Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Thorsøveien 90
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 687/36
Fredrikstad kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 93 m² (BRA-i: 93 m²)
Anneks.
Bruksareal: 19 m² (BRA-i: 0 m²)
Garasje.
Bruksareal: 36 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 148 m²

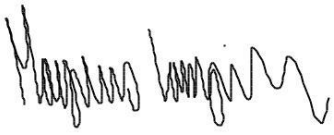
Befaring

Befaringsdato: 11.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.12.2025
Referansenummer	15077700
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0077
Hjemmelshaver/selger	Merete Pihl
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	27.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Thorsøveien 90
Postnummer/sted	1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	687/36
Tomt	Eiet tomt: 3619 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	Ca. 1900 i følge opplysninger fra eier.		
Anneks.	Ukjent. Annekset ble rehabilitert i ca. 1987 i følge opplysninger fra eier.		
Garasje.	Ca. 1980 i følge opplysninger fra eier.		

Byggemåte

Fritidsbolig, innredet anneks, garasje med tilliggende utedo, og potetkjeller/bodbygg beliggende i Thorsøveien i Fredrikstad kommune. Tomten rundt bebyggelsen har hovedsakelig gressplen og noe synlig fjell.

Hytte over to etasjer samt kaldtloft. Grunnmur i naturstein. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Taktekking i saltaksform, utvendig tekket med betongtakstein. Profilert entrédør. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall og vinduer med tre-lags glass fra 2016. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Første etasje består av entré, toalettrom, kjøkken og stue/spisestue. Andre etasje består av gang, bad, to soverom og kott.

Forenklet oversikt over vedlikehold/oppgraderinger i følge opplysninger fra eier:

2008: Riving av bjelkelag og støping av betonggulv i anneks.
Diverse arbeid på det elektriske anlegget.

2010: Nytt sikringsskap i hytten.
Fornying av overflater i bad.

2016: Tilknytning til offentlig vann og avløpsanlegg.
Nytt toalett i toalettrom 1. etg.
Ny varmtvannsbereder og nytt toalett i bad 2. etg.
Utskifting av vinduer i gavlvegg mot syd.

2022: Rehabilitering av skorstein og installasjon av nytt ildsted.

Oppgitte årstall er omtrentlige.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2. etg.		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken - 1. etg.		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon og avtrekk	10	
		Innredning	10	
Øvrige rom - 1. etg.		Innerdører	11	
		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet - 2. etg.		Overflater gulv	12	
		Statikk	12	
		Ventilasjon	12	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetsmåling	13	
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetsmåling	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	14	
		Fasader ink. kledning	14	Kr over 300 000
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Frittstående byggverk - Anneks.		Helhetsvurdering	16	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk - Potetkjeller/bodbygg.		Helhetsvurdering	17	Kr 100 000 - 200 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	36			36	
	Gang, bad og to soverom (kott er ikke måleverdig).				
1. etg.	57			57	
	Entré, toalettrom, stue/spisestue og kjøkken.				
SUM	93			93	
	Total bruksareal: 93 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Anneks.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		19		19	
		Innredet anneks.			
SUM		19		19	
	Total bruksareal: 19 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		36		36	
		Garasje og tilliggende utedo.			
SUM		36		36	
	Total bruksareal: 36 m²				

Kommentar til areal

Hytten inneholder 93 m2 P-ROM.

Loftsetasjen i hytten har et totalt gulvareal (GUA) på 56 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 36 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 20 m2.

Det var ikke tilgang til innvendig oppmåling av første etasje i potetkjeller/bodbygg på befaringsdagen. Andre etasje i bygningen har en gulvflate oppmålt til ca. 24 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i bygningene ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og

vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad 2. etg.

Baderom etablert i ca. 1980. Rommet ble fornyet med gulvbelegg og overflater i 2010. Varmtvannsbereder og toalett ble skiftet i 2016.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegg og himlingsflater belagt med tapeter.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med forheng.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vannrør av typen kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2015 (produksjonsår) plassert i rommet.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder, slitasjegrad og oppbygning. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Det er registrert tegn til utettheter i tettesjikt ved innfestinger til røropplegg på vegg i dusjsonen. Dette medfører risiko for fukt i konstruksjonen.

-Gulvbelegget er stedvis avsluttet nær gulvet ved rørgjennomføringer i gulv ved sluk. Det kan ikke verifiseres at gjennomføringene er sikre mot lekkasjer.

-Toalett er plassert ved siden av sluk. Vann fra dusjen vil renne mot toalettet. Dette er upraktisk med hensyn til vått gulv rundt toalett ved bruk av dusj, og risikabelt med hensyn til eventuelle utettheter ved rørgjennomføringer under toalett. Disse gjennomføringene er skjult og ikke inspisert.

-Deler av vann og avløpsrør inkludert sluk er vurdert til å være av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i eksisterende hull i vegg i tilstøtende rom til våtsone (soverom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tiltak bør påregnes.

Kjøkken - 1. etg.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling belagt med panelplater.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr. Komfyrvakten ble installert i 2025.
Vannrør av typen plastrør og kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekraner, vannmåler og bryter til utvendig varmekabel (frostsikring) plassert i benkeskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Overflater himling - Vannrør - Annet

TG i	Informasjon	Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert delvis løse veggplater og manglende vedheft i tapet i vegghjørne mot nordvest.
	Overflater gulv	Det er registrert knirk i gulvflaten. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Deler av avløpsrør under oppvaskkum er vurdert til å være av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Ventilasjon og avtrekk	Ventilatoren er av eldre dato. Behov for reparasjoner/utskiftning kan ikke utelukkes. Til informasjon ble avtrekkseffekten i ventilatoren testet ved hjelp av et papir. Avtrekkseffekten er vurdert til å være tilstrekkelig.
	Innredning	Innredningen har generell slitasje.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg.

Rom omgjort til toalettrom i 2016.
Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

TG i	Ventilasjon	Rommet har naturlig ventilasjon (veggventil). Dette gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med fliser og tregulv.
Veggflater belagt med trepanel og malte strietapeter.
Himlingsflater belagt med trepanel og malte strietapeter.
Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger

TG 2	Innerdører	Innerdører bærer generelt preg av alder/slitasje. Dørbladet til enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i etasjen. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er registrert noe knirk i gulvflate i stuen. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Tregulv i stue/spisestue har generell slitasje.

Krypekjeller

TG 2	Helhetsvurdering	Det var ikke tilgang til krypekjeller på befaringstidspunktet. Gulvluke i kjøkken var blendet. Denne type konstruksjon har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt. Med bakgrunn i dette og konstruksjonens alder er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet.

Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.
Himlinger belagt med tapeter og trepanel.
Profilerte innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører	
TG i	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
TG 2	Overflater gulv	Det er registrert fuktmerker på gulvflate i kott. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i og utenfor området med fuktmerker. Fuktsøket ga ikke indikasjoner som kan tolkes til fuktskade. Gulvbelegg i etasjen har generell slitasje.
	Statikk	Det er registrert stedvise nedbøyninger i himlingsflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i rom for varig opphold. Dette fører til begrenset luftutskiftning når vinduer er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er hovedsakelig skjult og ikke inspisert.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

TG 2	Helhetsvurdering	Helhetsvurdering er valgt for hele bygningsdelen basert på følgende hovedpunkter: -Konstruksjonen er av eldre dato og bærer generelt preg av alder/slitasje. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. -Det er registrert spor etter treskadeinsekter i konstruksjonen. Type insekter, når dette har oppstått eller om forholdet er aktivt er ikke kjent. Svekkelser i konstruksjonen kan ikke utelukkes. -Luftespalter mellom taksperrene er stedvis tettet. Dette fører til redusert ventilering av konstruksjonen. -Det er registrert spor etter mus (avføring) i stort omfang. Om det fortsatt er aktivitet er ikke kjent. Det er også registrert spor etter mus andre steder i boligen. -Isolasjon mellom fakkene i etasjeskiller er ufullstendig. -Loftluken er ikke lufttett. Luftlekkasjer fra varm side kan føre til kondensproblematikk. Med bakgrunn i alder og registrerte avvik kan skjulte skader ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår, innvendig rehabilitert (satt inn stålrør) i 2022. Vedovn fra 2022 plassert i spisestue. Det er fremlagt ferdigattest for rehabilitering av skorsteinen, datert 13. 10. 2023.

TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

TG 2 | Innvendige trapper

Trappen har kun rekkverk/håndløper på én side.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
Rekkverk på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter og har åpninger større enn 10 cm.

Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen oppfyller krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

TG 2 | Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 43 mm i stue/spisestue og ca. 30 mm i toalettrom.

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

TG 2 | Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm i soverom 1, og ca. 38 mm i soverom 2.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2015 (produksjonsår) plassert i bad i andre etasje.
Hovedstoppekraner for hytten og anneks, vannmåler og bryter for utvendig varmekabel (frostsikring) plassert i kjøkken.

TG 1

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

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Bereder har fast tilkobling.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke. Sikringsskap ble skiftet ut i ca. 2010.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Det har kun hendt ved lyn og torden.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursoversikt, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Kursoversikten i annekset er ikke fullstendig.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. Sikringsskap med automatsikring og skrusikringer plassert i anneks.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

TG 2	Konstruksjon	Konstruksjonen er av eldre dato. Med bakgrunn i dette og kledningens tilstand er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader.
TG 3	Fasader ink. kledning	Kledningen er generelt slitasjepreget. Fasader mot syd og øst har høyest grad av slitasje. Det er registrert stedvise råteskader. Omkledning av store deler av bygningens fasader bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Dører og vinduer

Profilert entrédør. Vinduer med trekarmer og enkle glass fra ukjent årstall og vinduer med trekarmer, aluminiumsbeslag og tre-lags glass fra 2016.

