Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Hjørnerødgata 6
1608 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 300, **Bnr.** 622

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
42 m²	**1**	**1**	**1**

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

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **27/07/2026** Rapportdato : **29/07/2026**

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 boligghandel.

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 ettersprurt 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	Hjørnerødgata 6, 1608 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 300, **Bnr.** 622
Hjemmelshaver	Emilie Siri Ruud, Arthur Revhaug Dammen
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1875
Tomtestørrelse	Tomt 285 m²

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Selger var ikke til stede
Salgsforhold	Ordinært salg

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*
2. etg	42	-	-	-
Sum	**42**	**-**	**-**	**-**
Sum BRA	**42**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod	-	3	-	-
Sum	**-**	**3**	**-**	**-**
Sum BRA	**3**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	1,20–2,79 m

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

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

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

Entre
Gang
Soverom
Kjøkken
Stue
Bad

BRA-e

Annet

Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er slettmalte i alle rom. Himlingene består av slettmalt tak i entre, gang og soverom, mens stuen har malte takplater. Gulvene er dekket med parkett i alle rom. Det er generelt en jevn og helhetlig overflate uten synlige skader.

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

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
42 m²	1	1	1

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1875. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjon. Yttervegger oppført i eldre bindingsverk/tømmer. Utvendig tekking bestående av malt stående trekledning. Takkonstruksjon i saltak utvendig tekket med takstein

Det er registrert at vinduer i boligen er av typen toppsving og takvindu, begge med 2-lags glass. Det er registrert varierende alder på vinduene.

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Vinduer:
Takvindu, Toppsving – 2-lags glass

TILLEGGSBYGNINGER

Bod

Innhold Enkel frittstående bod

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget benytter rør-i-rør. Varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er et åpent anlegg med fem sikringer, og det er utført ny el-installasjon på bad av Presterud elektro AS.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Boligen er omkranset av fortau, innkjørsel er asfaltert

Grunnforhold

Ukjent

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 1970 og ligger i en bygning med to etasjer. Bygningen fremstår med en enkel standard, og det er ikke registrert vesentlige oppgraderinger siden byggeåret. Vinduer og ytterdører er uten registrerte avvik, noe som indikerer tilfredsstillende vedlikehold av disse komponentene.

Teknisk utstyr inkluderer rør-i-rør system og naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Dette bidrar til en funksjonell boligstandard. Det elektriske anlegget er av åpen type, men alderen er ukjent, noe som kan indikere behov for fremtidig oppgradering.

Det er registrert flere avvik som bør følges opp. Vesentlige planavvik i etasjeskilleren og knirk i gulvet på kjøkkenet kan påvirke brukervennligheten. På badet er det registrert misfarging i fuger og manglende fall mot sluk, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov. Varmtvannsberederen mangler tilfredsstillende lekkasjesikring, noe som kan føre til fuktpåvirkning av tilstøtende bygningsdeler.

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 ikke fremvist godkjente tegninger for boligen, ulovligheter eller endringer kan dermed ikke avdekkes. Det anbefales å sjekke opp mot godkjente tegninger fra kommunen

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:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Dokumentasjon for håndverkertjenester fra de siste 5 år
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme

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

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 1 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Toppsving; Takvindu
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2011; 2007; 2021; 2024

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen toppsving og takvindu, alle med 2-lags glass, fra årene 2007, 2011 og 2021. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og vinduene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ingen avvik er registrert, noe som indikerer at vinduene er i god stand. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 3 2. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Kjøkken
- 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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

I etasjeskiller (kjøkken) er det registrert vesentlige planavvik med målinger på kort strekning 20 mm og lang strekning 25 mm, som ligger utenfor gjeldende toleransegrenser (TG3). Forholdet vurderes å kunne gi redusert funksjon og behov for oppfølging, og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik >20mm / Total avvik >30mm (TG3)

Kjøkken

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

Risiko/Konsekvens

Det registreres vesentlige avvik utover toleransegrenser, med målinger som overstiger ca. 20 mm over 2 m og/eller ca. 30 mm over 4 m. Slike forhold kan påvirke funksjon og bruk av rommet. 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

kr **Pris for utbedring av rommet**
10 000 - 50 000 kr

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen viser vesentlige skjevheter med avvik som overstiger toleransegrensene, noe som kan påvirke funksjon og bruk av rommet. Det er registrert nivåforskjeller i gulvet, spesielt på kjøkkenet, hvor avvikene er målt til 20 mm og 25 mm. Slike forhold kan føre til at gulvet oppleves ujevnt og kan redusere den bruksmessige kvaliteten. Det anbefales videre oppfølging for å vurdere nødvendige tiltak.

