Egenerklæring

Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD

31 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Moreneveien 35	Moreneveien 35	

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 som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Selvbygger 1960

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Nordby, Ulv Erik

Selger

Nordby, Leif Øystein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

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

Boligen ble bygget i 1960, og utvidet i 2 omganger etter det

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 15894643

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ulv Erik Nordby	**2026-08-31**	**Leif Øystein Nordby**	**2026-09-11**

Identification

Ulv Erik Nordby

Identification

Leif Øystein Nordby

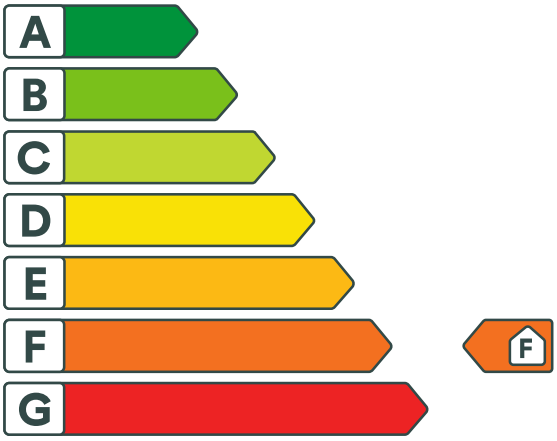
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348934**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13398666**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **1755**
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 **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **335,90**

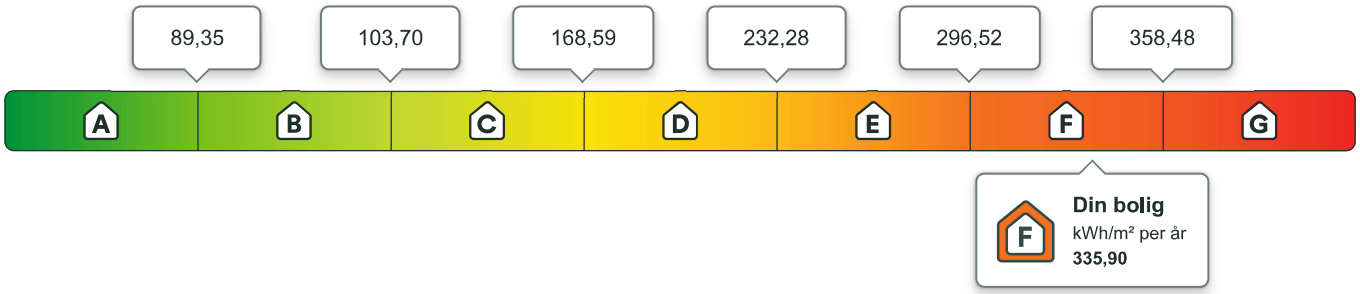
Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD

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
60 809,26	**330,49**

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

Moreneveien 35, 1605 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**

Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

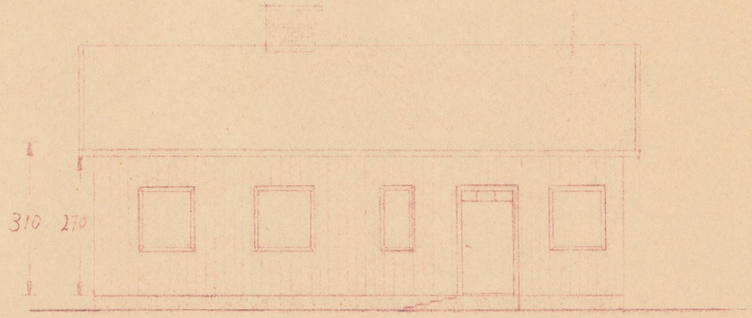
Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

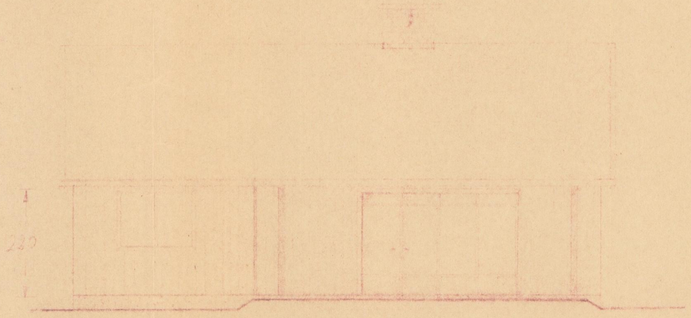
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

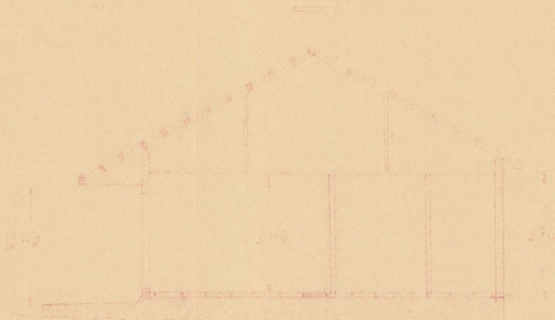
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



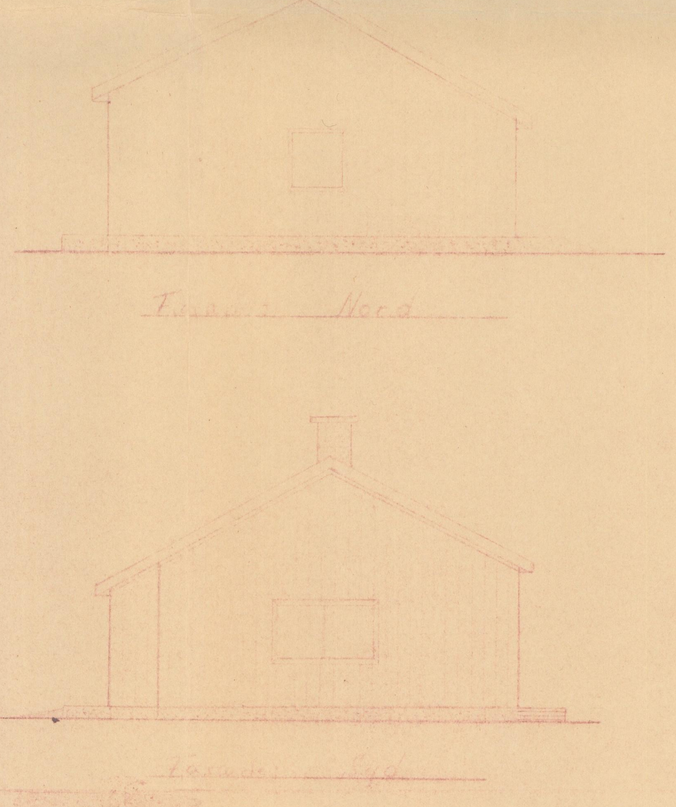
Fasade: Øst



Fasade: Vest



Snitt a-a



Fasade: Nord

Fasade: Syd

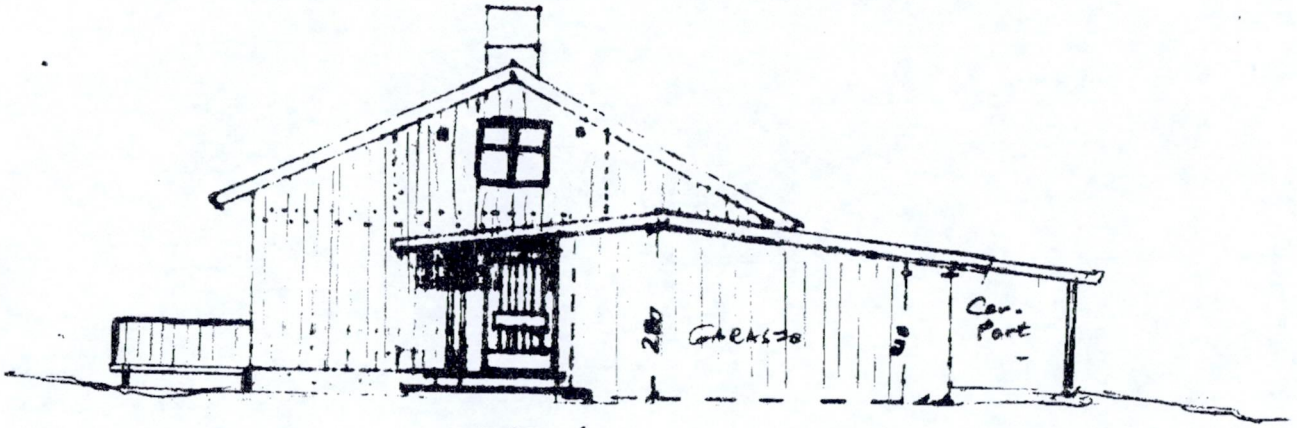
GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 137/09

Enebolig for Dypedokter Lie

Fjellveien 35, Glemmen

Mål:
1:100

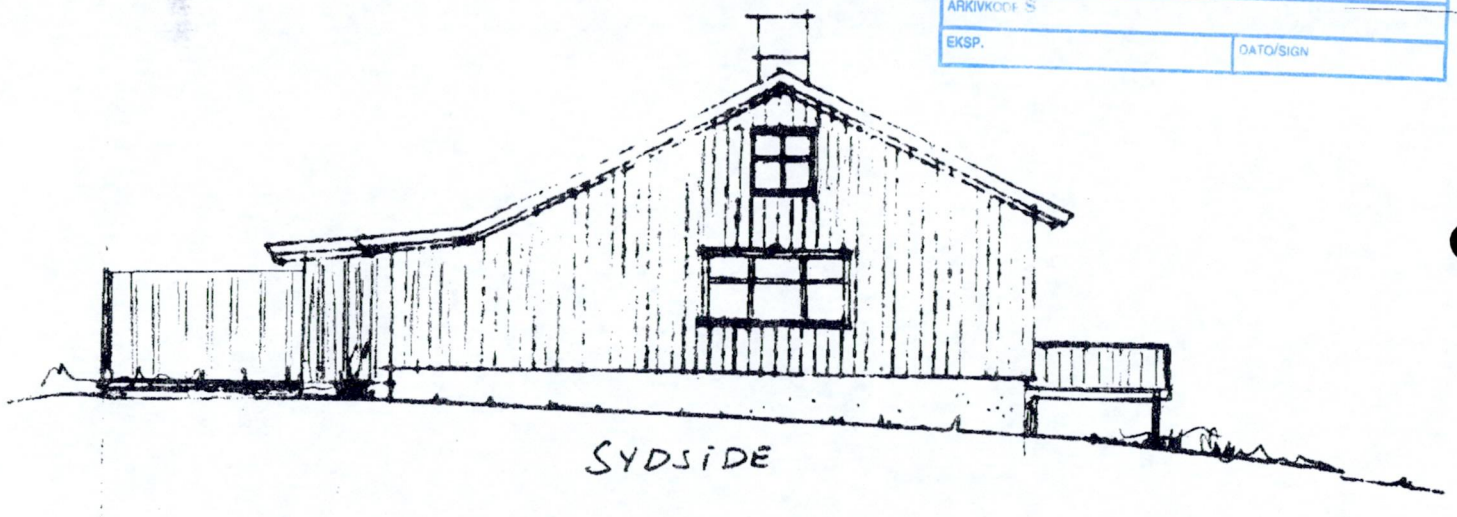
Tegnet: Ørjan Nordli
2-5-09
Fredrikstad



NORDSIDE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN

SAKSNR	DOK.NR	LØPENR
KASS.AI	KOP	
SAKSBEH	06 APR. 2000	ARKIV ☐ DATO/SIGN
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	



SYDSIDE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGJ.AVDELING

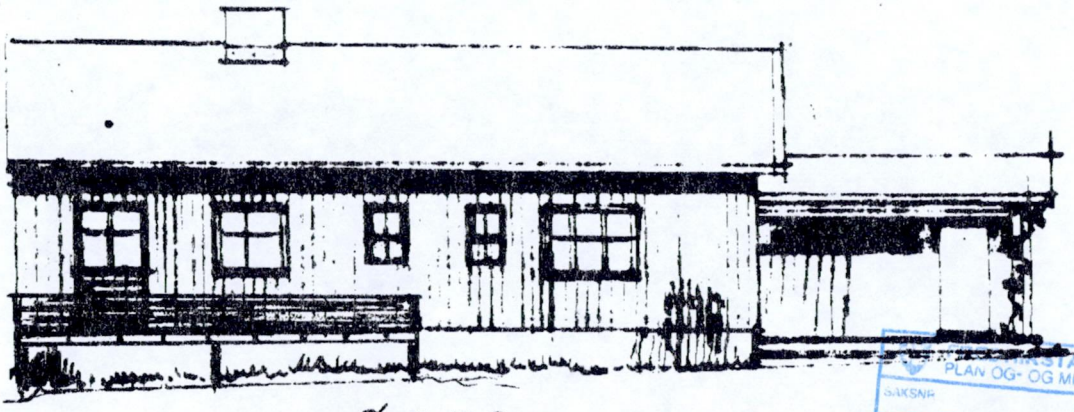
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
00/0399	11.4.00

VEDLEGG (1)

