/slett entrédør med kikkehull og glass.
Vinduer og balkong dør med karmer av tre, og to-lags glass.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

Påkostninger de senere/ opplysning fra eier:
- Det ble montert nye panel ovner med app styring i 2024
- Nytt kjøkken i 2024.
- Nye overflater gulv vegger og tak i 2024
- Malt vegger på vaskerom og baderom samt satt inn nytt dusj kabinett og baderoms innredning i 2024
- Lagt opp el bil lader 2024.

Utvendig vedlikehold/utskiftinger deler sameiet i felles skap.
Det ble registrert behov for utvendig vedlikehold av vindskier, kledning og vinduer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Fabrikk malte vinduer med 2 lags isolerglass.
Ytterdør og balkongdør med malt dørblad og karm, balkongdør med 2 lags isolerglass i dørblad.
Veranda på ca. 12 kvm med impregnert gulv og malt, tett rekkverk.
Fundamentert til terreng med betongsøyler.

Behov for normalt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Nytt Finert gulv i nordisk eik med herdet overflate lagt ca i 2024 på alle rom bortsett fra på bod/vaskerom og bad.

Vegger og himlingen består i all hovedsak av slett malte overflater
Leiligheten er pusset opp med nye overflater ca i 2024.

Støpt plate på mark er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
- Stue og kjøkken med avvik på ca 12mm gjennom rommet, dette er innenfor toleranskravet.
- Master bedrom med avvik på ca 20mm gjennom rommet.
Radon målinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Element pipe fra byggeår, helbeslått over tak.
Det er ikke tilkoblet noen enhet til pipe stokken i leiligheten.
Det anbefales full gjennomgang fra Fredrikstad feiervesen før pipen tas i bruk.

Slett malte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask på benkeplaten og speil over, dusj kabinett og toalett.
Baderommet ble bygget av utbygger i 1998, det foreligger midlertidig ferdigattest på bygget, det er ingen annen dokumentasjon på baderommet.
Vegger og tak er malt ca i 2024 i følge eier ble det brukt våtroms maling utenpå våtroms tapetene.
Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.
oppbrett ved dør og på vegg Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Dusjkabinett og innredning ble skiftet ut med i 2024.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Mekanisk avtrekk med til luft under dør.
Nedfalls sonen ligger mot yttervegg og vaskerom, det er derfor valgt å borre hull så nærme nedfall sonen som mulig.
Det ble boret hull og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Enkelt innredet vaskerom med utslags vask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er montert overskap og hylle i rommet.
Vaskerommet ble bygget av utbygger i 1998, det foreligger midlertidig ferdigattest på bygget, det er ingen annen dokumentasjon på vaskerommet.
Vegger og tak er malt ca i 2024 i følge eier ble det brukt våtroms maling utenpå våtroms tapetene.
Det er ikke malt bak varmtvanns bereder.
Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Skap og overhylle på vaskerom er fra 2024.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Mekanisk avtrekk med til luft under dør.
Det er ingen nedfall sone på vaskerom, det er derfor valgt å borre hull mot utslagsvasken. Det ble boret hull og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og tre belagt benkeplate med spon kjerne med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, koke topp og kjøleskap.
Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør innvendig i kobber. Stoppekran på inntaket på vaskerommet.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

Avløps rør i pvc utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Leilighetens ventilasjonssystem består av lufte ventil i vegger og lufte spalte i vindus rammen samt og mekanisk avtrekk på baderom og vaskerom.
Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter stående på vaskerommet.

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

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

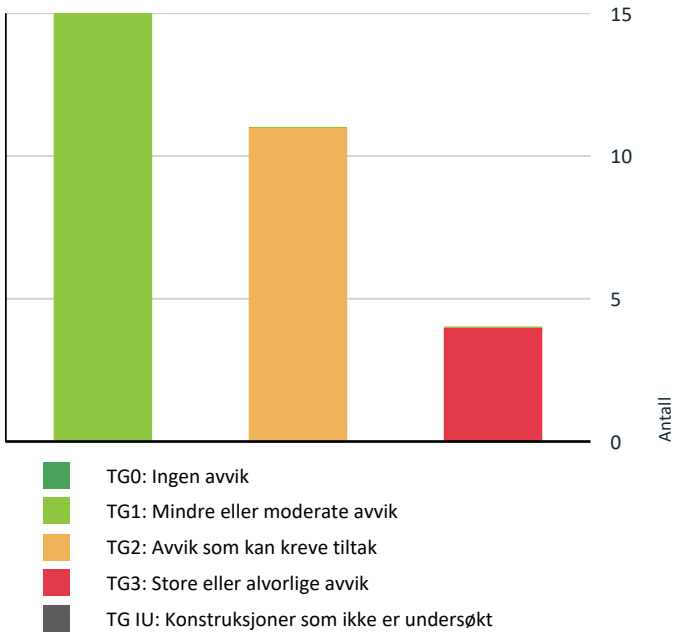
Boligbygg med flere boenheter

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

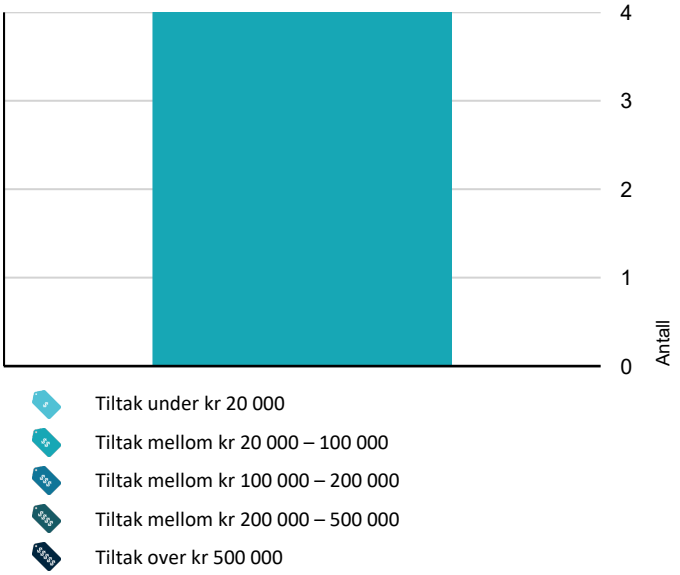
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Fabrikk malte vinduer med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
• Kondensering på enkelte vindusglass kan føre til fuktskader i tilstøtende treverk, noe som kan medføre behov for utskifting av vinduer på sikt.
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommene for å redusere risikoen for ytterligere skader.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det ble registrert vær slitasje på utvendige vinduer og omramming. Innvendig slitasje på vindus karm pga kondensering, dette ble spesielt oppdaget på soverommene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med malt dørblad og karm, balkongdør med 2 lags isolerglass i dørblad.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren er treg å lukke og treffer ikke jevnt på tilslaget på innsiden. Det er behov for justering.

Balkongdøren tetter ikke ordentlig mot tilslaget, og det er en synlig åpning ut.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdøren bør justeres slik at den lukkes lett og slutter tett mot karmen, for å unngå varmetap og redusert sikkerhet.

Balkongdøren bør justeres eller eventuelt utbedres slik at den tetter ordentlig mot tilslaget, for å hindre trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Veranda på ca. 12 kvm med impregnert gulv og malt, tett rekkverk. Fundamentert til terreng med betongsøyler.

Behov for normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Nytt Finert gulv i nordisk eik med herdet overflate lagt ca i 2024 på alle rom bortsett fra på bod/vaskerom og bad.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlingen består i all hovedsak av slett malte overflater
Leiligheten er pusset opp med nye overflater ca i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på mark er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:

- Stue og kjøkken med avvik på ca 12mm gjennom rommet, dette er innenfor toleranskravet.
- Master bedrom med avvik på ca 20mm gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper. Konsekvensen av slike skjevheter kan være redusert komfort, økt slitasje på gulv og inventar, samt risiko for snublefare.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan
være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår, helbeslått over tak.
Det er ikke tilkoblet noen enhet til pipestokken i leiligheten.
Det anbefales full gjennomgang fra Fredrikstad feiervesen før pipen tas i bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slett malte innvendige dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask på benkeplaten og speil over, dusj kabinett og toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Baderommet er i daglig bruk men når det måles mot ny teknisk forskrift/tek 17 så får det en TG3 pga av alder og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderommet ble bygget av utbygger i 1998, det foreligger midlertidig ferdigattest på bygget, det er ingen annen dokumentasjon på baderommet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtromstapet og vinylbelegg på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av våtromstapet og vinylbelegg på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige problemer i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og tak er malt ca i 2024 i følge eier ble det brukt våtroms maling utenpå våtroms tapetene.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak

• 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.
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.
• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
• Det bør gjennomføres utbedring av varmekilden for å sikre tilfredsstillende oppvarming og komfort. Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon og økt risiko for skader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Det er montert dusj kabinett med fall på gulvet i kabinettet, det anbefales videre bruk av kabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

oppbrett ved dør og på vegg Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales å oppgradere eller fornye tettesjiktet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da eldre løsninger ofte har begrenset levetid og usikker funksjon.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Våtromstapetet bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Det bør vurderes å skifte ut våtromsvinyl med ny membranløsning.
Konsekvensen av å beholde eldre våtromsvinyl med usikker funksjon er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett og innredning ble skiftet ut med i 2024.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

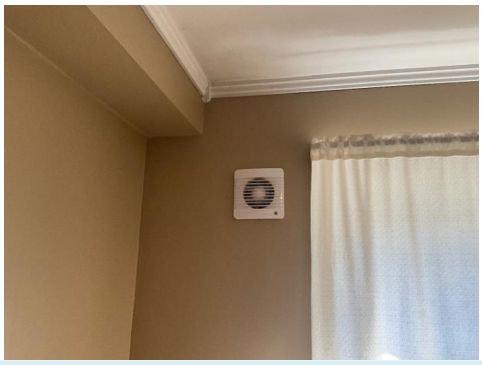
1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med til luft under dør.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nedfalls sonen ligger mot yttervegg og vaskerom, det er derfor valgt å borre hull så nærme nedfall sonen som mulig.
Det ble boret hull og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt innredet vaskerom med utslags vask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er montert overskap og hylle i rommet.

Vurdering av avvik:

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

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.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vaskerommet, spesielt med hensyn til tettesjikt og våtromsløsninger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen tilfredsstiller dagens krav, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader. Oppgradering anbefales for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens standard.

Vaskerommet er i daglig bruk men når det måles mot ny teknisk forskrift/tek 17 så får det en TG3 pga av alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet ble bygget av utbygger i 1998, det foreligger midlertidig ferdigattest på bygget, det er ingen annen dokumentasjon på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtromstapet og vinylbelegg på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av våtromstapet og vinylbelegg på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige problemer i konstruksjonen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og tak er malt ca i 2024 i følge eier ble det brukt våtroms maling utenpå våtroms tapetene.
Det er ikke malt bak varmtvanns bereder.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.
• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
• Det bør gjennomføres utbedring av varmekilden for å sikre tilfredsstillende oppvarming og funksjon. Manglende tiltak kan medføre redusert komfort og økt risiko for følgeskader på gulv og konstruksjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det bør etableres nytt vanntett sjikt med dokumentert utførelse for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da eksisterende tettesjikt har usikker funksjon og kan ha begrenset levetid.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Det bør vurderes å skifte ut våtromstapetet, da alder medfører usikkerhet rundt videre funksjon og økt risiko for lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon på utførelse og type vanntett sjikt gir økt usikkerhet om kvaliteten, noe som kan føre til skjulte feil og fremtidige skader.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da materialet har overskredet forventet levetid og det er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skap og overhylle på vaskerom er fra 2024.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med til luft under dør.



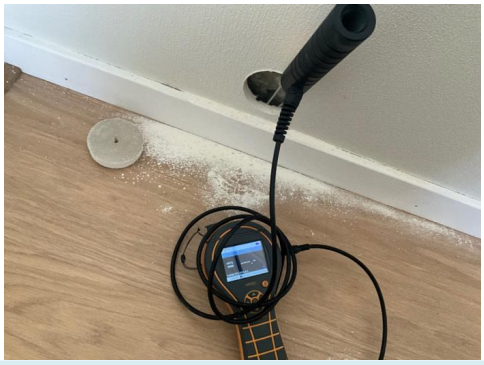
1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ingen nedfall sone på vaskerom, det er derfor valgt å borre hull mot utslagsvasken. Det ble boret hull og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og tre belagt benkeplate med spon kjerne med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, koke topp, micro ovn og kjøleskap.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader og følgeskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.