TG 2	Vinduer	Vinduer i hytten med unntak av vinduer i gavlvegg mot syd er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er registrert sprekk i glass i vindu i spisestue. Utvendige tettedetaljer rundt eldre vinduer vurderes som ikke tilfredsstillende. Skjulte skader som følge av dette kan ikke utelukkes. Utskiftninger/vedlikehold bør påregnes.
	Dører	Entrédøren er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast. Nøyaktig alder på taktekkingen er ikke kjent. Taksteinen er skiftet på én side av taket på ukjent tidspunkt.

TG 2	Helhetsvurdering	Taket er kun inspisert fra bakkeplan og kaldtloft grunnet høyde. Helhetsvurdering av bygningsdelen er basert på følgende hovedpunkter: -Taktekkingen bærer generelt preg av alder og slitasje. -Konstruksjonen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Det er registrert avvik på kaldtloft. Se avsnitt "loft-uinnredet, råloft". -Takflaten har svanker og skjevheter. Dette indikerer underdimensjonering/svekkelser. -Det er registrert råteskader i vindskier og bæring til takutstikk. -Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i naturstein.

TG 2	Grunnmur	Grunnmuren har stedvise utettheter mellom steinene. Dette kan føre til at insekter/dyr trekker inn i krypekjelleren. Tiltak bør påregnes. Det er registrert ujevnheter/utglidning av stein i fasade mot syd. Årsak eller når dette har oppstått er ikke kjent. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Byggegrunn	Stedvis synlig fjellgrunn. Øvrig byggegrunn er ukjent.

Drenering

Naturlig drenering.

TG 2 | Helhetsvurdering

Grunnmuren har stedvis synlig fundamentering til fjell. Det er stedvis fylt drenerende masser inn mot grunnmuren.
Krypekjelleren er ikke inspisert. For å gjøre en forsvarlig vurdering av dreneringens funksjon må krypekjelleren inspiseres. TG2 er satt med bakgrunn i byggets alder og grunnmurens oppbygning/tilstand for å belyse risiko.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra 2016. Det er fremlagt ferdigattest for tilknytning til det offentlige nettet. I følge opplysninger fra eier er deler av de private stikkledningene eiet i felleskap med naboeiendom. Det er lagt stikkledninger til annekset som gir mulighet for tilkobling til vann og avløp.

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Anneks.

Grunnmur av naturstein.
Bjelkelag ble skiftet ut med gulv av betong mot grunn i 2008.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.
Profilert entrédør.
Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall.
Gulvflater belagt med tregulv og laminat.
Innvendige vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Annekset har skorstein. Skorsteinen er blendet i toppen.

TG 2 | Helhetsvurdering

Bygningen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen generelt bærer preg av slitasje. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Taktekkingen har mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt.
-Kledningen har stedvise råteskader og generelt høy slitasje.
-Det er registrert spor etter mus i annekset.
-Det er registrert sprekk i innvendig brannmur.

Tiltak bør påregnes.

Frittstående byggverk - Garasje.

Dobbel garasje med tilliggende utedo.
Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takplater av metall og takstein.

TG 2 Helhetsvurdering

Garasjen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser.
Bygningen bærer generelt preg av alder og slitasje. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Betonggulv er ufullstendig. Omtrent halve gulvflaten har jordbunn.
-Det er registrert stedvise råteskader i kledning, vindskier og forkantbord.

Utbedringer bør påregnes.

Frittstående byggverk - Potetkjeller/bodbygg.

Grunnmur i naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

TG 3 Helhetsvurdering

Byggets første etasje var avstengt på befaringsdagen. Derfor er kun loftsetasjen og utvendige fasader inspisert. Bygningen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Store svanker og deformasjoner i takkonstruksjonen. Dette indikerer underdimensjonering/svekkelser.
-Utglidninger i grunnmuren. Nøyaktig årsak er ikke kjent.

Tiltak bør påregnes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 200 000

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja. Andre etasje har godkjent rømningsvindu i soverom 2.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten.
Det er målt mellom 1,55 og 2,48 meter takhøyde i første etasje. Laveste takhøyde i første etasje er målt under trapp i toalettrom.
Det er målt mellom 1,03 og 2,18 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt ferdigattest vedrørende rehabilitering av skorstein, datert 13.10.2023. Fremlagt faktura vedrørende rehabilitering av skorstein og installasjon av ildsted, datert 05.09.2022. Fremlagt faktura, datert 13.07.2022 vedrørende tømrerarbeid. Eldre enn 5 år: Fremlagt ferdigattest vedrørende tilknytning av offentlig vann og avløpsnett, datert 27.09.2016. Fremlagt diverse fakturaer vedrørende håndverkstjenester.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring, datert 27.10.2008 vedrørende installasjon av lys i garasje og toalettrom.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 27.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



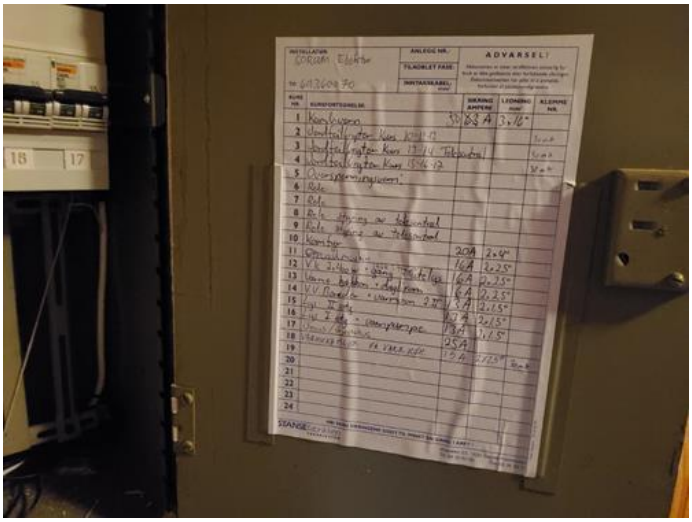
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Rørgjennomføringer i gulv ved sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap hovedhus]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse hovedhus]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap anneks]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse anneks]

Egenerklæring

Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Thorsøveien 90	Thorsøveien 90	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Min søster og jeg eide den sammen. Kjøpte hennes halvdel i 1984, fra da har jeg eid den alene.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Se ovenfor.
Det er en hytte. Jeg har brukt den hvert år siden 1984 frem til 2026.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 4149194

Informasjon om selger

Selger

Pihl, Merete

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I 2016 ble Brekkhaug koblet til offentlig vann og avløp. Det ble lagt ny varmtvannsbereder og toalett på badet oppe og installert toalett og vask på toalett i gangen nede.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Ottar Kristiansen Fredrikstad

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 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye, vendbare vinduer med isolerglass, ble installert i sydvegg i 1.- og 2. etasje i hovedhuset.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Treteknikk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Samtidig som peis ble fjernet og rør i pipe ble restaurert (se Ventilasjon og oppvarming), ble det lagt ny stige på taket.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Wenneberg Bygg AS.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

30+

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I annekset ble ildsted fjernet og tettet mot pipebeløp, men kan åpnes hvis ildsted er ønskelig

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I 2008 ble ledninger i luften fra hovedhuset til anneks og garasje lagt i bakken. I 2010 ble ny moderne sikrings boks og strømmåler ble montert i skap i gangen i hovedhuset. Sikringsskap i annekset ble beholdt. All strøm dit kommer fra hovedhuset. Hvis sikringer til gjestehuset er slått av i hovedhuset, er det ingen strøm i annekset. Strøm til annekset er dimensjonert slik at man kan få et minikjøkken der. Ved å installere en under-måler, kan man enkelt måle strømmen separat der. Sørum Elektriske har klistret deres logo i sikringsskapet i hovedhuset. Jeg kontaktet dem sommer 2025 og etterspurte dokumentasjon. De fortalte at de har slettet all dokumentasjon før 2015. Jeg er temmelig sikker på at det er de som stod for arbeidet, et arbeid jeg er svært fornøyd med.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørum Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Konfyrvakt ble montert i 2025 av Storm elektro. Person Robert Fagerlund.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utekran mot nord er utkoblet. Den kan fjernes.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm Elektro.

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt inn offentlig vann og avløp i 2016. Vann går fra vannpumpe på andre siden av Thorsøveien 92 og opp til Brekkhaug og inn i hovedhuset til under kjøkkenbenken. Et eget rør ble videreført til et stykke foran gjestehuset (se egen tegning om ca. hvor det røret slutter og er stengt av), et rør som kan åpnes og kobles til forlengelse (Elvestadledning), slik at annekset kan få vann til kjøkken og toalett, som igjen åpner for utleiemulighet. NB! Det er en kasse i skapet under vasken til høyre på veggen i hovedhuset med tydelig lapp og tydelig beskrivelse av bryter som stanser vannet ved slutten av Elvestadledningen. Det er avgjørende at man bare endrer posisjon på bryteren og derved kuleventilen, hvis rør skal legges inn til annekset. Hvis kuleventilen åpnes før det, vil det renne vann kontinuerlig ut i gresset, det vil være katastrofalt og en massiv vannavgift vil inntre. Det ble også lagt et stakepunkt til rør fra Brekkhaug og nedover på høyden/kanten av gressplen mot syd. Dette punktet vil være synlig på plenen ved visning, men kan senere skjules bedre ved å la gresset gro litt høyere. Eller ring Lasse Svindal, Mobil 971 78 416.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jørgen Karstensen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

2022. Etter kontroll av feieren, kom det pålegg om at pipen måtte rehabiliteres i hovedhuset. Tilhørende gammel peis ble fjernet og det ble lagt stålrør i pipe og montert ny peisovn, Scan 67-7.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Murer Geir Hedvald fjernet peisen, installerte stålrør i pipen og monterte ny peisovn, se ovenfor.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Geir Hedvald

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Snekkerarbeid rundt pipen i både 1 og 2 etasjen ble utført i forbindelse med arbeidet beskrevet ovenfor.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Wenneberg AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I annekset, gjestehuset. Innerste rom. Et par gulvplanker var brukket pga av skadeborebiller. Gulvbjelkene lå tett nedpå bakken. Ble anbefalt , Anticimex, 2008, at gulv og bjelker fjernes og legg pukk og støp (betong). Dette ble gjort og ikke mer problemer etter det. Arbeidet utført i 2009. Ide´håndværkeren 1676 Kråkerøy.