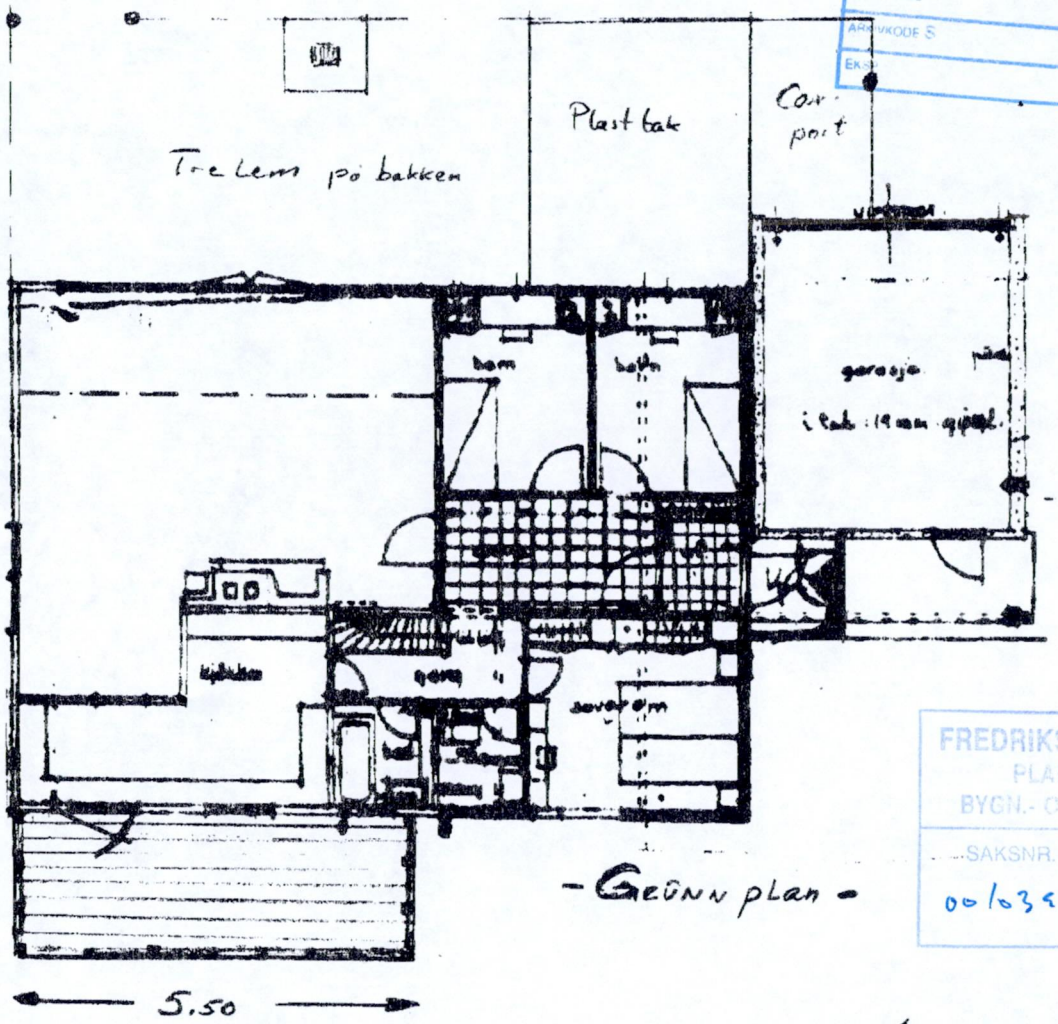
Ø. NORDBY
MORENEV. 35
1605. FREDRIKSTAD

MÅL 1:100

Mars 2000



— ØST SIDE —



— GRUNNPLAN —

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 00/03549
BEHANDL.DATO 11.4.00

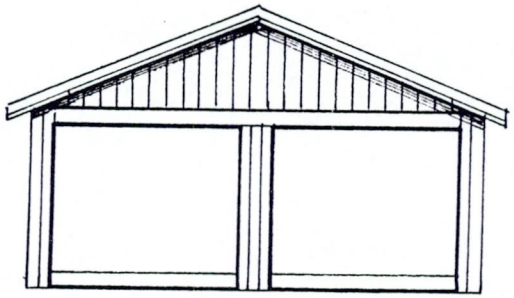
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN
SAKSNR | DOK.NR | LØPENR
KASS.AP | KOP
SAKSBEH
06 APR. 2000
ARKIV DATO/SIGN
ARKIVKODE P
ARKIVKODE S
EKS
DATO/SIGN

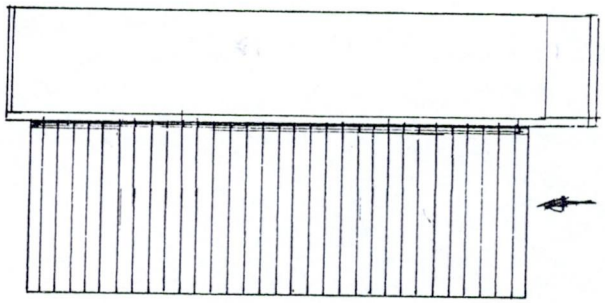
ØYVIND NORDBY
MORENEV. 35
1605 FREDRIKSTAD

MÅL 1:100

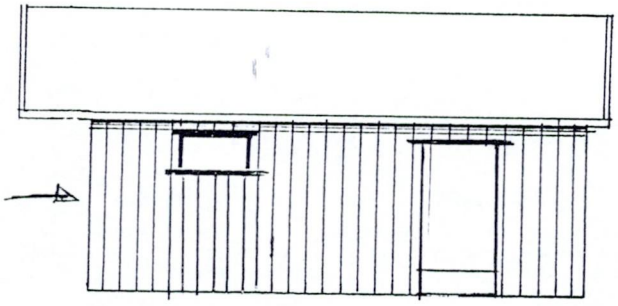
VEDLEGG (2)

Mars 2000

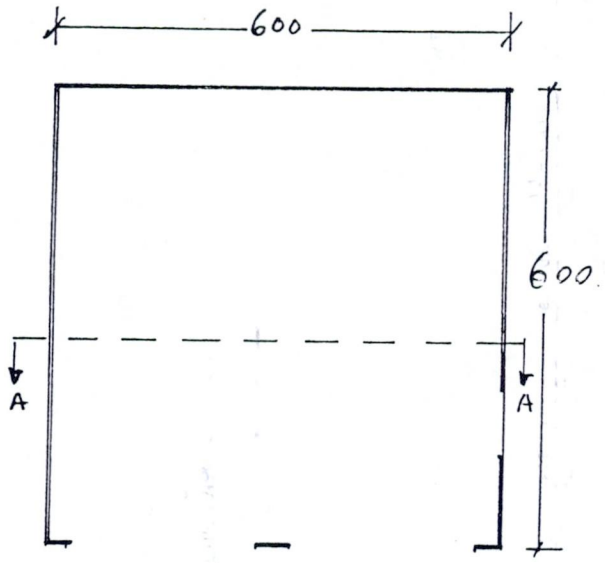


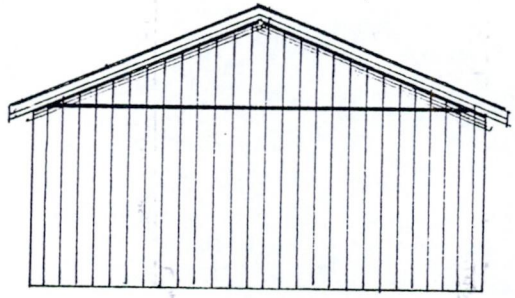


Venstre

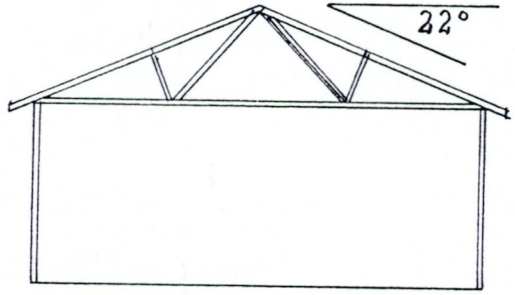


1120 Høyre 1120





Bak

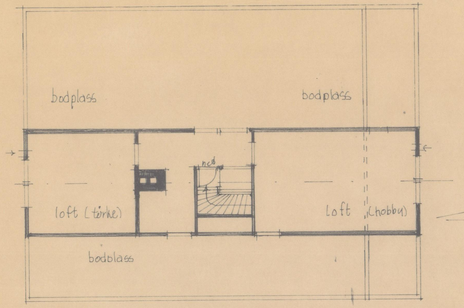


Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
07. MAI 2004

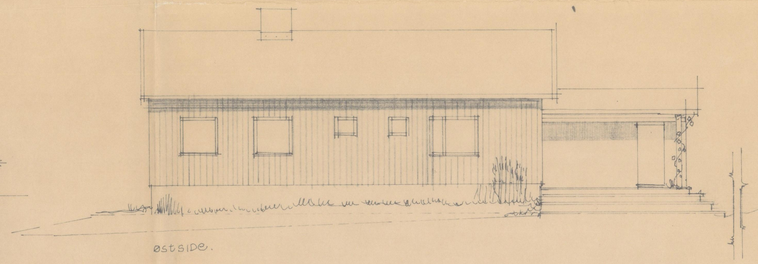
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/0743
BEHANDL.DATO 27.05.04

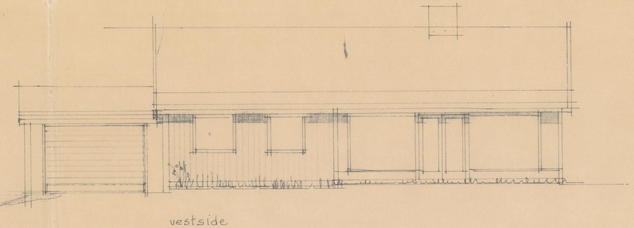
TILTAKSH.	Ø. NORDBY
MÅL 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASJENE A/S

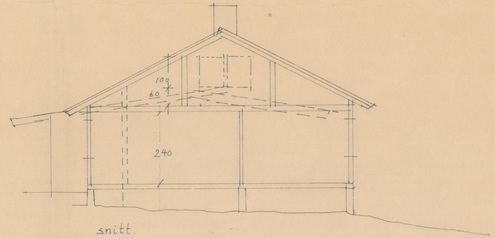
F. B. nr. 183/74

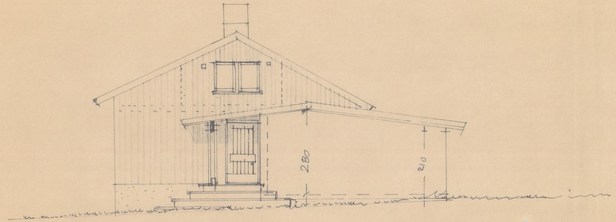


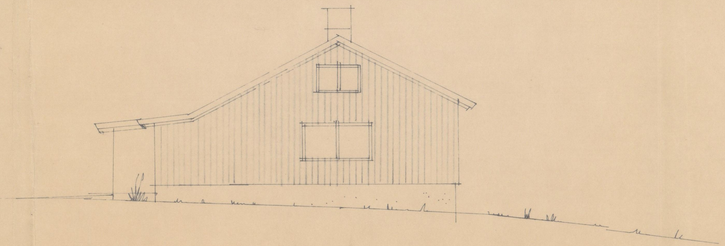
plan av loft

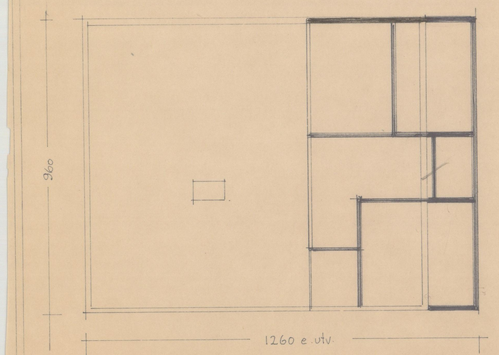




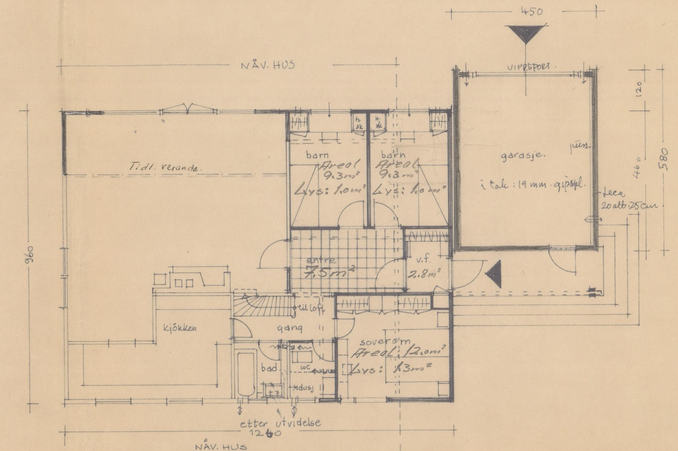








plan av fund.



plan av 1 etg.

Nåv. bil 840 m²
Utv. av leil. 360 m²
GARASJE: 26 m²

Eneboliger
Fjellvn. 35 - MORENEVN. 25.
mål 1:100 - 20.12.73. Tegn. Ø. NORDBY
FR.STAD. T. 17895.

