Tilstandsrapport

Rekkehus

W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 1167

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1423 **Eiendomsverdi ref nr:** OT4400

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

Norsk takst

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 2026 © Norsk takst 2026

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på 3 plan bygget i 1953 beliggende på Kongsten i Fredrikstad kommune.

Parkering på reservert utendørs parkeringsplass. Øvrig parkering i gate etter områdets gjeldende bestemmelser

Underetasje med betong vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med stående malt tre panel og saltak tekket med takstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Luft til luft varmepumpe montert i 2015.
- Det ble byttet ut de fleste vinduer i 2014
- Nytt baderom i 2010.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

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

Yttertaket ble lagt om etter byggeår men alder er ukjent
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt betong stein.
Takrenner av plastbelagt stål og helbeslått pipe over tak.
Plastbelagt beslag på kappebord.
lufte hatt til avløps anlegget.

Det er ingen tilgang til å inspisere loftet. Det anbefales å etablere luke til loftet og gjennomføre en ny befaring for inspeksjon av loftet.

Yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannspanel.

Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå og fra balkong i 2. etasje, med stikkprøver utført med kniv på kritiske punkter.
1 og 2 etasje

Det er byttet ut de fleste vinduer i 2014 baderoms vindu er fra 2005.
Det ble registrert vindu fra 1980 tallet.
Vinduene har malt ramme og karm samt isolerglass.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Kjeller med koblede glass og malt ramme og karm fra byggeår.

Ytterdør malt dørblad og karm.
Balkongdører med malt ramme og karm samt isolerglass i dørbladet.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Balkong på 6 kvm ut fra 2 etasje med tjære papp på gulvet.
Balkong bygget i tre verk med malt rekkverk.

Veranda på 36 kvm på utsiden av 1 etasjen bygget i impregnert bjelkelag/gulv og rekkverk samt malt le vegg.

Overflater med behov for normal vedlikehold og utskiftinger.

Skifer lag betongtrapp med stål rekkverk åpen side.

Impregnert trapp opp til veranda.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller med støpt malt og ubehandlet gulv.
1 etasje med laminat.
2 etasje med malte og lakkerte furu gulv.

Kjeller:
Vegger med malt mur og malt trepanel i himling
1 og 2 etasje
Slett malte vegger og himling.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller 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:
Kjeller med betong gulv er ikke målt da det ikke er rom til varig opphold i etasjen.
1 etasje med tre bjelkelag:
Stuen ble målt med avvik på ca 19mm gjennom rommet.
Kjøkkenet ble målt innenfor toleranse kravet med ca 12mm gjennom rommet
2 etasje med tre bjelkelag:
Soverom rett frem fra trapp ble målt innenfor toleranse kravet med

Beskrivelse av eiendommen

ca 14mm gjennom romme
Master bedrom ble målt med avvik på ca 15mm gjennom rommet

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales allikevel alltid radon målinger.

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet ved ovn i 1 etasje.

Vegger i kjeller er vurdert som tilstrekkelig synlige eller vurderbare uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risikoen for skjulte skader vurderes som lav, og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår mellom etasjene.
Trapp mellom 1 og 2 etasje er pusset opp i nyere tid med ny overflate behandling.

Slett malt dørblad med og uten glass, med malt heltre karm.

VÅTROM

Gå til side

Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2010.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, høy skap ved dusjkabinett og toalett.
Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Flislagte vegger og malte takplater.
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk, med bare 5 mm fall kan mot fall ikke utelukkes.
Det anbefales videre bruk av dusj kabinett.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Sanitærutstyr og baderomsinnredning har normal slitasje ut fra alder.
Elektrisk vifte ut av vegg og tilluft i luftespalte i vindus karm
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med heltre fronter og benkeplater. Det er nedfelt kjøkkenvask i benkeplaten.
Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap. det er avsatt plass i innredningen til komfyr, integrert oppvaskmaskin.

Innredning og benkeplater har slitasje men ikke mer en forventet ut fra alder.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.
Kjøkken hette over komfyr med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plast kappe og rør i rør i pvc.
deler av anlegget er av nyere dato.
Stoppekran i kjeller
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC og soil-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen fra 2015.

Varmtvannsbereder stående i kjeller på ca 200 liter.

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.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Plass støpt grunnmur i betong.
Kledd innvendig med treull plater, pusset på innsiden og over terreng på utsiden.

Tomtens terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.
Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

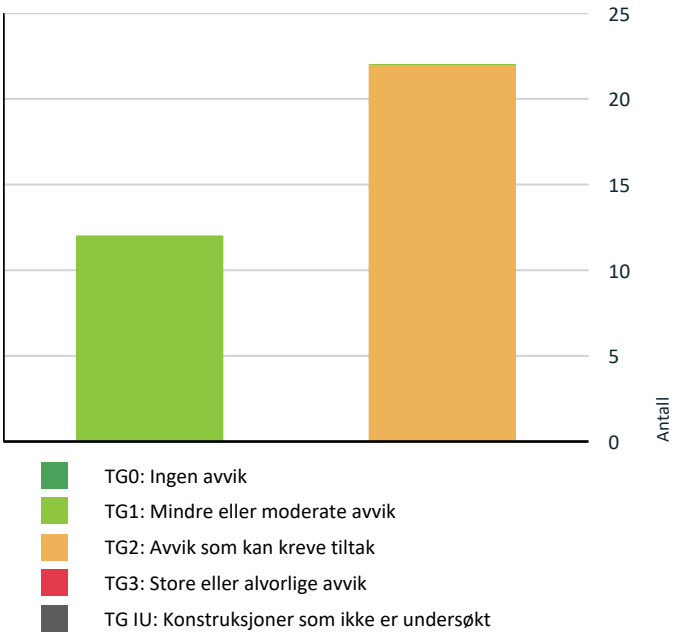
Rekkehus

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

Det foreligger stemplede og godkjente tegninger fra 1951 som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1953

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 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket ble lagt om etter byggeår men alder er ukjent
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt betong stein.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert elde- og værslitasje på deler av takutstikk.
Det er også observert mosegrodd tak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av elde- og værslitasje på takutstikk for å forhindre ytterligere forringelse og potensielle fuktskader.

Mose på taket bør fjernes for å unngå opphopning av fukt og risiko for skader på taktekkingen.







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner av plastbelagt stål og helbeslått pipe over tak.
Plastbelagt beslag på kappebord.
lufte hatt til avløps anlegget.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er visuelt inspisert fra luke i himlingen. Det er etterisolert på loftet på en slik måte at det ikke er mulig å ferdes på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det ble avdekket misfarging i taktroen og rundt pipehatten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingen i taktroen og rundt pipehatten.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, råte og eventuelle lekkasjer i takkonstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannspanel.
Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå og fra balkong i 2. etasje, med stikkprøver utført med kniv på kritiske punkter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Utførelsen rundt betongtrappen kan føre til at vann trenger inn i ytterveggen. Dette øker risikoen for skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og råte i underliggende materialer. Bindingsverket bak råteskadet kledning bør kontrolleres før ny kledning monteres.

• Det bør utføres tiltak for å sikre tilstrekkelig tetting rundt betongtrappen, slik at vanninntrenging i ytterveggen forhindres.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov på sikt.

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

1 og 2 etasje
Det er byttet ut de fleste vinduer i 2014 baderoms vindu er fra 2005.
Det ble registrert vindu fra 1980 tallet.
Vinduene har malt ramme og karm samt isolerglass.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vindu fra 1980 tallet med isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondens problemer.

• Isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker gjenværende levetid og økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Det bør påregnes utskifting av vinduer med eldre isolerglass for å unngå varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport



1980

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Kjeller med koblede glass og malt ramme og karm fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det bør utføres vedlikehold og lokal utbedring av vinduskarmene for å forhindre ytterligere forringelse og skade.
Sprekker og slitasje i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Det gjøres oppmerksom på at vinduer fra 1953 har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard.
Det anbefales å bytte ut vinduer i kjeller med nye energieffektivet vinduer.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør malt dørblad og karm.
Balkongdører med malt ramme og karm samt isolerglass i dørbladet.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdør mangler beslag eller annen avslutning på undersiden, noe som medfører at gulvbord er synlige. Dette bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.
Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for råte og fuktskader i gulv og vegg.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av værslitte karmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Balkongdør i 2. etasje har svelleskade i dørblad, og det anbefales utbedring eller utskifting for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade.







Tilstandsrapport



Ytterdør mangler beslag/sikring på undersiden av døren, det er synlige gulv bord i dagen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 6 kvm ut fra 2 etasje med tjære papp på gulvet.
Balkong bygget i tre verk med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

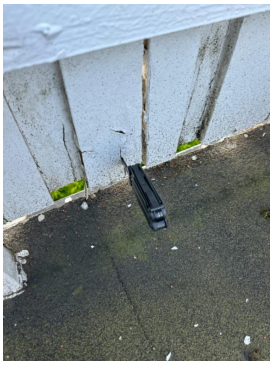
Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden på balkongen bør økes til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Tjærepapp av eldre dato tørker ut og sprekker opp over tid. Råteskader bør utbedres snarest for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygget.





Råte i rekkverk flere steder.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Veranda på 36 kvm på utsiden av 1 etasjen bygget i impregnert bjelkelag/gulv og rekkverk samt malt le vegg.
Overflater med behov for normal vedlikehold og utskiftinger.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Skifer lag betongtrapp med stål rekkverk åpen side.
Impregnert trapp opp til veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det bør monteres rekkverk på den impregnerte trappen opp til veranda for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller med støpt malt og ubehandlet gulv.
1 etasje med laminat.
2 etasje med malte og lakkerte furu gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet, for eksempel ved å etterstramme eller feste gulvbordene bedre.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert komfort og potensiell forverring av tilstanden over tid.

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

• Overflater bør utbedres eller skiftes ved behov. Slitasje utover forventet nivå kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt risiko for ytterligere skader over tid. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av oppgradering.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kjeller:
Vegger med malt mur og malt trepanel i himling
1 og 2 etasje
Slett malte vegger og himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Overflater bør vurderes for oppussing eller utskifting for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller 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:
Kjeller med betong gulv er ikke målt da det ikke er rom til varig opphold i etasjen.
1 etasje med tre bjelkelag:
Stuen ble målt med avvik på ca 19mm gjennom rommet.
Kjøkkenet ble målt innenfor toleranse kravet med ca 12mm gjennom rommet
2 etasje med tre bjelkelag:
Soverom rett frem fra trapp ble målt innenfor toleranse kravet med ca 14mm gjennom romme
Master bedrom ble målt med avvik på ca 15mm 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.

• For å utbedre høydeforskjellene må gulv avrettes dersom dette anses nødvendig.
Konsekvensen av slike avvik kan være redusert komfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulvbelegg.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales allikevel alltid radon målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende målinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er for høye.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet ved ovn i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

• Teglsteins pipe fra 1969 med mer en halvparten av sin levetid passert, Det er viktig med jevnlig kontroll fra feier vesen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette reduserer risikoen for slitasje, funksjonssvikt og potensielle brannfarer.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger i kjeller er vurdert som tilstrekkelig synlige eller vurderbare uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risikoen for skjulte skader vurderes som lav, og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering eller etablere fuktsperre.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for å unngå risiko for fuktskader, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid. Videre overvåkning av fuktnivå anbefales for å vurdere utviklingen og behov for ytterligere tiltak.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår mellom etasjene.
Trapp mellom 1 og 2 etasje er pusset opp i nyere tid med ny overflate behandling.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket til kjeller slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

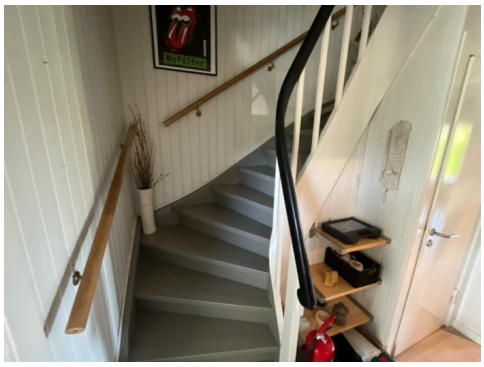
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan krype gjennom eller sette seg fast. Manglende håndrekke til kjeller bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.
Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for personskade, spesielt for barn.

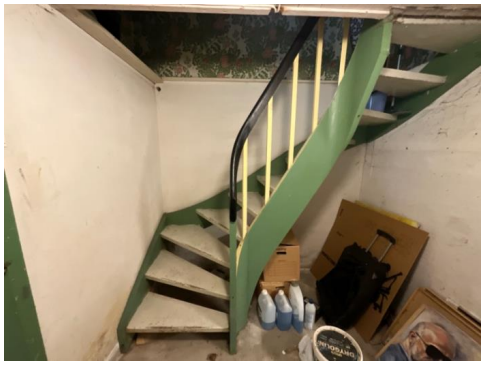
• Det anbefales å utbedre trappen til kjeller slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maks 10 cm, for å redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom trappen.
Det anbefales også å montere håndrekke til kjellertrappen for å ivareta sikkerheten ved bruk.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet til kjeller for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.







TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Slett malt dørblad med og uten glass, med malt heltre karm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at dørene blir vanskelige å åpne og lukke, samt økt risiko for skade på dør og karm.





VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2010.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, høy skap ved dusjkabinett og toalett.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

Det mangler FDV-dokumentasjon, bilder av kritiske punkter for membran arbeider, samt sjekklister fra oppføringen av baderommet, slik det kreves i gjeldende forskrift og standard.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte takplater.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk, med bare 5 mm fall kan mot fall ikke utelukkes.
Det anbefales videre bruk av dusj kabinett.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det kan ikke utelukkes motfall på deler av gulvet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av fallforhold mot sluk for å redusere risiko for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen.
Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen på gulvet.
Konsekvensen av manglende eller feil fall er økt fare for vannskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader ved mulig motfall.

Bom i flis kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre behov for re-liming og fuging. Membran/tettesjikt er normalt ikke berørt, men det bør følges med på utviklingen for å unngå fremtidige skader.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det vurderes å etablere nytt tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for at membranen har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det vurderes å etablere nytt tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for at membranen har redusert eller usikker funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høyde kan føre til økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og baderomsinnredning har normal slitasje ut fra alder.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte ut av vegg og tilluft i luftespalte i vindus karm

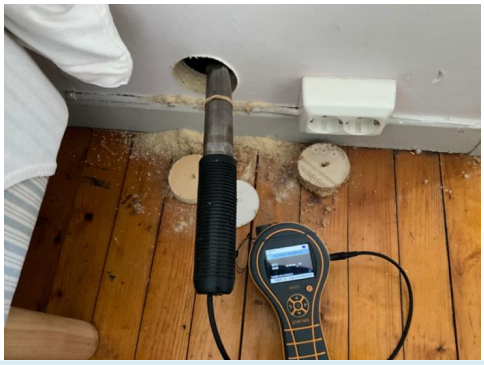


2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med heltre fronter og benkeplater. Det er nedfelt kjøkkenvask i benkeplaten. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap. det er avsatt plass i innredningen til komfyr, integrert oppvaskmaskin.

Innredning og benkeplater har slitasje men ikke mer en forventet ut fra alder.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.



Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plast kappe og rør i rør i pvc.
deler av anlegget er av nyere dato.
Stoppekran i kjeller
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget av kobber er oppbrukt.
Kobberrør stående i kjeller/krypkjeller i fuktig miljø har begynt å irre.
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.

• Rør-i-rør-systemet er ikke lagt opp med vannskap, men er montert på samlestokk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det ble registrert irr på deler av anlegget som er av kobber.
Eldre kobberrør og skjøter har usikker levetid, og det er økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Det anbefales å vurdere utskifting av eldre rør og skjøter for å redusere risikoen for fremtidige skader.

• Det anbefales å etablere vannskap for rør-i-rør-systemet, slik at eventuelle lekkasjer kan oppdages og håndteres på en trygg måte.
Manglende vannskap medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og vannskader i konstruksjonen.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC og soil-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Deler av anlegget består av soilrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Deler av anlegget består av soilrør fra byggeåret. Det anbefales å holde anlegget under oppsikt og vurdere utskiftning ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje, da eldre soilrør har økt risiko for lekkasjer og tette rør, noe som kan føre til vannskader og driftsproblemer.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder stående i kjeller på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og innredning. Manglende tiltak øker risikoen for fuktskader og følgeskader ved lekkasje.

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da den har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt, 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.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

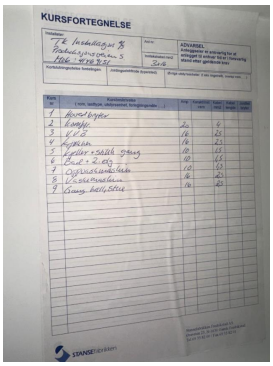
• Det bør innhentes samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader.
Det anbefales å få anlegget kontrollert og dokumentert av registrert elektroinstallatør.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke fremkommer ved en forenklet visuell kontroll.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, som kan medføre fare for brann, personskade eller funksjonssvikt i anlegget.

Det kan se ut som deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det bør etableres ny drenering utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fukt inntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert bruksmulighet av kjeller/underetasje og potensiell skade på bygningskonstruksjonen.

Bruken av etasjen vil være avgjørende for behov om ny drenering.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plass støpt grunnmur i betong.
Kledd innvendig med treull plater, pusset på innsiden og over terreng på utsiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.
Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren. Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Eiendommen ligger i et område som er avsatt til H320 Flomfare i kommuneplanen. Dette innebærer økt risiko for flomskader ved store nedbørsmengder eller snøsmelting.
Det anbefales å være oppmerksom på dette ved fremtidige tiltak på eiendommen, og eventuelt innhente flomfareutredning ved utbygging eller endringer som kan påvirke overvannshåndtering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Det bør innhentes nærmere informasjon om vannledningens type og tilstand, for eksempel gjennom dokumentasjon eller inspeksjon.

Konsekvensen av manglende kunnskap om vannledningstype er økt usikkerhet rundt levetid og risiko for fremtidige lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Det anbefales å innhente nærmere informasjon om avløpsledningens type og tilstand, eventuelt gjennom inspeksjon eller kontakt med kommunen.

Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningstype og tilstand er økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, driftsproblemer og behov for akutte utbedringer.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden på balkongen bør økes til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Tjærepapp av eldre dato tørker ut og sprekker opp over tid. Råteskader bør utbedres snarest for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygget.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det bør monteres rekkverk på den impregnerte trappen opp til veranda for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende målinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er for høye.

• Det anbefales å utbedre rekkverket til kjeller slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan krype gjennom eller sette seg fast.
Manglende håndrekke til kjeller bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.
Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for personskade, spesielt for barn.

• Det anbefales å utbedre trappen til kjeller slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maks 10 cm, for å redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom trappen.
Det anbefales også å montere håndrekke til kjellertrappen for å ivareta sikkerheten ved bruk.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet til kjeller for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør innhentes samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader.
Det anbefales å få anlegget kontrollert og dokumentert av registrert elektroinstallatør.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke fremkommer ved en forenklet visuell kontroll.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, som kan medføre fare for brann, personskade eller funksjonssvikt i anlegget.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Eiendommen ligger i et område som er avsatt til H320 Flomfare i kommuneplanen. Dette innebærer økt risiko for flomskader ved store nedbørsmengder eller snøsmelting.
Det anbefales å være oppmerksom på dette ved fremtidige tiltak på eiendommen, og eventuelt innhente flomfareutredning ved utbygging eller endringer som kan påvirke overvannshåndtering.

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

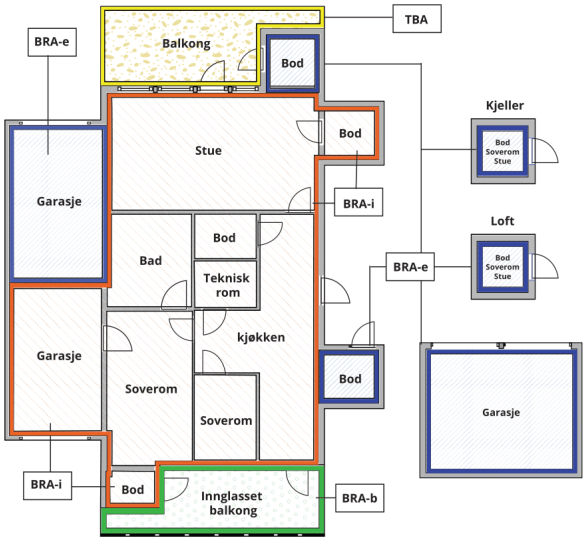
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	35			35	
1 Etasje	46			46	37
2 Etasje	41			41	6
SUM	**122**				**43**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Trapperom, rom innredet med opplegg for vaskemaskin, bod, bod		
1 Etasje	Entré, gang med trapp, trapperom ned, kjøkken, stue		
2 Etasje	Gang med trapp, bad, soverom, soverom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger stemplede og godkjente tegninger fra 1951 som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1167		0	270.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
W.Blakstads gate 22

Hjemmelshaver
Nilsen Tom Gunnar, Fredrikstad Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i nærhet til Kongsten badet og Gamlebyen. Gamlebyen kan by på flere forretninger, servicetilbud, kafeèr og restauranter, samt rekreasjonsområder.
Fredrikstad sentrum kan nås med byferga som har avgang fra fergestedet like i nærheten. Byferga er gratis og frakter deg mellom Gamlebyen - Isegran - Smertu - Sentrum - Værste - Gressvik - Ålekilene.
Jernbanestasjonen ligger i umiddelbar nærhet fra ferjeleiet på vestsiden. Det er gode bussforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg via Glommaringen som har stopp ved Rv. 111. Det går også gratisferge mellom Sellebakk og Lisleby.
På østsiden er det gode muligheter for fritidsaktiviteter, med blant annet Kongsten anlegget med innendørs og utendørs svømmebasseng og treningssenter, Kongsten fort, Fredrikstad ridesenter, og Kong Fredrik II golfbane. Med kort vei til både Glommastien og turstier og lysløype i Østsidenmarka har du flere turmuligheter sommer som vinter.

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

Eiendommen er regulert til boligformål, og omfattes av reguleringsplan med navn:
010612 - Rekkehusbebygg langs Blakstad gate. Formål: 112 - Konsentrert småhusbebygelse. Godkjent: 08.02.1952.

Eiendommen omfattes av kommuenbyplanen med navn: Fredrikstad kommunebyplan 2011 - 2023.Formål: 570 - Bevaring, kulturmiljø, og 1001 - Bebyggelse og anlegg. Godkjent: 06.12.2012.

Det er Arealplaner under arbeid i området.

Om tomten

Festet tomt med uteområde både på frem- og baksiden av boligen. På fremsiden har du areal med belegning stein og avdelt med gjerde og hekk. På baksiden har du en hyggelig, sørvendt hage med plen og noe beplantninger, hekk mot naboene.
Parkering på reservert utendørs parkeringsplass. Øvrig parkering i gate etter områdets gjeldende bestemmelser

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		5 400

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	09.09.2026	
2	07.10.2026	

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

W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
W.Blakstads gate 22	W.Blakstads gate 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja, fra 1989-2009.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ca 1984, eller rundt da

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Ca 40 år. Eieren har bodd der hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Krabberød, Kaia Therese

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

Beskriv feilen og omfanget

Mulig fuktdannelse på loft etter oppussing av bad, feilen ble raskt rettet av firma som stod for oppussingen. Vi kjenner ikke til detaljene rundt dette.

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**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fullstendig renovering.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kjenner til at det var oversvømmelse i kjelleren etter styrtregn for noen år siden. Tror det gjaldt hele rekken, og at det ble behandlet og gjort tiltak via forsikringsselskap.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Endring: Gammel peis er byttet ut med en ny peis, vil anta rundt 2010 ca.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58335026

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kaia Therese Krabberød	**2026-09-08**

Identification

Kaia Therese Krabberød

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.: 303 Bnr.: 1167 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	W.Blakstads gate 22
Gatenr:	44100
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:24.08.2026 kl. 13.22

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

900932-1/86	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Uoppgitt FREDRIKSTAD KOMMUNE ORG.NR: 940 039 541

Rettighetshavere til festerett

1984/6386-1/86 27.06.1984	HJEMMEL TIL FESTE VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Uoppgitt NILSEN TOM GUNNAR F.NR:

Påtegning til hjemmel:

2025/294675-1/200 14.03.2025 21:00	FREMTIDSFULLMAKT GJELDER: HJEMMEL TIL FESTE 1984/6386-1/86 GJELDER: NILSEN TOM GUNNAR F.NR:

Stadfesting av ikrafttredelse av
fremtidsfullmakt

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:

1981/5288-3/86 04.06.1981	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 0 år ÅRLIG AVGIFT NOK 61 FESTETID: FREM TIL 01 07 2027 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM FORLENGELSE LEIEN KAN REGULERES

Heftelser i festerett:

1981/5288-3/86 04.06.1981	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 0 år ÅRLIG AVGIFT NOK 61 FESTETID: FREM TIL 01 07 2027 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM FORLENGELSE LEIEN KAN REGULERES

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i feste:

1981/5288-2/86 04.06.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT GJELDER FESTE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1168 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1169 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1170 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1171 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1172 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1173 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1174

GRUNNDATA

1981/5287-2/86 04.06.1981	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1421
2020/1603337-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 1167
2024/823796-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 1167

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1981/5284-2/86 04.06.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1171

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1981/5286-2/86 04.06.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1172 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1981/5290-2/86 04.06.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1168 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1981/5556-2/86 12.06.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1174 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1981/5558-2/86 12.06.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1173 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/5985-4/86 05.07.1991	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1170 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/5986-4/86 05.07.1991	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1169 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD.
- Gårdsnummer: 303, Bruksnummer: 1167, og Festenummer: 0.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten datert den 14.mars 1981 og er gjeldende i 46 år.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: 224,-	
Neste regulering	Når: 2027	
Hvordan reguleres festeavgiften?	Markedspris	
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis	
Utløp av festekontrakten	Dato: 1.juli 2027	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Dok. avg. kr. 100,-

FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT
04. JUN 81 05284
FREDRIKSTAD
BYRETT

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt W. Blakstadsgt. 30 i Fredrikstad
til Torine Tveit personnr 260898 [redacted]
Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på 156,5 kvm.,
er holdt 11.3.1981
Tomten er framålt ~~g.nr. b.nr. og er gitt reguleringsbetegnelsen~~
W. Blakstadsgt. 22 - 36

§ 2.
Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av ~~80 år.~~ inntil 1.7.2027. Ved festetidens utløp den 1.7.2027 skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme anntall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.
Festeavgift

Den årlige festeavgift er ~~% av tomtens verdi~~ kr. 0,23 pr. m2 og utgjør således kr. 36,- , som betales ~~med en halvpart~~ hvert års 1. januar ~~og 1. juli,~~ første gang 1.1.1982 . Det betales da for tiden 1.1.-31.12.1981 , idet festeforholdet ansees påbegynt 1.1.1981 . Av forfalt festeavgift svares rente etter 15 % p. a.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 1.1.1991 , i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal regulering skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.
Refusjon for vei, vann- og kloakkledning

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. . Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr.