Rør ble lagt på baksiden av langveggen mott vest på gjestehuset, grunnet vann-sig der.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se ovenfor. Bord lå nære bakken i annekset, derfor fukt i bordene, i tillegg til skadedyr, alt utbedret i 2009, ikke plaget siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se ovenfor

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Brukstillatelse av garasjen mangler. Garasje var satt opp da jeg overtok Brekkhaug. Brukstillatelse har aldri vært etterspurt.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1.Tinglyst dokument 27.06. 2016. Det dokumenterer at eier av
Brekkhaug (gnr. 67. bnr. 36) sikres rett til at vannledning fra Brekkhaug går gjennom eiendommen Thorsø Herregård (G.nr. 87.Bnr.1).

2.Thorsø Herregård har forkjøpsrett.
I skjøtet av 10 august 1984 heter det:
Eieren av Thorsø Herregård.G.nr 67, Br.nr.1, skal ha forkjøpsrett til Brekkhaug dersom eiendommen ønskes solgt til andre enn
Tove Pihl´s slekt i rett nedstigende linje.

3. Det ligger to vannkommer litt syd-øst for potetkjelleren. De har klart, nydelig vann fra vannåre. Vekster i kummen må fjernes hvis vannet skal brukes.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95637413

Egenerklæringsskjema

Name

Pihl, Merete

Date

2026-01-27

Identification

bankID Pihl, Merete

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

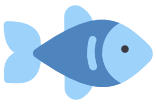
Pihl, Merete	27/01-2026 10:41:43	BANKID

Nabolagsprofil

Thorsøveien 90

Avstand til sjø

518 m



Offentlig transport

Oslo Gardermoen		1 t 40 min
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20		17 min 13.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20		21 min 17 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer		18 min 14 km
Heiderberg Linje 113, 123		2 min 0.2 km

Avstand til byer

Fredrikstad	20 min
Oslo	1 t 17 min

Ladepunkt for el-bil

Circle K Østsiden	12 min
Kongstenhallen	12 min

Vintersport

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Bevø badeplass	6 min
Vispen badeplass	8 min
Brandstorp Gård	10 min
Fredrikstad ridesenter	10 min
Kongstenbadet	12 min
Gamlebyen i Fredrikstad	13 min
Kongsten Fort	13 min
Isegran	14 min

Sport

Torsnes skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 4 km
Grimstadveien balløkke Ballspill	6 min 6.2 km
Actic Kongstenhallen	12 min
Expressgym Sellebakk	12 min

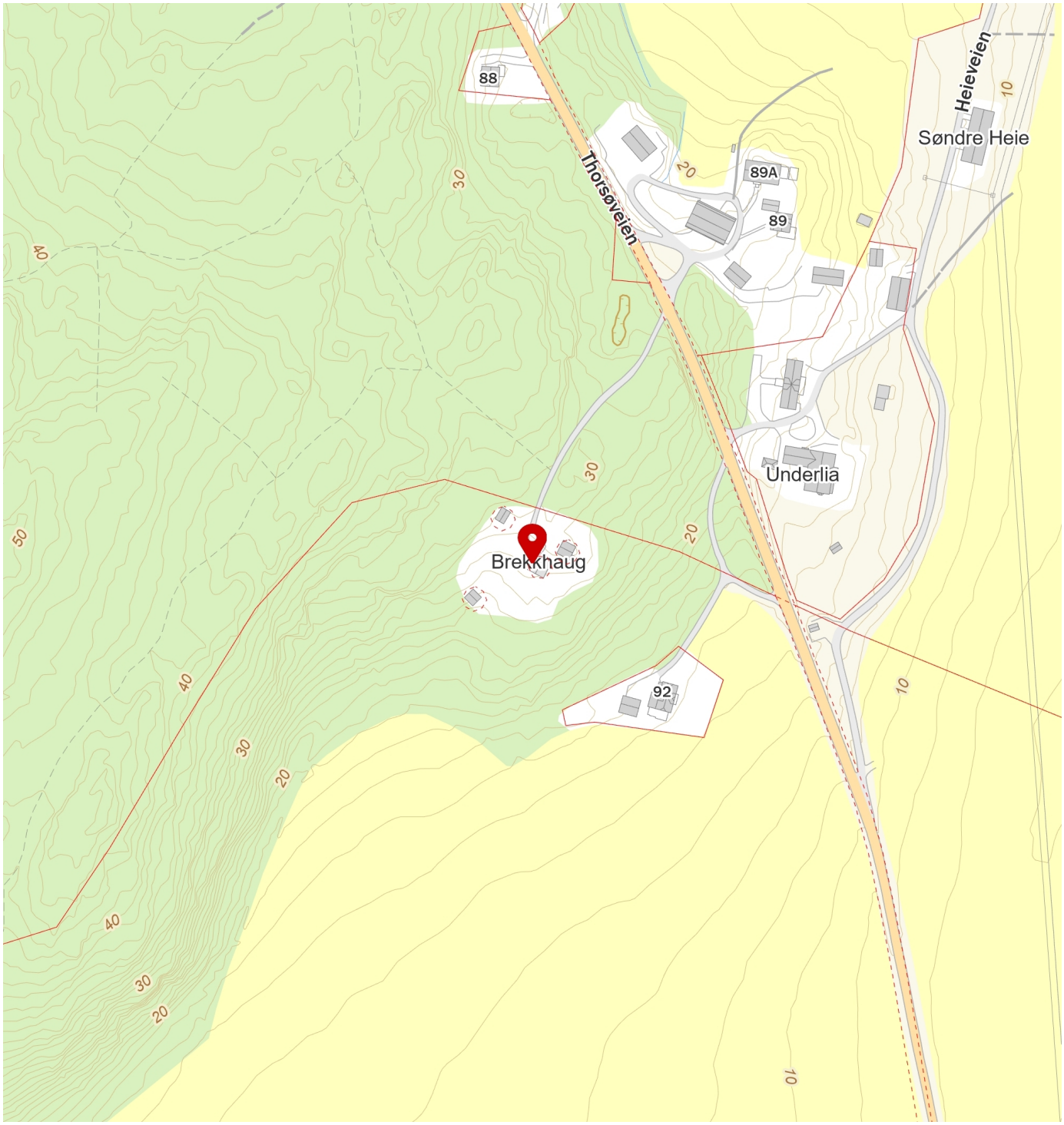
Dagligvare

Coop Prix Torsnes PostNord	5 min 4.1 km
Meny Begby	10 min

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 2025





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 2025



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

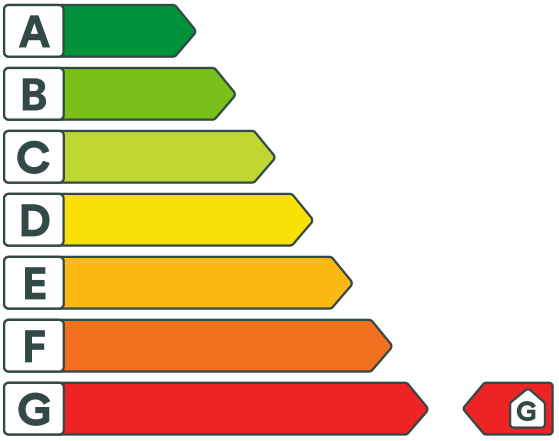
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

enova

Energiattest



Adresse **Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262594**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **146904831**
Gårdsnummer **687**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **522,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **512,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 685 kWh**

Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Detaljering

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

Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 687/36/0/0

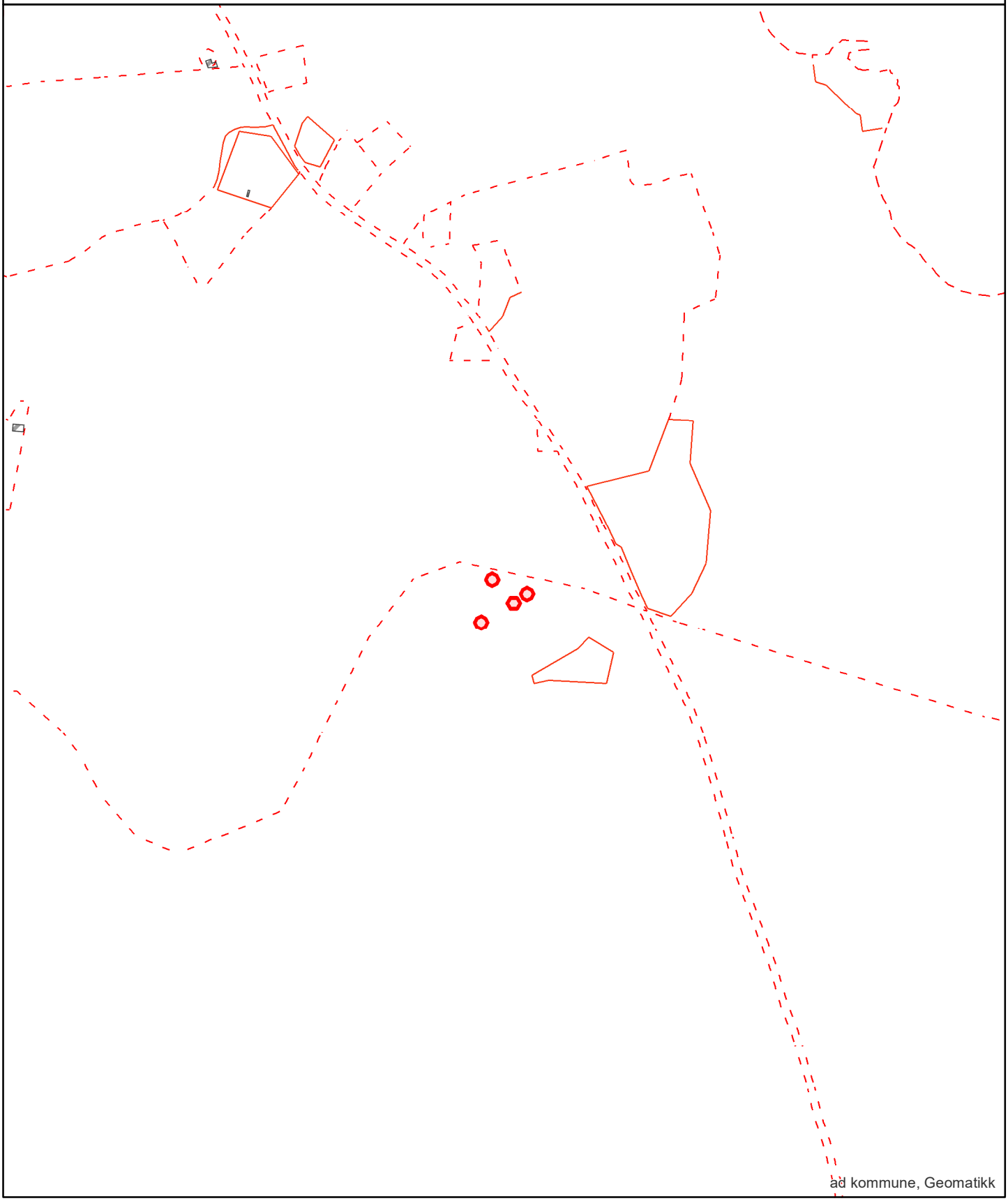
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-12-01

N

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

Planident:
Plannavn:

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



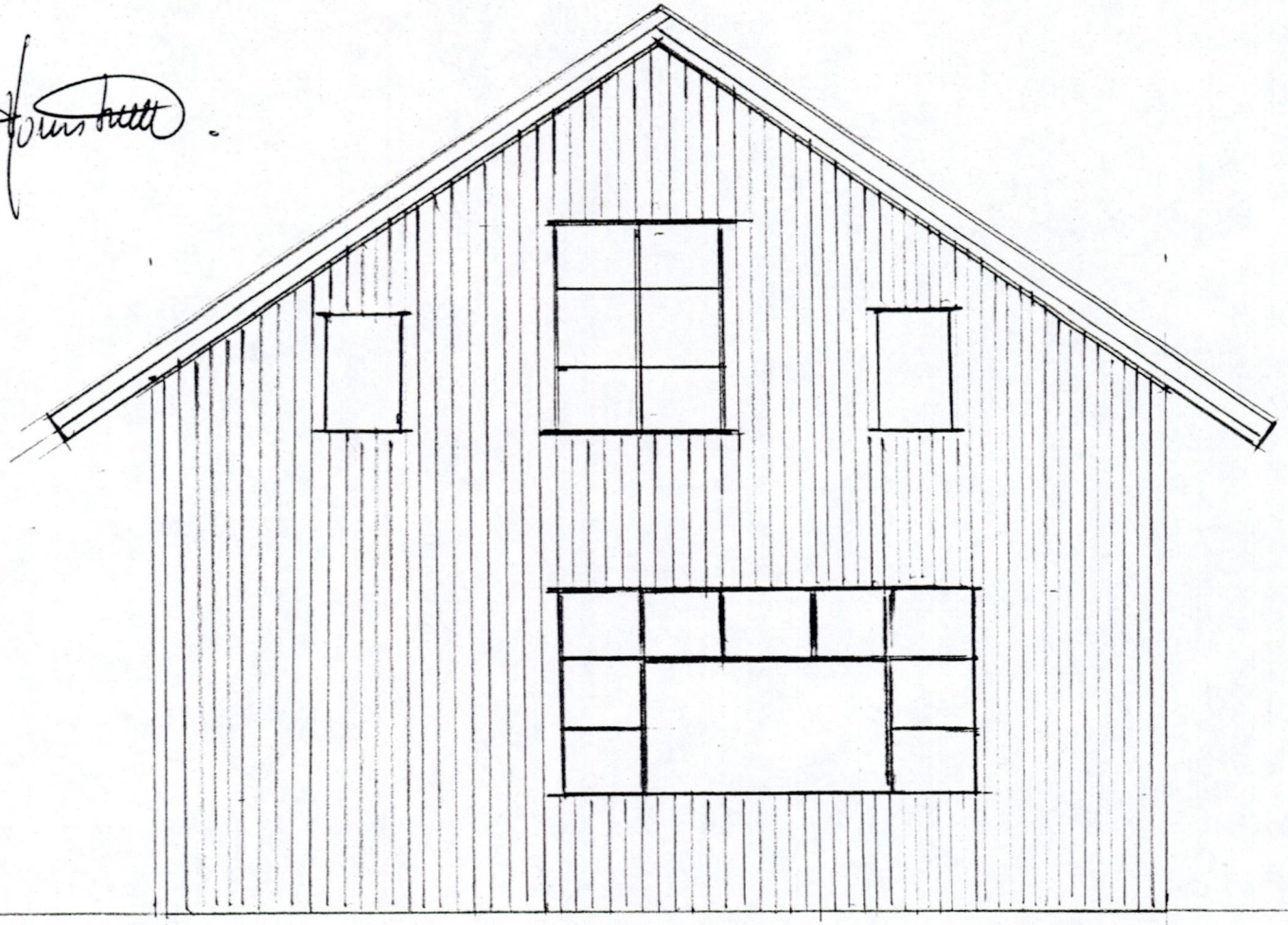
ad kommune, Geomatikk

8/12-87.

VEDR. UTFORMING AV VINDU –
VISES TIL BREV FRA BYGN. SJEFEN
AV 26/11-87

Kommunestyret.

Godkjent. Borge Kommune
8/12 1987. Sekr. for Sjefen



BORGE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
29 OKT. 1987
J.nr. 3247 Ark. nr

S.

1:50

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
03. Desember 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**687**	Bnr.:	**36**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Thorsøveien 90**					

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: 28.02.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist sjekket/feiing, dato: 31.10.2024	

Med vennlig hilsen

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 1.12.2025

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 687 / 36 / 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

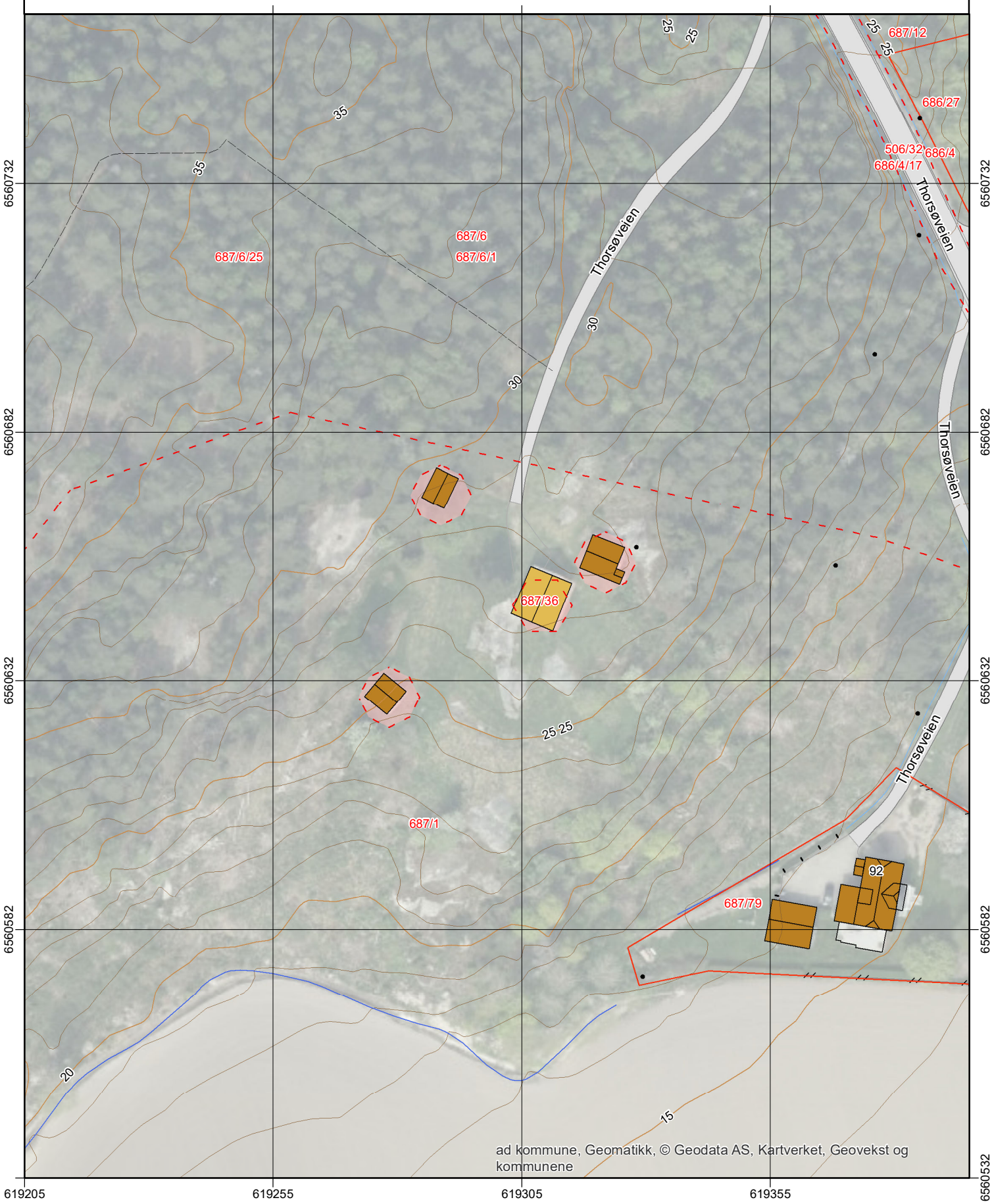
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 687/36/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-01