Eiendomsstatus, ordre 9418817

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1755	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	867.1 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:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 20.08.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1755/0/0

Eierrepresentant: Nordby Ulv Erik

Regningsmottaker: Nordby Ulv Erik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1755	Oppgitt areal	1466 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	867,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Moreneveien 35	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Traramoen	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13398666	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		171

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NORDBY ULV ERIK	Soltunveien 21A	4026 STAVANGER	1/2	Hjemmelshaver
NORDBY LEIF ØYSTEIN	Rød 69	1684 VESTERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	2 224 900,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 7 119,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	57,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 2 497,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	57,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 823,00

kr 18 923,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
92892865	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	68	2555

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1755/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-20

N

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



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

611109 611159 611209 611259
6566966 6566916 6566866 6566816 6566766

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1755/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-20

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1755/0/0

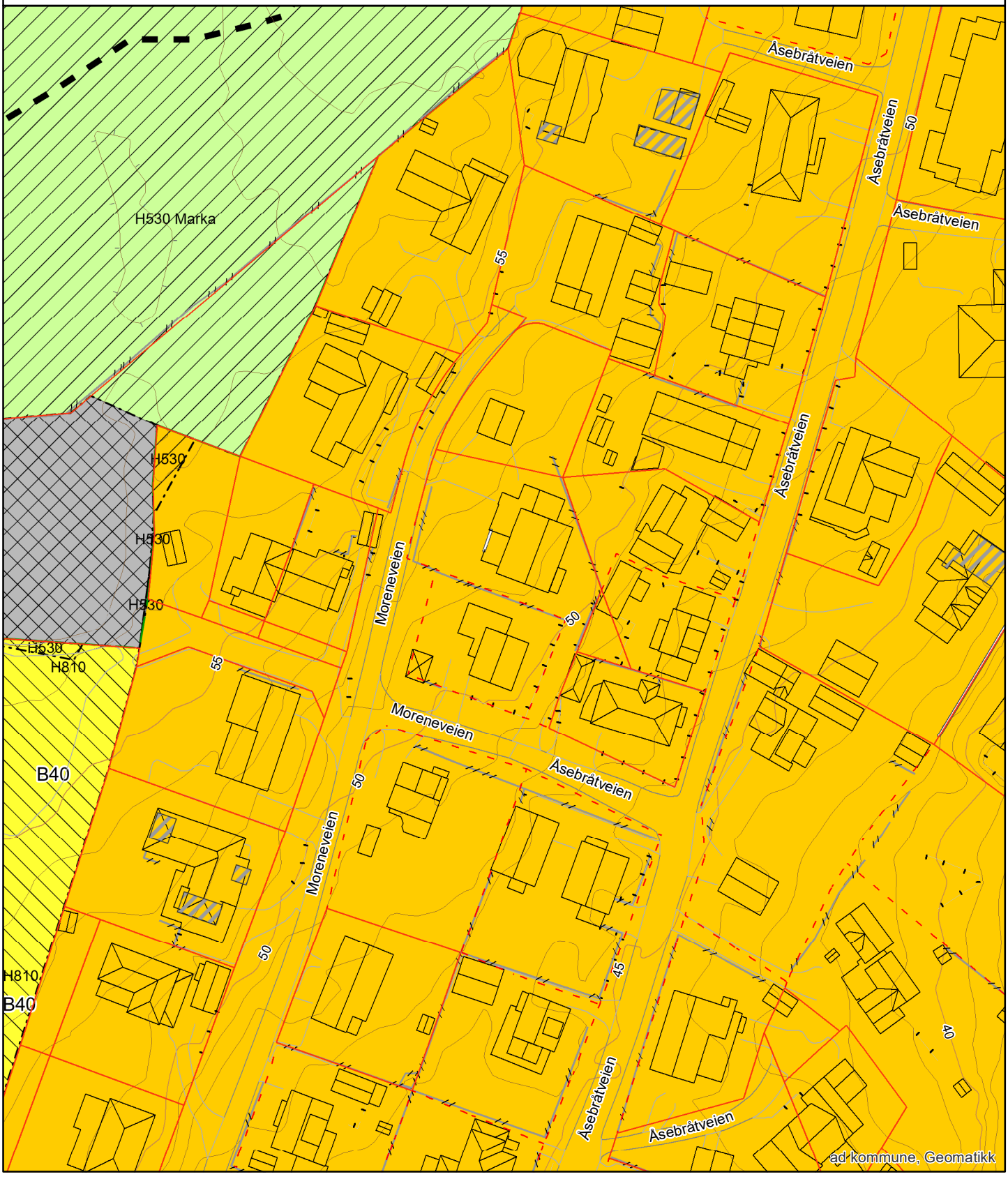
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-20

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KS Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

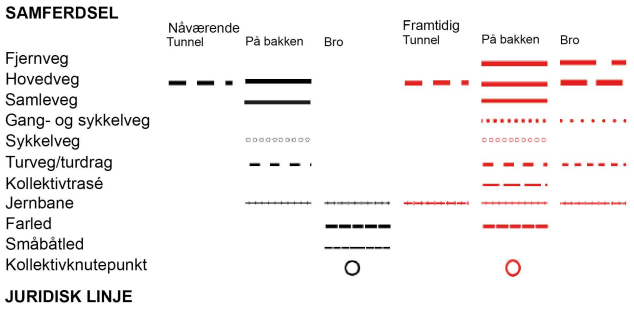
d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL



JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-9-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kolonihage	1124					
Sentrumsformål	1130		Sentrumsformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161		Barnehage			
Undervisning	1162		Undervisning			
Institusjon	1163		Institusjon			
Kirke/annen religionsutøvelse	1164		Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165		Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Ubebygd tomt	1171		Ubebygd tomt			
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark			
Campingplass	1173		Campingplass			
Leirplass	1174		Leirplass			
Råstoffutvinning	1200		Råstoffutvinning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak			
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320		Hotell			
Bevertning	1330		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350		Lager			
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
Annen næring	1390		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg			
Skiløype/trasé	1420		Skiløype			
Idrettsstadion	1430		Idrettsstadion	669900	102-153-0	20-0-80-40
Nærmiljøanlegg	1440		Nærmiljøanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450		Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	669900	102-153-0	40-0-80-40
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1490			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501		Godsterminal			
Godslager	1502		Godslager			
Energianlegg	1510		Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541		Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg			
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.			
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg			
Uteoppholdsareal	1600		Uteopphold	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Parseilhage	1630		Parseilhage			
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteopphold			
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC6699	204-102-153	0-60-20-20
Krematorium	1710					
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Bolig/forretning	1801	B/F		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802	B/F/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803	B/T		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Bolig/kontor	1804	B/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor	1810	F/K		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811	F/K/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/industri	1812	F/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813	F/K/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814	F/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/kontor	1820	N/K		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Næring/kontor/industri	1821	N/K/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/industri	1822	N/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/kontor/tjenesteyting	1823	N/K/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824	N/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kontor/industri	1830	K/I		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831	K/T		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900			FFCC00	255-204-0	0-0-40-0
				FFFF99	255-255-153	0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011		Kjøreveg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane			
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasé for taubane	2023		Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavnadm.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai			
Havneterminaler	2042		Havneterminal			
Havnelager	2043		Havnelager			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Persdisk- /innfartsparkering	2074					
Parkeringsplasser	2080			B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus			
Trasé for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallssug	2150		Avfallssug			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtraséer	2180					
Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasse	2800			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål	2900			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/ -område	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
				99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefeltrelatert virksomhetsområde	4020		Skytefeltvirksomhetsområde			
Forlegninger/leir	4030		Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100					
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Setervirksomhet	5113		Setervirksomhet	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114		Gartneri			
Pelsdyranlegg	5115		Pelsdyr			
Naturformål	5120		Naturformål	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140		Reindrift			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for B/F/N	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern			
Særlige landskapshensyn	5500		Særlige landskapshensyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner/-kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Skipsled	6210		Skipsled			
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Bøyehavn	6240		Bøyehavn			
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500		Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730		Småbåtanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Uthus/naustbadehus	6750			33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770		Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

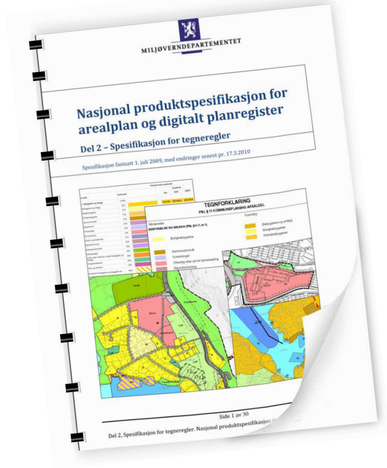
1) Bredde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)	H340_2	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)		
RpStaySone	(200)	H200_1	000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
RpInfrastrukturSone	(400)		Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)	H570_2	000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)	H720_2	000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)	(Plan1d)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense

Linjesymbol	SOSI-kode	Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm)	Stipling: Lengde (mm)	Stipling: Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, **RpStayGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,**		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpDetaljeringGrense,		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formyelsesområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.

Linjesymbol	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Lengde (mm)	Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskLinje/ **_RPJURLINJE**							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kant kjørebane	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tvernstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	9,26 m
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense *(gjelder kun liv om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskPunkt/ **_RPJURPUNKT**				Tillatt geometri: .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231		RGB 0-0-0	
Stenging av avkjørsel	1241		RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242		RGB 0-0-0	
Brukar	1251		RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253		RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270		RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271		RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272		RGB 0-0-0	
Regulert mønerretning	1273		RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstrminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

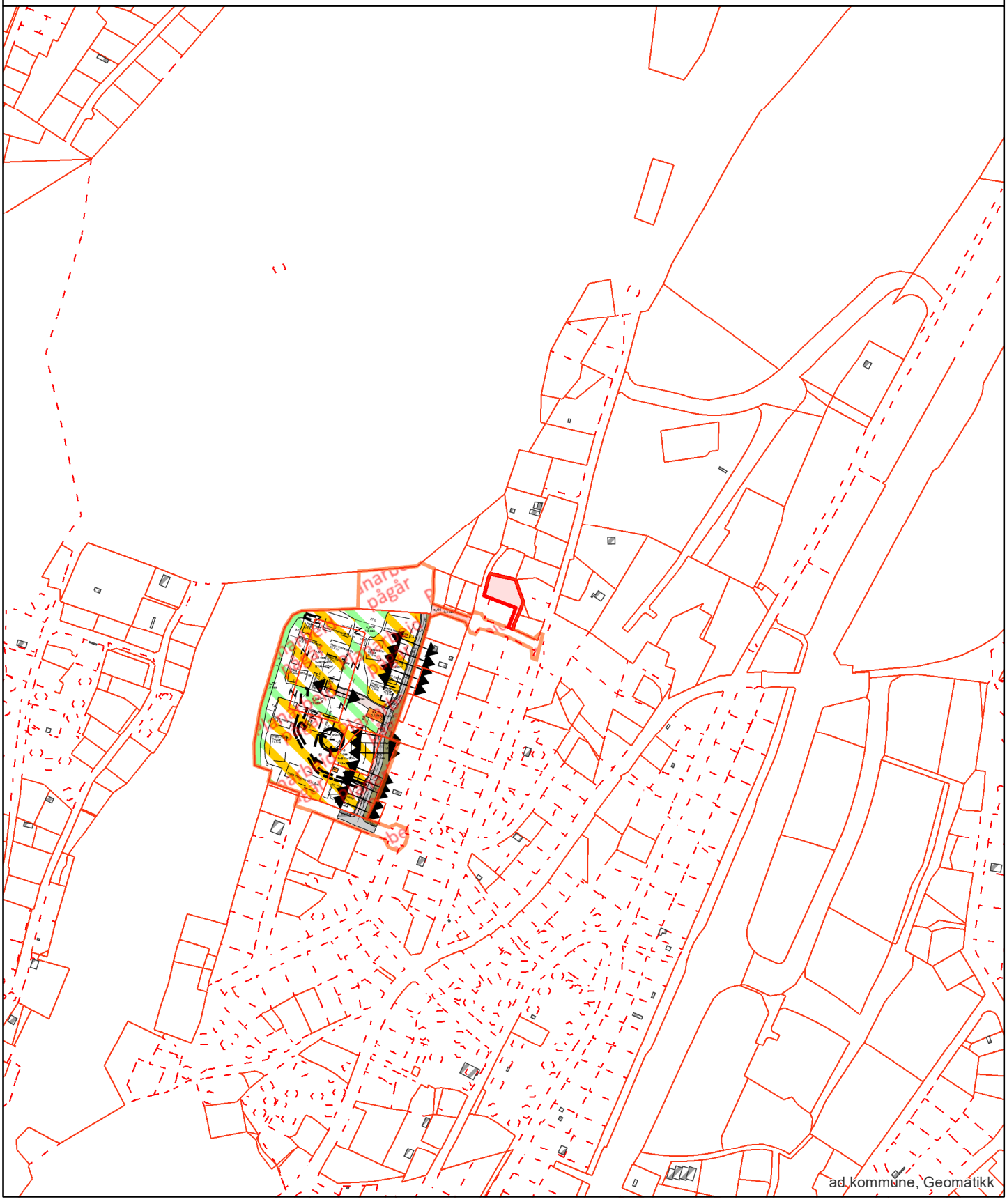
Adresse: Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1755/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-20