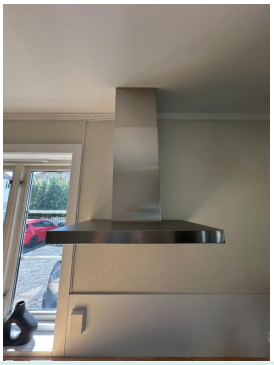
1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør innvendig i kobber. Stoppekran på inntaket på vaskerommet.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er oppbrukt. Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

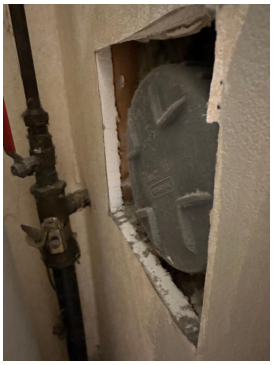
• Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Skjulte vannrør bør inspiseres nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da slike feil kan føre til omfattende følgeskader før de oppdages.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløps rør i pvc utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



Stake luke på vaskerommet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonssystem består av lufte ventil i vegger og lufte spalte i vindus rammen samt og mekanisk avtrekk på baderom og vaskerom.
Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i de rommene hvor det er påvist mangler, spesielt på soverommene.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, kondens, muggdannelse og dårlig inneklima, noe som kan gi helsemessige konsekvenser og skade bygningsdeler over tid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter stående på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

Elektrisk anlegg

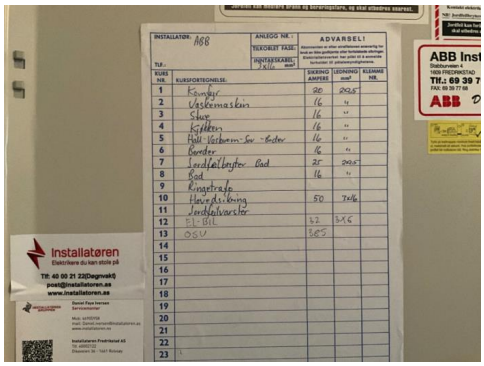
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

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



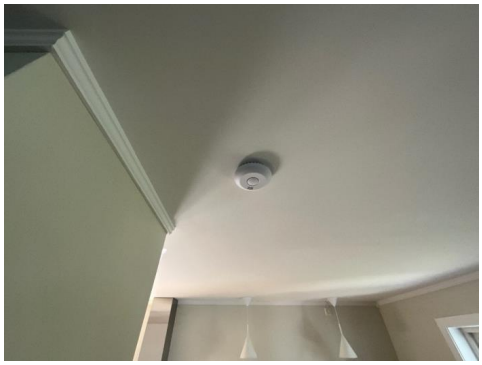


Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

Tilstandsrapport







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

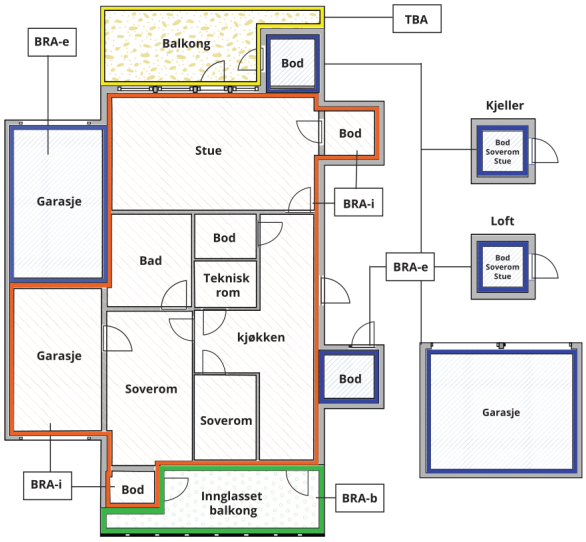
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	82	5		87	12
SUM	**82**	**5**			**12**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.7.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	208	1160		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sembs gate 21

Hjemmelshaver

Mathisen Irene Elisabeth, Byggmester Tor E Johansen AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentrums nær beliggenhet på Trara med ca 5 minutters gange til Fredrikstad Sentrum med de fleste fasiliteter. Barnevennlig område med gangavstand til barnehager, Trara skole (1-7 kl.), Frederik II vgs og Glemmen vgs.
Rett bakenfor eiendommen ligger Bjørndalen med dammer og bademuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert område.
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig- område i kommuneplanen.
Hensyns soner:
H310 - Rasfare og skredfare.
H320 - Flomfare.

Om tomten

Eiendommen ligger på festet felles tomt på 713 m².
Grunneier/ bortfester: Byggmester Tor E. Johansen AS.
Avtale tinglyst dato: 12.06.1998 med dagboknr. 5607.
Dagens festeavgift: Kr. 1.500,- pr. år. Opplyst av bortfester og er i følge selger inkl. i fellesutgiftene

Gruset innkjørsel og oppstillingsplass for biler, det er etablert plen arealer på fremsiden ved verandaene.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		4 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sembs gate 21	Sembs gate 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet i 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Mathisen, Irene Elisabeth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytting av blandebatteri til dusj og servant

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

Beskriv feilen og omfanget

Vinduer dugger på innsiden i kaldt vær

4 **I din leilighet, 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skifte av belysning på kjøkken og i gang

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 leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt svartsopp i vinduskarm pga dugg på innsiden av vinduer

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 60161116

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Irene Elisabeth Mathisen	**2026-07-02**

Identification

Irene Elisabeth Mathisen

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 208 Bnr.: 1160 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse:	Sembs gate 21
Gatenr:	33300
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1605 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:01.07.2026 kl. 10.44

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/3625-1/86 09.04.1997	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg BYGGMESTER TOR E JOHANSEN AS ORG.NR: 976 057 031 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2025/656326-1/200 11.06.2025 21:00	OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Skifteoppgjør MATHISEN IRENE ELISABETH F.NR:

PENGEHEFTELSER

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

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

Heftelser i eiendomsrett:

1997/14236-2/86 23.12.1997	ERKLÆRING/AVTALE Panterett til sameiet for kr 10.000 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1998/5607-2/86 12.06.1998	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 80 år Årlig festeavgift: NOK 4 000 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

1998/5607-2/86 12.06.1998	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 80 år Årlig festeavgift: NOK 4 000 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

1997/14236-1/86 23.12.1997	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 87/348

2020/926138-1/200	01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 1160 FNR: 0 SNR: 1
2024/783734-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 208 BNR: 1160 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240189
Vår referanse: 3575879/24847203
Bestilling: C3 2024-09-06 (7) 142

Dato
06.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5607	86	12.6.1998	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	208	1160	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Festekontrakt

TINGLYST
12 JUNI 1998
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 5607

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr
0106	FREDRIKSTAD	208	1160	SNR. 1-4	

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [X] Bolig-B [ ] Fritids-F [ ] Forretn./kontor V [ ] I Industri [ ] Land-L [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
976057031	BYGGM. TOR EGIL JOHANSEN AS	

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
976057031	BYGGM. TOR EGIL JOHANSEN AS	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 4.000.-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
80	01.06.98

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr. 5607 Tinglyst: 12.06.1998 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestem-melser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestem-melsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste		
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato
FREDRIKSTAD 12.06.98

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
FOR BYGGM. TOR EGIL JOHANSEN AS
Tor E. Johansen

Sted, dato

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
FOR BYGGM. TOR EGIL JOHANSEN AS
Tor E. Johansen

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240189
Vår referanse: 3575862/24847112
Bestilling: C3 2024-09-06 (7) 143

Dato
06.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14236	86	23.12.1997	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	208	1160	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240189
Vår referanse: 3575877/24847193
Bestilling: C3 2024-09-06 (7) 144

Dato
06.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14236	86	23.12.1997	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	208	1160	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[x] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Dobbel

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til: Firmaattest.

TINGLYST
23 DES. 1997
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 14236.

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0106m	Fredrikstad	208	1160	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
976057031	Byggmester Tor Egil Johansen AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	87	11			21			31			41			51		
2	B	87	12			22			32			42			52		
3	B	87	13			23			33			43			53		
4	B	87	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 348 = nevner: 348

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

PANT TIL SAMEIE KR. 10.000,-

Doknr: 14236 Tinglyst: 23.12.1997 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4 første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg.

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4 tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Fredrikstad 191297	FOR TOR ERIK JOHANSEN AS TOR E. JOHANSEN (SIGN)

Noter:

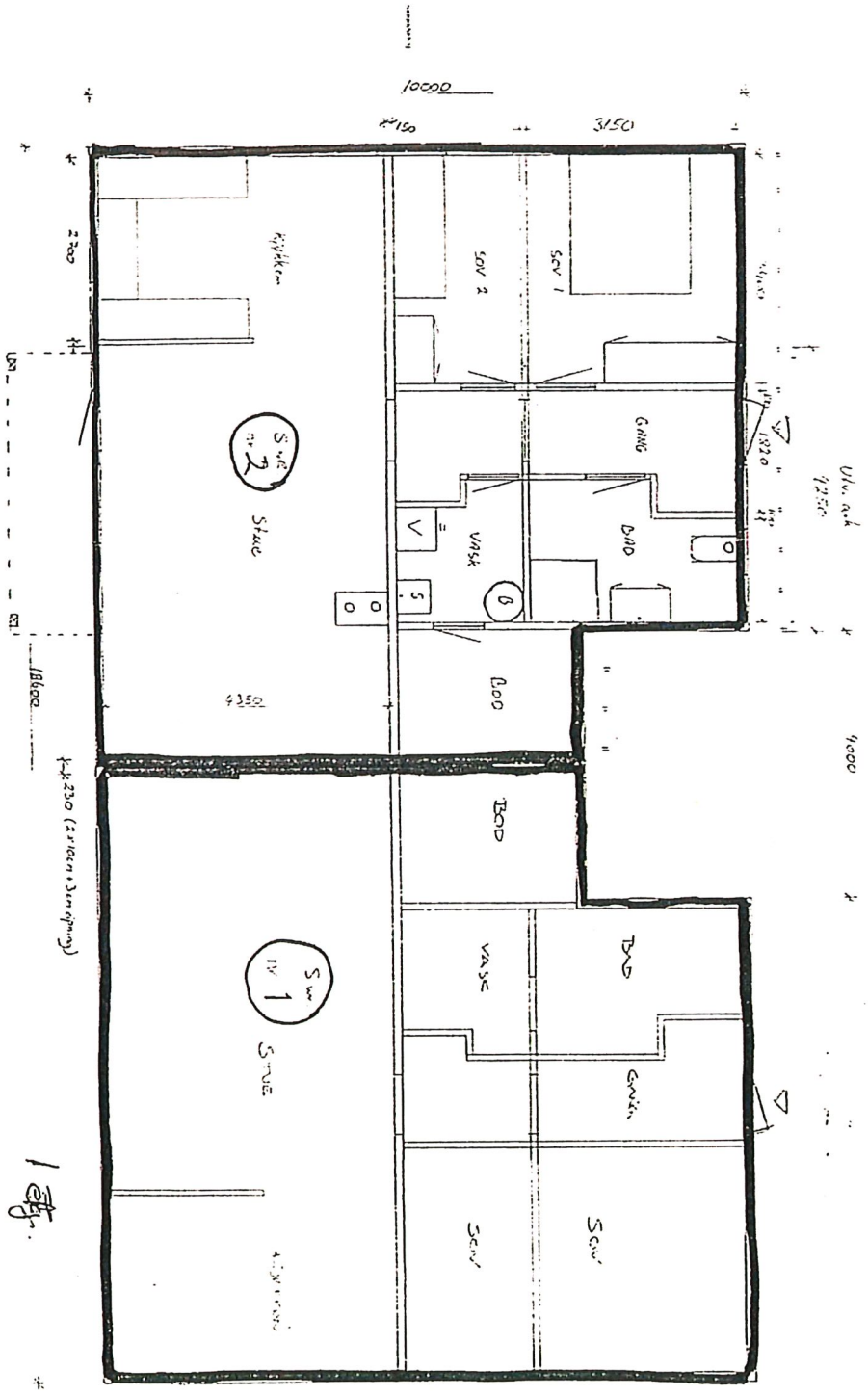
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



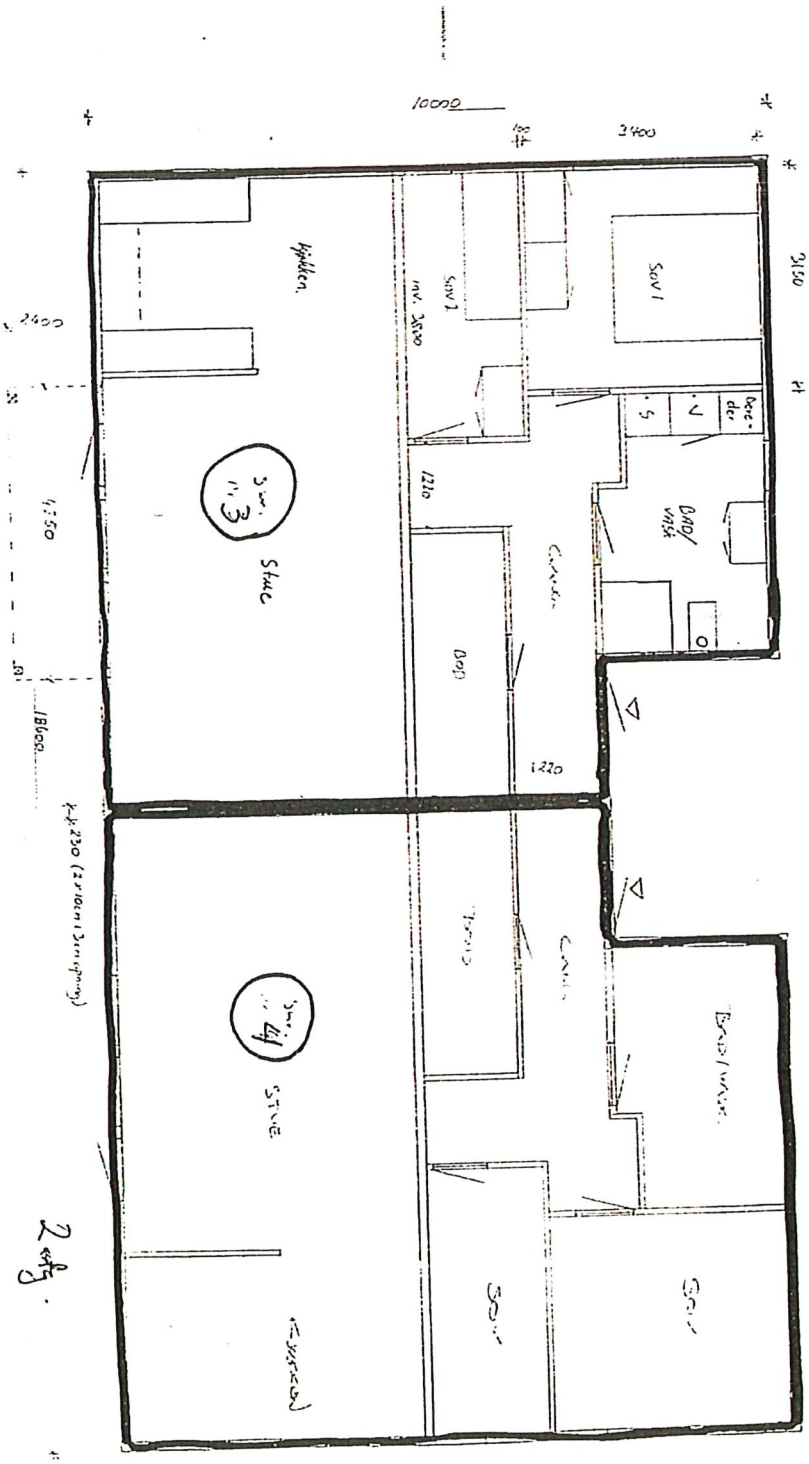
SITUASJONSKART FREDRIKSTAD KOMMUNE

		DATO	SIGN
G.nr. 208 Br.nr 1160 F.nr. S.nr.			
Adresse: SEMBS GATE 21	Tomtegrense	3/7-97	T.J
Areal: 713 m²	Byggegrense		
Målestokk 1: 1000 Kartblad: CP29-1-48	Regulert gate		
REGULERINGSPLAN:	Plangrense		
	Vann m/kum		
Prosjektert bebyggelse ////	Overvann Fellles		
Dato: 28-9-97 Sign: TOR B.	Spillvann		

S-1


10000
3150
Kjøkken
SOV 2
SOV 1
GANG
BAD
VASK
STUE
BOD
BOD
VASK
BAD
GANG
STUE
SOV
SOV

SIDE 2


10000
3400
Hjelder.
Sov 1
Sov 1
inv. 3830
Bad/
vask
Dusj
1220
1220
1800
1000
Stue
Stue
Bad/vask
Sov
Sov
2400
4250
1350
2 etg.