3.1 BAD

TG 1

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: MDF-plater tak, Fliser i skråtak (i dusjsone)
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (tak)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2023

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Misfarging i fuger er registrert. Misfargingen vurderes å kunne være tegn på vedvarende fuktbelastning eller begrenset uttørking, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov over tid, og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Misfarging i fuger

Det registreres misfarging i fugene. Forholdet skyldes trolig normal bruk, oppsamling av smuss, kalkavleiringer, biologisk vekst eller langvarig fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Misfargede fuger kan være et tegn på vedvarende fuktbelastning eller begrenset uttørking. Dersom årsaken er biologisk vekst eller høy fuktbelastning, kan dette over tid bidra til videre nedbrytning av fugene og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rengjøre fugene og kontrollere ventilasjonen i våtrommet. Dersom misfargingen vedvarer eller det er mistanke om biologisk vekst eller fuktproblemer, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres.

TG 2

3.1.2 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

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluket er plassert i dusjsonen. Det er registrert manglende fall på gulvet utenfor dusjsonen, mens det i dusjsonen er målt fall mot sluk på minimum 1:50. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 50 mm. Nedslagsfeltet i dusjsonen er avgrenset med dusjdører, men er mindre enn 0,8 meter ut fra sluket.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad TG2 er satt for badegulvet (fliser, ett sluk) som følge av manglende fall på gulvet og utilstrekkelig fall rundt sluket. Redusert avrenning og økt fuktbelastning er registrert, og utbedring anbefales; videre oppfølging bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall på gulv

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk. Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

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.
Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

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 Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

TG 1

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: Det er fremvist utførelsesbeskrivelse av godkjent håndverker datert 16.11.2023
- Hulltaking: ikke utført

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

1. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Ingen hensiktsmessige steder

En vegg er vegg mot naboleilighet, den andre veggen er bak kjøkkeninnredning

TG 1

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2023
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servant, Speilskap, Rørskap VVS
- Nedsenk: Glassdør/glassvegg
- Servant: Registrert
- Speilskap: Registrert
- Rørskap: VVS

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servant
- Speilskap
- Rørskap VVS

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet er nylig renovert i 2023 og har fliser på både gulv og vegger, med smøremembran som tettesjikt. Det er registrert misfarging i fugene, noe som kan tyde på fuktproblemer, og manglende fall på gulvet som kan føre til vannansamling. Dette kan øke risikoen for fuktskader og krever oppfølging. Badet har elektrisk gulvvarme og avtrekksvifte i taket for ventilasjon.

TG 2

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Fryseskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert knirk på større deler av gulvet på kjøkkenet, noe som kan være tegn på bevegelser i gulvkonstruksjonen og gir redusert brukerkomfort. Det er registrert manglende fug mellom vegg og benkeplate, noe som medfører redusert tetthet og økt fuktbelastning ved normal bruk. Det er registrert riper og sprekker i benkeplaten som gir redusert motstand mot fukt; oppfølging og utbedring anbefales.

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: Manglende fug mellom vegg og benkeplate

Kjøkken

Det registreres manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Forholdet skyldes manglende, slitt eller skadet fugemasse som ikke lenger gir tilfredsstillende tetting.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller svekket fuging kan føre til at vann og fukt trenger ned bak kjøkkeninnredningen ved normal bruk. Over tid kan dette medføre oppfukting, materialnedbrytning og skjult skadeutvikling i innredningen eller tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller utbedre fugingen mellom benkeplate og vegg med en egnet og fuktbestandig fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.