N

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

Planident: 1218
Plannavn: Stjernehalltomten



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1755/0/0

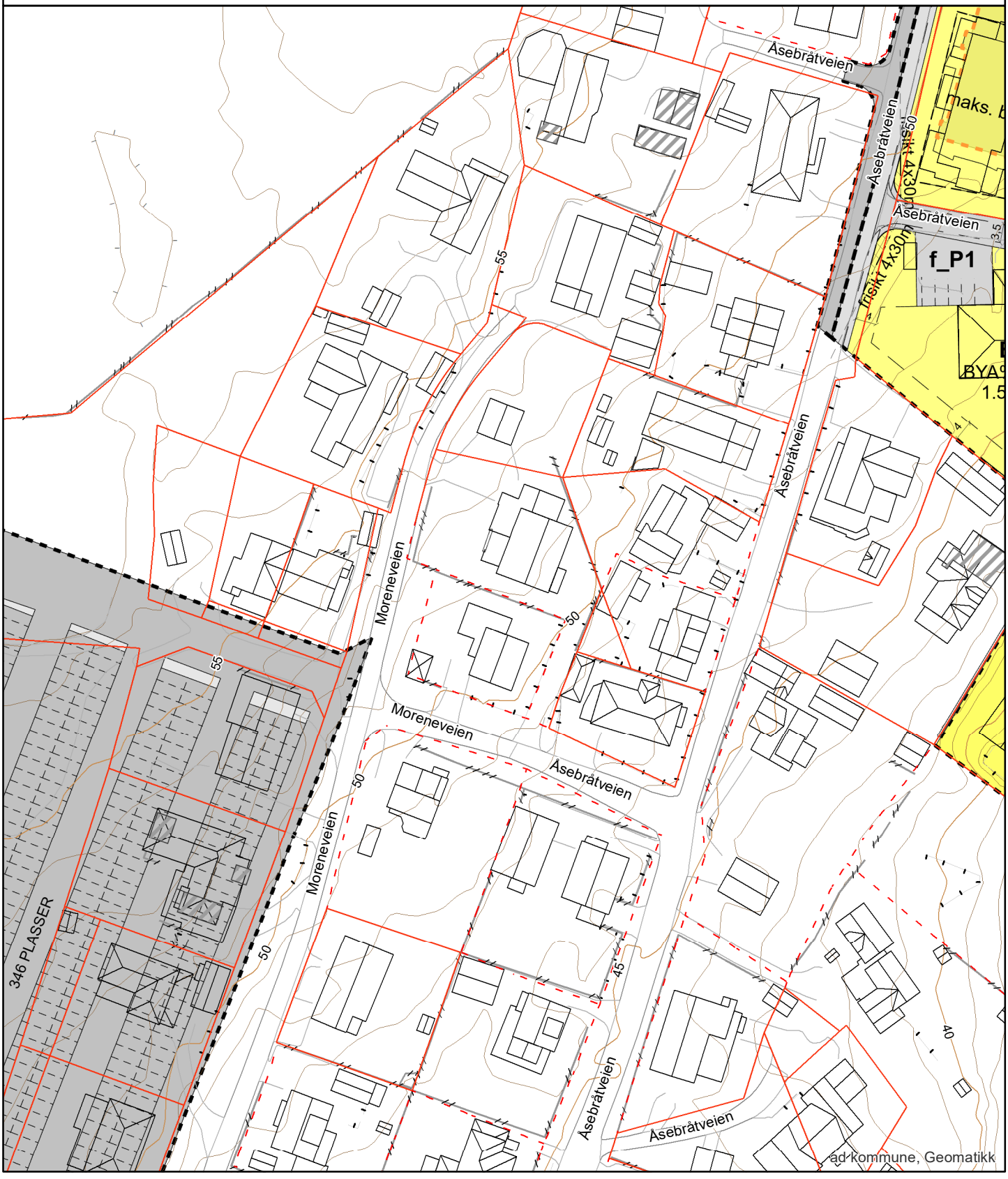
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-20

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



Oversiktskart

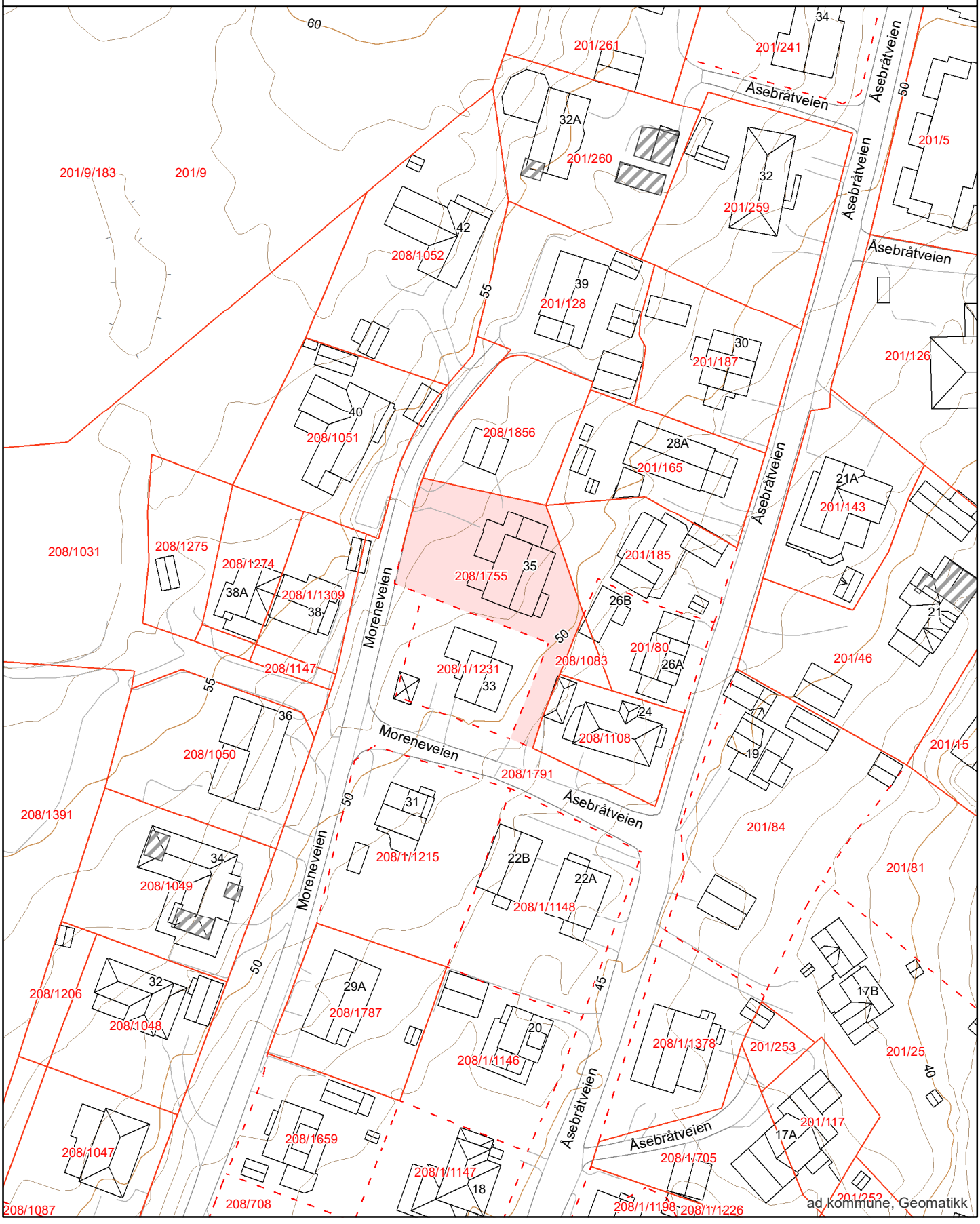
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1755/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-20

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1755/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-20

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 : 20.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566856.6072	611212.486517	Ikke spesifisert	4.79	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6566858.48866	611208.091736	Ikke spesifisert	20.01	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6566877.03696	611215.570246	Ikke spesifisert	26.35	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6566886.55182	611191.007487	Ikke spesifisert	5.89	Umerket		Beregnet	200	0
5	6566888.66565	611185.517927	Ikke spesifisert	7.11	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	247.8
6	6566895.57893	611187.172095	Ikke spesifisert	11.53	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	326.545
7	6566906.7018	611190.212616	Ikke spesifisert	2.67	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	47.485
8	6566909.20961	611191.090205	Ikke spesifisert	24.58	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6566904.02055	611215.102001	Ikke spesifisert	22.53	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
10	6566882.73875	611222.482007	Ikke spesifisert	12.69	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
11	6566870.96363	611217.774225	Ikke spesifisert	9.3	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6566862.33312	611214.328128	Ikke spesifisert	6.01	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/1755/0

Bruksnavn		Beregnet areal	867.1
Etablert dato	14.05.2008	Historisk oppgitt areal	1 466.0
Oppdatert dato	12.08.2026	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
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
ULV ERIK NORDBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LEIF ØYSTEIN NORDBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	24.11.2021	24.11.2021	2020/54903	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	24.11.2021	24.11.2021	2020/54903	
AF - Annen forretningstype	24.11.2021	24.11.2021	20/54903	
OP - Oppmålingsforretning	01.11.2021	24.11.2021	20/54903	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	06.12.2012	06.12.2012		
AF - Annen forretningstype	23.02.2010	23.02.2010		
DL - Kart- og delingsforretning	14.05.2008	14.05.2008	J 225/2008	
AF - Annen forretningstype	05.04.1984	07.11.2012		
AF - Annen forretningstype	15.06.1978	07.11.2012		

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
☑	☐	☐	☐	☐		867.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13398666	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13398666: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	171.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	171.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1954	15.12.1954

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	171.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	139.0	0.0	139.0	0.0
L01	0	32.0	0.0	32.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Moreneveien	35		1605 FREDRIKSTAD

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.:** 208 **Bruksnr.:** 1755 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Moreneveien 35, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 20.8.2026

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 208 / 1755 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Nordby Ulv Erik

Soltunveien 21a

4026 Stavanger

Adresse:	Moreneveien 35 (H - 1 - 1)	**Dato:**	24.08.2026
Bygningsnr:	13398666	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	208 / 1755 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Jan Markus Lorentzen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	9779
Tilsyn:	Utført 16.02.2023		
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

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 24. August 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**1755**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Moreneveien 35**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 16.02.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 16.02.2023		

Med vennlig hilsen

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Fredrikstad	3107	-	208	/	1856	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

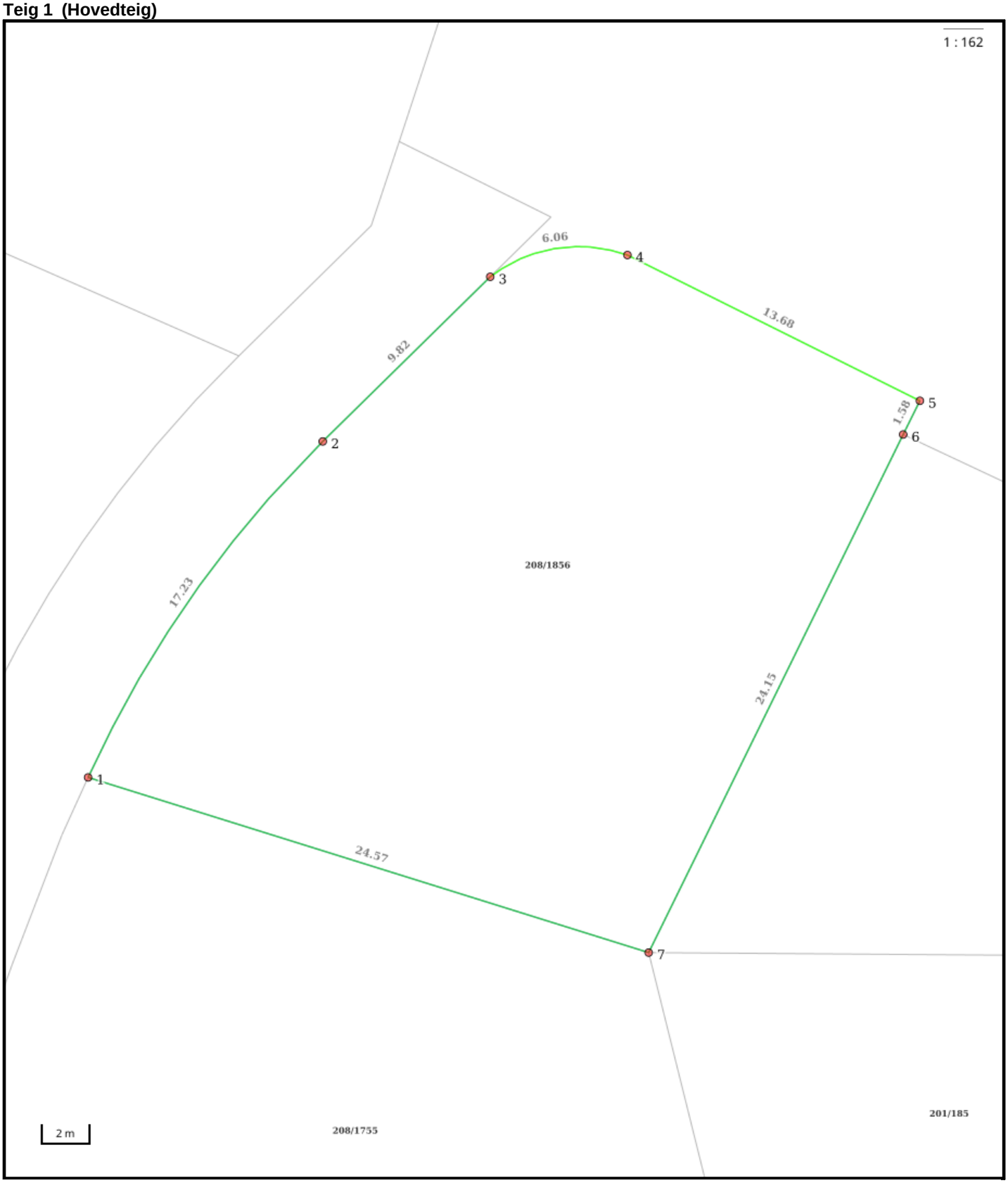
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 594,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 566 909,21	611 191,09	17,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	47,50	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 566 924,09	611 199,60	9,82m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 566 931,58	611 205,96	6,06m	Beregnet	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 566 933,00	611 211,59	13,68m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 566 928,03	611 224,33	1,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 566 926,56	611 223,76	24,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 566 904,02	611 215,10	24,57m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Moreneveien 35
1605 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 208, **Bnr.** 1755