SIDE 3

40J2K/6743180 Geomatikk
208/1160 DSE

gnr 208 bnr 1160

Åu 1943 den 9. november avholdtes en lovlig skjønns- og oppmålingsforretning over tomt m.600 av gnr. 8. bnr. 43, Rådhusbrået, Glomma, Sandbs gt. 21.

~~Kjøp~~ Leie Chr. Skarberg.

Forretningen administreres av undertegnede i medhold av vedtak Kart-kommisjonen, alle vedkommende var gitt lovlig varsel i henhold til kommunens brev av m.64. dat. den 8. desember 1943.

Rekvirentens gjennom var forelagt. blev dette møtt og fremgår av vedlagte kart i målestokk. 1:200.- Arealet utgjør: 713.00 m²

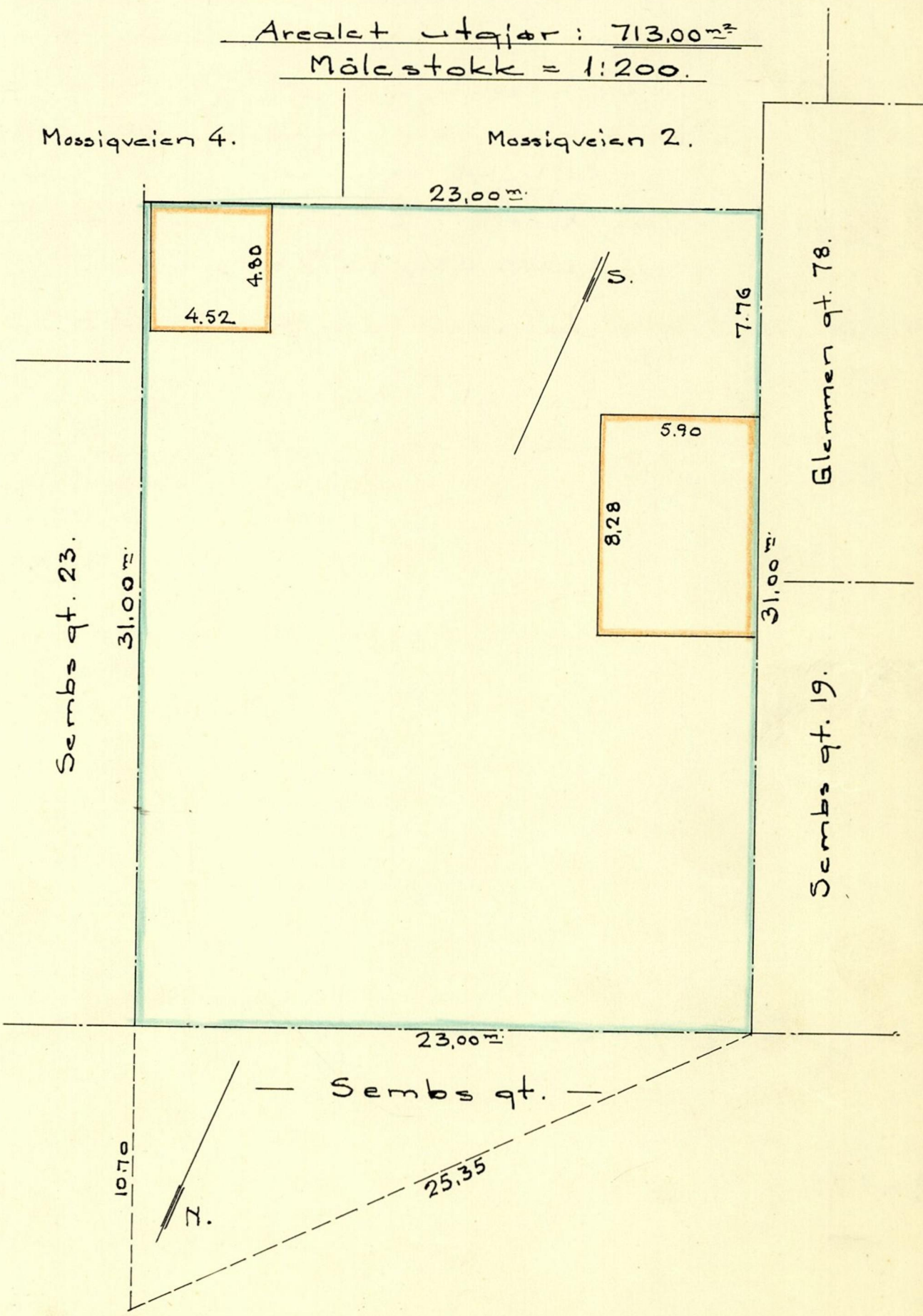
Da intet forelaget blev fremsatt angående grensene avholdtes forretningen [signature]
Kartskisse:

Kart over

tomt nr. 600 av grnr. 8, brnr. 43, Ridderhuset, Glemmen, Sembs gt. nr. 21.

Arealet utgjør: 713,00 m²

Målestokk = 1:200.



Eiendomsstatus, ordre 9323859

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1160	**Fnr:** 0	**Snr:** 1
Adresse:	Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	143.3 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 01.07.2026

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1160/0/1

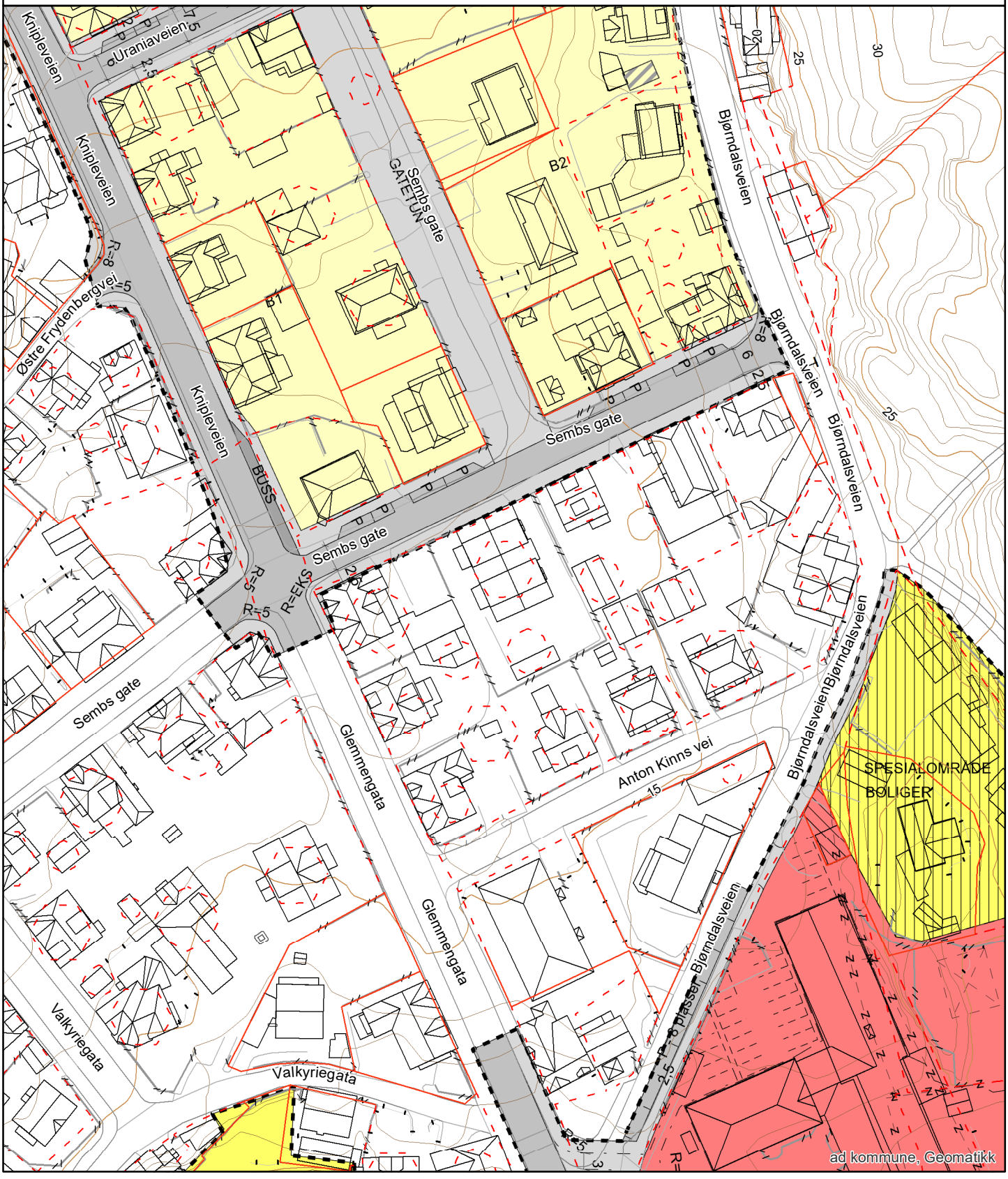
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1160/0/1

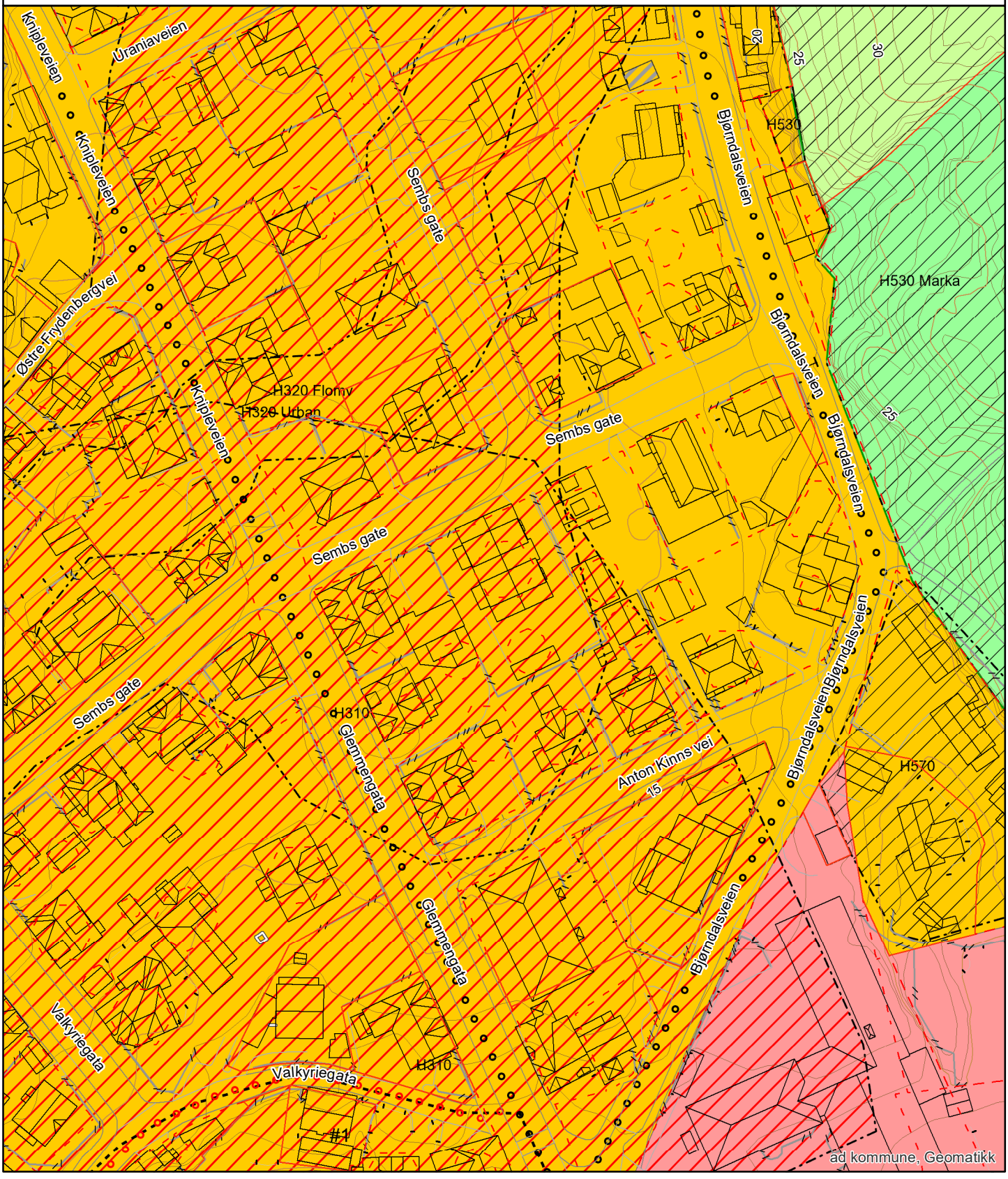
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

N

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

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

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1160/0/0

Eierrepresentant: SAMEIET SEMBSGATE 21

Regningsmottaker: SAMEIET SEMBSGATE 21

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SEMBSGT 21	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1160	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	143,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Sembs gate 21	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kniple	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16294187	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygging avlyst	Bolig		56
16294187	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bygging avlyst	Bolig		70

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
155	BRANNTILSYN 1/2 GEBYR	4,00 Stk	kr 245,00	01.10.2026	1/1	0	kr 980,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.10.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60	ESkatt Bolig	6 796 100,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 21 747,00
4260	VANN - BOLIG	720,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 10 391,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	4,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 4 973,00
4360	AVLØP - BOLIG	720,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 31 539,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	4,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 11 334,00

kr 86 373,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
02. Juli 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**1160**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Sembsgate 21**					

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:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 13.02.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 16.04.2025	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

SAMEIET SEMBSGATE 21

Veidebakken 27

1671 KRÅKERØY

Adresse:	Sembs Gate 21 (H - 1 - 1)	**Dato:**	02.07.2026
Bygningsnr:	16294187	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	208 / 1160 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	10765
Tilsyn:	Utført 13.02.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1160 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 1.7.2026

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

Eiendomsrapport for 208 / 1160 / 0 / 1

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1160/0/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-01