3. 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.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er av eldre dato med malte vegger, himling og parkettgulv. Vegger og himling fremstår normalt vedlikeholdt. Det er registrert knirk i gulvet, noe som kan påvirke komforten og kreve fremtidige utbedringer. Manglende fug mellom vegg og benkeplate kan føre til fuktproblemer, og skader på benkeplaten kan redusere levetiden. Det anbefales å utbedre disse forholdene for å unngå ytterligere slitasje og opprettholde kjøkkenets funksjonalitet.

TG 1

5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2023
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Rørskap
- Stoppekran testet: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: Nytt røranlegg utført av rørleggeren Mysen AS (3.9.2023)

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen består av rør-i-rør-systemer og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, og ingen avvik ble funnet. Som med alle vann- og avløpssystemer, må det påregnes løpende vedlikehold og utskifting av komponenter over tid.

TG 2

5.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2025
- Antall liter: 200
- Plassering: Kjeller
- Type lekkasjesikring: Ingen
- Type tilkobling: Stikkontakt

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert at varmtvannsberederen mangler tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Dette medfører økt fuktbelastning og fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler, og det anbefales at avløp til sluk eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring etableres; utbedring og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.

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 et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen av merket Høiax, med en kapasitet på 200 liter, er plassert i kjelleren og ble installert i 2025. Berederen er av nyere dato, men det er registrert manglende lekkasjesikring. Dette kan føre til vannskader i gulv og vegger ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å oppgradere lekkasjesikringen for å redusere risikoen for skader. Ingen tegn til lekkasje ble observert på befaringsdagen.

TG 1

6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Ventiler og tilgjengelige komponenter er i god stand, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Eldre ventilasjonsløsninger kan ha andre løsninger for luftutskifting enn moderne installasjoner.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Kjeller
- Antall sikringer: 5
- Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Oppgraderinger

- Ny el installasjoner på bad utført av Presterud elektro AS (6.11.2023)

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.

Elektriske merknader

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Anlegget er av eldre dato og har skrusikringer. Skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut.
- Manglende samsvarserklaring

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget er av eldre dato og har skrusikringer, noe som indikerer at oppgradering kan være nødvendig. Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte arbeider, noe som gir redusert oversikt over anlegget. Eldre elektriske installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og være utført etter andre krav enn dagens standard. Videre dokumentasjon eller kontroll kan være aktuelt ved fremtidige oppgraderinger.

Total: 3 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

3.1. Bad

3.1.2 Gulv (TG2)
Tilstandsgrad TG2 er satt for badegulvet (fliser, ett sluk) som følge av manglende fall på gulvet og utilstrekkelig fall rundt sluket. Redusert avrenning og økt fuktbelastning er registrert, og utbedring anbefales; videre oppfølging bør vurderes.

4 Kjøkken

Det er registrert knirk på større deler av gulvet på kjøkkenet, noe som kan være tegn på bevegelser i gulvkonstruksjonen og gir redusert brukerkomfort. Det er registrert manglende fug mellom vegg og benkeplate, noe som medfører redusert tetthet og økt fuktbelastning ved normal bruk. Det er registrert riper og sprekker i benkeplaten som gir redusert motstand mot fukt; oppfølging og utbedring anbefales.

5.2 Varmtvannsbereder

Det er registrert at varmtvannsberederen mangler tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Dette medfører økt fuktbelastning og fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler, og det anbefales at avløp til sluk eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring etableres; utbedring og videre oppfølging anbefales.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

2 Etasjeskiller

I etasjeskiller (kjøkken) er det registrert vesentlige planavvik med målinger på kort strekning 20 mm og lang strekning 25 mm, som ligger utenfor gjeldende toleransegrenser (TG3). Forholdet vurderes å kunne gi redusert funksjon og behov for oppfølging, og utbedring bør vurderes.