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
184 m²	**2**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**2**	**17**	**5**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **24/08/2026** Rapportdato : **03/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Moreneveien 35, 1605 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 208, **Bnr.** 1755
Hjemmelshaver	Nordby Ulv Erik
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1960
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1466 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Tomt
Hvem var til stede	Nordby Ulv Erik
Salgsforhold	Dødsbo

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Loft	24	-	-	-
1. etg	116	24	20	33
Sum	**140**	**24**	**20**	**33**
Sum BRA	**184**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	34	-	-
Sum	**-**	**34**	**-**	**-**
Sum BRA	**34**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Loft	1,42–2,15 m
1. etg	2,05–2,49 m

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

BRA-E er tilknyttet boligen og består av garasje og bod

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

Varierende takhøyde i 2 etasje da det er åpen skråhimling mot møne. Det måles 1,9 meter, deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal

ROMINNDELING

BRA-i

Loft:
Loftsrom 1
Loftsrom 2

1. etg:
Entre
Gang
Soverom
Stue
Kjøkken
Soverom 2
Bad
Vaskerom

BRA-e

Annet
Garasje

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med malt trepanel, malt strie, tapet og slettmalt overflate. Himlinger er utført med malt trepanel, takess og slettmalt tak. Gulv er dekket med fliser, parkett, tregulv og laminat. Det er registrert normal slitasje i flere rom, mens det i loftsrommene er observert stor slitasje.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
184 m²	2	1	2

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1960, uten kjeller og med krypkjeller. Fundamenteringen er utført med leca-blokker og betongfundament. Ingen drenering er registrert, og drenering er angitt med årstall 1960. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjon.

Ytterveggene er oppført med bindingsverk fra 1960 og er utvendig kledd med trekledning. Kledningen varierer i alder; mesteparten ble byttet i perioden 1995–2005, resten er fra byggeår. Det er registrert flere typer vinduer, inkludert sidesving/toppsving og fastkarm, alle med 2-lags glass. Vinduenes alder er angitt til 1969–2015. Takkonstruksjonen er utført som saltak fra 1960. Undertaket er bordtak fra 1960. Taket er tekket med takstein og takshingel fra 1960, og det er registrert beslag i plastbelagt stål.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Leca-blokker, Betongfundament — Drenering: Ingen drenering (fra 1960)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1960)

Kledning:
Trekledning (varierende – Mesteparten av kledning ble byttet i perioden 1995-2005. Ellers er kledningen fra byggeår)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1960)

Undertak:
Bordtak (fra 1960)

Taktekking:
Takstein, Takshingel (fra 1960)

Vinduer:
Fastkarm, Sidehengslet, Sidesving, Toppsving – 2-lags glass

Krypkjeller:
Ja – ventilert, tilgjengelig

Loft:
Fullt tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Garasje

Byggemetode Frittstående dobbelgarasje oppført på støpt plate på mark, ringmur i leca. Yttervegger oppført i bindingsverk som utvendig et tekket med stående trekledning. Tak oppført som saltak som utvendig er tekket med takstein

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonssystemet er registrert med ingen tilluft og ingen avtrekk. VVS-anlegget består av kobberrør, og varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 120 liter. Varmepumpen er av merket Mitsubishi. Det elektriske anlegget er et åpent anlegg med 17 sikringer.

Ventilasjon
Tilluft: Ingen – Avtrekk: Ingen

Rørinstallasjon
Kobber

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – Mitsubishi

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Tomteareal: 1466 m² Eiendommen består av to tomter. En på 867 og en på 594 kvm Eiendomstype: Grunneiendom Terreng: Skrånende tomt Overflate: Gress, Asfaltert Terrengfall tilfredsstillende: nei

Grunnforhold

Ukjent

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig fra 1960 med to etasjer. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje, men enkelte rom har stor slitasje. Det er ikke kjeller i boligen. Bygningen er fundamentert med Leca-blokker, og ytterkledningen består hovedsakelig av trekledning. Taket er tekket med takstein og takshingel fra byggeåret.

Moderniseringer inkluderer isolering av yttervegger i perioden 1995-2005 og oppgradering av terrasse i 2024. Varmepumpen fra Mitsubishi, fra 2010, er en del av de tekniske anleggene. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert boligstandard. Det er registrert at det elektriske anlegget er av eldre dato, og det er ingen tilluft eller avtrekk, noe som kan påvirke inneklimaet.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Større sprekker i grunnmuren og avskalling av puss kan føre til økt vedlikeholdsbehov over tid. På vaskerommet er det registrert manglende tettesjikt, noe som kan medføre risiko ved lekkasje. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Tegninger: Foreligger (20.12.1973)
- Fra opprinnelige byggetegninger har det vært 3 soverom i 1.etasje. Vegg mellom 2 av soverommene er tatt ned for å lage et større rom. Tiltaket går fra hoveddel til hoveddel og anses ikke som søknadspliktig

FERDIGATTEST

Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med håndrekker på begge sider
- Rekkverket på Sørvendt er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 80 cm).
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 16.02.2023, siste tilsyn 16.02.2023

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2024: Utebdring at terrasse og bygget innebygget del
2000: Yttervegger isolert i perioden 1995-2005

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Peis/vedovn
- Varmepumpe

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Fjell
- Alder grunnmur: 1960
- Type grunnmur: Leca-blokker, Betongfundament
- Type drenering: Ingen drenering
- Beskrivelse drenering: Ingen synlig drenering
- Alder drenering: 1960

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Større sprekker i grunnmuren er registrert. Stedvis avskalling av murpuss på grunnmuren er registrert. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utbedre sprekkene, reparere berørte områder og etablere ny puss, samt vurdere årsaker til fuktbelastning.

1. Avvik/Årsak: Større sprekker i grunnmur

Det registreres større sprekker i grunnmuren. Forholdet kan skyldes setninger, bevegelser eller belastninger i konstruksjonen over tid.

Risiko/Konsekvens

Større sprekker kan medføre økt vanninntrengning og fuktbelastning i grunnmuren. Over tid kan dette bidra til videre nedbrytning av murverket, frostskader og svekket konstruksjonell funksjon dersom årsaken til sprekkdannelsen fortsatt er til stede.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuell videre utvikling. Utbedring av sprekkene og eventuelle nødvendige tiltak for å begrense videre skadeutvikling bør påregnes.

2. Avvik/Årsak: Avskalling av puss på grunnmur

Det registreres stedvis avskallinger i murpuss på grunnmuren. Forholdet kan skyldes fuktbelastninger og frostpåvirkning over tid.

Risiko/Konsekvens

Avskallet murpuss gir redusert beskyttelse av murverket mot vær- og fuktpåvirkning. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økt nedbrytning av puss og murverk, samt økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å reparere berørte områder og etablere ny puss der dette mangler. Samtidig bør eventuelle årsaker til fuktbelastningen vurderes for å begrense videre skadeutvikling.

TG 2

2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Ja
- Konstruksjon: Krypkjeller
- Lufting: Ventilert system

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er kun et lite rom i krypkjeller, her står varmtvannstank og stoppekran.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning. Krypkjeller er undersøkt fra luke i gulv.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert fuktmerker og/eller saltutslag på grunnmuren i krypkjelleren. Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere årsaken til fuktpåvirkningen. Dreneringsforhold, terrengfall og øvrige fuktsikrende tiltak bør kontrolleres nærmere dersom det registreres økende fuktbelastning eller skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Saltutslag / fukt på grunnmur

Det registreres fuktmerker og/eller saltutslag på grunnmuren i krypkjelleren. Forholdet kan skyldes fukttransport gjennom grunnmuren fra terreng eller omkringliggende masser.

Risiko/Konsekvens

Fuktmerker og saltutslag indikerer at grunnmuren er utsatt for fuktpåvirkning. Vedvarende fuktbelastning kan over tid bidra til økt fuktighet i krypkjelleren, nedbrytning av overflater og økt belastning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere årsaken til fuktpåvirkningen. Dreneringsforhold, terrengfall og øvrige fuktsikrende tiltak bør kontrolleres nærmere dersom det registreres økende fuktbelastning eller skadeutvikling.

TG 2

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Type terreng: Gress, Asfaltert
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Terreng langs grunnmuren er registrert å mangle tilstrekkelig fall bort fra bygningen, med redusert avrenning av overflatevann og mulig vannansamling. Økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem er vurdert, med redusert funksjon av fuktsikring og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales at terrenget justeres for å etablere tilfredsstillende fall, og at overflatevann ledes bort ved etablering eller forbedring av drenering.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall fra grunnmur

Terreng langs grunnmuren er registrert å mangle tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Forholdet gir redusert avrenning av overflatevann og kan medføre vannansamling nær grunnmuren.

Risiko/Konsekvens

Økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem kan oppstå, med redusert funksjon av fuktsikring og økt vedlikeholdsbehov. Videre oppfølging anbefales.

Anbefalte tiltak

Terreng bør justeres for å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes bort ved etablering eller forbedring av drenering og avrenningsløsninger.

TG 3

4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1960
- Årstall og type kledning: Trekledning, varierende alder – Mesteparten av kledning ble byttet i perioden 1995-2005. Ellers er kledningen fra byggeår
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ja
- Er det påvist lufting/ventilering: Ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Kledningen er preget av alder, manglende vedlikehold og værslitasje, og det er ved stikktaking påvist tørkesprekker samt fukt- og råteskader. Dette medfører økt fuktopptak, videre nedbrytning, redusert levetid og risiko for råteskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Vedlikehold og fornyelse av overflatebehandling, lokale reparasjoner eller utskifting av skadde kledningsbord samt løpende oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Tegn til manglende vedlikehold

Ytterkledningen bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Forholdet skyldes naturlig aldring og mangelfull overflatebehandling over tid.

Risiko/Konsekvens

Når overflatebehandlingen brytes ned, blir trevirket mer utsatt for fuktopptak og værpåvirkning. Dette kan over tid føre til nedbrytning av kledningen, råteskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Eldre kledning vil også normalt ha økt behov for vedlikehold og reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde og fornye overflatebehandlingen på kledningen. Skadde eller svekkede kledningsbord bør repareres eller skiftes ut ved behov. Det må påregnes løpende vedlikehold og eventuelle utskiftninger i nær fremtid.

2. Avvik/Årsak: Alder- og værslitasje på kledning

Utvendig trekledning bærer preg av alder og værslitasje. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for vær og vind.

Risiko/Konsekvens

Slitasje og nedbrytning av overflatebehandlingen kan føre til økt fuktopptak i kledningen. Over tid kan dette medføre oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid på kledningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av kledningen. Overflatebehandling, lokale reparasjoner og utskifting av skadde kledningsbord må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

3. Avvik/Årsak: Påvist fukt- og råteskader ved stikktaking

Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, hvor det registreres tørkesprekker og stedvise fuktskader. Forholdet skyldes langvarig eksponering for vær og fukt, kombinert med naturlig aldring av materialene.

Risiko/Konsekvens

Tørkesprekker og fuktskader kan medføre økt fuktopptak i konstruksjonen og bidra til videre nedbrytning av treverket. Over tid kan dette føre til økt skadeomfang, redusert levetid og behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp registrerte skader med nødvendig vedlikehold og lokale utbedringer. Utskifting av skadde bygningsdeler må påregnes der skadeomfanget tilsier dette.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

TG 2

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2015; 1969; 2014; 1991; 2013; 1974; ukjent
- Alder dører: ukjent; 2015; 1991
- Type vinduer: Toppsving/Sidesving; Fastkarm; Sidehengslet; Toppsving
- Type dører/porter: Ytterdør; Balkongdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag; Tre

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vinduene er registrert som utett og sårbar for fuktpåvirkning. Flere vinduer og ytterdør/balkongdør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet levetid, noe som kan gi redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, utskifting eller forbedring av detaljløsningene for bedre bortledning av vann.

1. Avvik/Årsak: Omramming, utett løsning

Stue, Kjøkken, Vaskerom, Annet rom

Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vinduene fremstår som en løsning med økt sårbarhet for fuktpåvirkning. Forholdet skyldes utforming av detaljløsningene rundt vindusåpningene, hvor bortledning av vann og beskyttelse av tilstøtende konstruksjoner ikke er optimalt ivaretatt.