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.
Skade på grunnen

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.
Tomtens benyttelse

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.
Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.
Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.
Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.
Verneting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen panthaver, dekkes av festeren.

§ 11.
Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene.
Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt , gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

Festerne av tomtene W. Blakstadsgt. 22,24,26,28,32,34 og 36 skal ha rett til adkomst over tomtens sydside.

§ 12.
Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten.
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 14. april 1981.

ordfører.

Tiltres av festeren

Torine Tveit

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av Torine Tveit personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Født: 5/6 1927
Adr.: W. Bjercetangt 36
1600 Fr.stad

Født: 20.09.17
Adr.: K. Blackstadgt. 24

Dok. avg. kr. 100.-.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT
04. JUN 81 05286
FREDRIKSTAD
BYRETT

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt W. Blakstadsgt. 32 i Fredrikstad
til Reidar Tvete personnr. 181018 [redacted]
Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på 156,5 kvm.,
er holdt 11.3.1981.
Tomten er framålt ~~g.nr. b.nr. og er gitt reguleringsbetegnelsen~~
W.Blakstadsgt. 22 - 36.

§ 2.
Festetid

inntil 1.7.2027.
Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av ~~80 år.~~ Ved festetidens utløp den 1.7.2027 skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme anntall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.
Festeavgift

Den årlige festeavgift er ~~% av tomtens verdi~~ kr. 0,23 pr. m2 og utgjør således kr. 36,- , som betales ~~med en halvpart~~ hvert års 1. januar ~~og 1. juli~~, første gang 1.1.1982 . Det betales da for tiden 1.1.-31.12.1981 , idet festeforholdet ansees påbegynt 1.1.1981 . Av forfalt festeavgift svares rente etter 15 % p. a.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 1.1.1991 , i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal reguler ing skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.
Refusjon for vei, vann- og kloakkledning

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. . Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr.

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.
Skade på grunnen

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.
Tomtens benyttelse

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.
Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.
Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.
Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.
Verneting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen panthaver, dekkes av festeren.

§ 11.
Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene.
Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt , gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

Festerne av tomtene W. Blakstadsgt. 22,24,26,28,30,34 og 36 skal ha rett til adkomst over tomtens sydside.

§ 12.
Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten.
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 14. april 1981.

ordfører

Tiltres av festeren

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av Reidar Tvete personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Jan Erik Tvete

Født: 17/11-44

Adr.: Tyrihjellveien 9E
1600 Fredrikstad

Rigmor Tvete

Født: 23-1-47

Adr.: Tyrihjellveien 9E
1600 Fredrikstad

Dok. avg. kr. 100,-

FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT
04. JUN 81 05288 Kfe. M.T.S.
FREDRIKSTAD BYRETT

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt W. Blakstadsgt. 22 i Fredrikstad
til Borgny Eliassen personnr. 200410[redacted]
Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på 267,7 kvm.,
er holdt 11.3.1981
Tomten er framålt ~~g.nr. b.nr. og er gitt reguleringsbetegnelsen~~
W. Blakstadsgt. 22 - 36

§ 2.
Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av ~~80 år~~ inntil 1.7.2027. Ved festetidens utløp den 1.7.2027 skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme anntall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.
Festeavgift

Den årlige festeavgift er ~~% av tomtens verdi~~ kr. 0,23 pr. m2 og utgjør således kr. 61,-, som betales ~~med en halvpart~~ hvert års 1. januar ~~og 1. juli~~, første gang 1.1.1982. Det betales da for tiden 1.1.-31.12.1981, idet festeforholdet ansees påbegynt 1.1.1981. Av forfalt festeavgift svares rente etter 15 % p. a.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 1.1.1991, i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal regulering skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.
Refusjon for vei, vann- og kloakkledning

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. . Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr.

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.
Skade på grunnen

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.
Tomtens benyttelse

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.
Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.
Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.
Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.
Verneting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen panthaver, dekkes av festeren.

§ 11.
Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene.
Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt , gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

Festerne av tomtene W. Blakstadsgt. 24,26,28,30,32,34 og 36 skal ha rett til adkomst over tomtens sydside.

§ 12.
Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten.
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 14. april 1981.

ordfører. Tiltres av festeren

Borgny Eliassen

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av Borgny Eliassen personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Født: 5/6-27

Adr.: W. Rakkestadsvei 36
1600 Fr. Stn. ①

Født: 31/05 28

Adr.: Hads Haraldsønsgt. 12,
Fredrikstad

Dok. avg. kr. 100,-

FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT
04. JUN 81 05290 Kfu. 9m.TS.
FREDRIKSTAD
BYRETT

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt W. Blakstadsgt. 24 i Fredrikstad
til Georg Sandersen personnr. 200917 [redacted]
Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på 156,5 kvm.,
er holdt 11.3.1981
Tomten er framålt ~~g.nr. b.nr. og er gitt reguleringsbetegnelsen~~
W.Blakstadsgt. 22 - 36.

§ 2.
Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av ~~30 år~~ inntil 1.7.2027. Ved festetidens utløp den 1.7.2027 skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme anntall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.
Festeavgift

Den årlige festeavgift er ~~% av tomtens verdi~~ kr 0,23 pr. m2 og utgjør således kr. 36,- , som betales ~~med en halvpart~~ hvert års 1. januar ~~og 1. juli,~~ første gang 1.1.1982 . Det betales da for tiden 1.1.-31.12.1981 , idet festeforholdet ansees påbegynt 1.1.1981 . Av forfalt festeavgift svares rente etter 15 % p. a.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 1.1.1991 , i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal regulering skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.
Refusjon for vei, vann- og kloakkledning

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. . Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr.

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.
Skade på grunnen

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.
Tomtens benyttelse

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.
Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.
Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.
Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.
Verneting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen panthaver, dekkes av festeren.

§ 11.
Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene.
Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt , gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

Festerne av tomtene W. Blakstadsgt. 22,26,28,30,32,34 og 36 skal ha rett til adkomst over tomtens sydside.

§ 12.
Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten.
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 14. april 1981.

W. Tvinnereim
ordfører.

Tiltres av festeren

Georg Sandersen

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av Georg Sandersen personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Olav Haugen
Født: 5/6-28
Adr.: W. Bratsbergt 36
1600 Fr.stad

Kirsten Tveit
Født: 31/05 28
Adr.: Mads Haraldsønsgt. 12
Fredrikstad

Dok. avg. kr. 100,-

FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT
12 JUN 81 05556
FREDRIKSTAD
BYRETT

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt W. Blakstadsgt. 36 i Fredrikstad
til Olav Hagen personnr. 050627 [redacted]
Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på 250,4 kvm.,
er holdt 11.3.1981.
Tomten er framålt ~~g.nr. b.nr. og er gitt reguleringsbetegnelsen~~
W. Blakstadsgt. 22 - 36.

§ 2.
Festetid

inntil 1.7.2027.
Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av ~~80 år~~. Ved festetidens utløp den 1.7.2027 skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme anntall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.
Festeavgift

Den årlige festeavgift er ~~% av tomtens verdi~~ kr. 0,23 pr. m2 og utgjør således kr. 57,- , som betales ~~med en halvpart~~ hvert års 1. januar ~~og 1. juli,~~ første gang 1.1.1982 . Det betales da for tiden 1.1.-31.12.1981 , idet festeforholdet ansees påbegynt 1.1.1981 . Av forfalt festeavgift svares rente etter 15 % p. a.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 1.1.1991 , i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal reguler ing skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.
Refusjon for vei, vann- og kloakkledning

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. . Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr.

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.
Skade på grunnen

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.
Tomtens benyttelse

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.
Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.
Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.
Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.
Verneting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen panthaver, dekkes av festeren.

§ 11.
Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene.
Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt , gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

Festerne av tomtene W. Blakstadsgt. 22,24,26,28,30,32 og 34 skal ha rett til adkomst over tomtens sydside.

§ 12.

Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten.
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 14. april 1981.

W. Tvingerstad
ordfører.

Tiltres av festeren

Olav Hagen

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av Olav Hagen personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Reidar Tveite
Født: 18.10.1918
Adr.: W. Blakstadgt. 32

Astrid Tveite
Født: 12-5-1920
Adr.: W. Blakstadgt. 32

Dok. avg. kr. 100,-

FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT
12 JUN 81 05558
FREDRIKSTAD
BYRETT

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt W. Blakstadsgt. 34 i Fredrikstad
til Per Arne Carlsen personnr. 060343 [redacted].
Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på 156,5 kvm.,
er holdt 11.3.1981.
Tomten er framålt ~~g.nr. b.nr. og er gitt reguleringsbetegnelsen~~
W. Blakstadsgt. 22 - 36.

§ 2.
Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av ~~30 år~~ inntil 1.7.2027. Ved festetidens utløp den 1.7.2027 skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme anntall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.
Festeavgift

Den årlige festeavgift er ~~% av tomtens verdi~~ kr. 0,23 pr. m2 og utgjør således kr. 36,- , som betales ~~med en halvpart~~ hvert års 1. januar ~~og 1. juli,~~ første gang 1.1.1982. . Det betales da for tiden 1.1.-31.12.1981 , idet festeforholdet ansees påbegynt 1.1.1981 . Av forfalt festeavgift svares rente etter 15 % p. a.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 1.1.1991 , i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal reguler ing skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.
Refusjon for vei, vann- og kloakkledning

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. . Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr.

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.
Skade på grunnen

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.
Tomtens benyttelse

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.
Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.
Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.
Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.
Verneting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen panthaver, dekkes av festeren.

§ 11.
Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene.
Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt , gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

Festerne av tomtene W. Blakstadsgt. 22,24,26,28,30,32 og 36 skal ha rett til adkomst over tomtens sydside.

§ 12.
Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten.
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 14. april 1981.

ordfører.

Tiltres av festeren

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av Per Arne Carlsen personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Anita Simensen
Født: 20/1-57
Adr.: Bryggeveien 2
1620 Gressvik

Født: 3/3-53
Adr.: 1674 Vesterøy

Dok. avg. kr. 250,-

BH

SKJØTE

REGISTRERT
05 JULI 1991
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 5985

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.1170 med reguleringsbetegnelsen W. Blakstads gate 28 i Fredrikstad til Per Nilsen personnr. 250462 [redacted] for kjøpesum kr. 2348,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festerne/eierne av tomtene W. Blakstads gate 22-24-26-30-32-34-36 skal ha rett til adkomst over tomtens sydside.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

Doknr: 5985 Tinglyst: 05.07.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

file:(bente)ben-s-blak-28

1

FREDRIKSTAD, 15.05.1991

P. Pettersen
.....
ordfører

.....
Kjøper
W. Thomsens gate 28
.....
Adresse
250462[redacted]
.....
Personnummer

.....
Kjøper

.....
Adresse

.....
Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående skjøte er underskrevet av Per Nilsen personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Hilde M. Furstad
.....
Navn
Bergsringen 43, 1700 Sarpsborg
.....
Adresse
150656
.....
Født

Arbjørn Langseth
.....
Navn
Hauges gate 11, 1713 Grålum
.....
Adresse
230355
.....
Født

file:(bente)ben-s-blak-28

Dok. avg. kr. 250,-

REGISTRERT
05 JULI 1991
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 5986

SKJØTE

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.1169 med reguleringsbetegnelsen W.Blakstads gate 26 i Fredrikstad til Per Andersen personnr.100943[redacted] for kjøpesum kr. 5228 ,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Fersterene/eierene av tomtene W.Blakstads gate 22-24-28-30-32-34 og 36 skal ha rett til adkomst over tomtens sydside.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

Doknr: 5986 Tinglyst: 05.07.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

file:(bente)ben-s-blak-26

FREDRIKSTAD, 31.05.1991

P. Pettersen
.....
ordfører

Per Andersen
.....
Kjøper
W. Blakstadsgt 26
Adresse
100943 [redacted]
Personnummer

.....
Kjøper

.....
Adresse

.....
Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående skjøte er underskrevet av Per Andersen personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Andreas Andersen
.....
Navn
Vestlia 4, 1620 Gressvik
.....
Adresse
13-12-12
.....
Født