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

29/07/2026

Egenerklæring

Hjørnerødgata 6, 1608 FREDRIKSTAD

26 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjørnerødgata 6	Hjørnerødgata 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

mars, 2022 kjøpte vi. Vi overtok 1 mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 2022 til 2026

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Ruud, Emelie Siri

Selger

Dammen, Arthur Revhaug

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørlegger har byttet alle rør. Membransveiser har gjort legging og sveising av vanntrykksmembran. Flislegger har sparklet gulv med fibersparkel.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dybdahl as, Tom-Arild Eilertsen, VB rørleggeren Mysen og Presterud elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytting av vinduer og dør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av faglært tømrer

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Helt innerst i kjelleren, et rom som ikke blir brukt

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Bygget er over 100 år gammelt, normale sprekker i muren

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Hadde rotter i kjelleren men antisimex har vært og gjort tiltak. Ikke merket noe til dette etter de har utført tiltakene.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Utvendig fasade på sikt kan forekomme

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vegger er naturlig skeive utifra byggeåret

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 16116243

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Emelie Siri Ruud	**2026-07-26**	**Arthur Revhaug Dammen**	**2026-07-26**

Identification

Emelie Siri Ruud

Identification

Arthur Revhaug Dammen

Signicat

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/622/0/3

Eierrepresentant: Dammen Arthur Revhaug

Regningsmottaker: Dammen Arthur Revhaug

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	622	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6244211	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		41

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RUUD EMELIE SIRI	Hjørnerødgata 6	1608 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
DAMMEN ARTHUR REVHAUG	Vardeveien 106	1850 MYSEN	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	342 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 1 096,00
1116	RENOVASJON - 240 L	2,00 240 l	kr 4 327,00	01.10.2026	1/4	0	kr 2 704,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 4 380,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 1 443,00

kr 13 700,00

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

Eiendomsrapport for 300 / 622 / 0 / 3

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 622	**Fnr:** 0	Snr: 3
Adresse:	Hjørnerødgata 6		
Areal:	Ca. 286 m² *	Arealet gjelder gnr.300 bnr.622 snr.1-4	
Antall godkjente boenheter:	1		

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, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	570 - Hensyn kulturmiljø, H570-REG 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
120 Holmenområdet	660 - Bevaringsområder 110 - Boliger 322 - Gangvei	mai 21, 1979
Reguleringsbestemmelser: Regbest120_120.pdf		
Bygning innenfor 100-meters beltet i strandsonen: NEI		

*For matrikkelenhet:

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.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 26.01.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3004 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 622 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Hjørnerødgata 6, 1608 FREDRIKSTAD
Referanse: 322003