N

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



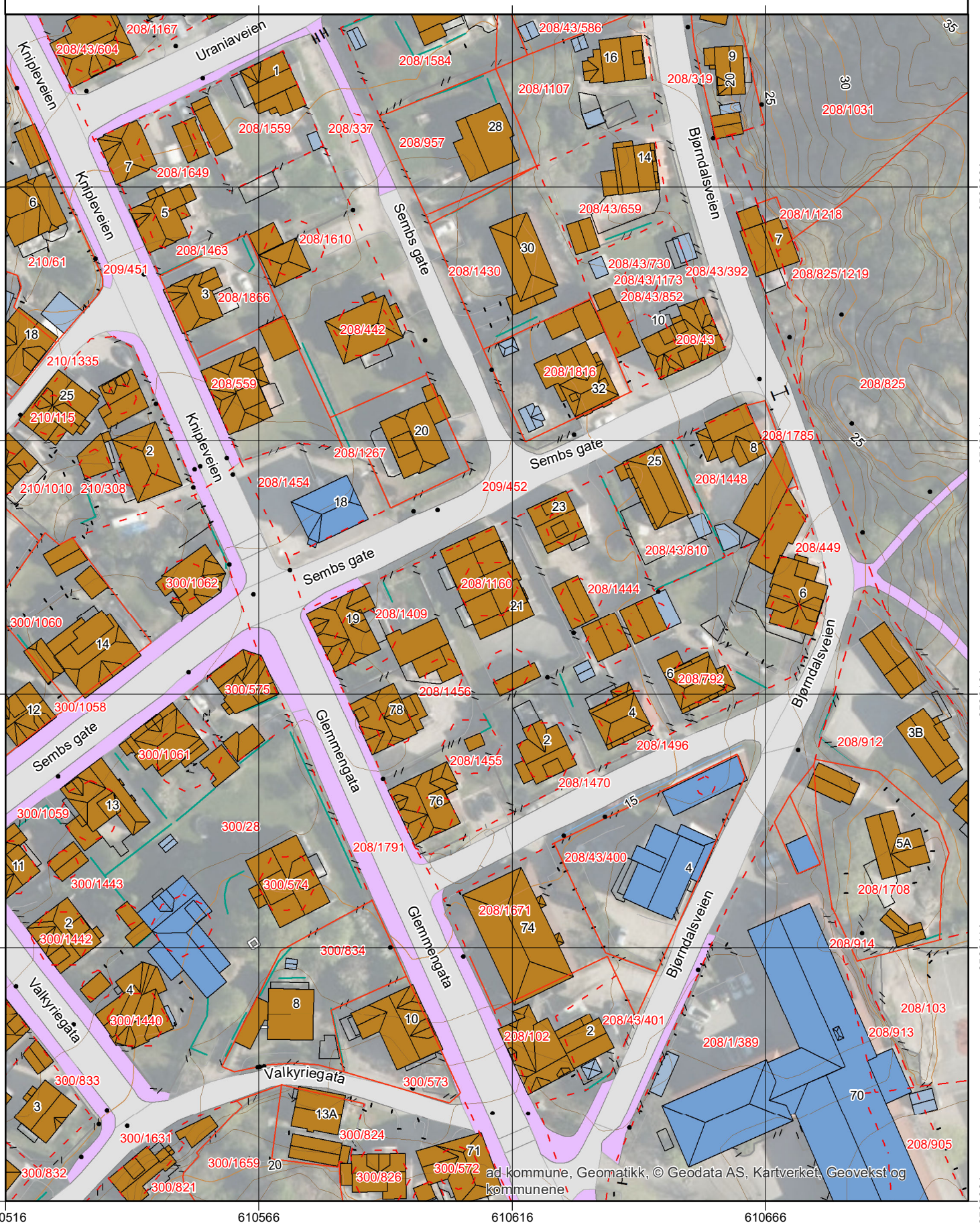
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1160/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1160/0/1

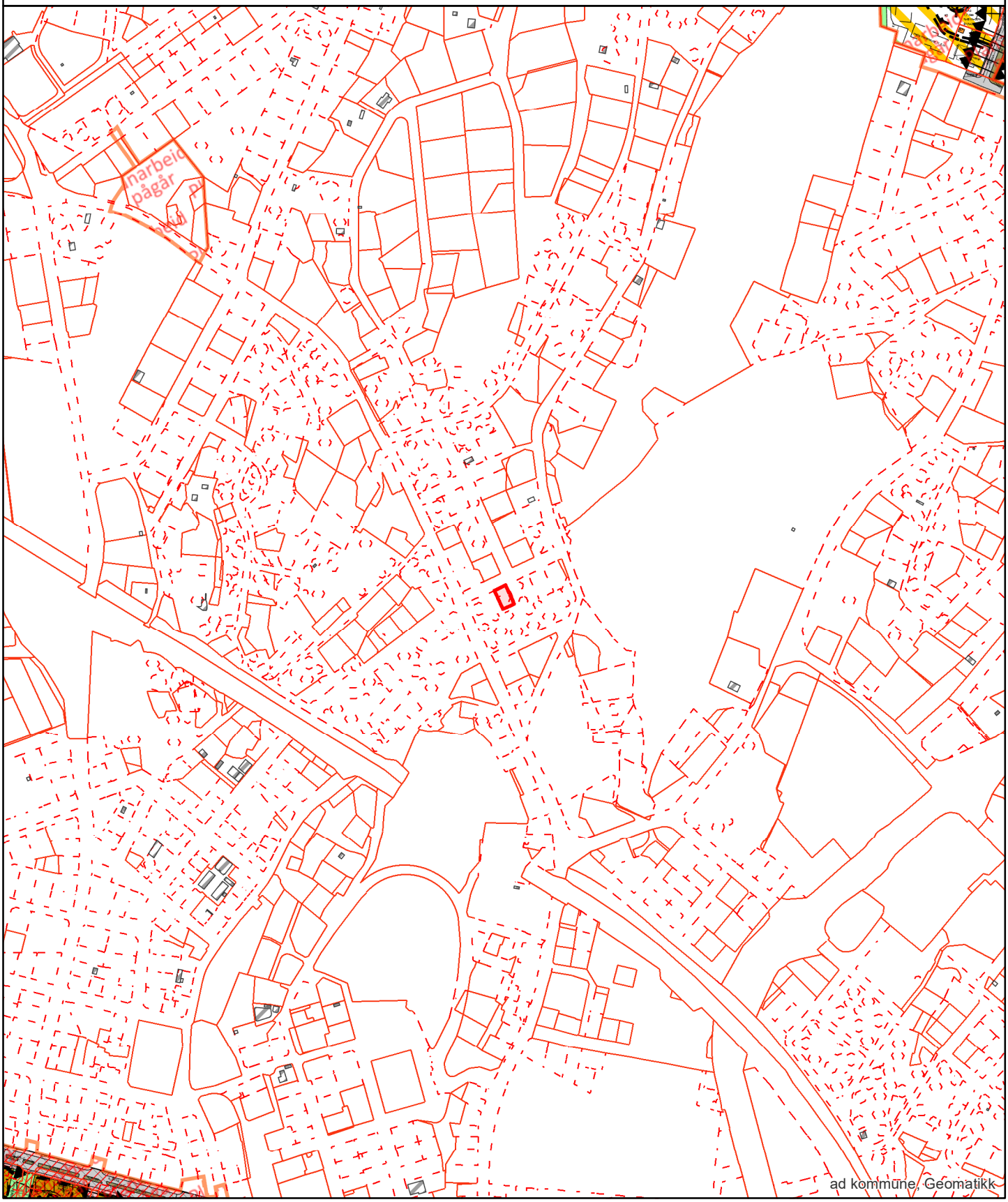
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-07-01

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Oversiktskart

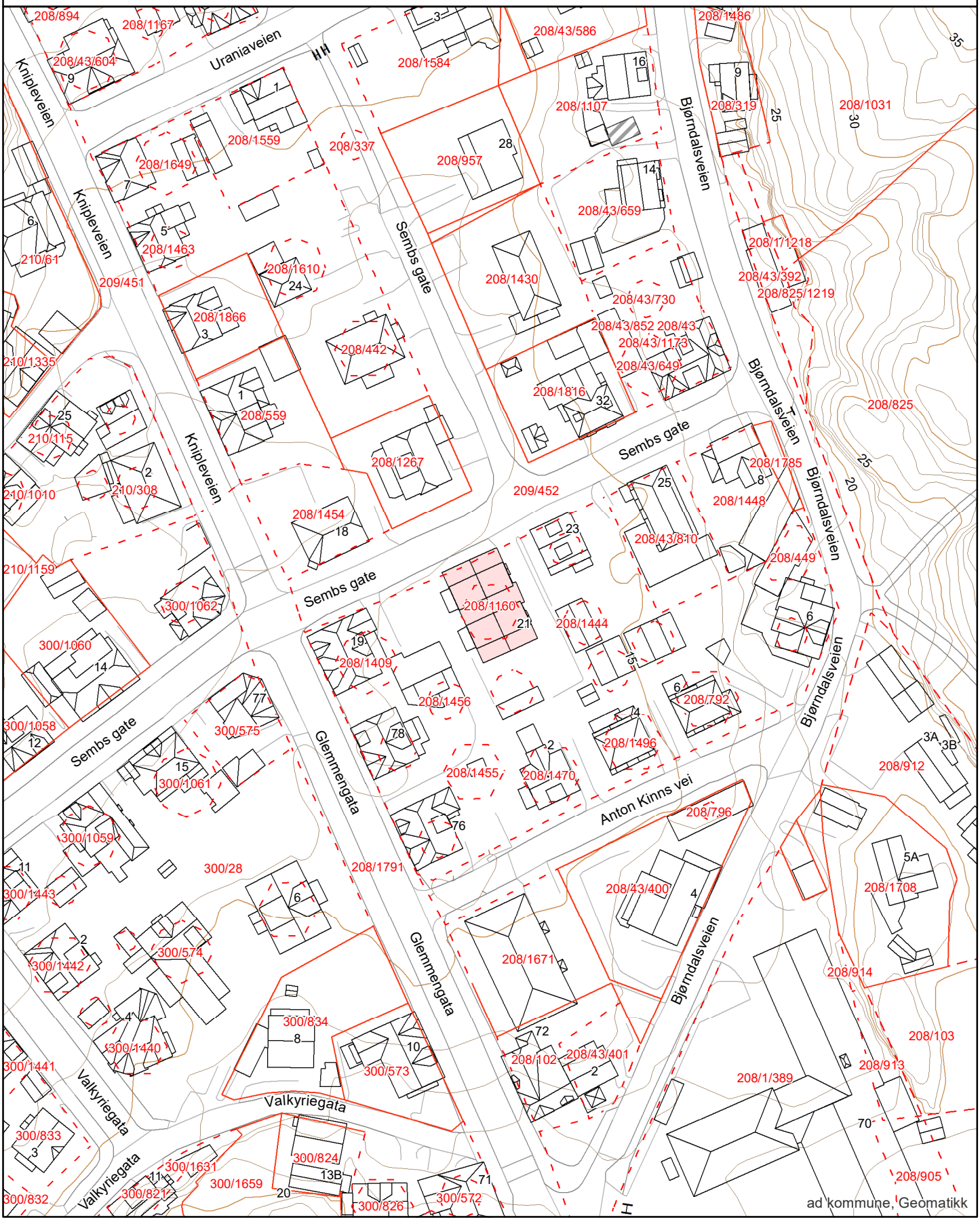
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1160/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1160/0/1

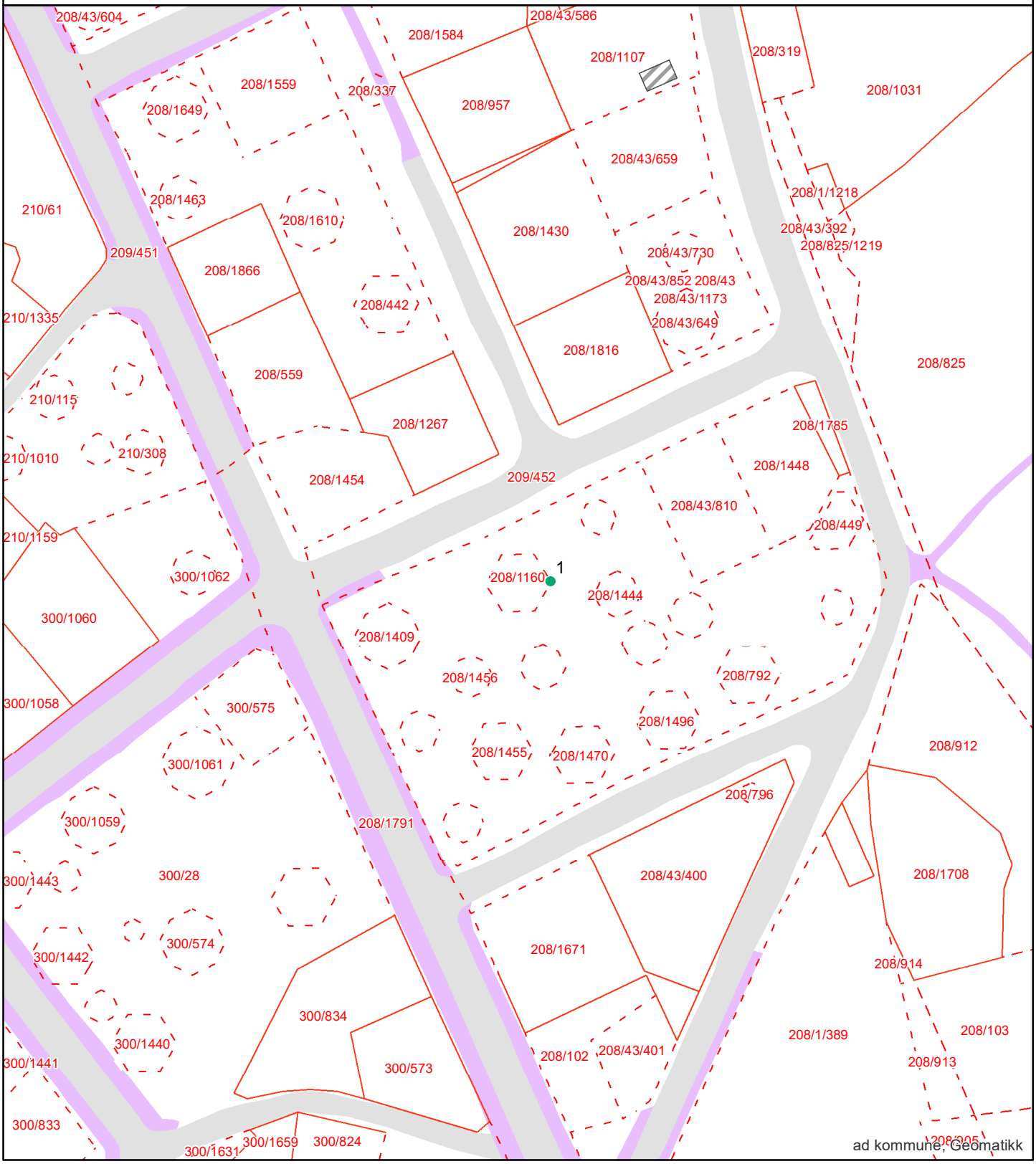
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.7.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566184.97912	610617.013001	Ikke spesifisert	36.02	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1160/0/1