Risiko/Konsekvens

Vannbrett og omramming skal bidra til å lede regnvann bort fra vindu og yttervegg. Når detaljløsningene er sårbare for fuktpåvirkning, kan dette føre til økt fuktbelastning på vinduer, omramming og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan forholdet medføre forkortet levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vindusdetaljene. Ved utskifting eller større vedlikeholdsarbeider bør detaljløsningene forbedres slik at vann ledes mer effektivt bort fra konstruksjonen

2. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Stue, Kjøkken, Vaskerom, Annet rom

Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

3. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for dør er forbigått

Entre, Kjøkken

Ytterdøren/balkongdøren er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes dørens alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre dører vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av dørens funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av dører må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

TG 3

6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1960
- Tekking: Takstein og Takshingel
- Undertak: Bordtak
- Type beslag: Plastbelagt stål
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige på tak.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Mose og slitasje er registrert på taktekkingen, flere takstein er sprukne og deler av takpapp over garasje er ikke tett. Undertak, taktekking og tilhørende beslag, nedløp og takrenner er vurdert modne for oppgradering. Anbefalte tiltak er fjerning av mose, utskifting av sprukne stein, reparasjon eller erstatning av takpapp og en samlet oppgradering. Undertak og yttertak bør ses i helhet med de avvik som er avdekket og alder på tekkingen. Hele taket bør dermed byttes

1. Avvik/Årsak: Mose og slitasje på yttertekking

Det registreres elde og værslitasje på taktekkingen, samt stedvise mosedannelser. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig eksponering for vær og vind, samt fuktige forhold som har gitt grobunn for mosedannelse.

Risiko/Konsekvens

Eldre tekking og mosedannelse kan føre til økt fuktbelastning på takflaten. Mose holder på fukt og kan over tid bidra til økt slitasje, oppsprekking og nedbrytning av tekkingen, særlig ved gjentatte frostpåvirkninger. Dette kan redusere taktekkingens levetid og øke behovet for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen for å redusere fuktbelastningen og forlenge levetiden. Fremtidige reparasjoner og utskifting av tekkingen må påregnes som følge av alder og slitasje.

2. Avvik/Årsak: Undertak, taktekking m/tilhørende deler modent for oppgradering

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være modne for oppgradering. Forholdet skyldes alder, slitasje og observerte forhold som tilsier at flere deler av taksystemet har begrenset gjenværende bruks- og levetid.

Risiko/Konsekvens

Når flere komponenter i taksystemet nærmer seg slutten av forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon, utettheter og fuktinntrengning. Svekkelser i enkeltkomponenter kan over tid påvirke hele taksystemet og føre til økt fuktbelastning og skadeutvikling i undertak og takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge en samlet oppgradering av taksystemet, inkludert undertak, taktekking, beslag, nedløp og takrenner. En helhetlig oppgradering vil bidra til å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for fremtidige fukt- og følgeskader.

3. Avvik/Årsak: Enkelte takstein har sprukket

Det registreres flere sprukne takstein på takflaten. Forholdet skyldes trolig alder, værpåvirkning, belastninger eller naturlig slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Sprukne takstein kan redusere tekkingens evne til å lede bort vann og beskytte underliggende konstruksjoner mot værpåvirkning. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktbelastning og skadeutvikling i undertak og øvrige takkonstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut sprukne takstein og kontrollere omkringliggende takflater for tilsvarende skader. Jevnlig kontroll og vedlikehold av tekkingen bør utføres for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og begrense videre skadeutvikling.

kr **Pris for utbedring**
10 000 – 30 000 kr

4. Avvik/Årsak: Deler av takpapp over garasje er ikke tett

Deler av takpapp over garasje er ikke tett

Risiko/Konsekvens

Dette kan føre til vanninntrengning, som kan skade bygningskonstruksjonen og føre til mugg- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å reparere eller erstatte den skadde takpappen for å sikre at taket er tett.

kr **Pris for utbedring**
20 000 – 60 000 kr

TG 2

7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1960
- Dampsperre: Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra trapp.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Undertaket er vurdert som eldre med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det vurderes å foreligge redusert motstand mot fuktpåvirkning og økt risiko for fuktinntrengning samt svekkelser som kan gi redusert funksjon og skader i tilstøtende deler av takkonstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll fra tilgjengelige inspeksjonspunkter, løpende vedlikehold må påregnes, og utskifting bør vurderes på sikt basert på alder og tilstand.

1. Avvik/Årsak: Eldre undertak med begrenset levetid

Det vurderes at undertaket er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for fukt-, temperatur- og klimabelastninger over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre undertak har generelt redusert motstand mot fuktpåvirkning og økt risiko for skadeutvikling. Over tid kan svekkelser i undertaket føre til fuktinntrengning, redusert funksjon og skader i tilstøtende deler av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket fra tilgjengelige inspeksjonspunkter for å avdekke tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Videre vedlikehold må påregnes, og utskifting av undertaket kan bli nødvendig på sikt basert på alder og tilstand.

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 1

8.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - NORDVENDT

Nøkkelfakta

- Alder: 2024
- Plassering: Nordvendt
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

8.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - NORDVENDT

Nøkkelfakta

- Alder: 2024
- Plassering: Nordvendt
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrasseord
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 8.3 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - SØRVENDT

Nøkkelfakta

- Alder: 1990
- Plassering: Sørvendt
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Stående trekledning

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Normal elde og slitasje på terrassegulv og rekkverk er registrert. Redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning er konsekvensen, med risiko for økt slitasje, redusert funksjon og forkortet levetid. Avrenning fra konstruksjonen er ikke tilfredsstillende. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

1. Avvik/Årsak: Elde- og slitasje på terrassegulv/rekkverk

Det registreres normal elde og slitasje på terrassekonstruksjonen. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre terrassekonstruksjoner har gradvis redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjon og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen for å opprettholde funksjonen. Reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

TG 2

9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue 1.etg; Rom 2.etg
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

I stue i 1. etasje ble gulvets planhet målt innenfor toleranser, kortavvik 5 mm, langavvik 7 mm. I rom i 2. etasje ble det målt 10 mm over korte og lange strekk, avvikene ligger utenfor toleranser. Bruk og plassering av inventar kan bli påvirket. Utbedring bør vurderes ved behov, da tiltak kan være omfattende og flere bygningsdeler kan bli berørt.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm

Stue 1.etg

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

2. Avvik/Årsak: Lokalt avvik 10-20mm / Total avvik 15-30mm

Rom 2.etg

Det er utført målinger av planavvik på gulv med lengde under 2 meter og lengre strekker der måling kunne utføres.

Risiko/Konsekvens

Det registreres avvik utover toleransegrenser, med målinger på opptil ca. 10–20 mm over 2 m og/eller ca. 12–30 mm over 4 m. Slike forhold kan påvirke bruk og plassering av inventar. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår.

Anbefalte tiltak

Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

10.1 BAD

TG 3

10.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1980
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Ingen avtrekk, Ingen tilluft

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Manglende avtrekk og tilluft er registrert og kan gi høy fuktighet, kondens, biologisk vekst og risiko for fukt- og råteskader. Åpne/slitte skjøter, eldre våtromstapet og misfarging er registrert og kan føre til vanninntrengning og skjult skadeutvikling, dør/karm er plassert i våtsone med redusert levetid. Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk og tilluft, utbedring/utskifting av tapet og kontroll av dør/karm.

1. Avvik/Årsak: Manglende avtrekk og tilførsel av tilluft

Det registreres at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Forholdet skyldes at det ikke er etablert en ventilasjonsløsning som sikrer nødvendig luftutskifting og tilførsel av erstatningsluft.

Risiko/Konsekvens

Manglende avtrekk og tilluft kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft for å sikre effektiv luftutskifting, god uttørking og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

kr **Pris for utbedring**
20 000 – 60 000 kr

2. Avvik/Årsak: Slitte/åpne skjøter i våtromstapet

Det registreres åpne eller slitte skjøter i våtromstapetet. Forholdet skyldes trolig naturlig aldring, slitasje, bevegelser i underlaget eller redusert vedheft i skjøtene.

Risiko/Konsekvens

Åpne eller slitte skjøter kan redusere våtromstapetets evne til å hindre fuktinntrengning. Over tid kan dette føre til at vann trenger inn bak overflaten og medfører økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre åpne eller slitte skjøter. Dersom våtromstapetet har redusert funksjon eller skadene er omfattende, bør utskifting av berørte områder vurderes.

kr **Pris for utbedring**
20 000 – 60 000 kr

3. Avvik/Årsak: Dør er plassert i våtsone

Det registreres at dør og/eller karm er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at dør og karm er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Dør og karm i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn bygningsdeler utenfor våtsonen. Over tid kan dette føre til oppfukting, oppsvelling, slitasje i overflatebehandlingen og redusert levetid. Ved mangelfullt vedlikehold eller svekket tetting kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det vurderes løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone.

4. Avvik/Årsak: Eldre våtromstapet

Det vurderes at våtromstapetet er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre våtromstapet har gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning. Over tid øker risikoen for svekkelser i skjøter, redusert funksjon og økt sannsynlighet for fuktinntrengning dersom overflaten blir skadet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet. Basert på alder og tilstand må oppgradering eller utskifting påregnes når overflatens funksjon ikke lenger er tilfredsstillende.

5. Avvik/Årsak: Misfarging eller skjolder

Det registreres misfarging og/eller skjolder på malte overflater. Forholdet skyldes trolig tidligere eller pågående fuktpåvirkning, men kan også være et resultat av naturlig aldring, smuss eller annen overflatepåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Misfarging og skjolder kan være et tegn på at overflatene har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Dersom årsaken er vedvarende fuktpåvirkning, kan dette føre til videre nedbrytning av overflatebehandlingen og økt risiko for fuktskader i underliggende materialer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen nærmere. Dersom det avdekkes pågående fuktpåvirkning, bør nødvendige tiltak gjennomføres før overflatene repareres eller behandles på nytt.

kr **Pris for utbedring**
20 000 – 80 000 kr

TG 2 **10.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i våtrommet har et fall på minimum 1:100 i den nedsenkede dusjsone, hvor dybden er målt til 35 mm. Det er imidlertid ikke registrert fall på minimum 1:100 utenfor sluk. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er 40 mm. Oppkant ved dør er ikke kontrollert, men terskelens forhøyede tilstand indikerer at oppkant kan være ivaretatt.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk. Vann kan bli stående eller spres, med økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, og økt skaderisiko ved lekkasjer eller sølevann. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i samsvar med gjeldende krav, omfanget av tiltak avhenger av rommets oppbygning.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

TG 3 10.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1980
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ingen tettesjikt, Vegg – Våtromstapet
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende vegg på soverom)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert at rommet ikke er utformet som et komplett våtrom, gulvet mangler tettesjikt og veggene har våtromstapet samt synlige avvik i membran/tettesjikt. Konsekvensen er økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og råteskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales planlagt full rehabilitering med dokumentert tettesjikt i henhold til gjeldende krav, samt jevnlig kontroll inntil oppgradering gjennomføres.

1. Avvik/Årsak: Ikke utformet som et komplett våtrom

Det registreres at badet ikke fremstår som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning på vegger og gulv. Forholdet skyldes trolig at våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk eller med en utførelse hvor dagens prinsipper for vanntetting ikke er benyttet eller ikke kan dokumenteres.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentert tettesjikt på vegger og gulv medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Dersom gulv- og veggkonstruksjonene ikke har et fungerende tettesjikt, kan vann over tid trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning, råteskader og annen skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å legge til grunn at våtrommet har en forhøyet risiko for fuktskader sammenlignet med et moderne våtrom. Jevnlig kontroll av våtrommet anbefales. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet bygges opp med et dokumentert tettesjikt og utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

2. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for tapet på vegger er forbigått

Det vurderes at våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig bruk av våtrommets overflater og tettesjikt.

Risiko/Konsekvens

Etter hvert som våtrom eldes, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon i overflater og tettesjikt. Ved direkte vannbelastning mot våtromstapet og belegg kan en aldrende overflate ha redusert motstand mot fuktpåvirkning. Over tid kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Basert på alder og tilstand bør fremtidig rehabilitering av våtrommet planlegges.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 250 000 kr

3. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

kr **Pris for utbedring**
150 000 – 350 000 kr

4. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg på soverom: **0** %

TG 2

10.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Åpen dusj, Servant, Gulvstående toalett
- Rør: Plast
- Avløp: Kloakk
- Vannforsyning: Kommunalt vann
- Gulvbelegg: Fliser
- Vegger: Fliser

Utstyr

- Åpen dusj
- Servant
- Gulvstående toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at sanitærutstyret (åpen dusj, servant, gulvstående toalett) er av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Risiko for økt slitasje, lekkasjer og redusert funksjon er til stede og kan medføre drypplekkasjer, funksjonssvikt eller hyppigere vedlikeholdsbehov. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, og at reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

10.2 VASKEROM

TG 2

10.2.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1980
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Veggventil

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende avtrekk og tilluft samt åpne eller slitte skjøter i våtromstapetet. Dette kan føre til redusert luftutskifting, dårlig uttørking, høy fuktighet, kondens, biologisk vekst og økt risiko for fukt- og råteskader og skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med nødvendig tilluft og å utbedre eller vurdere utskifting av berørte skjøter.