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 687/36/0/0

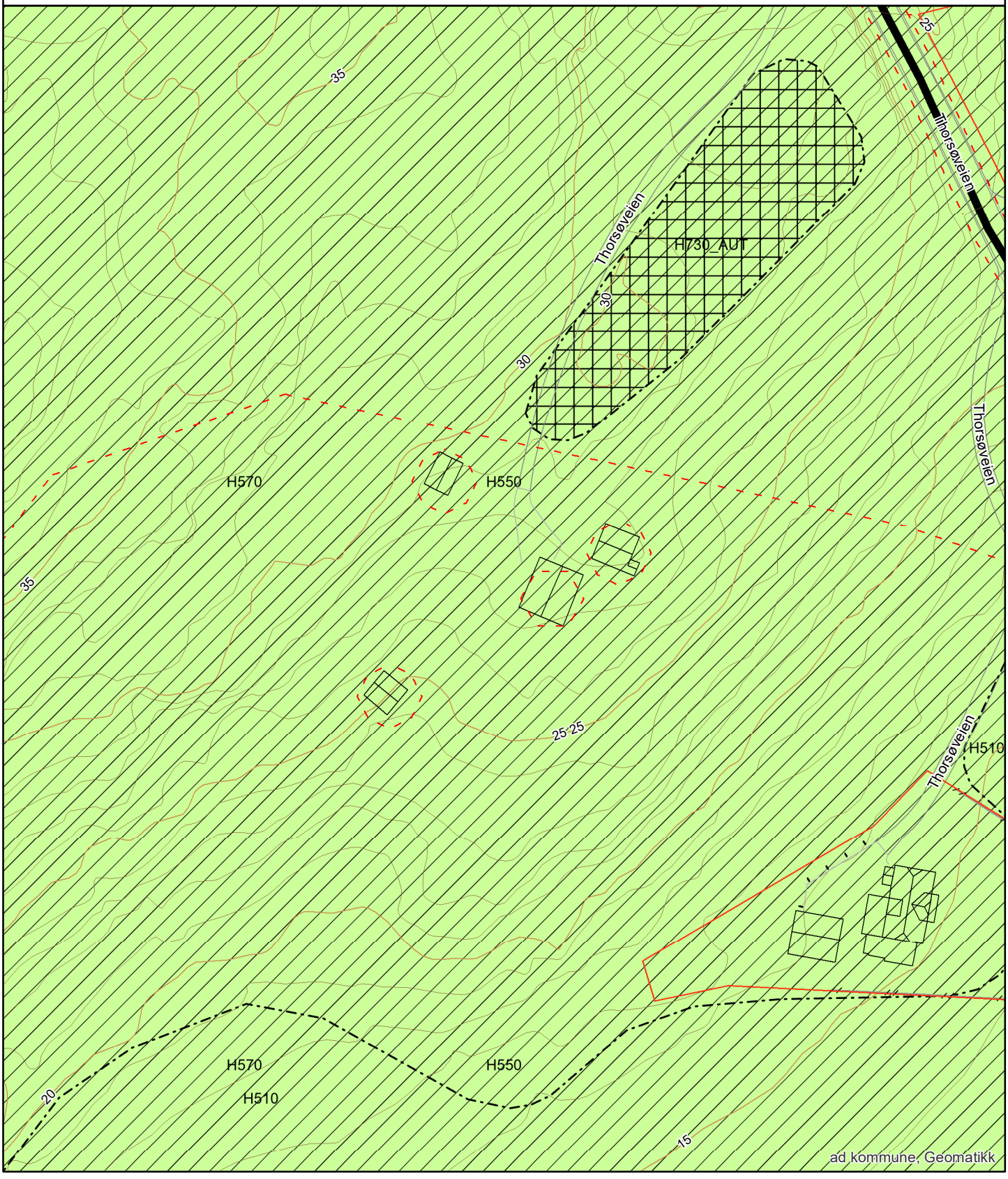
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-01

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 687/36/0/0

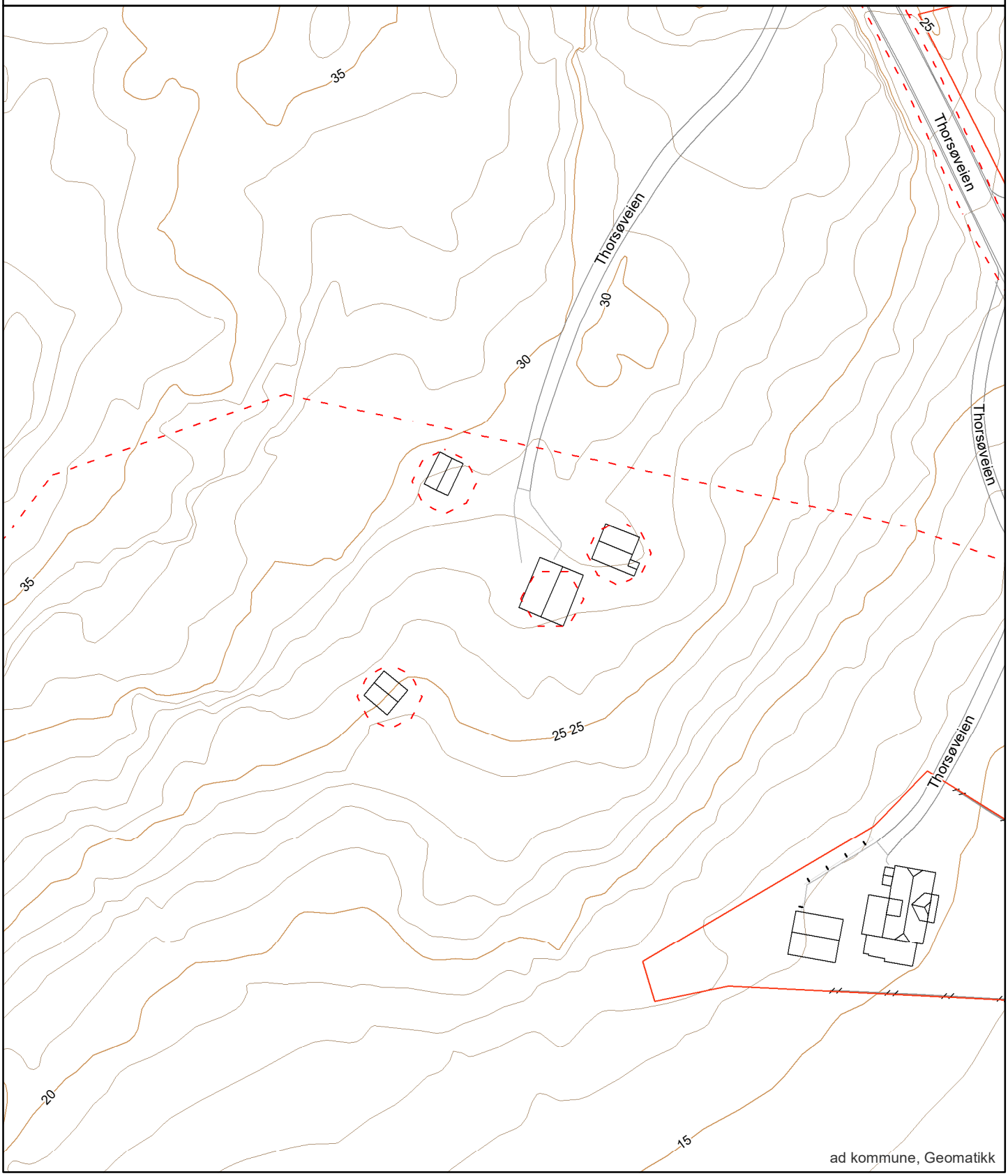
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-01