Berit Andersen
.....
Navn
W. Blakstadsgt. 26, Fr.stad
.....
Adresse
05.12.46
.....
Født

file:(bente)ben-s-blak-26

Eiendomsstatus, ordre 9426805

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1167	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	270.3 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:** 320 - Flomfare 550 - Hensyn landskap 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 12 Rekkehusbebygg. langs Blakstads gate	**Vedtatt:** 08.03.1952	**Formål:** 112 - Konsentrert småhusbebyggelse **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest12_120.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		**Varslet igangsatt:** 16.03.2022

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.08.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1167/0/0

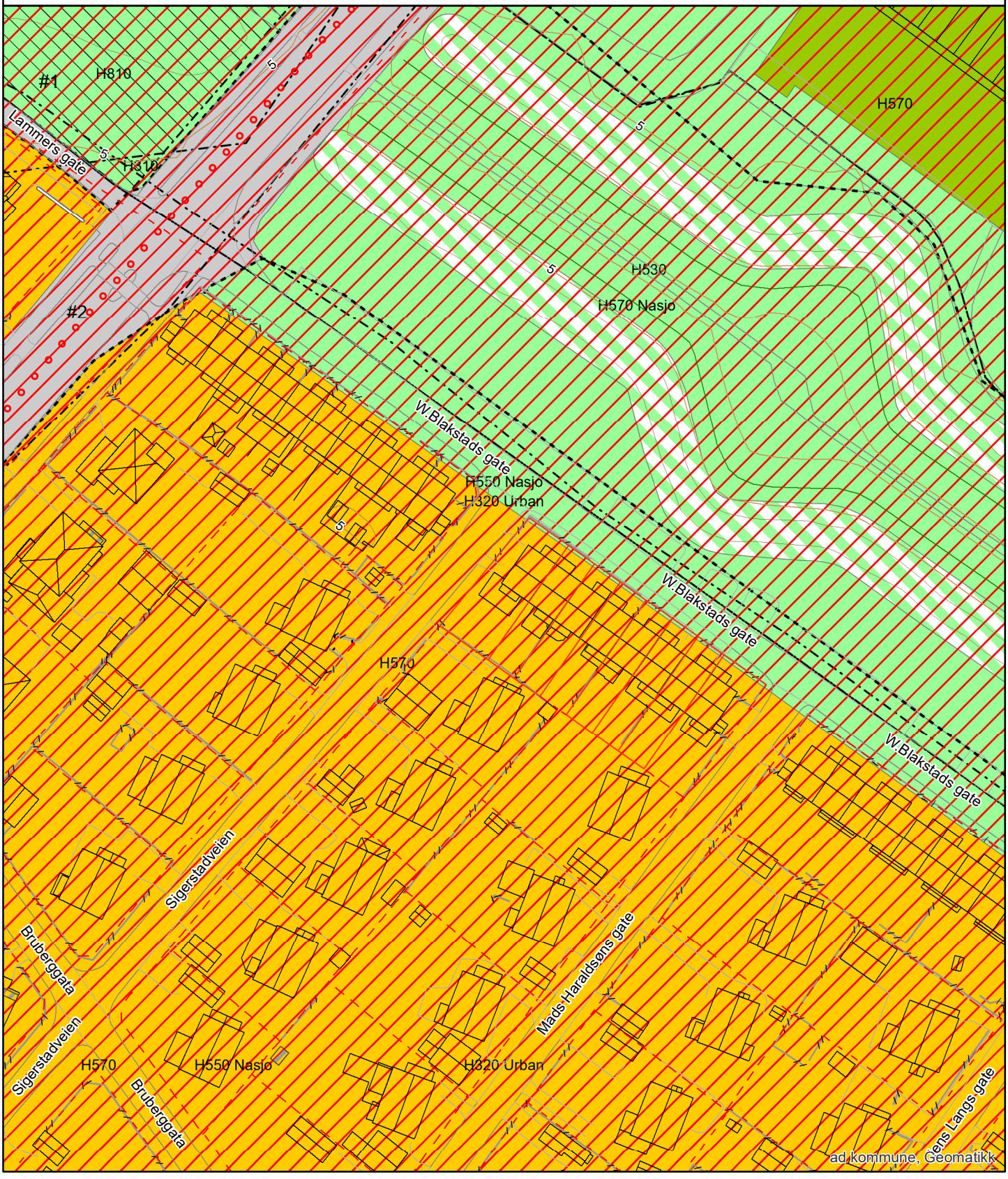
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-24

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1167/0/0

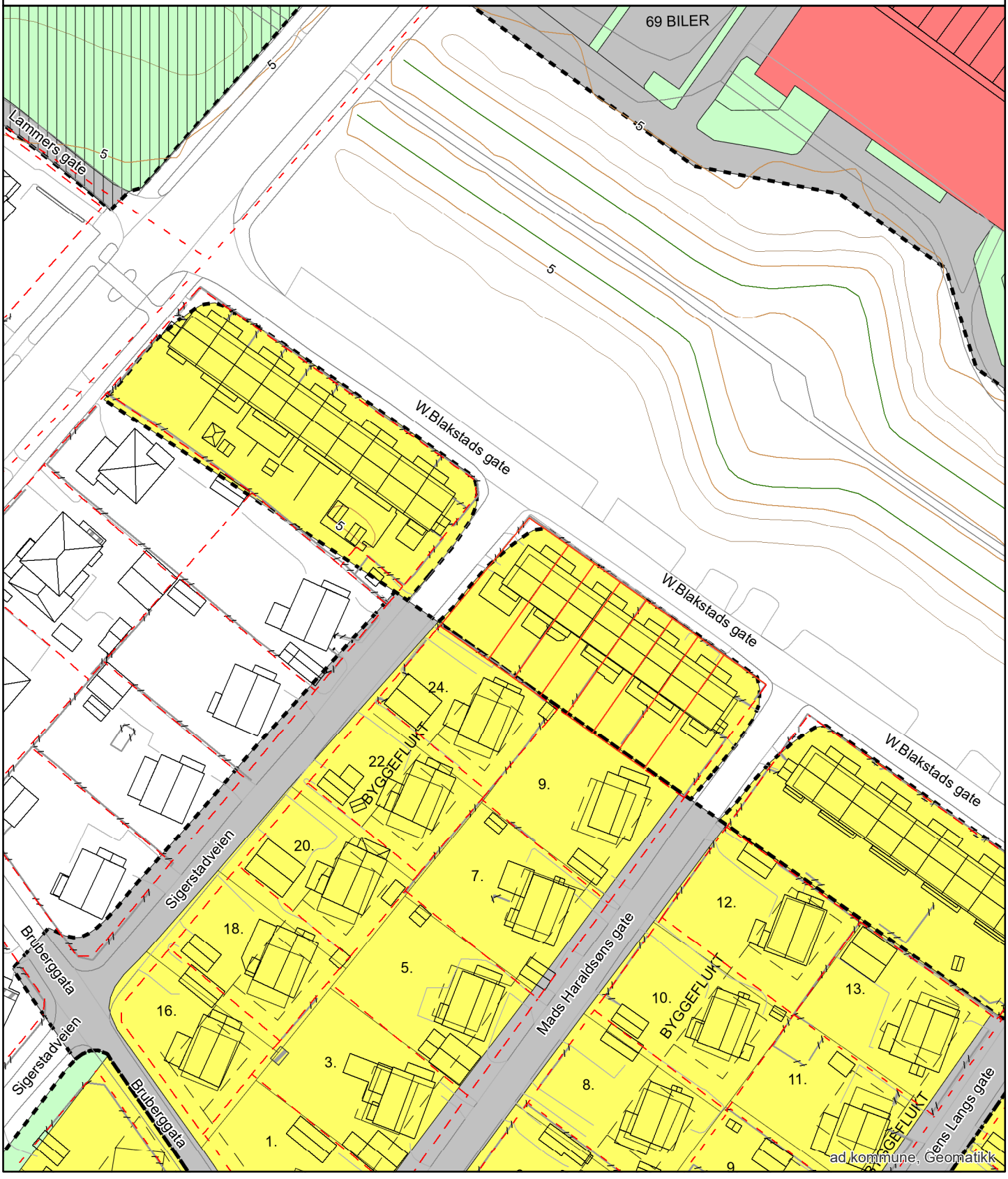
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-24

N

Planident: 12
Ikrafttredelsesdato: 8.3.1952
Plannavn: Rekkehusbebygg. langs Blakstads gate

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.



Plan nr. 12

Stadfestet av departementet 8. mars 1952.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad bystyre i møte 31. januar 1952 om regulering av rekkehusbebyggelse langs Blakstadsgate, Fredrikstad.

Videre har departementet i henhold til lovens §3 stadfestet bystyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder så:

1. Parsellene skal bebygges med 2 etasjes rekkehus med gjennomgående leiligheter. 2. etasje kan oppføres med knestokk med ikke under 2.10 m. høyde innvendig målt. Husene skal oppføres av tre med brannskiller av mur etter bygningslovens krav.

2. Husene skal ha sadeltak med takvinkel på ca. 25°.
Gesimshøyde ikke over 6,5 m. og mønehøyde ikke over 8,5 m.

3. Rekkehusenes størrelse må for rekkehus A ikke overstige 500 m^2. bebygget flate, for B. ikke over 400 m^2 for C ikke over 450m^2 og for D ikke over 550 m^2 Uthus tillates ikke oppført.

4. Husfargen må godkjennes av bygningssjefen.

5. Delegjerder av netting kan oppsettes mellom parseller.

Mot regulert vei må settes opp passende gjerder som godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 80 cm.

6. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.

7. Unntak fra vedtektene kan tillates av bygningsrådet innenfor bygningsloven og bygningsvedtektenes ramme.

Arealplaner under arbeid

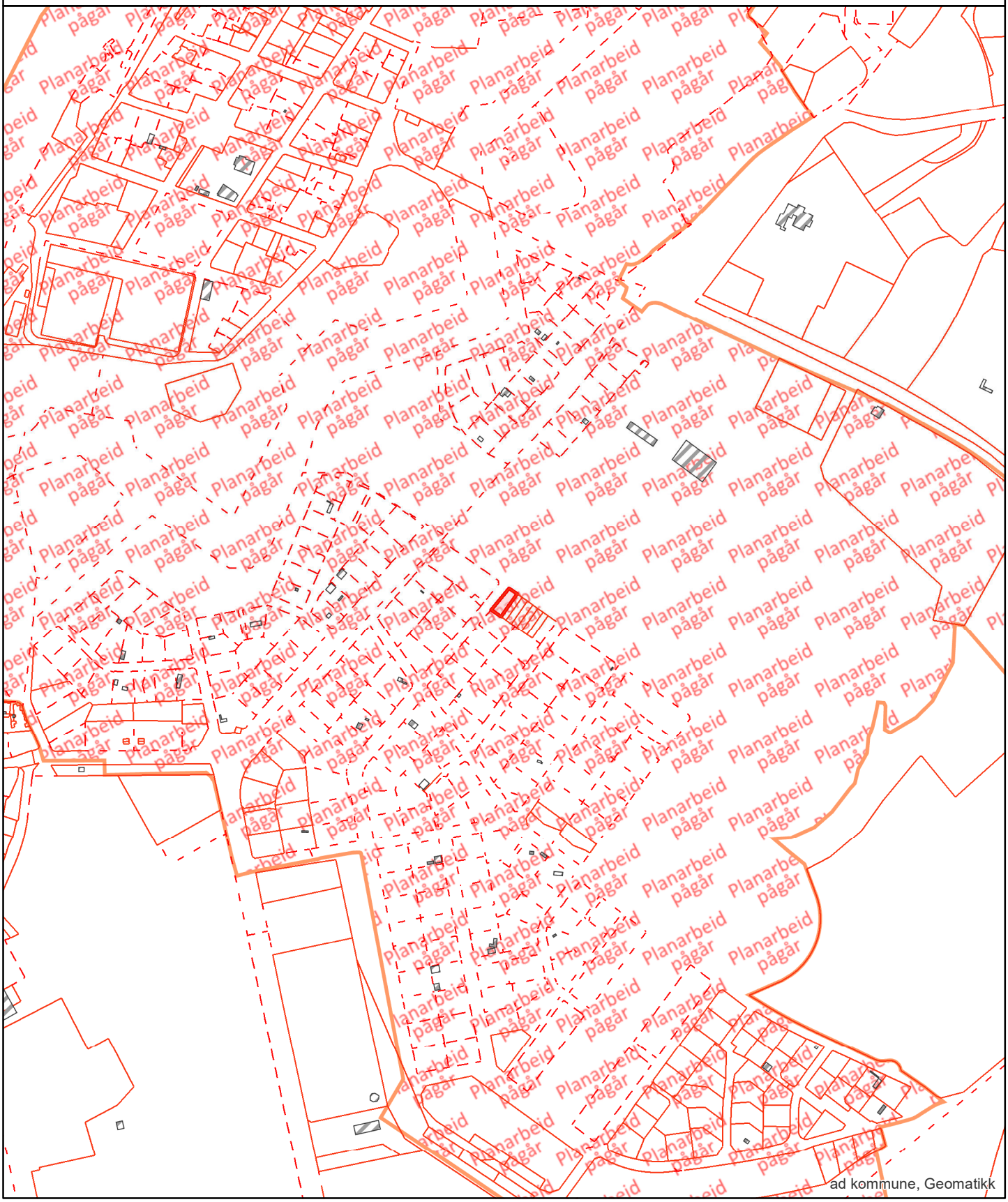
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1167/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-24

N

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



ad kommune, Geomatikk

Kommunens 12.5.1981.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

FESTEKONTRAKT X

§ 1.
Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt W. Bl[illegible]gt. 22 i Fredrikstad

til Borgny Eliassen personnr. 200410-42002

Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på 267,7 kvm.,

er holdt 11.3.1981

Tomten er framålt ~~g.nr. b.nr. og er gitt reguleringsbetegnelsen~~

W. Blakstadsgt. 22 - 36

§ 2.
Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av ~~30 år.~~ inntil 1.7.2027 Ved festetidens utløp den 1.7.2027 skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme anntall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.
Festeavgift

Den årlige festeavgift er % av tomtens verdi kr 0,23 pr. m2 og utgjør således kr. 61,- , som betales ~~med en halvpart~~ hvert års 1. januar ~~og 1. juli~~, første gang 1.1.1982 . Det betales da for tiden 1.1.-31.12.1981 , idet festeforholdet ansees påbegynt 1.1.1981 . Av forfalt festeavgift svares rente etter 15 % p. a.

Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 1.1.1991 , i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal reguler ing skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4.

Refusjon for vei, vann- og kloakkledning

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. . Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr.

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.

Skade på grunnen

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.

Tomtens benyttelse

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.

Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.
Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.
Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.
Verneting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen panthaver, dekkes av festeren.

§ 11.
Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene.
Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt , gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

Festerne av tomtene W. Blakstadsgt. 24,26,28,30,32,34 og 36 skal ha rett til adkomst over tomtens sydside.

§ 12.

Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten.
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 14. april 1981.

ordfører. Tiltres av festeren

Borgny Eliassen

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av Borgny Eliassen personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Olav Hagen

Født: 5/6-24

Adr.: W. Bloktsbergt 36
1600 Fr. stad

Kirsten Tveit

Født: 21 05 28

Adr.: Hads Haraldsønsgt. 12.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1167/0/0

Eierrepresentant: Nilsen Tom Gunnar

Regningsmottaker: Nilsen Tom Gunnar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	W BLAKSTADSGATE 22	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1167	Oppgitt areal	268 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	270,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	W.Blakstads gate 22	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kongsten nord	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6277845	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		128

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NILSEN TOM GUNNAR	W.BLAKSTADS GATE 22	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Fester
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
83	GRUNNLEIE BOLIG	224,00 kr	kr 1,00	01.10.2026	1/1	0	kr 224,00
60	ESkatt Bolig	1 489 900,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 4 767,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 6 521,00	01.10.2026	1/3	0	kr 2 717,00

kr 22 756,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 26. August 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**303**	Bnr.:	**1167**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**W.Blakstadsgate 22**					

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: 16.12.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 16.12.2024	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Nilsen Tom Gunnar

W.blakstads Gate 22

1630 Gamle Fredrikstad

Adresse:	W.blakstads Gate 22 (H - 1 - 1)	**Dato:**	26.08.2026
Bygningsnr:	6277845	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	303 / 1167 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	16651
Tilsyn:	Utført 16.12.2024		
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, 28. august 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1167 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE 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 : 24.8.2026

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 303 / 1167 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

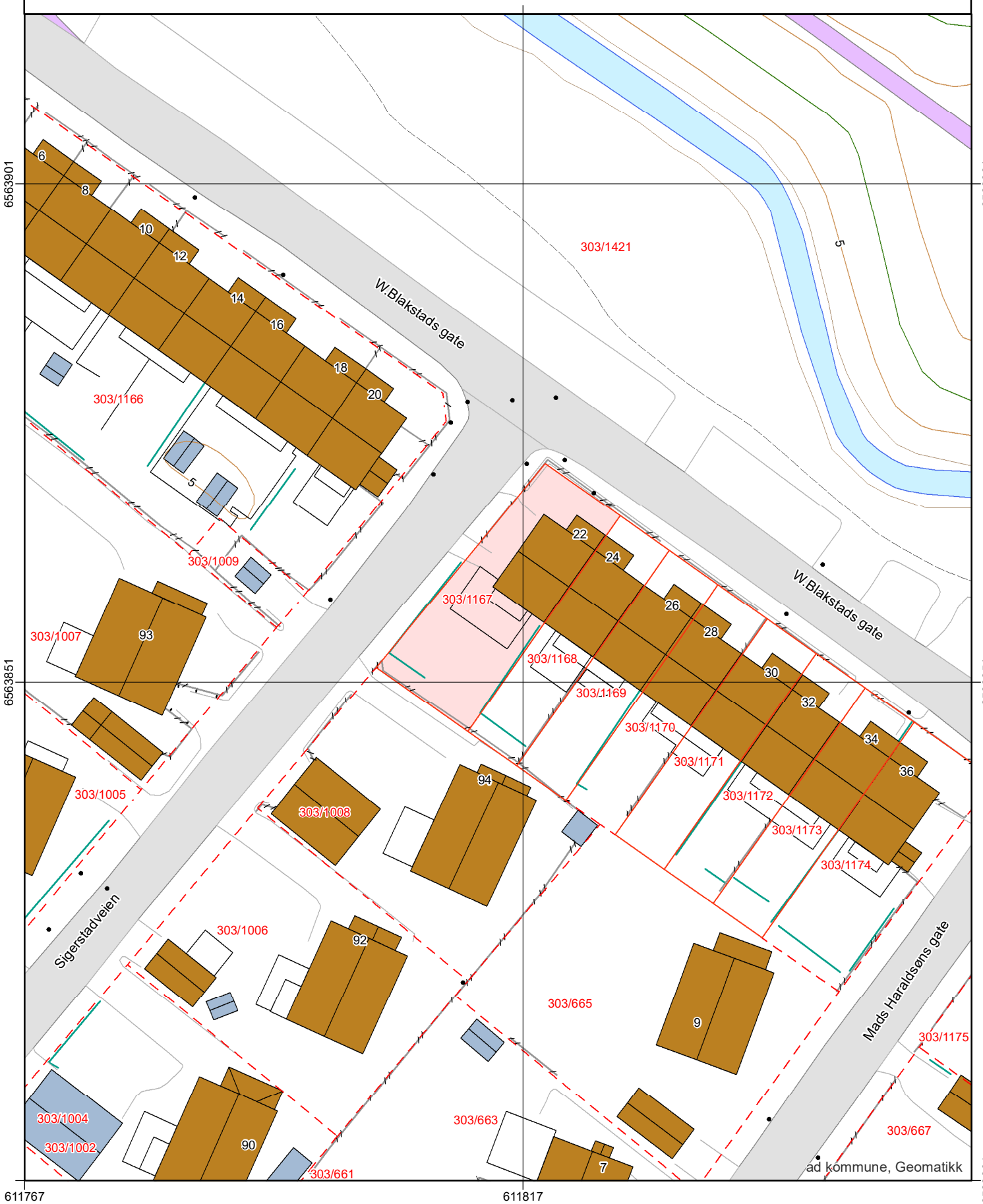
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1167/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-24

N

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



Grunnkart

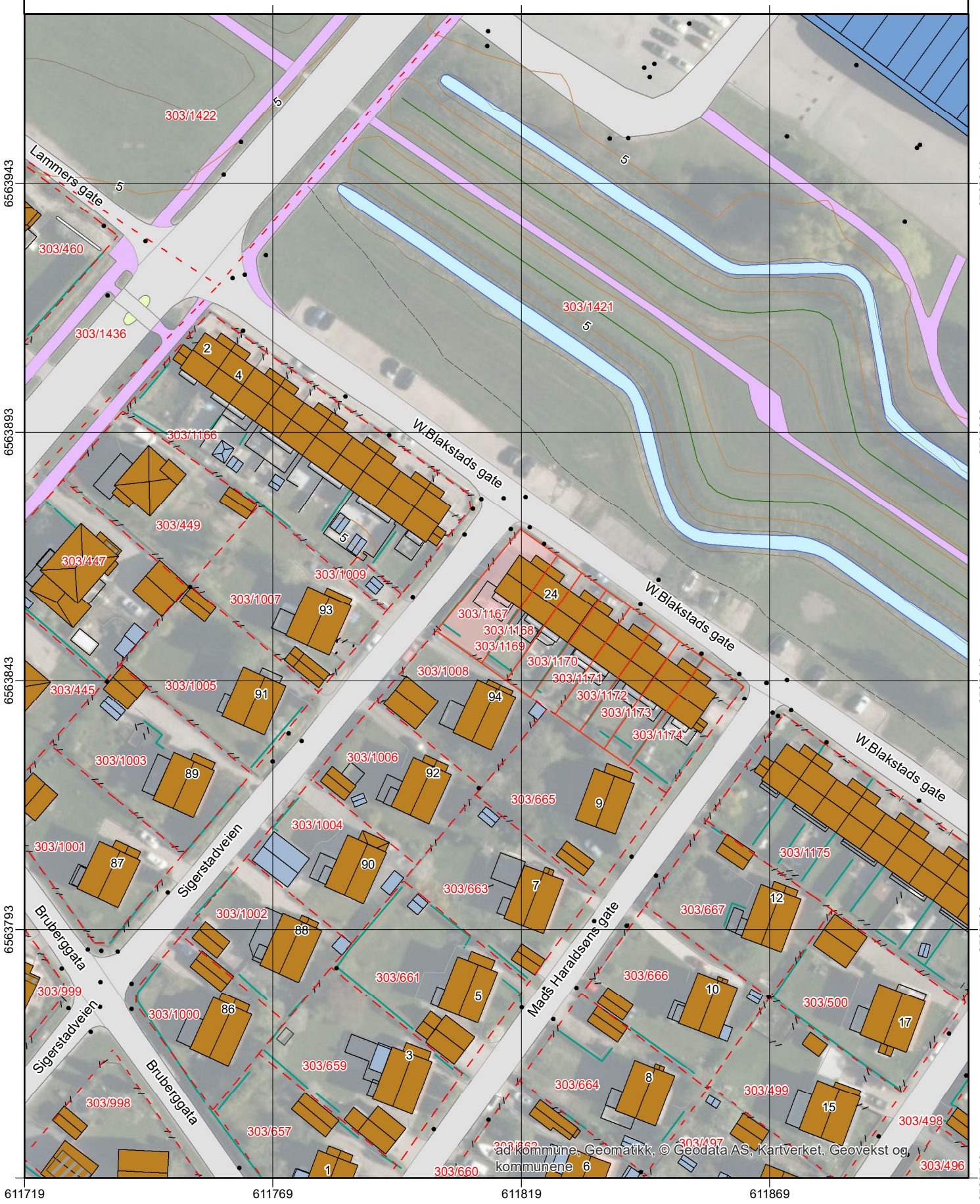
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1167/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-24

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Oversiktskart

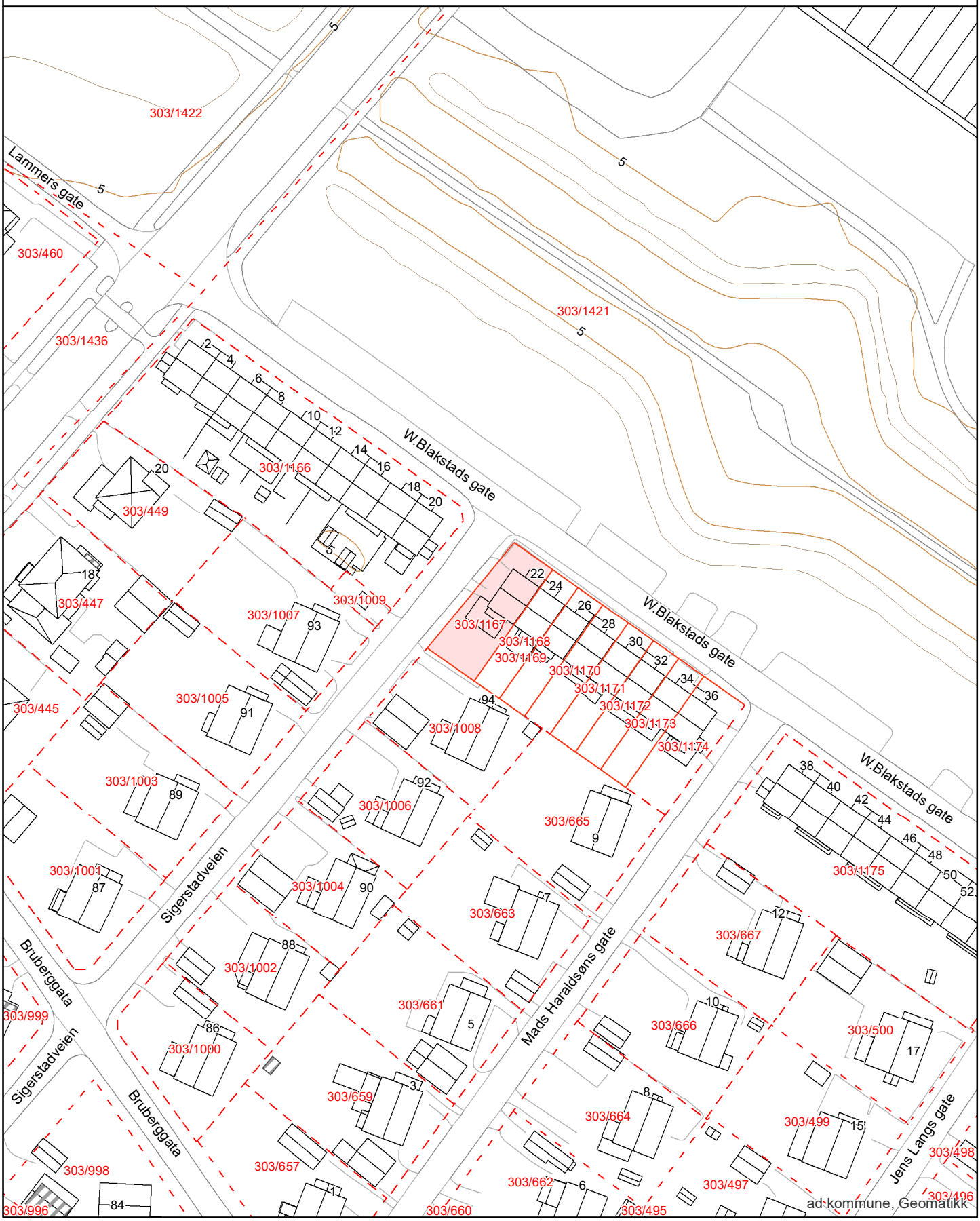
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1167/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-24