1. Avvik/Årsak: Manglende avtrekk og tilførsel av tilluft

Det registreres at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Forholdet skyldes at det ikke er etablert en ventilasjonsløsning som sikrer nødvendig luftutskifting og tilførsel av erstatningsluft.

Risiko/Konsekvens

Manglende avtrekk og tilluft kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft for å sikre effektiv luftutskifting, god uttørking og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

2. Avvik/Årsak: Slitte/åpne skjøter i våtromstapet

Det registreres åpne eller slitte skjøter i våtromstapetet. Forholdet skyldes trolig naturlig aldring, slitasje, bevegelser i underlaget eller redusert vedheft i skjøtene.

Risiko/Konsekvens

Åpne eller slitte skjøter kan redusere våtromstapetets evne til å hindre fuktinntrengning. Over tid kan dette føre til at vann trenger inn bak overflaten og medfører økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre åpne eller slitte skjøter. Dersom våtromstapetet har redusert funksjon eller skadene er omfattende, bør utskifting av berørte områder vurderes.

TG 2

10.2.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med manglende fall 1:100 utenfor sluk. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er 50 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og oppkant ved dør er ikke mulig å kontrollere. Det er ingen tettesjikt i gulvmembranen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk er registrert. Vann kan bli stående eller spres, noe som medfører økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skade ved lekkasjer eller sølevann. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger, omfang vurderes ut fra rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

TG 3

10.2.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1980
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ingen tettesjikt, Vegg – Våtromstapet
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende vegg i gang)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert manglende dokumentert vanntett løsning, ingen gulvmembran og våtromstapet på vegger. Våtromsløsningen og tapet er fra 1980 og har passert forventet levetid, noe som medfører økt sannsynlighet for svekket funksjon, skjulte fuktskader og lekkasjer. Det anbefales jevnlig kontroll og planlegging av full oppgradering med dokumentert tettesjikt ved rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Ikke utformet som et komplett våtrom

Det registreres at badet ikke fremstår som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning på vegger og gulv. Forholdet skyldes trolig at våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk eller med en utførelse hvor dagens prinsipper for vanntetting ikke er benyttet eller ikke kan dokumenteres.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentert tettesjikt på vegger og gulv medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Dersom gulv- og veggkonstruksjonene ikke har et fungerende tettesjikt, kan vann over tid trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning, råteskader og annen skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å legge til grunn at våtrommet har en forhøyet risiko for fuktskader sammenlignet med et moderne våtrom. Jevnlig kontroll av våtrommet anbefales. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet bygges opp med et dokumentert tettesjikt og utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 200 000 kr

2. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

kr **Pris for utbedring**
150 000 – 300 000 kr

3. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for tapet på vegger er forbigått

Det vurderes at våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig bruk av våtrommets overflater og tettesjikt.

Risiko/Konsekvens

Etter hvert som våtrom eldes, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon i overflater og tettesjikt. Ved direkte vannbelastning mot våtromstapet og belegg kan en aldrende overflate ha redusert motstand mot fuktpåvirkning. Over tid kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Basert på alder og tilstand bør fremtidig rehabilitering av våtrommet planlegges.

kr **Pris for utbedring**
30 000 – 80 000 kr

4. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg i gang: **0** %

TG 2

10.2.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Servantinnredning og Utslagsvask
- Vannrør: Plast
- Avløpsrør: PVC
- Baderomsinnredning: Standard
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Utstyr

- Servantinnredning
- Utslagsvask

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Eldre sanitærutstyr er registrert og vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt er vurdert, og over tid kan drypplekkasjer samt behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting oppstå. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

TG 2 11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Malt trepanel; tak: Slettmalt tak; gulv: Tregulv
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Knirk er registrert i større deler av tregulvet, noe som kan gi økte bevegelse, ytterligere slitasje og redusert brukerkomfort. Riper og sprekker er registrert i laminat benkeplate, dette kan redusere fuktmotstand og føre til oppsvelling og materialnedbrytning. Det anbefales å følge utviklingen, ved økt omfang av knirk eller svekket funksjon bør reparasjon eller utskifting av benkeplate og innredning vurderes.

1. Avvik/Årsak: Knirk på større deler av gulver

Kjøkken

Det registreres knirk i større deler av gulvet ved normal belastning. Forholdet skyldes trolig bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjoner som følge av naturlig aldring, uttørking, slitasje eller redusert innfesting.

Risiko/Konsekvens

Utstrakt knirk kan være et tegn på bevegelser i gulvkonstruksjonen og kan påvirke brukeropplevelse og komfort. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette føre til økte bevegelser, ytterligere slitasje på gulvoverflaten og behov for fremtidige utbedringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge utviklingen av forholdet over tid. Dersom knirken øker i omfang, eller det oppstår merkbare bevegelser i gulvet, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer vurderes.

2. Avvik/Årsak: Skader på benkeplate (riper, sprekker og andre skader)

Kjøkken

Det registreres riper, hakk, sprekkdannelser og/eller andre skader på benkeplaten. Forholdet skyldes trolig normal slitasje, mekanisk belastning, støtpåvirkning eller alder.

Risiko/Konsekvens

Skader i benkeplaten kan redusere overflatens motstand mot fukt og daglig belastning. Dersom fukt trenger inn i materialet gjennom skadene, kan dette over tid føre til oppsvelling, materialnedbrytning og redusert levetid på benkeplaten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å reparere eller utbedre skadene der dette er mulig. Ved omfattende skader eller dersom funksjon og fuktbestandighet er vesentlig redusert, bør utskifting av benkeplaten eller berørte deler vurderes.

3. Avvik/Årsak: Kjøkkeninnredning moden for utskiftning

Kjøkken

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, funksjonssvikt og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidig oppgradering eller utskifting av innredningen planlegges.

4. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning

Kjøkken

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskomfort og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon må fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen påregnes.

TG 2 12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1960
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Rom i krypkjeller
- Stoppekran testet: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Røranlegget er vurdert å være av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Det ble ikke registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, men økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt er beskrevet. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG 2 12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2023
- Antall liter: 120
- Plassering: Kryprom
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Plassert i rom uten sluk eller lekkasjesikring. Ved lekkasje kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før det oppdages, noe som kan medføre fuktpåvirkning og materialnedbrytning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring slik at lekkasjevann ledes til sluk eller annet egnet avløpspunkt, eller gjøres synlig for tidlig oppdagelse.

1. Avvik/Årsak: Bereder er plassert i rom uten sluk (ingen lekkasjesikring)

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk eller er utstyrt uten lekkasjeskring. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et annet egnet avløpspunkt.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller annen kontrollert vannavledning, eller på annen måte synliggjøres, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

TG 2 12.3 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Mitsubishi
- Årstall: 2010
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Nei
- Siste service: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Varmepumpen (Mitsubishi, installert 2010) er vurdert som eldre og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på service eller vedlikehold de siste fem årene. Risiko for redusert varmeeffekt, økt slitasje, driftsstans, lekkasjer og redusert energieffektivitet er til stede, og det anbefales regelmessig service og kontroll av kvalifisert fagperson, samt at reparasjon eller utskifting påregnes.

1. Avvik/Årsak: Eldre varmepumpe med begrenset levetid

Det vurderes at varmepumpen er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmepumpens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmepumper har gradvis økt risiko for redusert varmeeffekt, slitasje, driftsstans og lekkasjer etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til redusert energieffektivitet, økt vedlikeholdsbehov og behov for reparasjon eller utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidige reparasjoner eller utskifting av varmepumpen påregnes.

2. Avvik/Årsak: Manglende vedlikehold/servicehistorikk (Innen de siste 5 år)

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på service, vedlikehold eller periodiske kontroller ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til varmepumpens vedlikeholdshistorikk og tekniske tilstand. Uten regelmessig service kan varmepumpen få redusert varmeeffekt, dårligere drift, økt energiforbruk og kortere levetid. Eventuelle feil eller begynnende slitasje kan også bli oppdaget senere enn nødvendig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre regelmessig service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger. Dersom dokumentasjon på tidligere service ikke kan fremskaffes, bør varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å vurdere tilstand, funksjon og eventuelt vedlikeholdsbehov.

TG 2

13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Ingen
- Avtrekk: Ingen

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert begrenset ventilasjon med ingen tilluft og ingen avtrekk. Konsekvenser er redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for kondens, muggvekst og fuktskader. Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

1. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon (ikke tilstrekkelig ventilert med f.eks. tilluft/veggventil)

Det registreres at ventilasjonen i boligen er begrenset. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting som følge av begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang
- Antall sikringer: 17

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Ikke besvart

- Årsak: Dødsbo

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Eldre elektrisk anlegg er registrert, og deler av anlegget har oppnådd betydelig alder. Risiko for slitasje, begrenset kapasitet og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå foreligger, selv om ingen termiske skader ble påvist og synlige kabler var tilstrekkelig festet. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, særlig dersom anlegget ikke er kontrollert de senere årene.

1. Avvik/Årsak: Eldre elektrisk anlegg

Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og har oppnådd betydelig alder.

Risiko/Konsekvens

Eldre anlegg kan ha slitasje, begrenset kapasitet og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, særlig dersom anlegget ikke er kontrollert de senere årene.

Total: 17 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Større sprekker i grunnmuren er registrert. Stedvis avskalling av murpuss på grunnmuren er registrert. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utbedre sprekkene, reparere berørte områder og etablere ny puss, samt vurdere årsaker til fuktbelastning.

2 Krypkjeller

Det er registrert fuktmerker og/eller saltutslag på grunnmuren i krypkjelleren. Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere årsaken til fuktpåvirkningen. Dreneringsforhold, terrengfall og øvrige fuktsikrende tiltak bør kontrolleres nærmere dersom det registreres økende fuktbelastning eller skadeutvikling.

3 Terrengforhold

Terreng langs grunnmuren er registrert å mangle tilstrekkelig fall bort fra bygningen, med redusert avrenning av overflatevann og mulig vannansamling. Økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem er vurdert, med redusert funksjon av fuktsikring og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales at terrenget justeres for å etablere tilfredsstillende fall, og at overflatevann ledes bort ved etablering eller forbedring av drenering.

5 Vinduer og ytterdører

Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vinduene er registrert som utett og sårbar for fuktpåvirkning. Flere vinduer og ytterdør/balkongdør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet levetid, noe som kan gi redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, utskifting eller forbedring av detaljløsningene for bedre bortledning av vann.

7 Loft / takkonstruksjon

Undertaket er vurdert som eldre med begrenset gjenværende bruks- og levetid.
Det vurderes å foreligge redusert motstand mot fuktpåvirkning og økt risiko for fuktinntrengning samt svekkelser som kan gi redusert funksjon og skader i tilstøtende deler av takkonstruksjonen.
Det anbefales jevnlig kontroll fra tilgjengelige inspeksjonspunkter, løpende vedlikehold må påregnes, og utskifting bør vurderes på sikt basert på alder og tilstand.

8.3 8. Balkonger, verandaer og terrasser – Sørvendt

Normal elde og slitasje på terrassegulv og rekkverk er registrert. Redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning er konsekvensen, med risiko for økt slitasje, redusert funksjon og forkortet levetid. Avrenning fra konstruksjonen er ikke tilfredsstillende. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

9 Etasjeskiller

I stue i 1. etasje ble gulvets planhet målt innenfor toleranser, kortavvik 5 mm, langavvik 7 mm. I rom i 2. etasje ble det målt 10 mm over korte og lange strekk, avvikene ligger utenfor toleranser. Bruk og plassering av inventar kan bli påvirket. Utbedring bør vurderes ved behov, da tiltak kan være omfattende og flere bygningsdeler kan bli berørt.

10.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk. Vann kan bli stående eller spres, med økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, og økt skaderisiko ved lekkasjer eller sølevann. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i samsvar med gjeldende krav, omfanget av tiltak avhenger av rommets oppbygning.

10.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert at sanitærutstyret (åpen dusj, servant, gulvstående toalett) er av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Risiko for økt slitasje, lekkasjer og redusert funksjon er til stede og kan medføre drypplekkasjer, funksjonssvikt eller hyppigere vedlikeholdsbehov. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, og at reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

10.2.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende avtrekk og tilluft samt åpne eller slitte skjøter i våtromstapetet. Dette kan føre til redusert luftutskifting, dårlig uttørking, høy fuktighet, kondens, biologisk vekst og økt risiko for fukt- og råteskader og skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med nødvendig tilluft og å utbedre eller vurdere utskifting av berørte skjøter.

10.2.2 Vaskerom – Gulv

Manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk er registrert. Vann kan bli stående eller spres, noe som medfører økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skade ved lekkasjer eller sølevann. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger, omfang vurderes ut fra rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon.

10.2.4 Vaskerom – Sanitær og rør

Eldre sanitærutstyr er registrert og vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt er vurdert, og over tid kan drypplekkasjer samt behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting oppstå. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

11 Kjøkken

Knirk er registrert i større deler av tregulvet, noe som kan gi økte bevegelse, ytterligere slitasje og redusert brukerkomfort. Riper og sprekker er registrert i laminat benkeplate, dette kan redusere fuktmotstand og føre til oppsvelling og materialnedbrytning. Det anbefales å følge utviklingen, ved økt omfang av knirk eller svekket funksjon bør reparasjon eller utskifting av benkeplate og innredning vurderes.