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Grunnkart

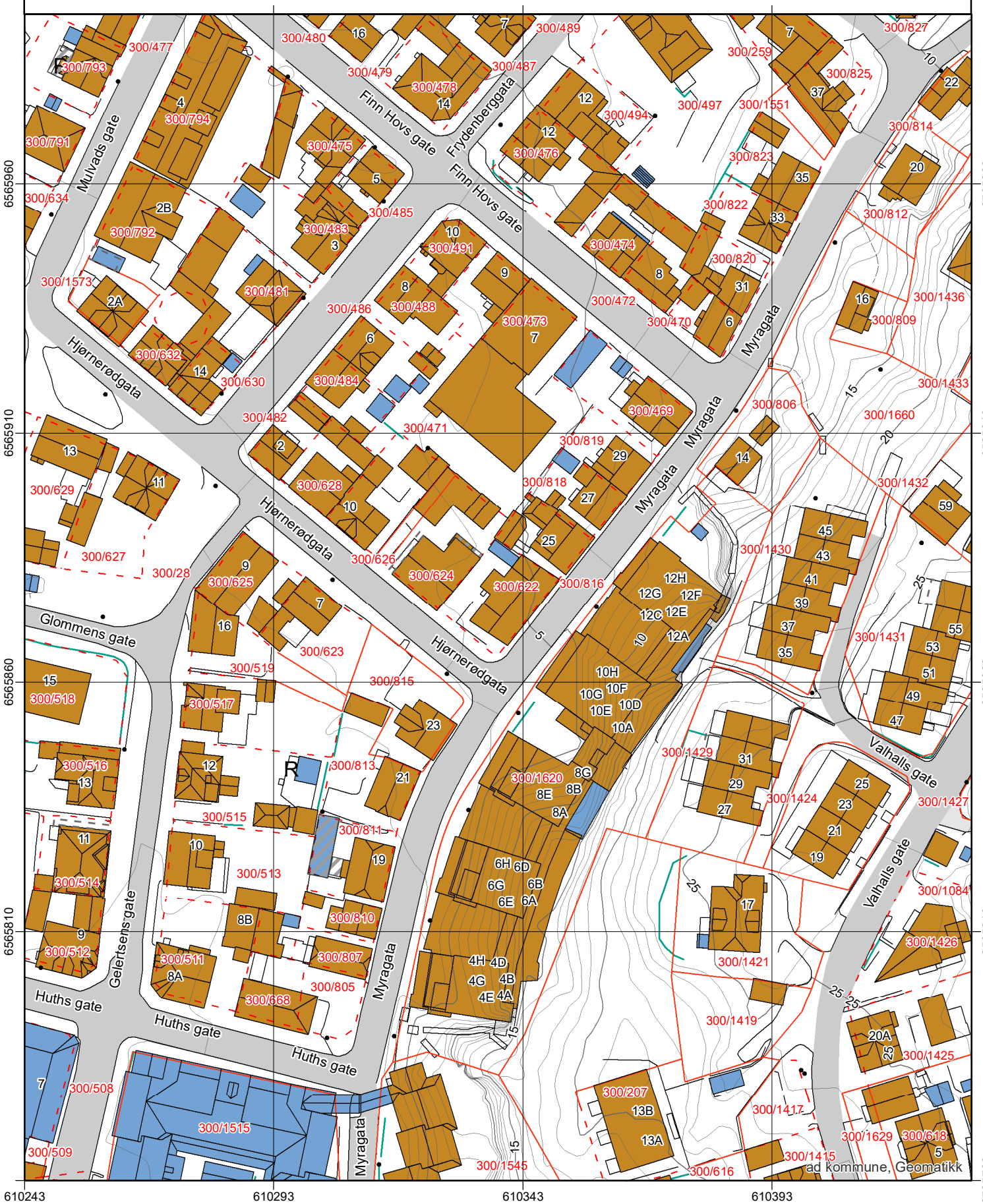
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjørnerødgata 6, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/622/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2022-01-27