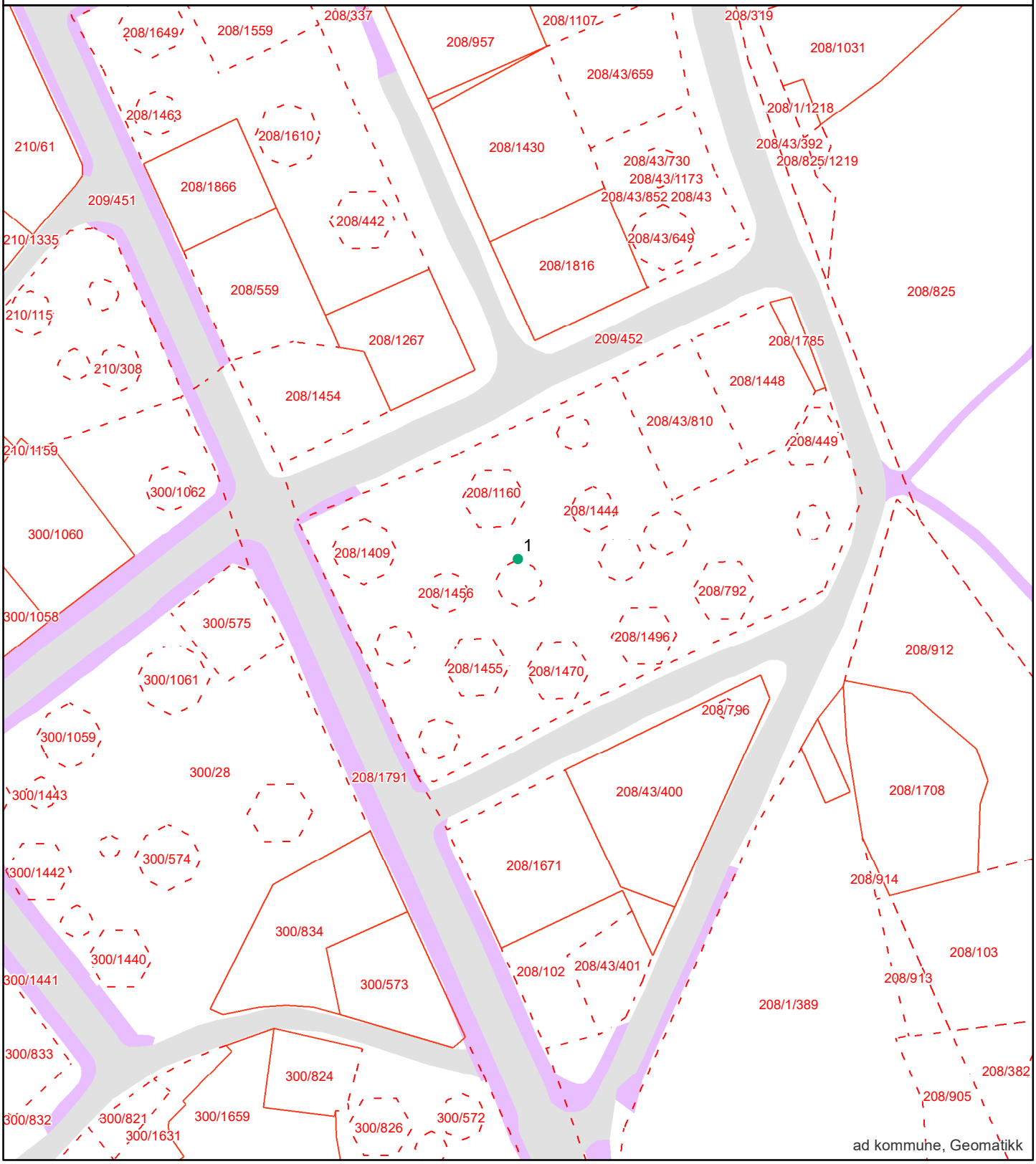
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.7.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566173.59925	610615.460818	Ikke spesifisert	25.77	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/1160/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	23.12.1997	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
IRENE ELISABETH MATHISEN	13036536629	F - Fester	B - Bosatt		1/1
BYGGMESTER TOR E JOHANSEN AS	976057031	H - Hjemmelshaver		Dyrødveien 54	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16306665	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 16306665: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	304.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	304.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.10.1997	08.01.1998
IG - Igangsettingstillatelse	22.10.1997	08.01.1998
TB - Tatt i bruk	29.10.1998	05.11.1998

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	76.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	152.0	0.0	152.0	0.0
H01	2	152.0	0.0	152.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sembs gate	21		1605 FREDRIKSTAD

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 02.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1160 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Sembs gate 21, 1605 FREDRIKSTAD
Referanse: 192260082

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Tor Egil Johansen
Stenakerrød
1621 Gresvik

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder			**Byggherre**
Tor Egil Johansen			Tor Egil Johansen
Eiendom/Byggested		**Gnr**	**Bnr**
Sembsgt. 21		208	1160
Søknadsdato	**Arbeidets art**		**Byggets art**
28.09.97	Nybygg		Bolighus med 4 leiligheter
Behandling/Vedtak	**Vedtak dato**	**Saksnr.**	**Journalnr.**
Delegert	16.10.97	97/1324	97/12440

Besiktigelse av arbeidet er foretatt 28.10.98 og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Deler av bygget: Brukstillatelse gjelder 2 leiligheter: i 1. etasje i syd og i 2. etasje i nord. (Det er tidligere gitt brukstillatelse for de øvrige 2 leiligheter).

Følgende arbeider gjenstår: 1. Montering av husnummerskilt.
2. Ferdigstillelse av uteareale ne.

Arbeidene må være fullført: 1. snarest
2. innen rimelig tid

Fredrikstad
Dato: 28.10.98

etter fullmakt

Carl A. Forsberg
Saksbehandler

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Tor Egil Johansen
Stenakerrød
1621 Gressvik

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder		**Byggherre**	
Tor Egil Johansen		Tor Egil Johansen	
Eiendom/Byggested	**Gnr**	**Bnr**	**Festenr**
Sembsget 21	208	1160	
Søknadsdato	**Arbeidets art**	**Byggets art**	
28.09.97	Nybygg	Bolighus med 4 leiligheter	
Behandling/Vedtak	**Vedtak dato**	**Saksnr.**	**Journalnr.**
Delegert	16.10.97	97/1324	97/12440

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Deler av bygget: Brukstillatelsen gjelder 2 leiligheter: i 2. etasje i syd og i 1. etasje i nord.

Følgende arbeider gjenstår: 1. Utvendige boder.
2. Opparbeidelse av utearealene.
3. Ferdigstillelse av gjerde mot nabo i øst.

Det er ikke installert ildsteder. Dette må det søkes spesielt om.

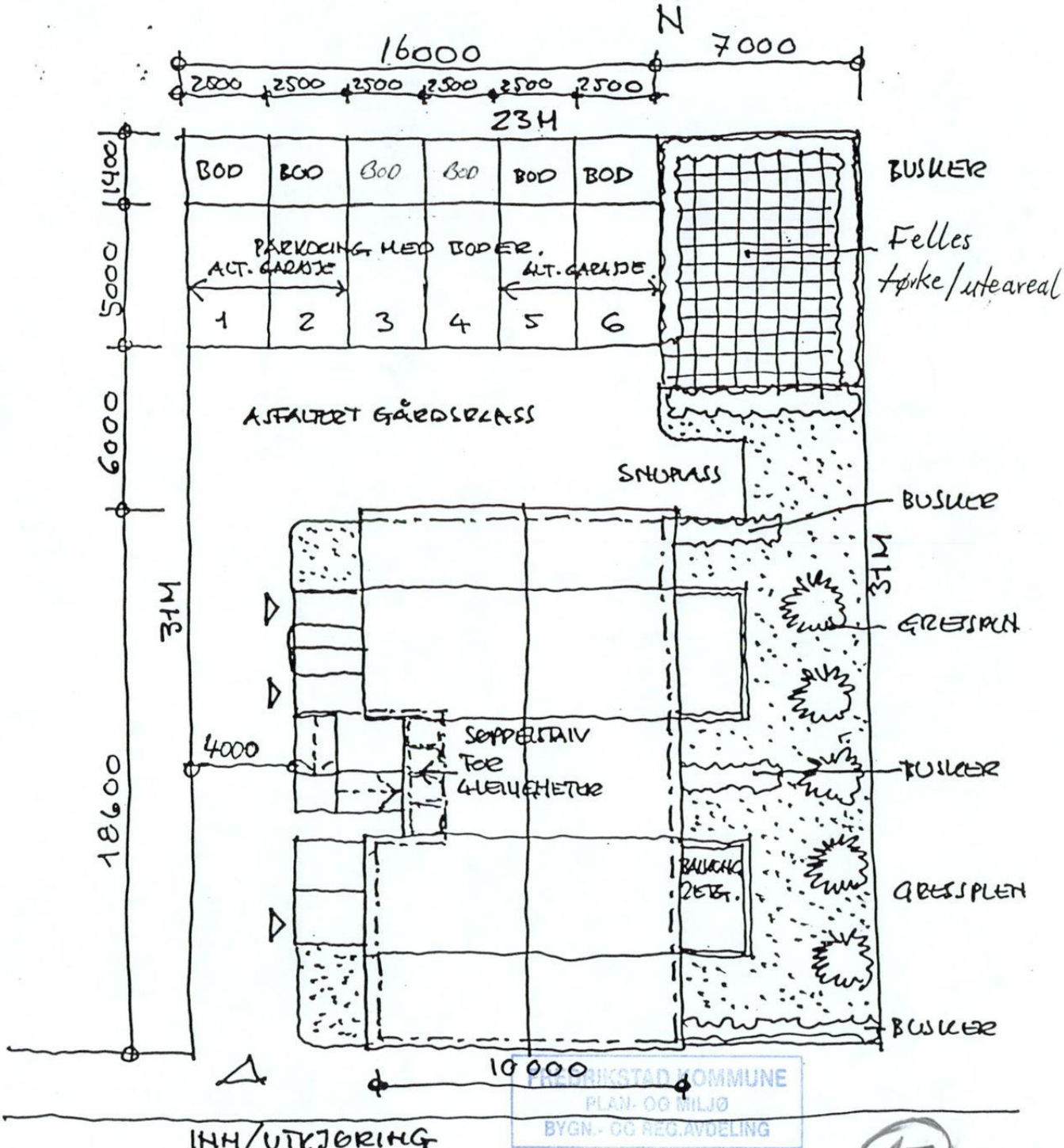
Arbeidene må være fullført: utvendige boder: 15. august 1998.
øvrige arbeider: samtidig med de 2 gjenstående leilighetene

Fredrikstad
Dato: 19.06.98

etter fullmakt
Carl A. Forsberg
Saksbehandler

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØSEKSJONEN
Reg.nr
J.nr
Kass. år
Saksbeh.
06.
97
Arkivkode P
Arkivkode S
MERKNAD

Felles uteareal
3 1 x 7 = 217 m²
- Snuplass = 9 m²

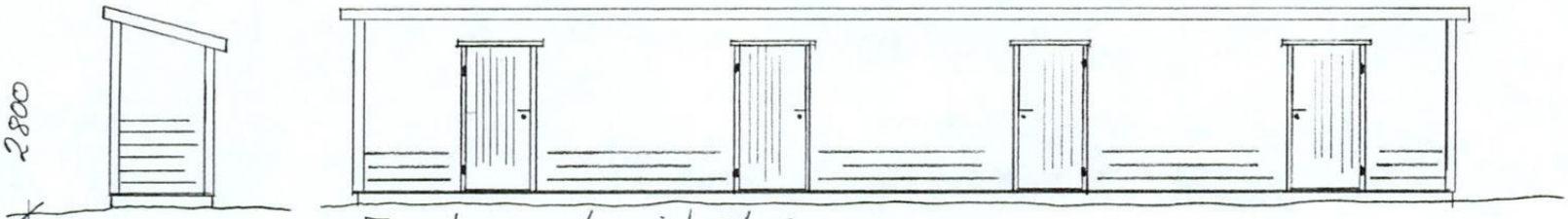


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1324
BEHANDL.DATO 16/10-97

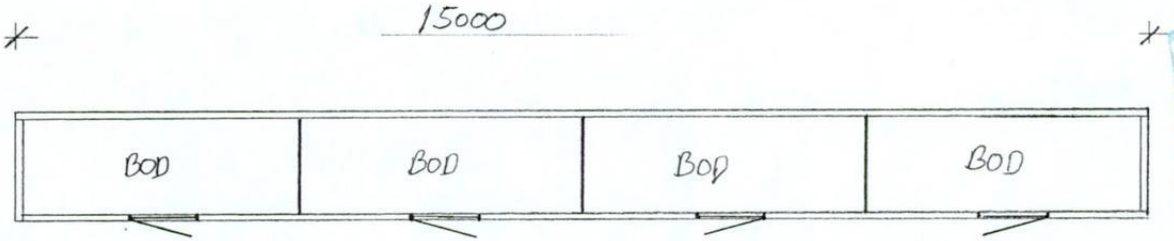
17

UTOMHUSPLAN / SIT. PLAN.
BYGGMESTER THOR E. JOHANSEN
SEMBSGT. NR 21. FREDRIKSTAD
SKISSEUTKAST / BYGGEMELDING
BOLIGM/ LEILIGHETER
SIT. PLAN M- 1:200 26 09 97

SIT. PLAN
M = 1:200



Fasade mot gårdsplass.