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1167/0/0

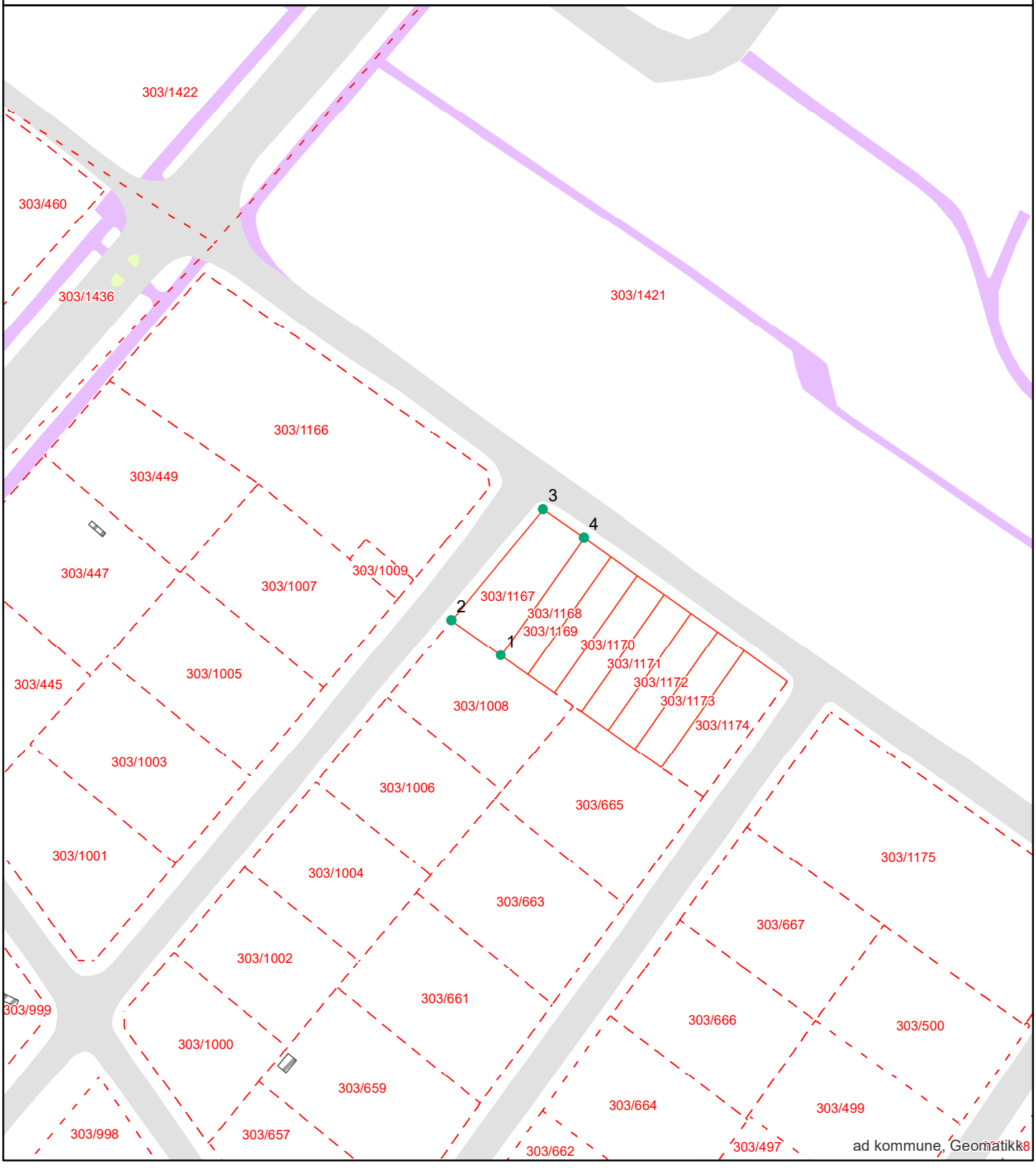
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-24

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563846.36048	611811.276752	Ikke spesifisert	11.23	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6563852.80786	611802.094546	Ikke spesifisert	26.6	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6563873.29423	611819.042898	Ikke spesifisert	9.18	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6563868.02075	611826.553641	Ikke spesifisert	26.51	Ukjent		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/1167/0

Bruksnavn	W BLAKSTADSGATE 22	Beregnet areal	270.3
Etablert dato	04.06.1981	Historisk oppgitt areal	268.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
TOM GUNNAR NILSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	12.03.2015	12.03.2015		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	04.06.1981			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	270.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6277845	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 6277845: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	128.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	128.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.09.1953	15.09.1953

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	128.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	44.0	0.0	44.0	0.0
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0
K01	0	44.0	0.0	44.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
W.Blakstads gate	22		1630 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

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

Med hilsen Geomatikk

POLITILAG SJØLYGGELAG.

DEKKEHUS VED DEN DEKKEDE VEG.

TERRASSE

A B C D E F G H

6.00 6.00

STUE STUE STUE STUE STUE

KJØKKEN ENTRÉ ENTRÉ KJØKKEN KJØKKEN ENTRÉ ENTRÉ KJØKKEN KJØKKEN ENTRÉ ENTRÉ KJØKKEN

V.F. KOTT KOTT V.F. V.F. KOTT KOTT V.F. V.F. KOTT KOTT V.F.

GÅRDSPLASS GÅRDSPLASS

UTHUS FOR SYKLER OG B.VOGNER.

48.00 M.

W. BLAKSTADS GT.

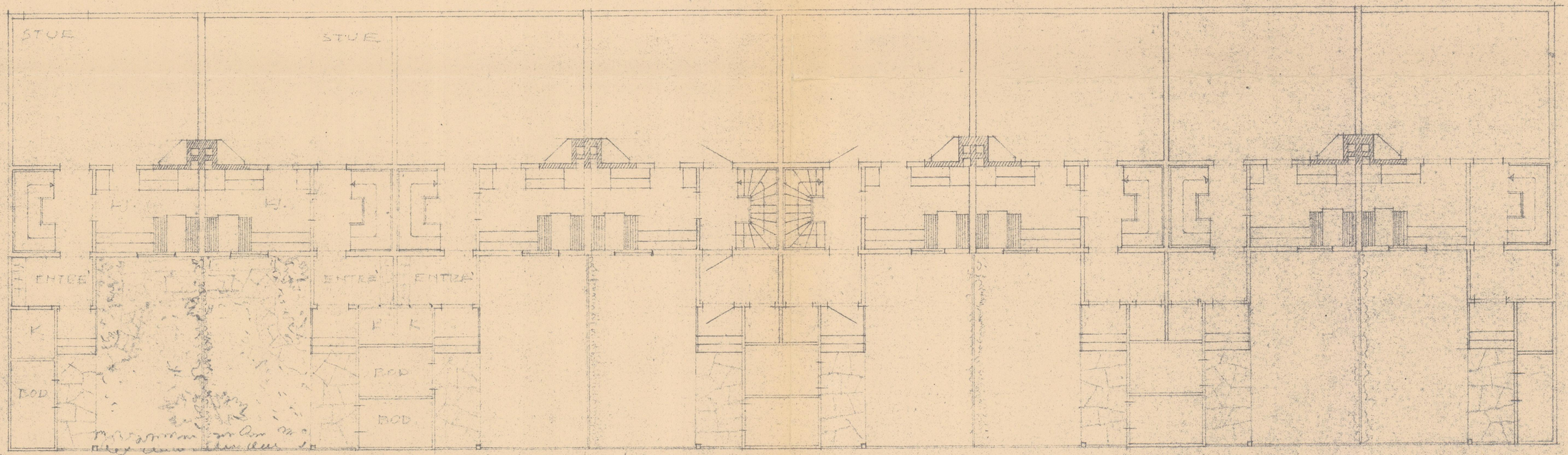
FREDERIKSTAD BYGNINGSVESEN 28. JUNI 1951.

LEIF JOHANNESSEN. - MÅL 1:100

F.B.nr. 217/1951

BYGNINGSSJEFEN
Inn. 1341
19 51
FREDRIKSTAD

POLITIETS · SJØLBYGGELAG.
REKKEHUS VED DEN DEKKEDE VEG.
FREDRIKSTAD.



1. ETASJE.

W. BLAKSTADS GT.

19 nov 51

F.B.nr. 361/1951

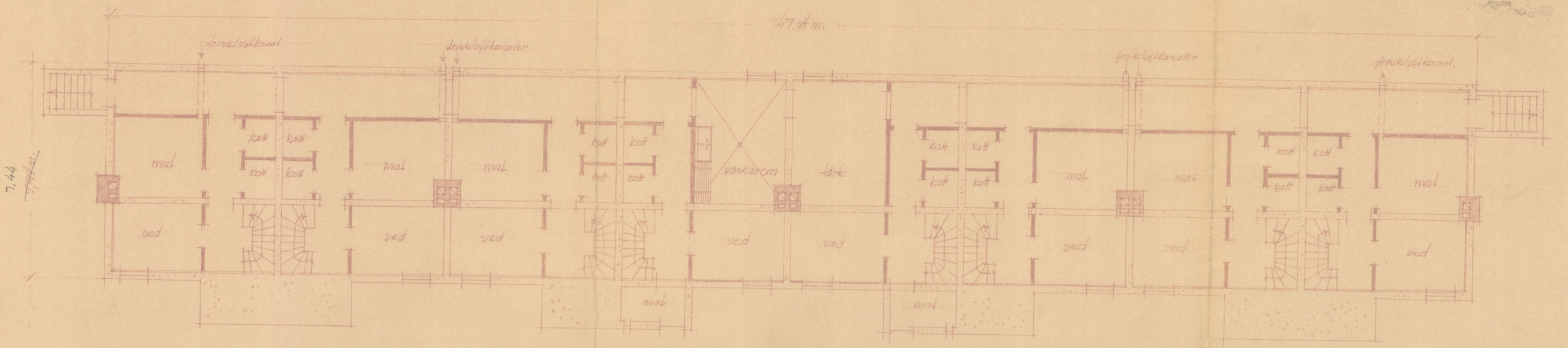
BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1874
19 51
FREDRIKSTAD

F. Rådm.: J. nr. 460
19 52.

F. Rådm.: J. nr. 479
19 52.

POLITIETS SJØLBYGGELAG.

REKKEHUS VED DEN DEKKEDE VEG.



KJELLERPLAN.

FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN 28 JUNI 1951

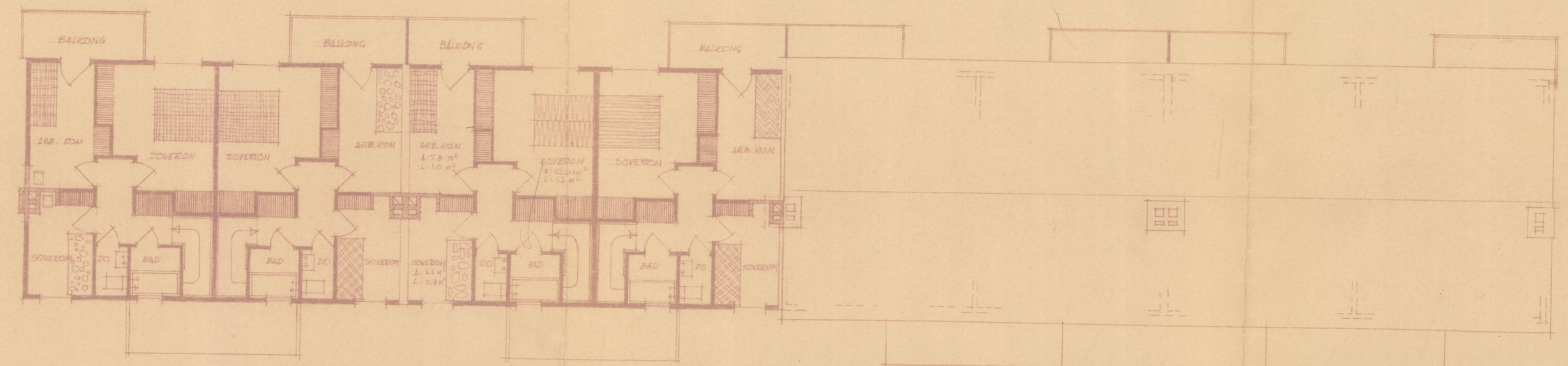
TO-HANNESSEN MÅL 1:100

F.B.nr. 17
1951

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1341
1951
FREDRIKSTAD

POLITIETS SJØLBYGGELAG.

REKKEHUS VED DEN DEKKEDE VEG.

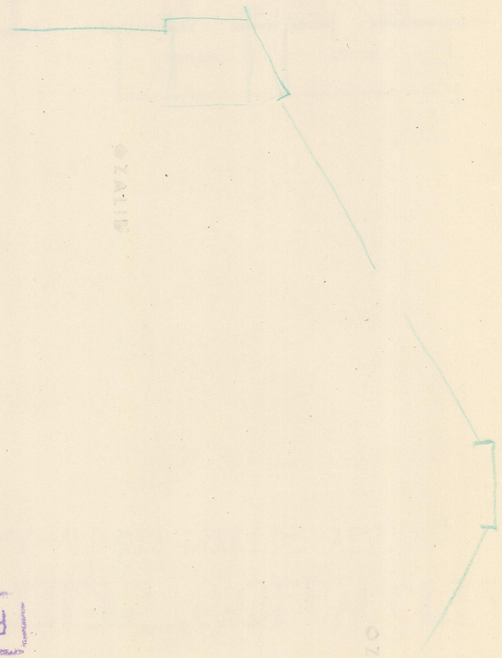


FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN 29. JUNI 1951

L. JOHANNESSEN. M/L. = 1:100

F.B.nr. 217 1951

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1341
1951
FREDRIKSTAD

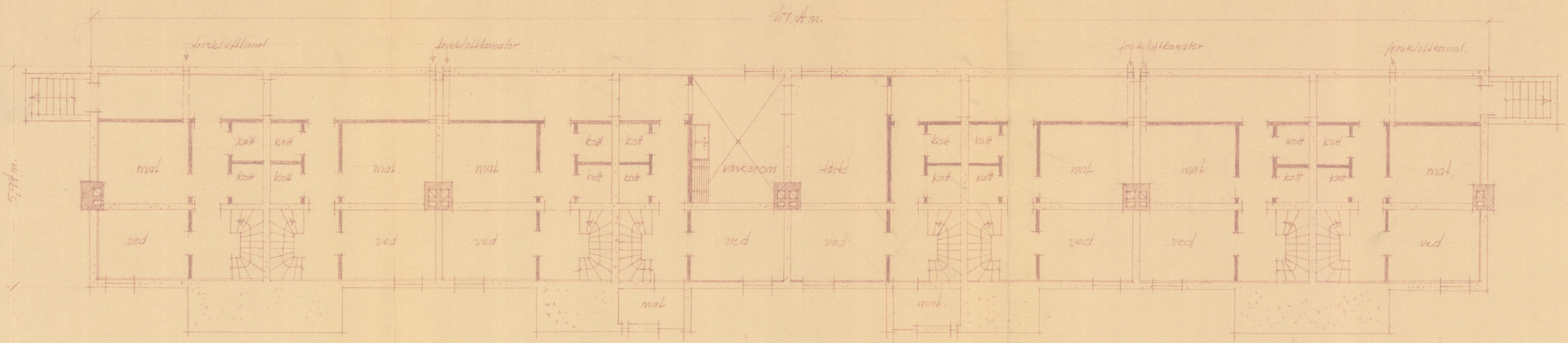


F.B.nr. 217 1951

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1341
1951
FREDRIKSTAD

POLITIETS SJØLBYGGELAG.

REKKEHUS VED DEN DEKKEDE VEG.



KJELLERPLAN.

FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN 28 JUNI 1951

JOHANNESSEN MÅL 1:100

F. St. ing. J. nr. 315
1951

F. Rådm.: J. nr. 2390
1951

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1778 - 1594 | 51
1951
FREDRIKSTAD

OZALID

POLITILIS SYKLEVOGNLAG.

DEKKEHUS VED DEN DEKKEDE VEG.

TERRASSE

A B C D E F G H

6.00 6.00

STUE STUE STUE STUE STUE STUE

AREAL: 26.0 m².

KJØKKEN ENTRÉ ENTRÉ KJØKKEN AREAL: 8.0 m² KJØKKEN ENTRÉ ENTRÉ KJØKKEN KJØKKEN ENTRÉ ENTRÉ KJØKKEN

V.F. KOTT KOTT V.F. V.F. KOTT KOTT V.F. V.F. KOTT KOTT V.F.

GÅRDSPLASS GÅRDSPLASS

2.00

1.00

UTHUS FOR SYKLER OG B.VOGNER.

48.00 M.

W. BLAKSTADS GT.

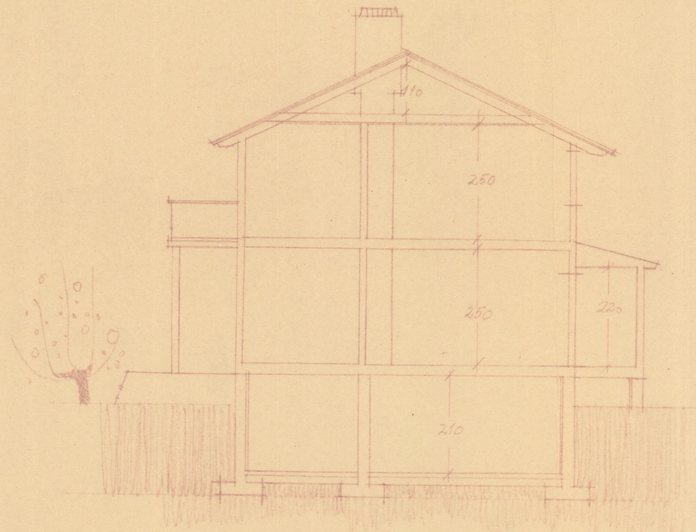
FREDRIKSTAD BYGNINGSVEGEN 28. JUNI 1951.

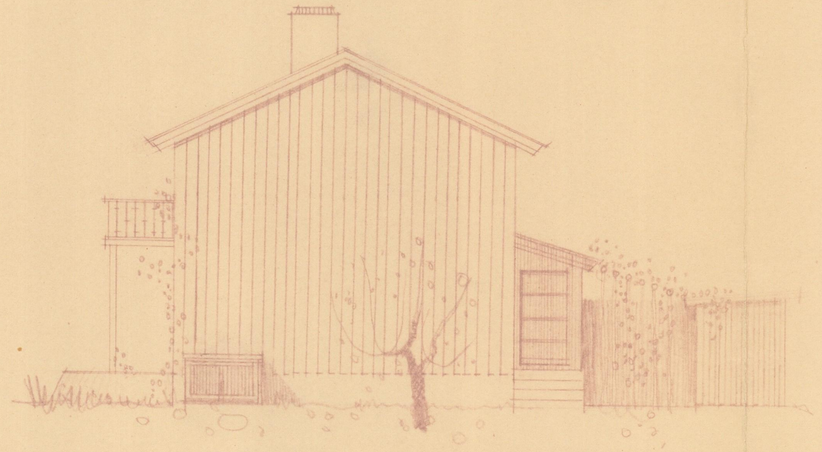
LEIF JOHANNESSEN. - MÅL 1:100

St. Inf. J. nr. 315
1951
F. Radm.: J. nr. 2396
19 51
BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1115-59 A/51
1951
FREDRIKSTAD

POLMETS SJØLBYGGELAG.

BEBYGGELSE VED DEN DEKKEDE VEG.





ØSTFASADE.



VESTFASADE

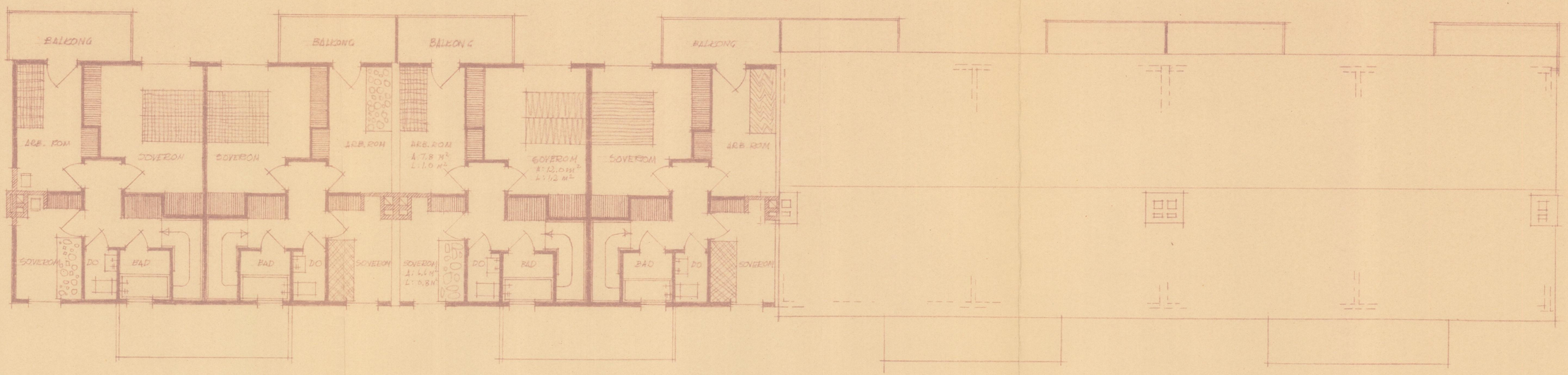
FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN 17. 8. 51

Leif Pedersen

F. St. ing. J. nr. 315
F. Rådm.: J. nr. 2396 1951
19 57
BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1948 - 159/21/51
1951
FREDRIKSTAD

POLITIETS SJØLBYGGELAG.

REKKEHUS VED DEN DEKKEDE VEG.



FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN 29. JUNI 1957

L. JOHANNESSEN. H.A.L. 19.00

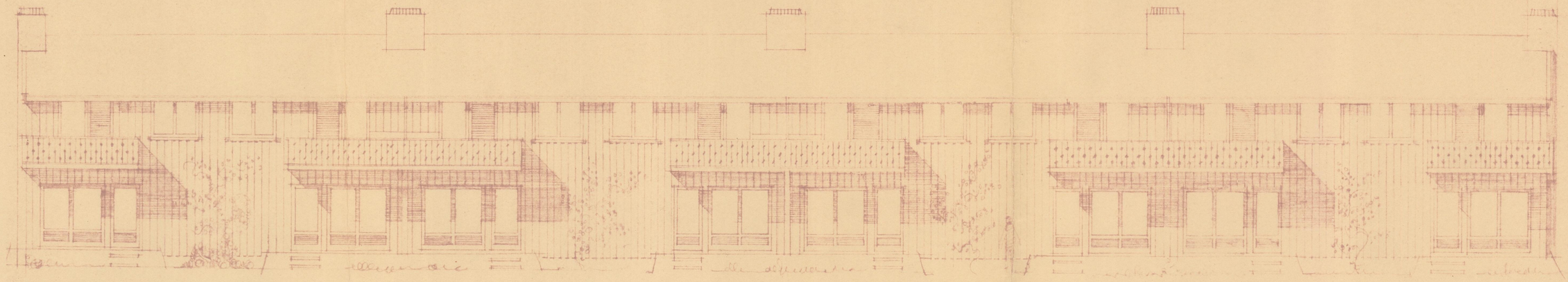
F. Radm.: J. nr. 2396
1951

F. St. ing. J. nr. 315
1951

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1958-159 A/51
1951
FREDRIKSTAD

POLITIETS SJØLBYGGELAG.

REKKEHUS VED DEN DEKKEDE VEG.