N

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



Oversiktskart

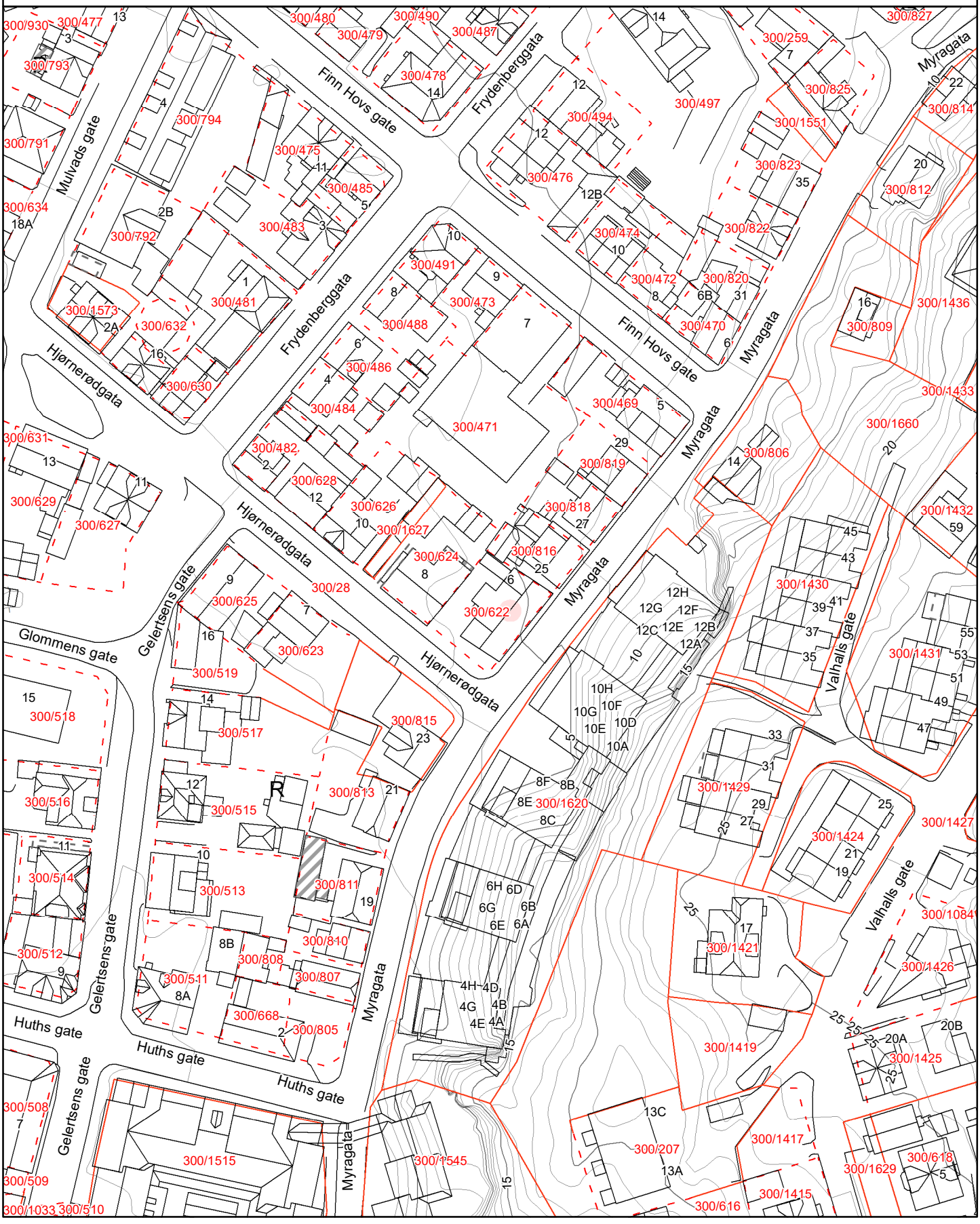
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjørnerødgata 6, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/622/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2022-01-26

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjørnerødgata 6, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/622/0/3