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

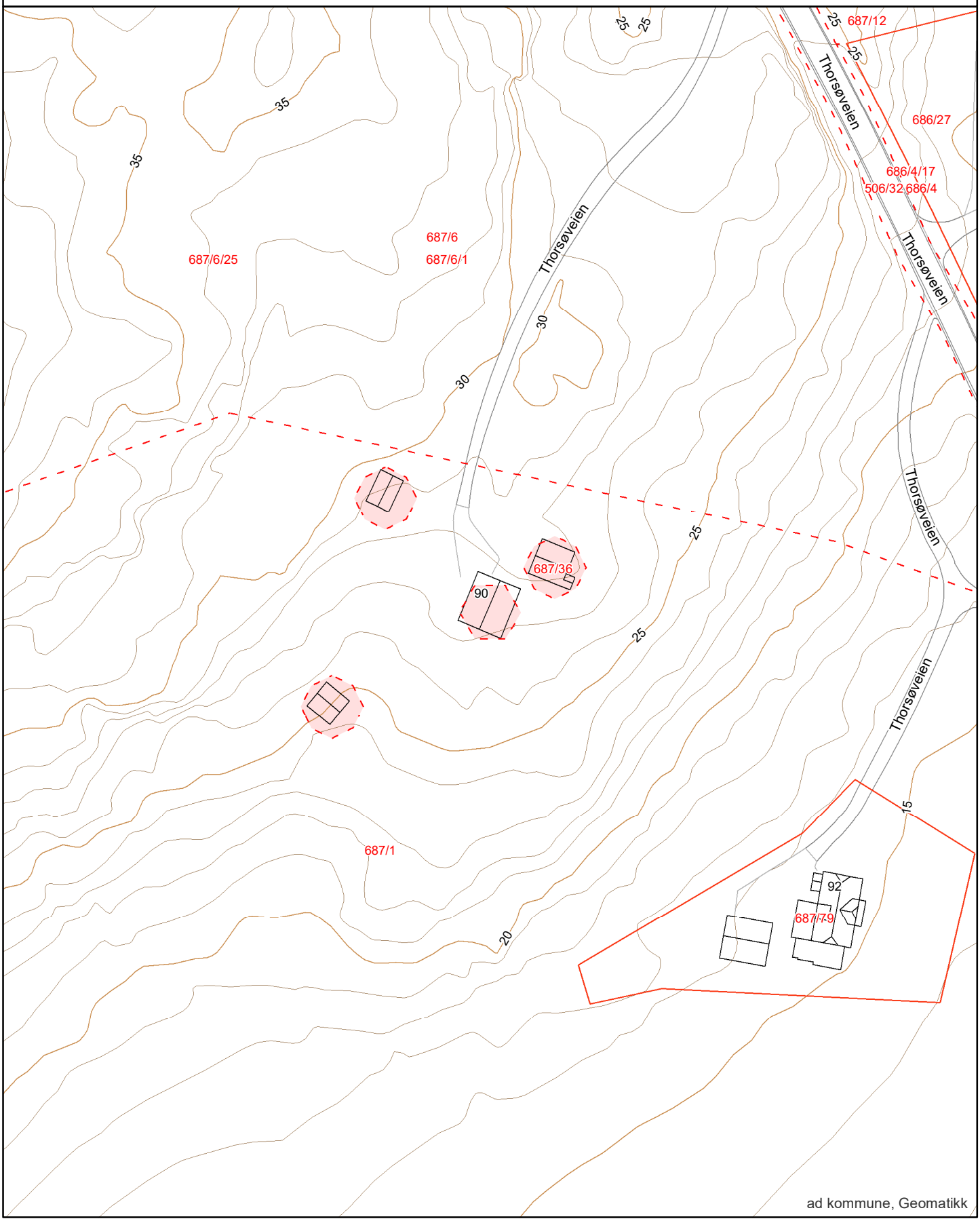
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 687/36/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-01

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 687/36/0/0

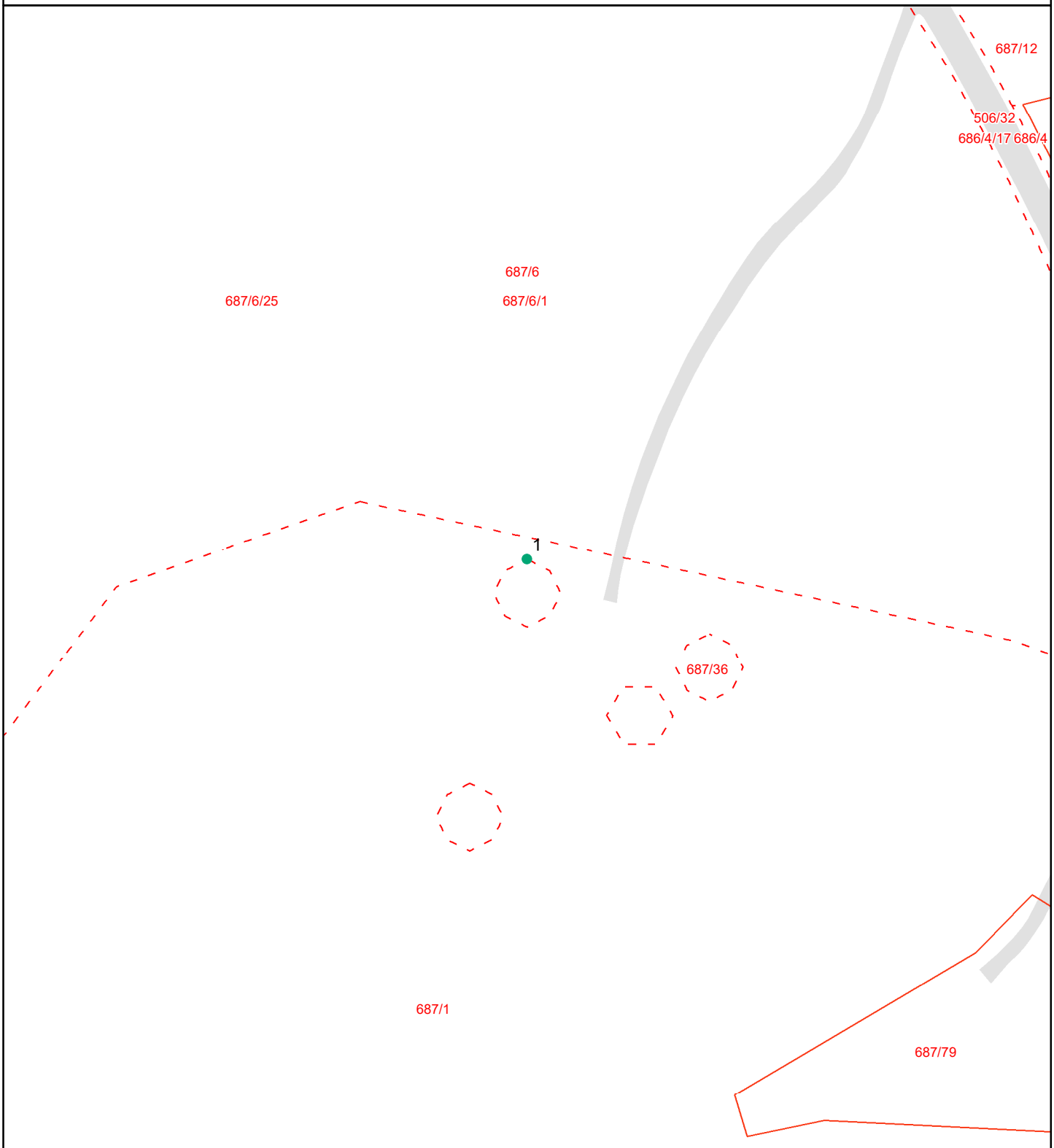
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-01

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.12.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560675.31274	619288.596911	Ikke spesifisert	36.51	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 687/36/0/0

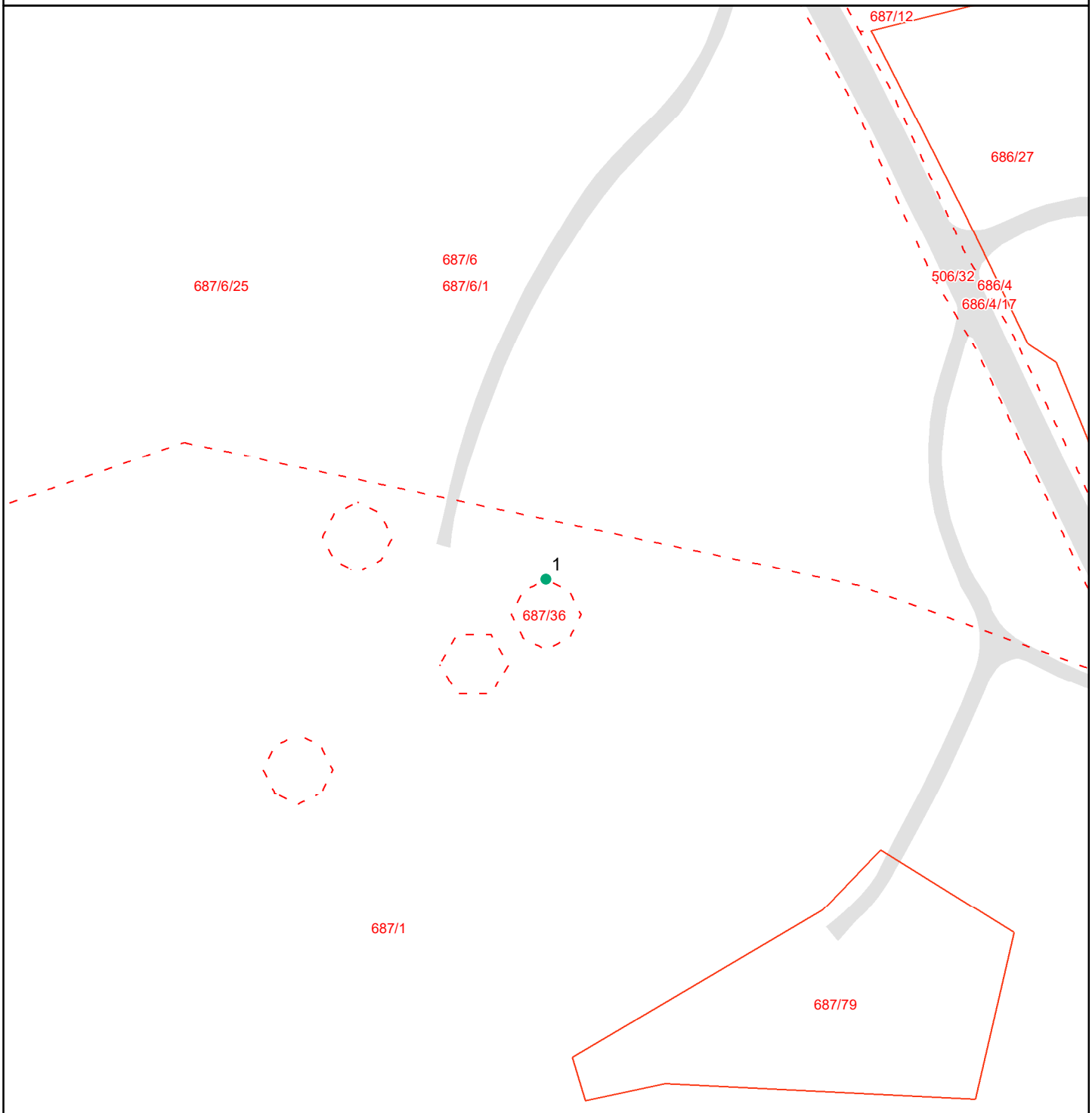
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.12.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560661.81166	619321.619274	Ikke spesifisert	36.51	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 687/36/0/0