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØSEKSJONEN
J.nr.
Reg. nr
Saksbeh.
Kass. år
1400 06. OCT 97
Arkivkode P
Arkivkode S
MERKNAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1324
BEHANDL.DATO 16/10-97

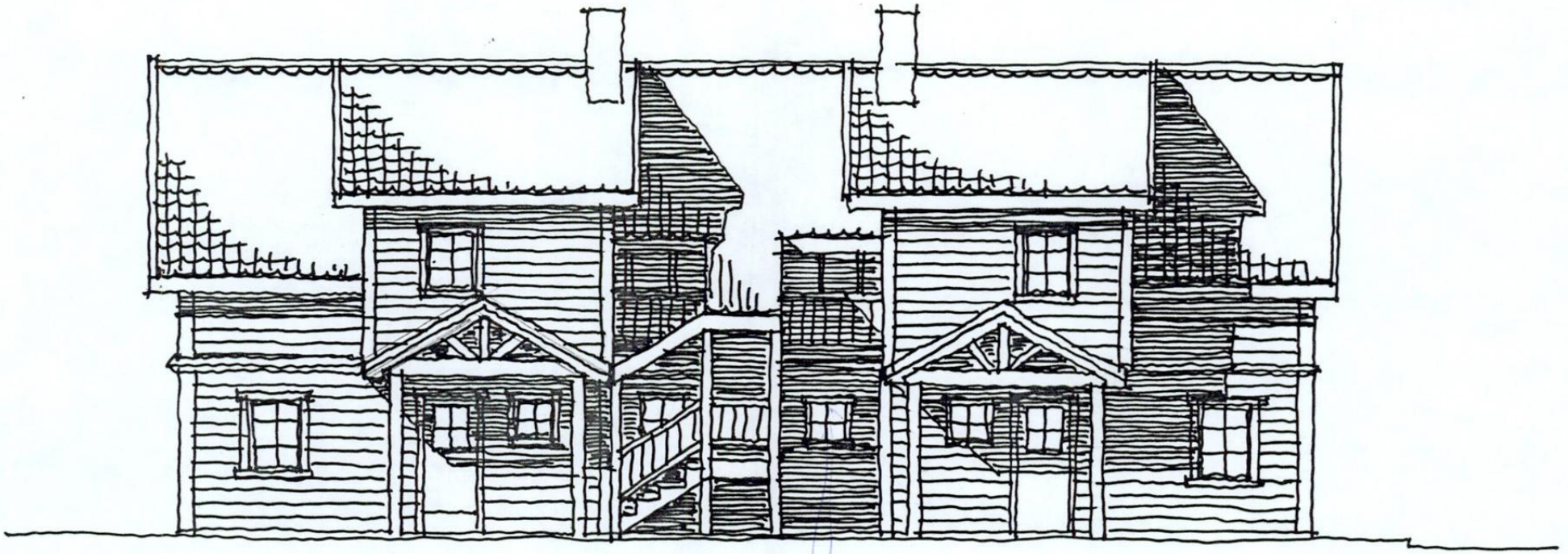
Bodbygg
Sembsgt. 21
Tor Egil Johansen
Stenakerrød 1621 Gressvik.

GNR	BNR
208	1160

Dato 3-10-97

M 1:100

SIGN. TEJ.

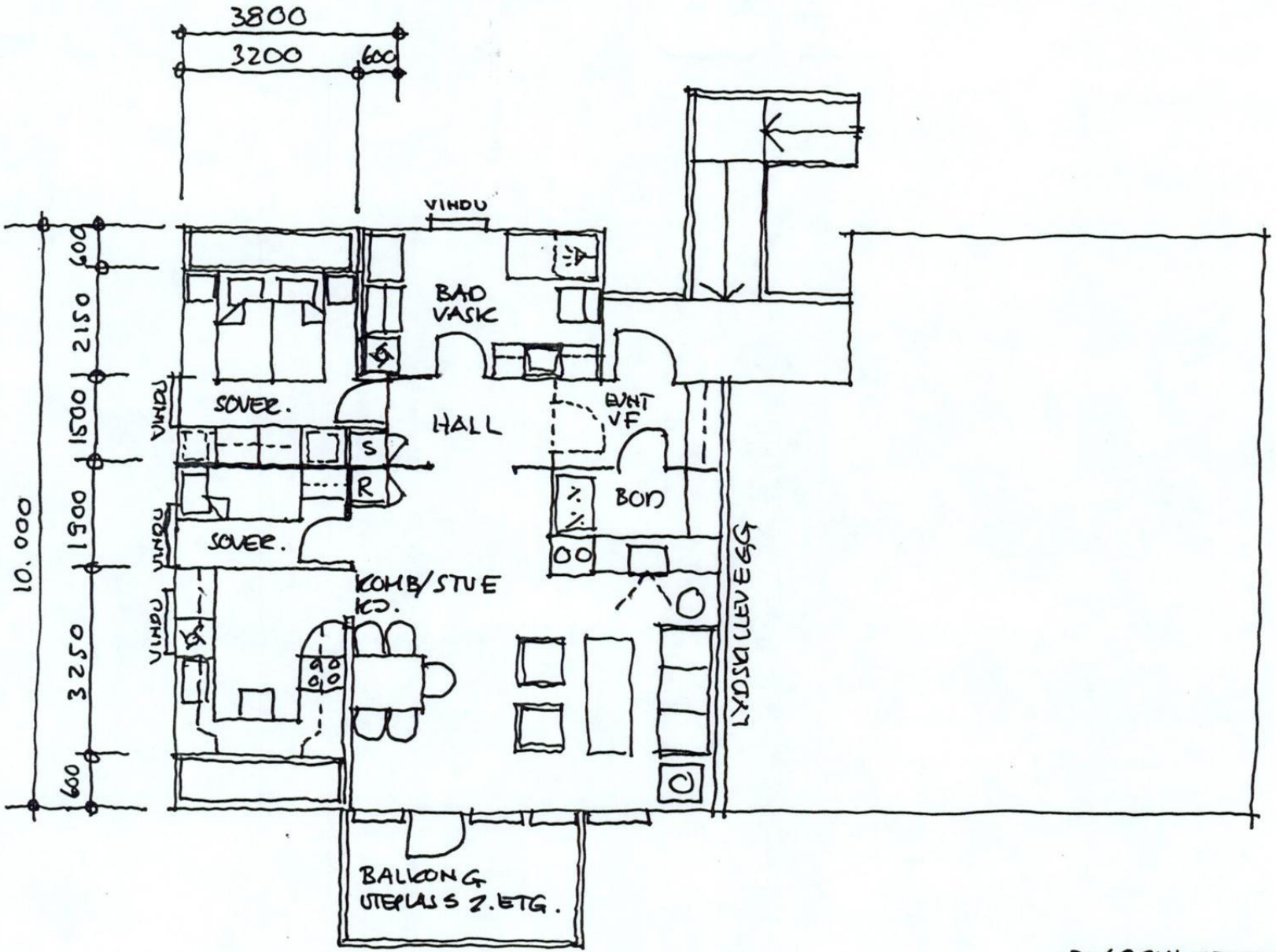


FASADE MOT ØST.

Max | 0.2 m² glassflate

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1324
BEHANDL.DATO 16/10-97

BYGGHESTER THOR E. JOHANSEN
SEILBSGT. NR. 21. FREDRIKSTAD
SKISSEUTKAST/ BYGGEMELDING
BOLIG M/4 LEILIGHETER
FASADE MOT ØST M= 1:100 26.09.

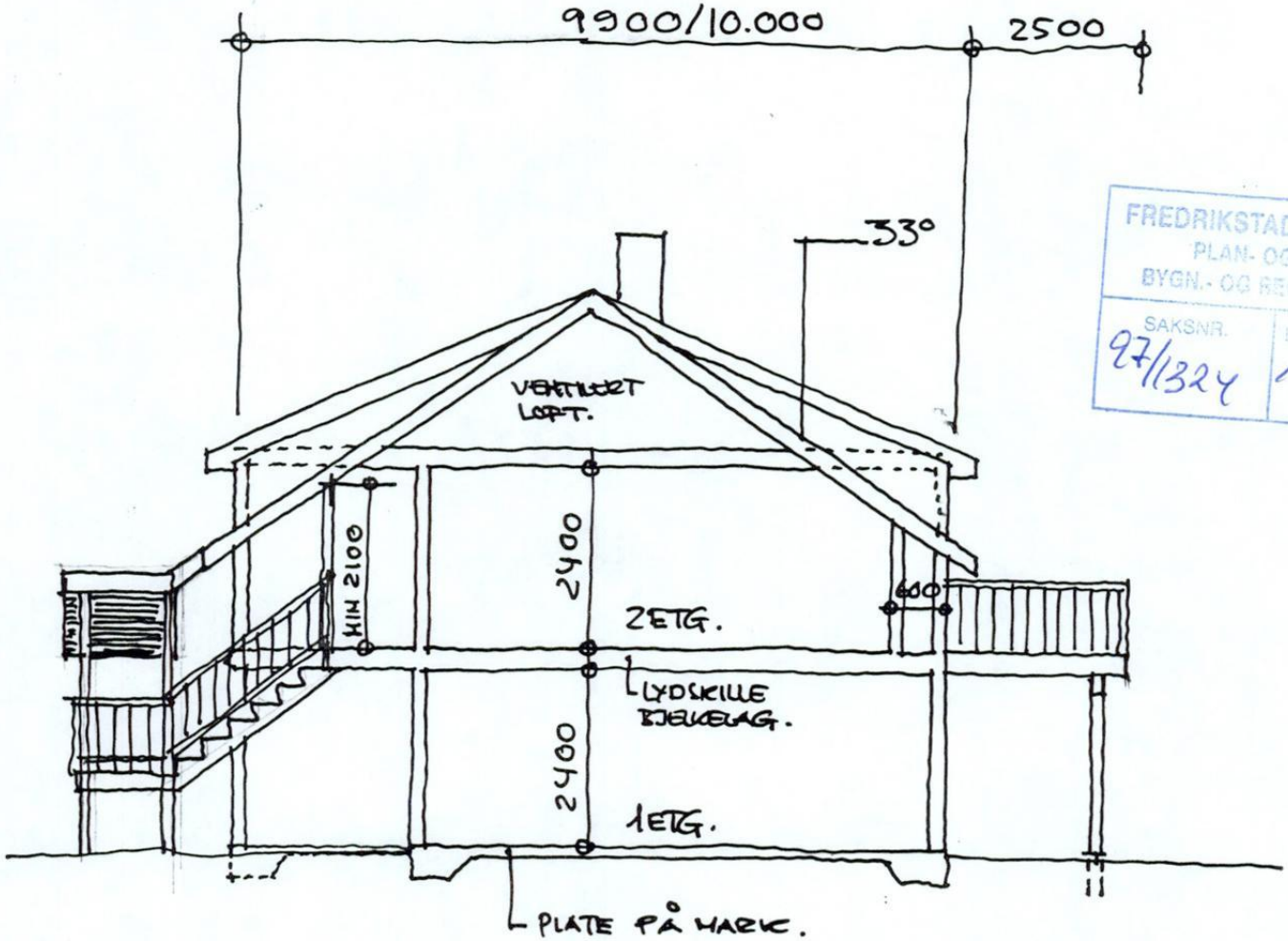


PLAN 2. ETG. M=1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR 97/1324
BEHANDL DATO 16/10-97

8

BYGGHESTER THOR E. JOHANSEN
SEMBSGT. NR. 21. FREDRIKSTAD
SKISSEUTKAST/BYGGEMELDING
BOLIG M/4 LEILIGHETER
M=1:100 PLAN 2.ETG. 26.09.97



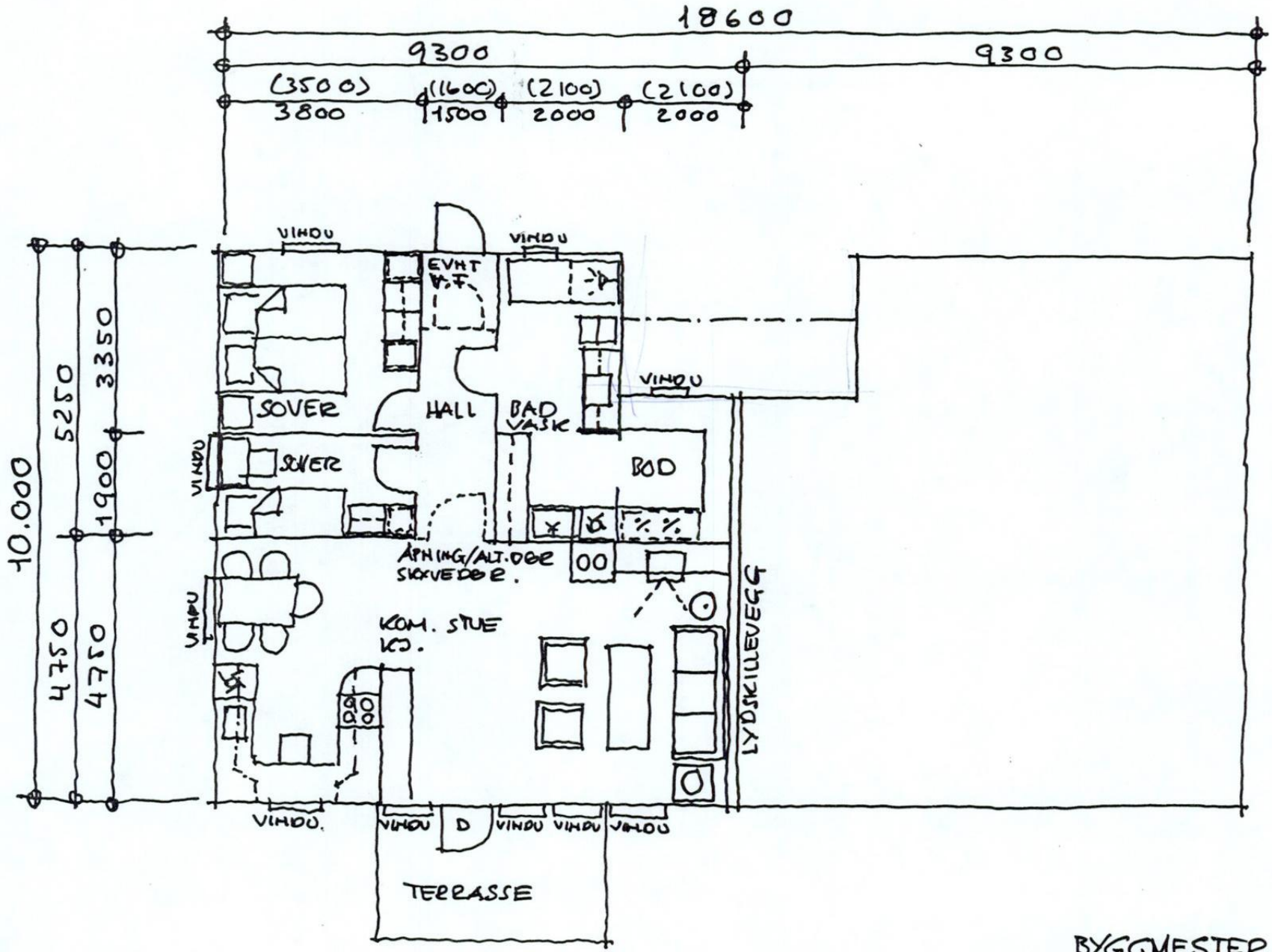
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1324
BEHANDL.DATO 16/10-97