12.1 VVS-installasjoner

Røranlegget er vurdert å være av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Det ble ikke registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, men økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt er beskrevet. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering.

12.2 Varmtvannsbereder

Plassert i rom uten sluk eller lekkasjesikring. Ved lekkasje kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før det oppdages, noe som kan medføre fuktpåvirkning og materialnedbrytning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring slik at lekkasjevann ledes til sluk eller annet egnet avløpspunkt, eller gjøres synlig for tidlig oppdagelse.

12.3 Varmepumpe

Varmepumpen (Mitsubishi, installert 2010) er vurdert som eldre og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på service eller vedlikehold de siste fem årene. Risiko for redusert varmeeffekt, økt slitasje, driftsstans, lekkasjer og redusert energieffektivitet er til stede, og det anbefales regelmessig service og kontroll av kvalifisert fagperson, samt at reparasjon eller utskifting påregnes.

13 Ventilasjon

Det er registrert begrenset ventilasjon med ingen tilluft og ingen avtrekk. Konsekvenser er redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for kondens, muggvekst og fuktskader. Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

Total: 5 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

4 Yttervegger

Kledningen er preget av alder, manglende vedlikehold og værslitasje, og det er ved stikktaking påvist tørkesprekker samt fukt- og råteskader. Dette medfører økt fuktopptak, videre nedbrytning, redusert levetid og risiko for råteskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Vedlikehold og fornyelse av overflatebehandling, lokale reparasjoner eller utskifting av skadde kledningsbord samt løpende oppfølging anbefales.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Mose og slitasje er registrert på taktekkingen, flere takstein er sprukne og deler av takpapp over garasje er ikke tett. Undertak, taktekking og tilhørende beslag, nedløp og takrenner er vurdert modne for oppgradering. Anbefalte tiltak er fjerning av mose, utskifting av sprukne stein, reparasjon eller erstatning av takpapp og en samlet oppgradering. Undertak og yttertak bør ses i helhet med de avvik som er avdekket og alder på tekkingen. Hele taket bør dermed byttes

10.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Manglende avtrekk og tilluft er registrert og kan gi høy fuktighet, kondens, biologisk vekst og risiko for fukt- og råteskader. Åpne/slitte skjøter, eldre våtromstapet og misfarging er registrert og kan føre til vanninntrengning og skjult skadeutvikling, dør/karm er plassert i våtsone med redusert levetid. Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk og tilluft, utbedring/utskifting av tapet og kontroll av dør/karm.

10.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det er registrert at rommet ikke er utformet som et komplett våtrom, gulvet mangler tettesjikt og veggene har våtromstapet samt synlige avvik i membran/tettesjikt. Konsekvensen er økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og råteskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales planlagt full rehabilitering med dokumentert tettesjikt i henhold til gjeldende krav, samt jevnlig kontroll inntil oppgradering gjennomføres.

10.2.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Det er registrert manglende dokumentert vanntett løsning, ingen gulvmembran og våtromstapet på vegger. Våtromsløsningen og tapet er fra 1980 og har passert forventet levetid, noe som medfører økt sannsynlighet for svekket funksjon, skjulte fuktskader og lekkasjer. Det anbefales jevnlig kontroll og planlegging av full oppgradering med dokumentert tettesjikt ved rehabilitering.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

03/09/2026



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.

Moreneveien 35

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Traraveien 42 Linje 110, 120	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	20 min 1.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	6 min 3.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	9 min 4.5 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	22 min

«Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

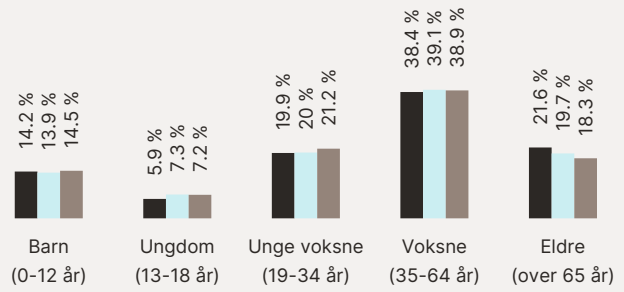
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trara/Åsebråten	1 626	763
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Noas Park barnehage (0-5 år) 45 barn	9 min 0.8 km
Åsebråten barnehage (2-5 år) 12 barn	10 min 0.9 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	10 min
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	14 min 1.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

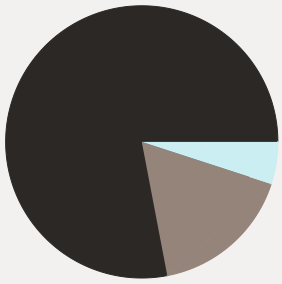
Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Christianslund alle balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
Bratlieparken balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Family Sports Club Fredrikstad	15 min
Gymbox Fredrikstad	20 min

Boligmasse



- 78% enebolig
- 5% blokk
- 17% annet

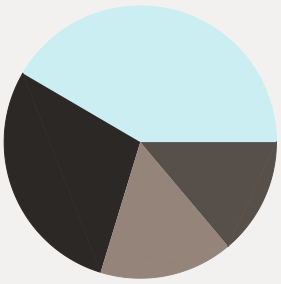
«Trara er et rolig sentrumsnært område med kort vei til Fredrikstadmarka»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

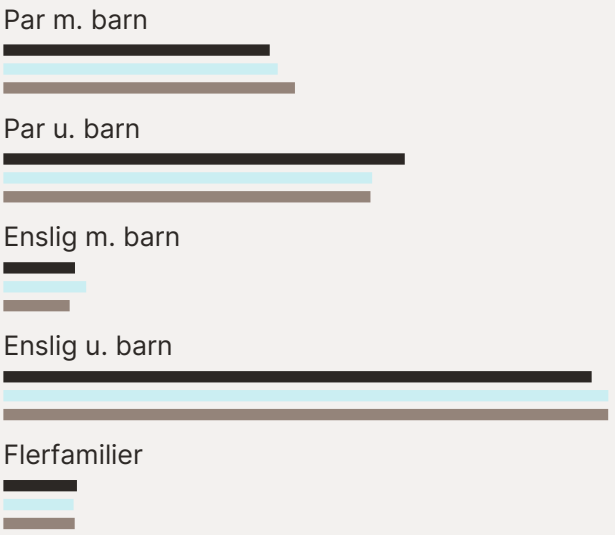
Torvbyen	19 min
Apotek 1 Wilbergjordet	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

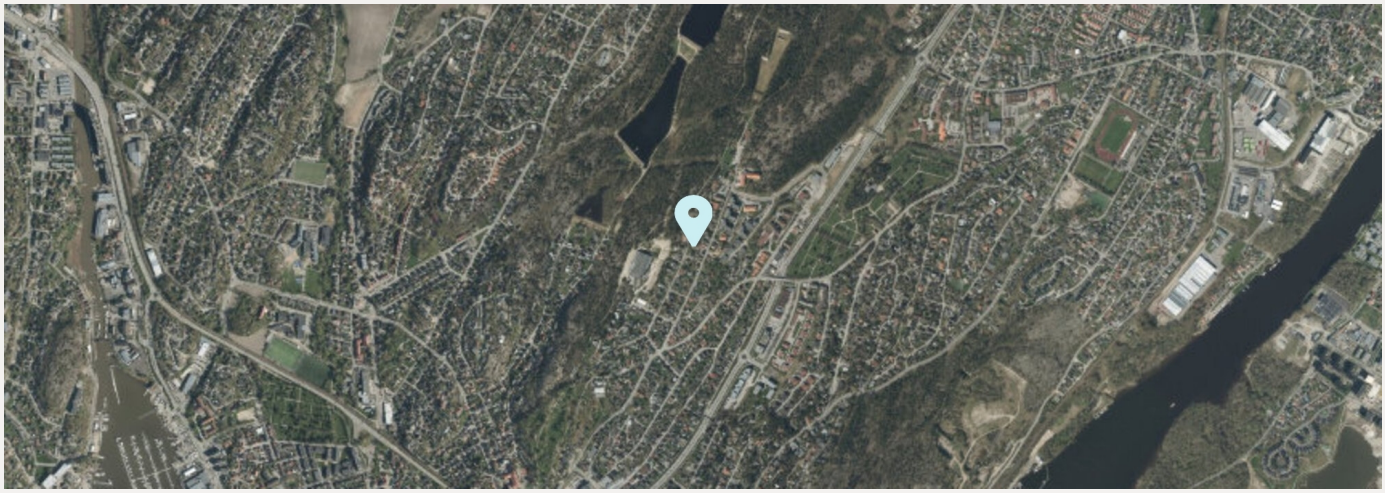
Familiesammensetning

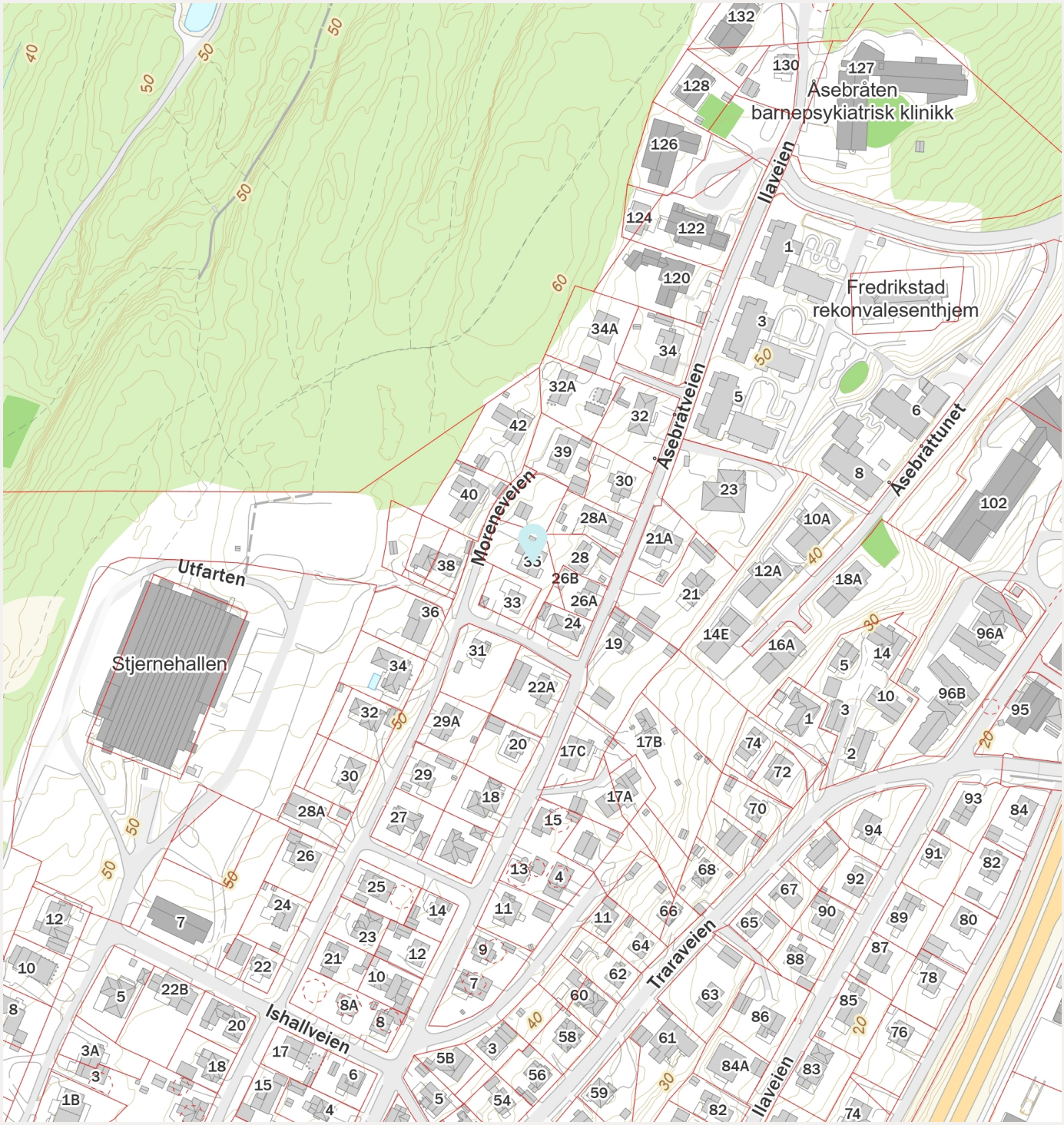


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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

Moreneveien 35

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

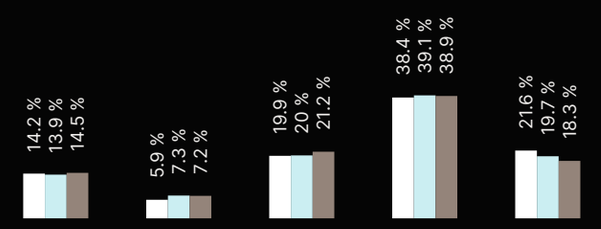
Naboskapet

Høflige 65/100

Offentlig transport

Traraveien 42 Linje 110, 120	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trara/Åsebråten	1 626	763
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	20 min 1.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	6 min 3.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	9 min 4.5 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	22 min

Barnehager

Noas Park barnehage (0-5 år) 45 barn	9 min 0.8 km
Åsebråten barnehage (2-5 år) 12 barn	10 min 0.9 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	10 min
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	14 min 1.2 km

«Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

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