FR. STAD BYGNINGSVESEN 29 JUNI 1951
L. JOHANNESSEN MÅL: 1:100

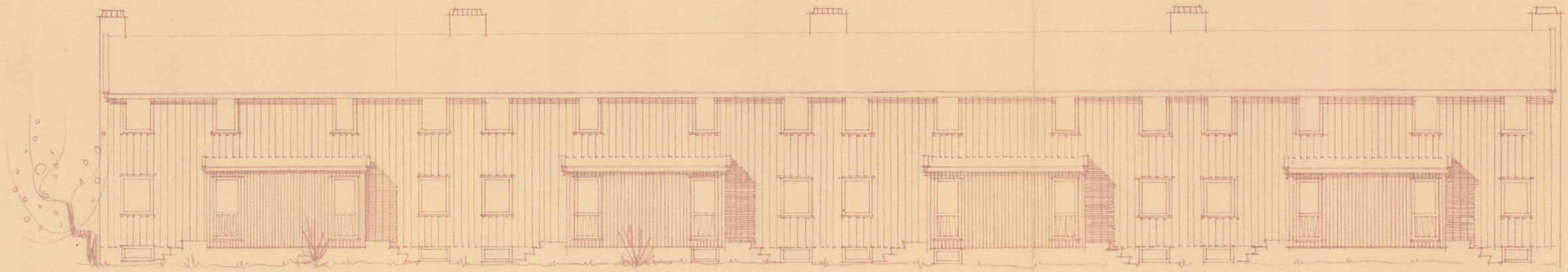
F. St. ing. J. nr. 3/5

F. Rådm.: J. nr. 2396 - 1951
1951

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1948 - 1594/51
1951
FREDRIKSTAD

POLITIETS SJØLBYGGELAG.

REKKEHUS VED DEN DEKKEDE VEG



NORD.

FR. STAD BYGNINGSVESEN

H. Johannessen 16.8.51.

F. St. ing. J. nr. 315
1951

F. R. J. nr. 2396
1951

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1118-1597/51
1951
FREDRIKSTAD



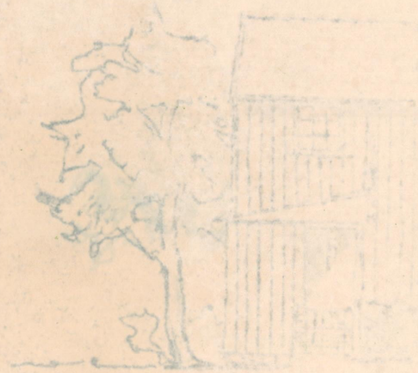
19 nov. 51 Magnus Poulsson

BOLIGHUS VED DEN DEKKEDE VEG - FREDRIKSTAD

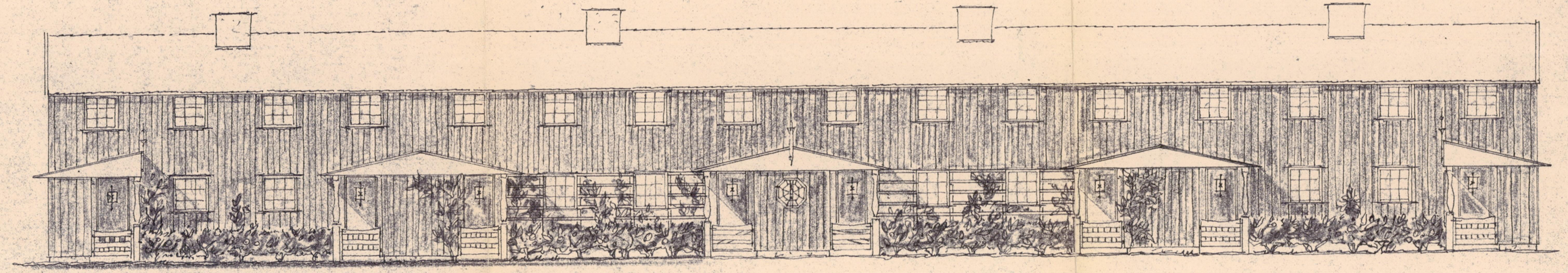
F.B.nr. 301/1951

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1844
1951
FREDRIKSTAD

F. Rådm.: J. nr. 460
19 52.



OZALID



FAÇADE · MOT · W. BIAKØTADS GT ·

× MÅL 1:100

POLITIETS · SJØLBYGGELAG ·
REKKEHUS VED DEN DEKKEDE
VEG ·

FREDRIKSTAD

19 nov 57

F.B.nr. 301/1951

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1849
19 51
FREDRIKSTAD

F. Rådm.: J. nr. 460
19 52.

F. Rådm.: J. nr.
19

enova

Energiattest



Adresse **W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357905**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6277845**
Gårdsnummer **303**	Bruksnummer **1167**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **291,91**

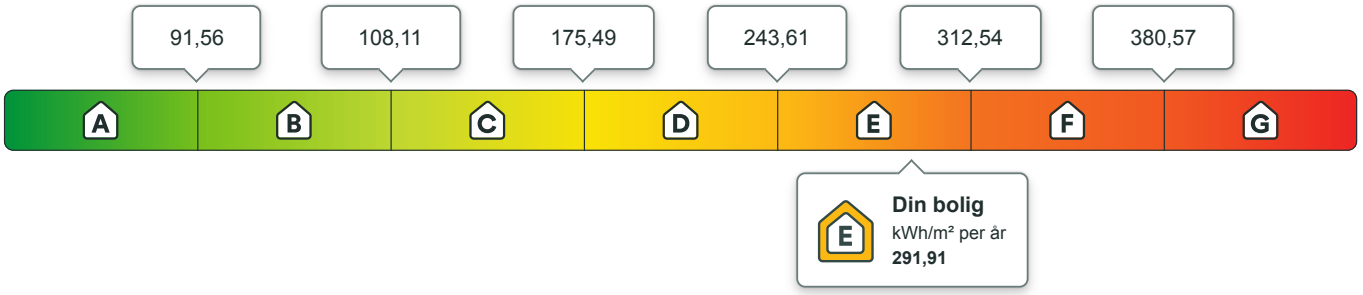
W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
35 059,54	**287,37**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Detaljering

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

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

W.Blakstads gate 22, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

W.Blakstads gate 22 - Nabolaget Kongsten - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Vaterland snuplass Linje 8, 101	4 min 0.4 km
Vaterland fergeleie Linje 806	10 min 0.8 km
Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	11 min 1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	7 min 3.5 km

Skoler

Childrens International School Fredriksta... 231 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 373 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 2.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	3 min

«Kort vei til Gamlebyen, skog og mark, badeanlegg og idrettshall.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

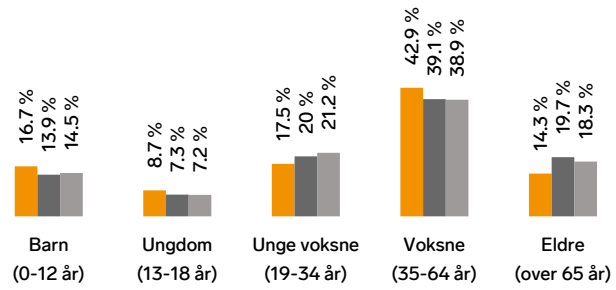
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsten	1 841	788
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kongsten barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.4 km
Vaterland barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 0.5 km
Gudevold barnehage (0-5 år) 85 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Gamle Fredrikstad PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	15 min 1.3 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. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

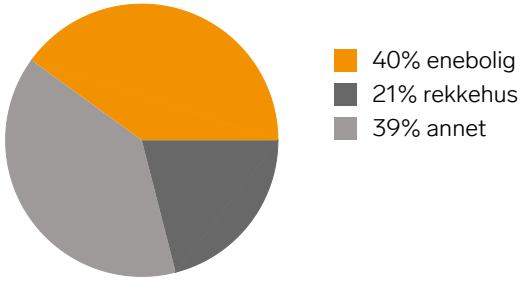
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Kongsten idrettshall Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Kongsten banene Ballspill, fotball	4 min 0.4 km
Actic Kongstenhallen	3 min
Centrum Helsestudio	8 min

Boligmasse



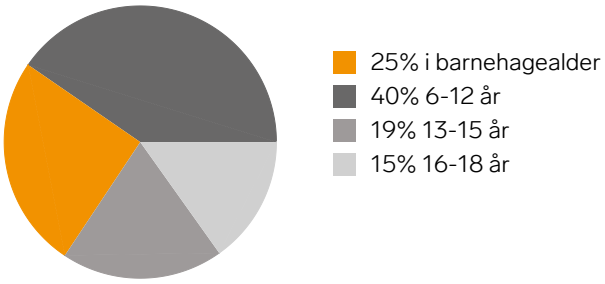
«Det beste nabolaget jeg noensinne har bodd i - fantastiske naboer, gode turmuligheter for både to og firbente!»

Sitat fra en lokalkjent

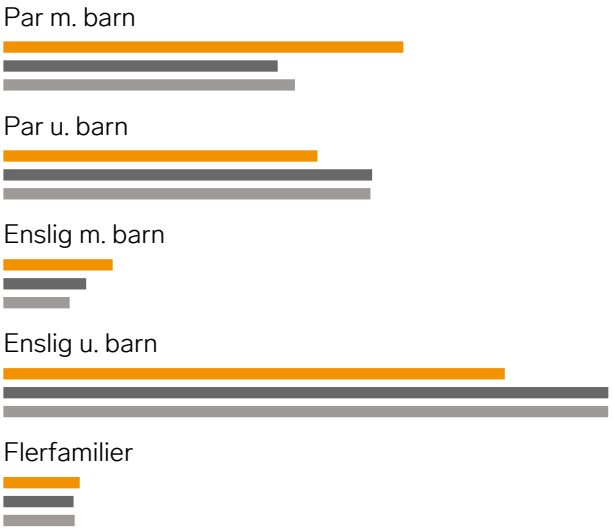
Varer/Tjenester

Torvbyen	7 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

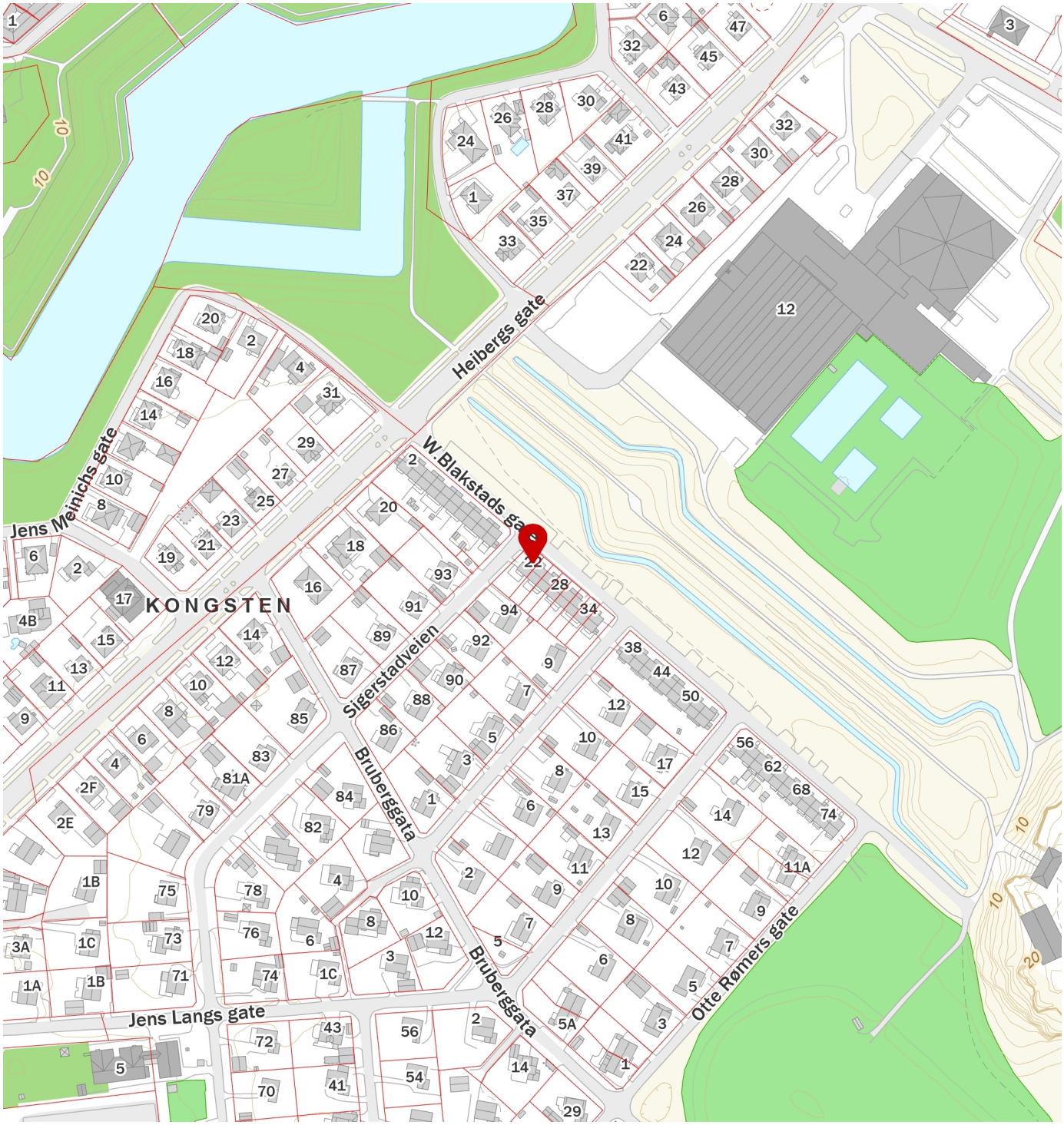


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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