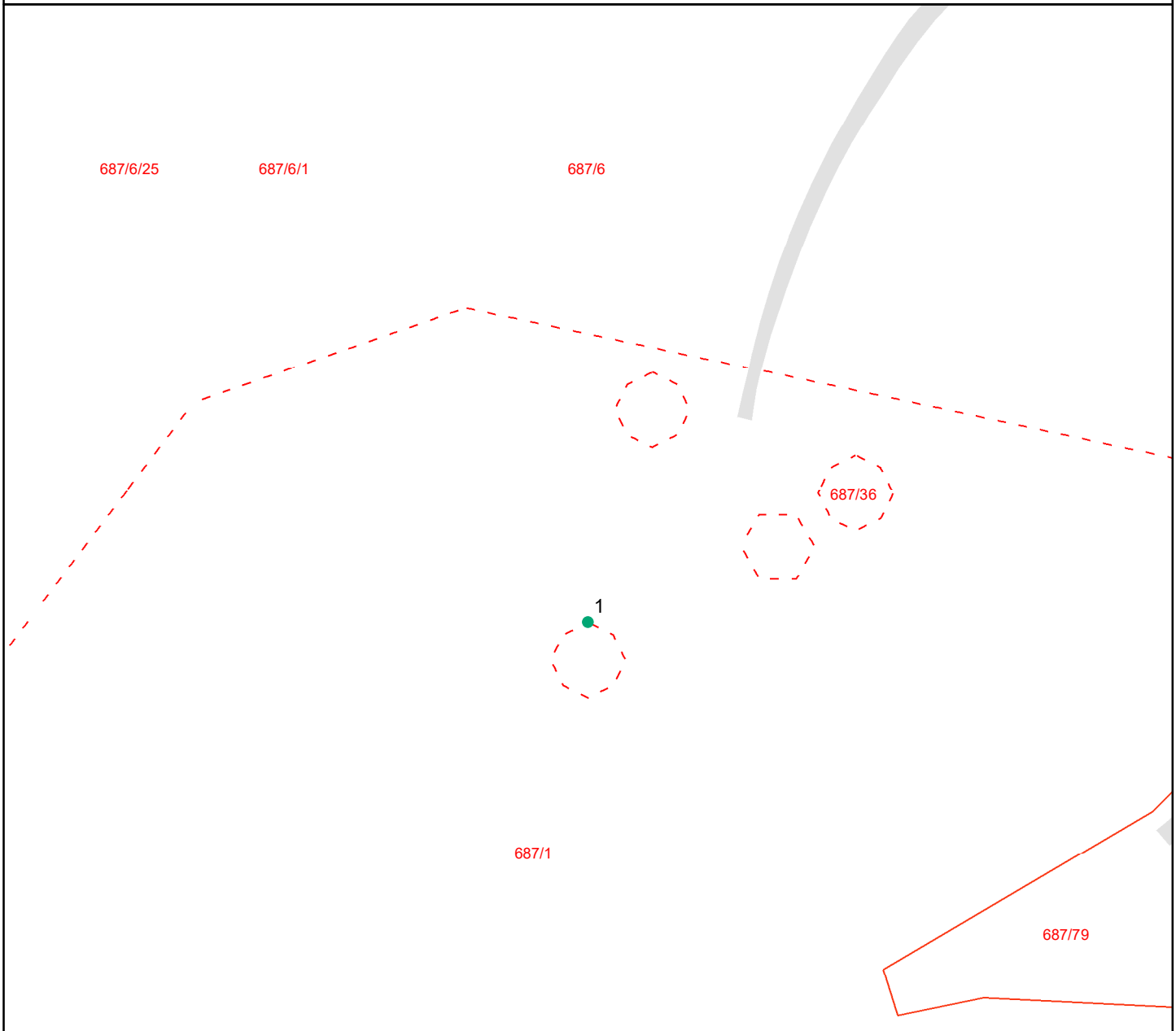
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.12.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560634.67203	619278.20166	Ikke spesifisert	36.51	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Thorsøveien 90, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 687/36/0/0

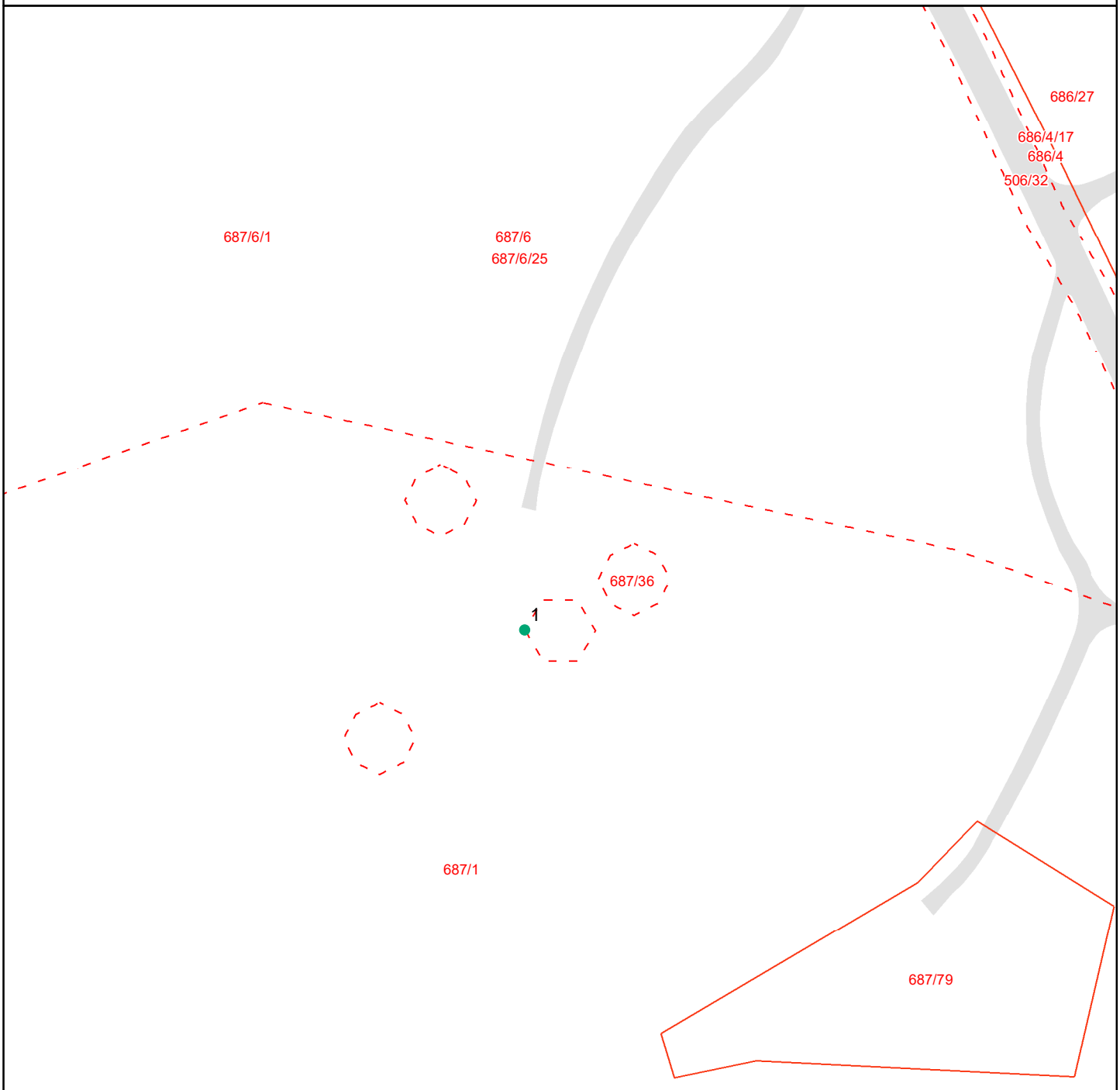
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.12.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560646.99622	619303.013594	Ikke spesifisert	36.02	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-687/36/0

Bruksnavn	BREKKHAUG	Beregnet areal	393.2
Etablert dato	16.10.1962	Historisk oppgitt areal	3 619.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	4
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
MERETE PIHL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	14.10.2016	14.10.2016		
AF - Annen forretningstype	14.10.2016	14.10.2016		
AF - Annen forretningstype	14.10.2016	14.10.2016		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	16.10.1962			

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
☑	☐	☐	☐	☐	17.11.2006	93.5	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		99.9	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		99.9	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		99.9	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146904831	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk
146904858	0	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk
146904866	0	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk
146904874	0	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk

Bygning 146904831: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	98.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	98.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	05.11.2020	05.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	98.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	58.0	58.0	0.0
H02	0	0.0	40.0	40.0	0.0

Bygning 146904858: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 146904866: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 146904874: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Thorsøveien	90		1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Doknr: 839022 Tinglyst: 15.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Vedrørende private ledninger for vann og avløp

Undertegnede, Gustav Thorsø Mohr, eier av gnr: 687 bnr: 1, og fremtidige eiere av den eiendommen

gir eier av gnr: 687 bnr: 36, og fremtidige eiere av den eiendommen

rett til å etablere og vedlikeholde stikkledningstrasé over gnr. 687 bnr: 1 fra der ledningen slutter å være felles for begge eiendommene fra offentlig ledningsnett.