8

SNITT
M=1:100

BYGGHESTER THOR E. JOHANSEN
SEMB SGT. NR. 21. FREDRIKSTAD

SKISSEUTKAST / BYGGEMELDING
BOLIG M/ 4 LEILIGHETER
M=1:100 SNITT. 26.09.97



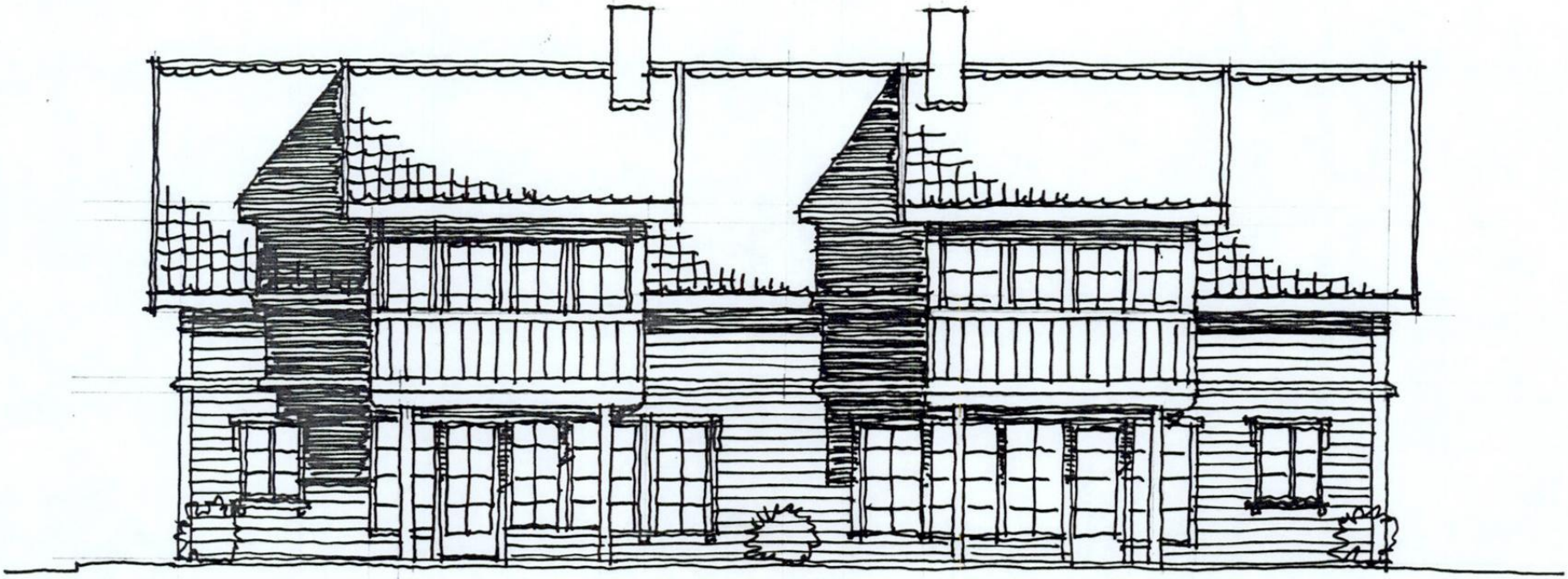
PLAN 1. ETG. M=1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1324
BEHANDL.DATO 16/10-97

8

BYGGMESTER THOR E. JOHANSEN.
SEMBSGT. NR. 21. FREDRIKSTAD.

SKISSEUTKAST/BYGGEHELDING.
BOLIG M/4 LEILIGHETER
M=1:100 PLAN 1. ETG. 26.03.97



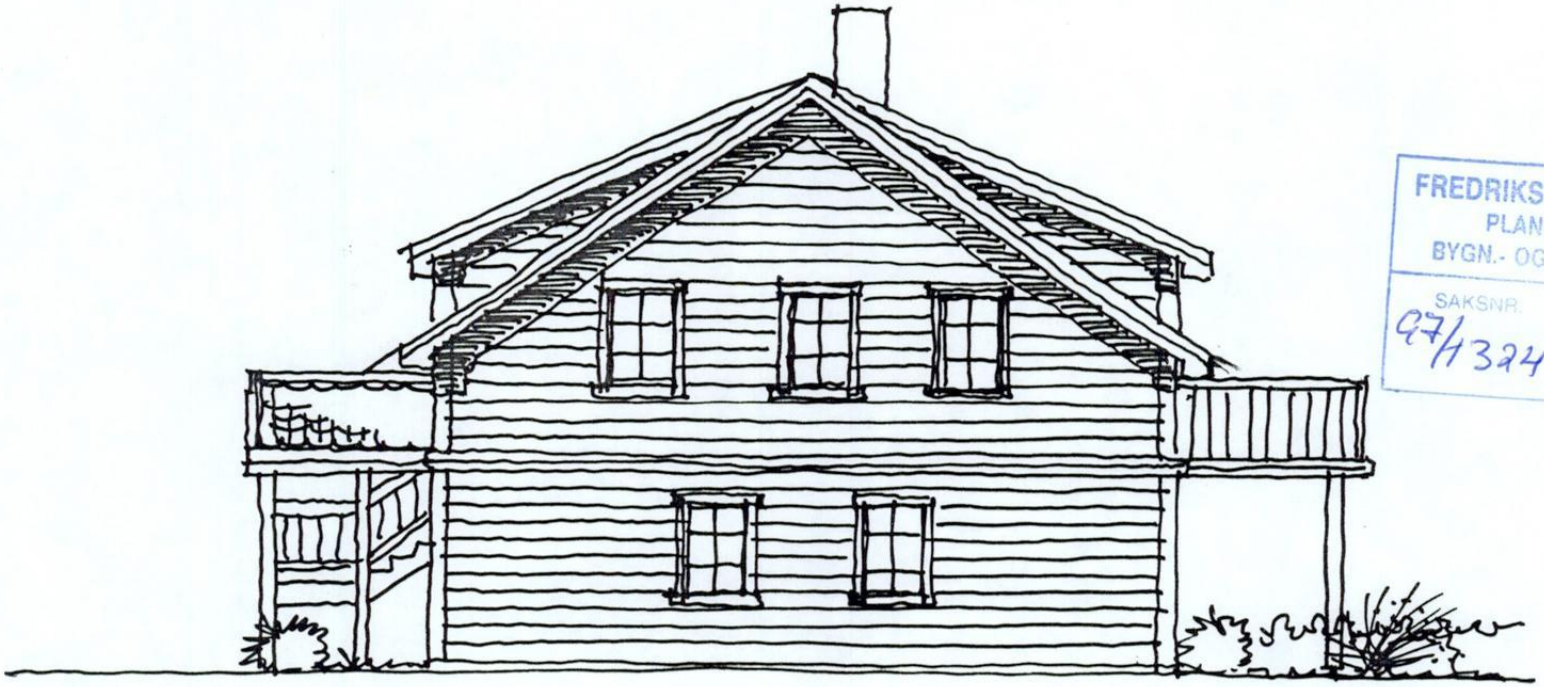
FASADE MOT VEST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR 97/1324
BEHANDL.DATO 16/10-97

8

BYGGMESTER THOR E. JOHANSEN
SEHBSGT. NR. 21. FREDRIKSTAD

SKISSEUTKAST
BOLIG M/4 LEILIGHETER/BYGGEHELDIN
FASADE MOT VEST M=1:100 26.09.



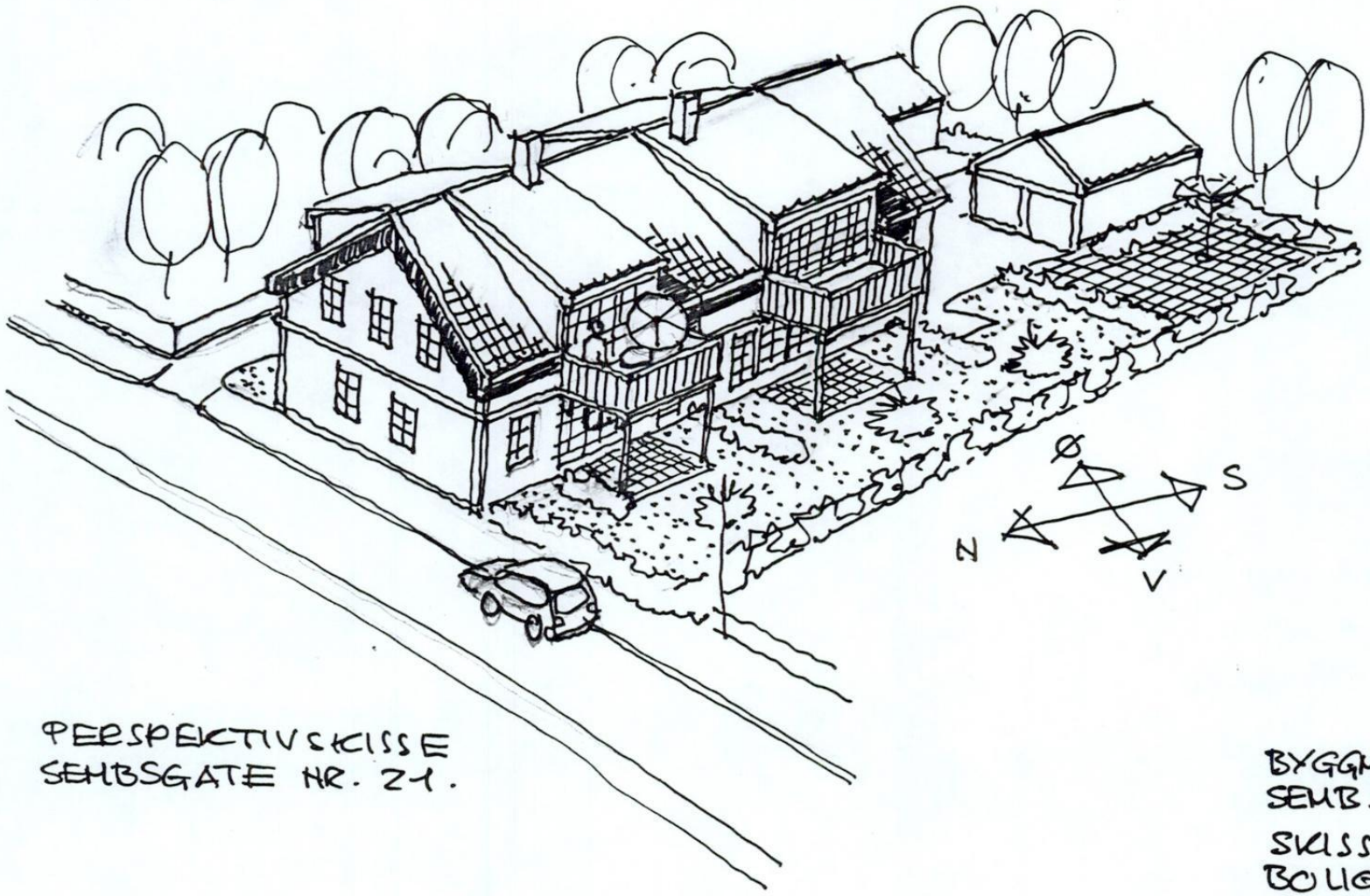
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1324
BEHANDL.DATO 16/10-97

8

FASADE MOT NORD, SEHBSGATE
SPEILVENDT FASADE MOT SYD.

BYGGHESTER THOR E. JOHANSEN
SEHBSGT. NR. 21. FREDRIKSTAD

SKISSEUTKAST/BYGGEMELDING
BOLIG M/4 LEILIGHETER
FASADE MOT NORD M=1:100 26.09.



PERSPEKTIVSKISSE
SEMBSGATE NR. 21.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1324
BEHANDL.DATO 16/10-97

8

BYGGHESTER THOR E. JOHANSEN
SEMBSGT. NR. 21. FREDRIKSTAD
SKISSE UTKAST / BYGGEMELDING
BOLIG M/ 4 LEILIGHETER /
PERSPEKTIV
26.09.97.

Referat Årsmøte
Sembsgate 21

29/9-2024

Sted : Sembsgate 21

Til stede : Arild Riege, Hanne Bergersen, Irene Mathisen, Espen Fredriksen

1. Parkering. Det ble tildelt faste parkeringsplasser til hver seksjon i sameiet. (se kart)
2. El-Ladere. Hanne hadde tatt ut Huseiernes lovdata ang. El-ladere. Det er lovpålagt at sameiet må tilrettelegge for det om det er ønskelig fra en seksjonseier. Årsmøte var enige om at infrastrukturen for dette skal bekostet av sameiet, mens kjøp og montering av lader og tilkobling bekostes av seksjonseier som vil ha dette. Det ble videre bestemt at det avventes til det er aktuelt.
3. Valg. Arild Riege (Ruths sønn)tar over som styres leder etter Espen Fredriksen. Det vil bli satt i gang overtagelse fortløpende. (Takk for velvilje) ENSTEMMIG vedtatt.
4. Økonomi. Felleskostnadene ble økt fra 1700,- til 2500,- 1/9- 24. Det betyr at det går akkurat rundt. Saldo pr. 30/8-24 kr 56 029,-
5. Uteområdene. Det var enighet i at om alle skulle ta i og bidra for å se hvordan det kunne løses på en smidig måte.

Referent Espen Fredriksen.

Da vil jeg bare takke for tiden i sameiet hvor min mor har hatt bod godt i hennes tid og etter jeg tok over etter henne. Takk

208/1160/0

21

0/0/0

1. MATHISEN

GJESTEPARKERING

2. BJØRNES

3. BENDIKSEN

4. BARTHOLDSEN

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET SEMBSGT. 21

datert 11.03.98

§ 1

Eierseksjonssameiet Sembsgt. 21, Fredrikstad er stiftet av eierne av gnr. 208, bnr. 1160, i Fredrikstad Kommune

Formålet er å administrere eiendommen og sikre sameiernes felles interesser i overenstemmelse med disse vedtektene.

§ 2

Eierseksjonssameiet Sembsgt. 21 består av de eierseksjoner som blir tinglyst på gnr. 48, bnr. 345 i Fredrikstad og som eies av sameiet med bygninger og innretninger som blir oppført på denne eiendom. Bygningens bruksformål er boliger. Bygningen vil bli seksjonert i 4 seksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til leiligheten, parkeringsplass, terrasser og til boder i henhold til fordelingsliste som er en del av disse vedtektene.

§ 3

Generalforsamlingen er boligsameiet's øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte holdes når det besluttes av styret, eller forlanges av minst 2 av sameiets medlemmer.

Krav om ekstraordinær generalforsamling innkalles av styret med minst 14 dagers skriftlig varsel til hver av medlemmene. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog må være minst 8 dager.

Møteleder velges av generalforsamlingen.

Hver seksjon har en stemme på generalforsamlingen. Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eiernes rett og plikt å bestemme hvem av eierne som skal representere seksjonen på generalforsamlingen. Sameieren har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer. Beslutning om endring av disse vedtekter krever 3/4 flertall av de avgitte stemmer.

Sameiet har 1. prioritets pant i hver seksjon for kr. 10.000. Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet og tinglyses i hver enkelt seksjon.

Saker som en sameier ønsker behandlet på generalforsamlingen skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 4.

Den ordinære generalforsamlingen skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap avsluttet pr. 31.12. og revidert.
3. Treffe bestemmelse om fordeling av foreningens utgifter og anvendelse av disponibelt overskudd.
4. Vedta budsjett for det kommende år.
5. Velge styreformann, 1 styremedlemmer til styret samt revisor.
6. Ansette forretningsfører.
7. Behandle eventuelle forslag til endring av vedtektene.
8. Behandle saker av betydning for vedlikehold og drift av eiendommen.
9. Samt behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5.

Sameiet skal ha styre på 2 medlemmer som velges av generalforsamlingen for et år av gangen.

Styremøter avholdes når styrets formann finner det nødvendig, eller når det kreves av et styremedlem.

Formann pluss ett styremedlem i fellesskap innehar sameiets signatur.

§ 6.

Styret skal:

1. Forestå sameiets daglige drift og tilsyn.
2. Innkalle til generalforsamlinger.
3. Ansette vaktmester eller skaffe vaktmestertjenester og utarbeide instruks for disse.
4. Kontrollere og godkjenne alle regninger innen budsjettets ramme og anvise disse til utbetaling fra forretningsføreren.
5. Påse at de utlignede fellesutgifter blir innbetalt til regnskapsføreren, innkreve eventuelle restanser, eventuelt foreta inndrivelser i samarbeide med forretningsføreren.
6. Føre protokoll over generalforsamlingen og styrets forhandlinger og avgjørelser.

§ 7.

Ved underskrift av kontrakten om kjøp av en seksjon i Sameiet sembsgt. 21. forplikter kjøperen seg til å bli medlem i sameiet og rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.
Ved overdragelse av en seksjon trer den nye eier automatisk inn som medlem i sameiet med de rettigheter og forpliktelser som dette medfører.
Eierens rettigheter og forpliktelser kan i så måte ikke skilles fra eierseksjonen.

§ 8.

De enkelte seksjonseierne har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Disse omfatter utgifter til vaktmestertjenester, renhold og vedlikehold av tomteområdet, utgifter til forreningsfører, vann- og kloakkavgifter, festeavgift, renovasjon, forsikringspremie på bygningsmassen, utgifter til utvendig vedlikehold samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Utgiftene fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrenter.

§ 9.

Seksjonseierne plikter å rette seg etter de bestemmelser styret treffer for å sikre ro, orden og gode nabo-forhold. Styret kan, hvis det finner det nødvendig, utarbeide forslag til vanlige husordensregler, som må forelegges generalforsamlingen for behandling.

§ 10.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse.

§ 11.

Seksjonseierne fraskriver seg eventuell forkjøpsrett eller rett til oppløsning eller utløsning for den del av eiendommen som er gjenstand for sameie.

§ 12.

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler og forpliktes utført av vedkommende seksjonseier.

Boligsameiet v/styret har ansvar for at bebyggelsen er fullverdiforsikret.

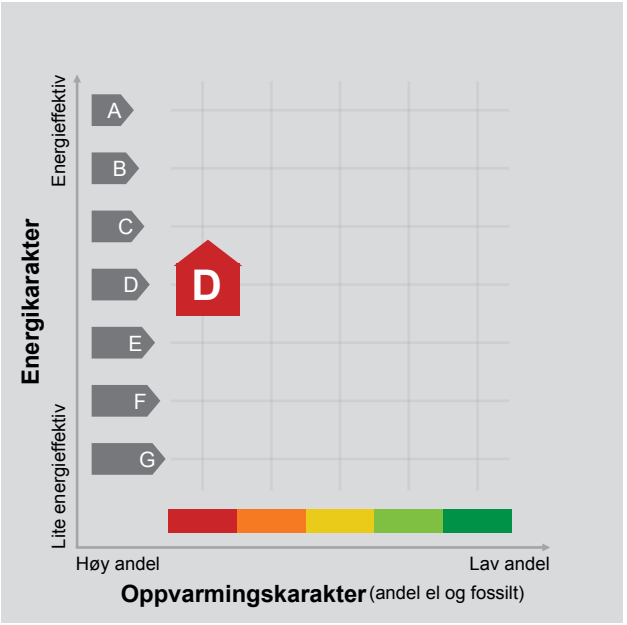
Den enkelte seksjonseier har på sin side det fulle og hele forsikringsansvar for sitt eget innbo og løsøre.

§ 13.

Der hvor disse vedtekter ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

ENERGIATTEST

Adresse	Sembs gate 21
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1160
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16306665
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15253
Dato	26.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Sembs gate 21 - Nabolaget Frydenberg/Bjørndalen - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Hennriette Frukt Totalt 12 ulike linjer	1 min 0.1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min 0.8 km
Sentrum fergeleie Linje 805	12 min 1 km
Værste fergeleie Linje 805	16 min 1.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.7 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	23 min 2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 min 1.4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	3 min 2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	6 min 0.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	11 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

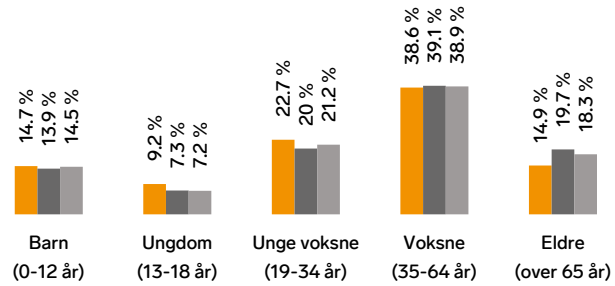
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenberg/Bjørndalen	1 080	477
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 58 barn	14 min 1.2 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 95 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Frydenberg PostNord	7 min 0.7 km
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	8 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 76/100

Kollektivtilbud
Bra 75/100

Sport

Trara skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Bratlieparken balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Family Sports Club Fredrikstad	9 min
Gymbox Fredrikstad	10 min

Boligmasse



- 56% enebolig
- 9% rekkehus
- 4% blokk
- 31% annet

Varer/Tjenester

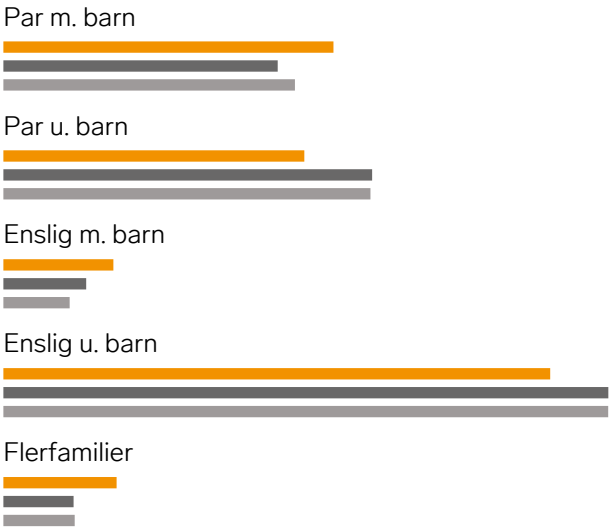
Torvbyen	10 min
Vitusapotek Hassingen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 19% 16-18 år

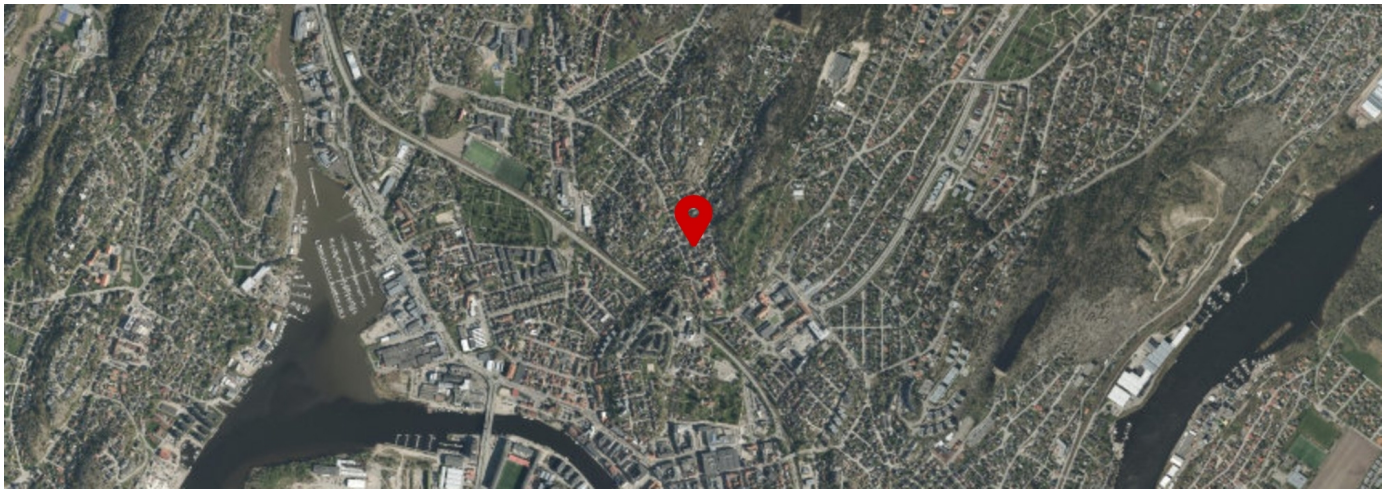
Familiesammensetning

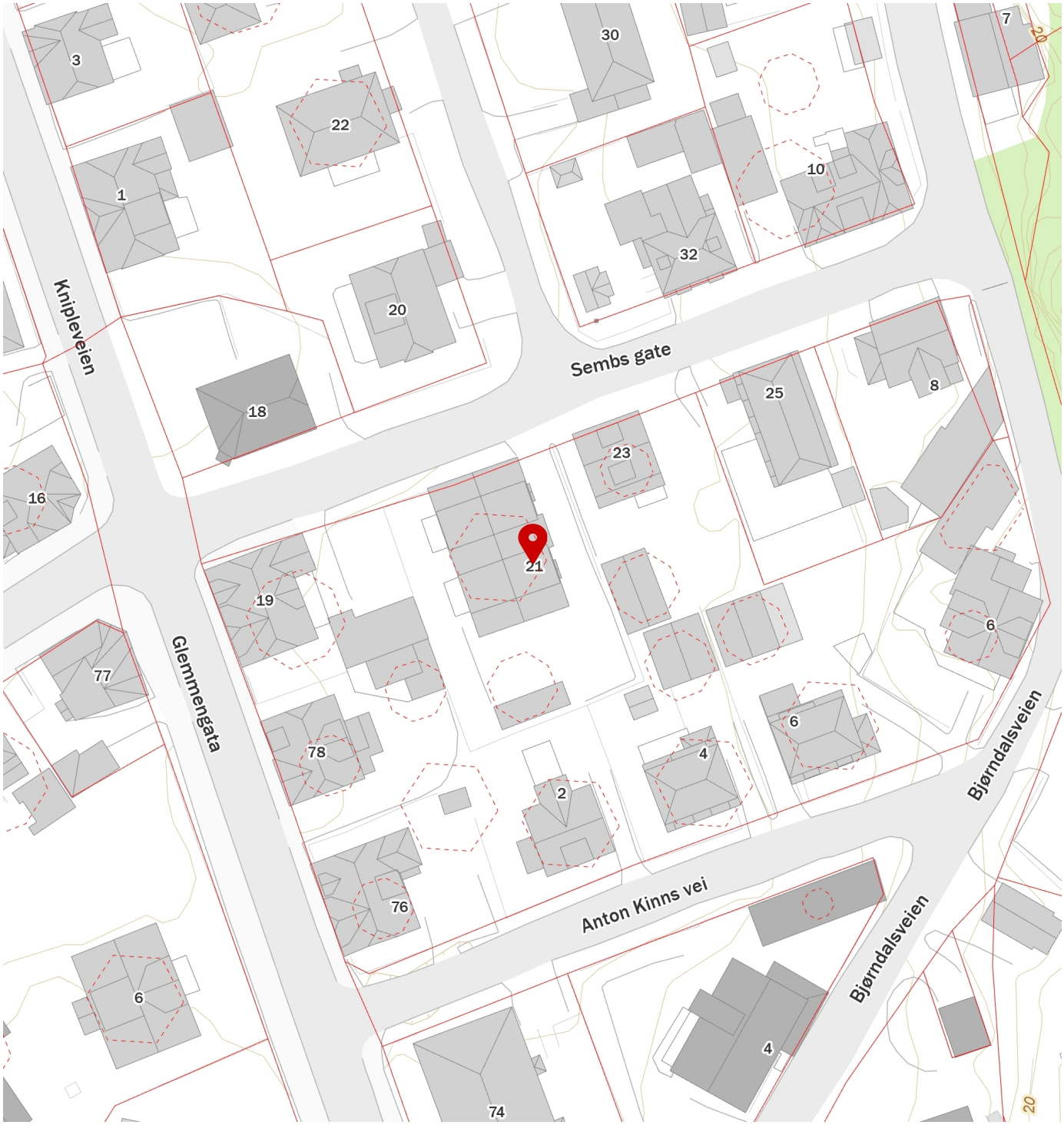


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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