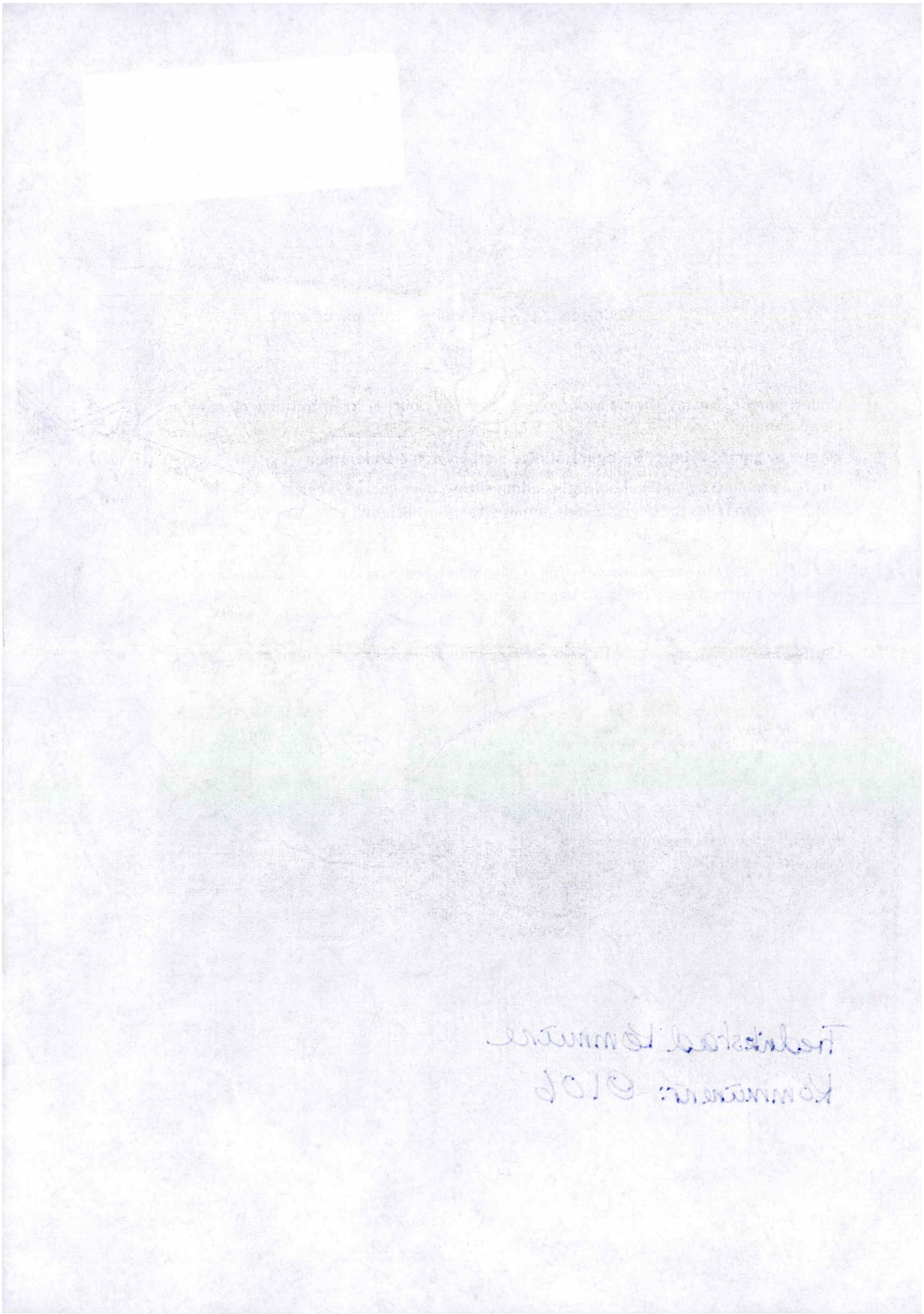
Eier av gnr. 687/36 er selv ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av sin stikkledning fra der ledningen slutter å være felles for begge eiendommene.

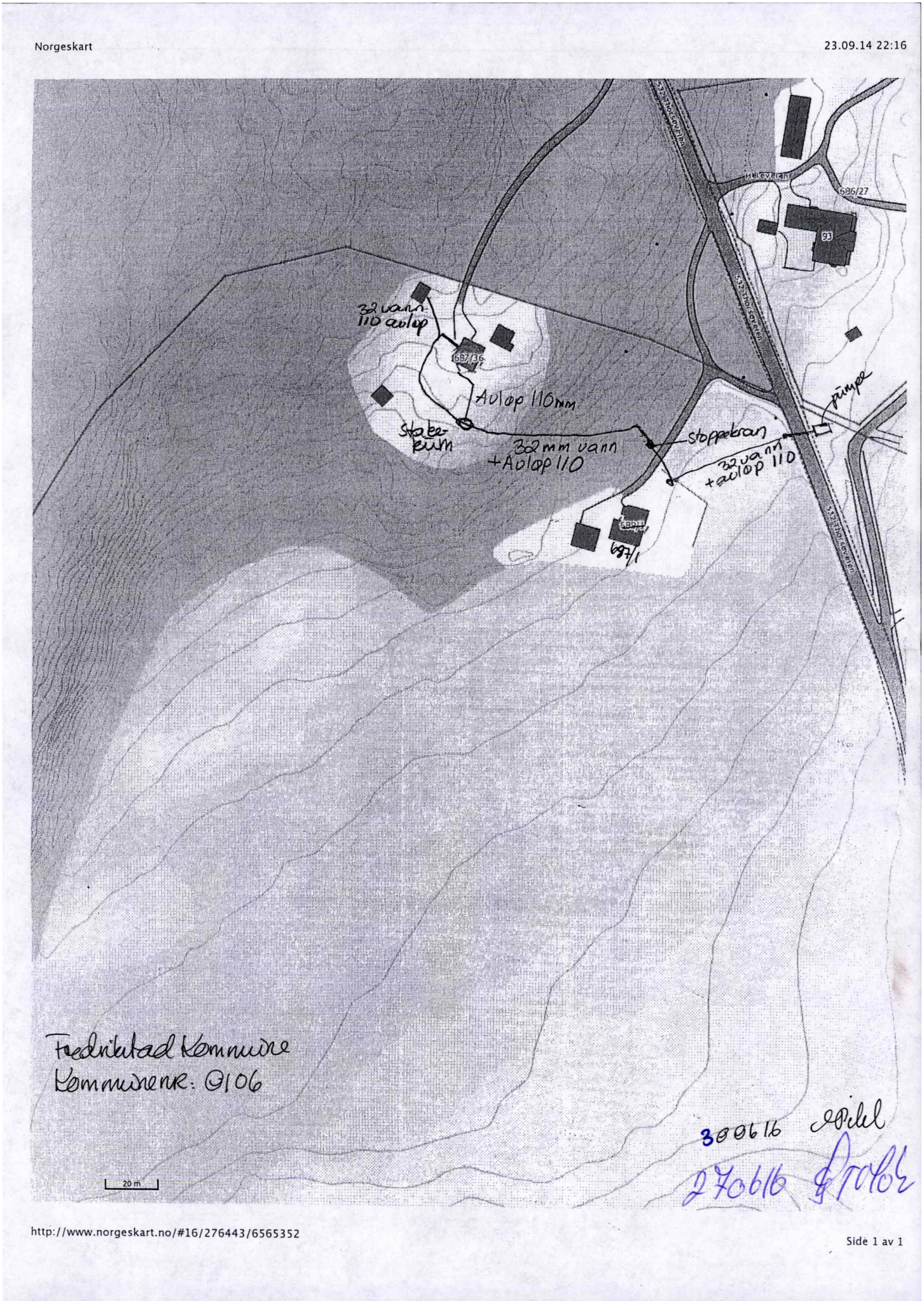
Eierne er solidarisk ansvarlige for felles stikkledning frem til offentlig ledningsnett.

Dato 270616 Eier av gnr: 687 bnr: 1 fnr: 080952 [redacted]

Gustav Thorsø Mohr

Fredrikstad kommune
Kommunenr: 0106




Norgeskart
23.09.14 22:16
32 vann-
110 avløp
687/36
Avløp 110mm
Stake-
kum
32mm vann
+Avløp 110
stoppekran
32 vann
+avløp 110
pumpe
685/27
93
687/1
Fredrikstad Kommune
Kommunenr: 0106
300616
270616
20 m
http://www.norgeskart.no/#16/276443/6565352
Side 1 av 1

Gnr.87 bnr.36

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 130 068 Y= 21590

Koordinatsystem: NGO akse 3 Kartblad CR028-5-3

Målestokk 1:1000

Areal 3819,2 m2

Punkt	X	Y	merking	lengde
15	100,00	100,00	B I FJELL	
				43,90
21	59,18	86,68	B I FJELL	
				15,71
20	48,32	76,35	B I STEIN	
				17,54
19	47,25	59,83	B I FJELL	
				44,01
18	77,44	26,61	B I STEIN	
				82,68
17	127,72	64,24	B I FJELL	
				9,41
16	127,02	73,62	B I STEIN	
				37,77