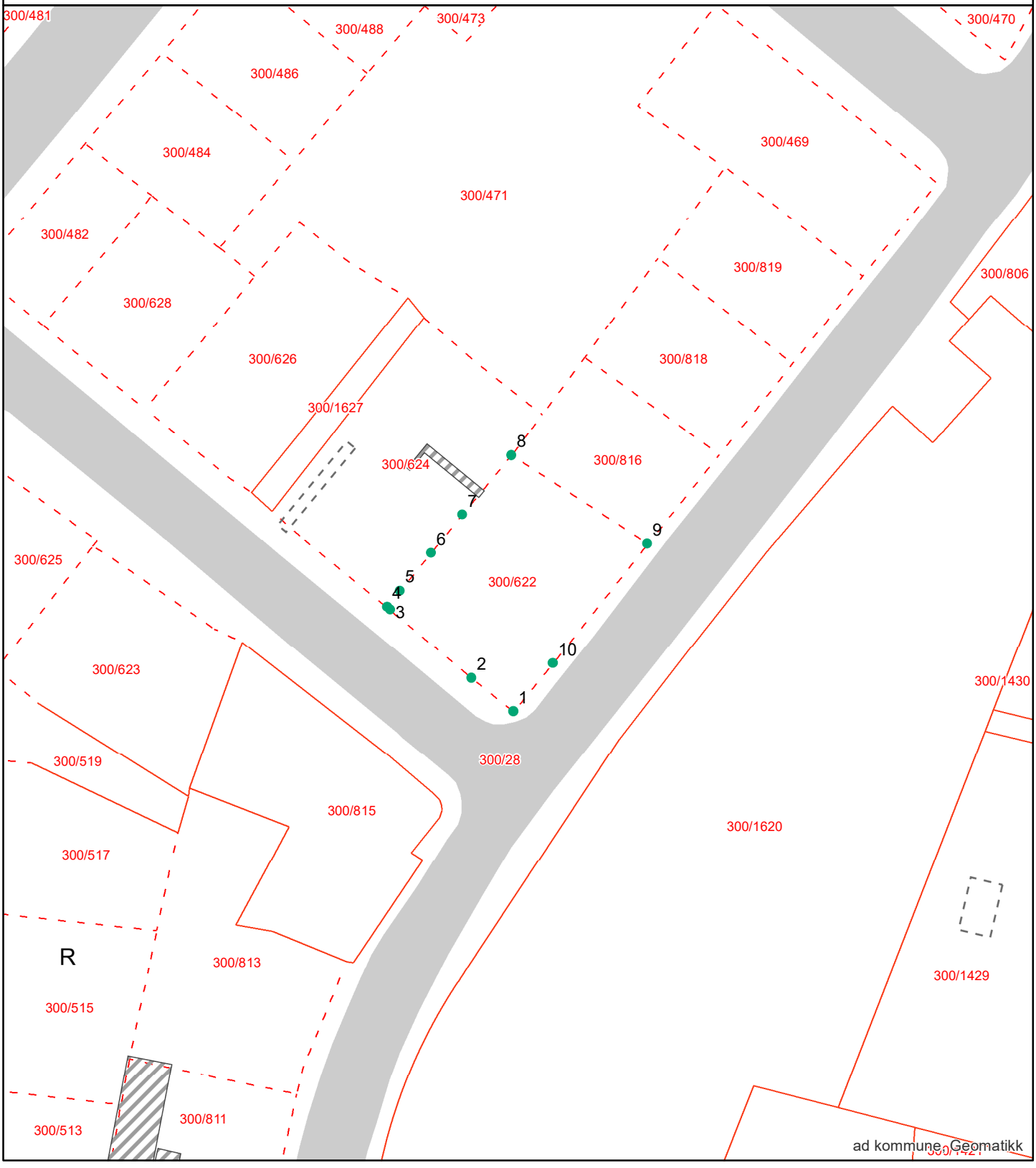
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2022-01-26

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 : 26.1.2022

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565864.8879	610337.677613	Ikke spesifisert	4.96	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
2	6565867.99064	610333.804911	Ikke spesifisert	9.79	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
3	6565874.26835	610326.303878	Ikke spesifisert	0.38	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
4	6565874.51286	610326.010854	Ikke spesifisert	1.92	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
5	6565876.00515	610327.200876	Ikke spesifisert	4.55	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
6	6565879.50789	610330.09615	Ikke spesifisert	4.53	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
7	6565882.99977	610332.982367	Ikke spesifisert	7.14	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
8	6565888.53474	610337.490607	Ikke spesifisert	14.99	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
9	6565880.35431	610350.040599	Ikke spesifisert	14.05	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
10	6565869.34118	610341.320056	Ikke spesifisert	5.75	Ukjent		Scannet fra kart	200	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3004-300/622/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	04.05.2018	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	09.01.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3004	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ 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
DUC PHUOC NGUYEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.04.2018	09.04.2018	Sak 2018/2653	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6244211	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 6244211: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	212.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	212.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk	15.11.1875	15.11.1875

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	41.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	130.0	0.0	130.0	0.0
H02	2	82.0	0.0	82.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6244211-1	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.02.2007	27.02.2007
IG - Igangsettingstillatelse	07.02.2007	02.03.2007
TB - Tatt i bruk	07.02.2007	12.02.2018

Megleropplysninger på Hjørnerødgata 6, 300/622/0/3 i Fredrikstad kommune, vår ref.: 206260035

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Arthur Revhaug Dammen og Emelie Siri Ruud.

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	**Gnr.300, bnr.622 snr.4 org.nr. 973871714**
Tomten er eid/festet?	**Ja**
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? **Hvis ja, hvem har sendt varsel?**	**Ja, Direktoratet for byggkvalitet**
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? **Hvis ja, hvilke?**	**Nei**
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Fremtind Polisenr.: 26376880
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 660
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0
Fellesutgiftene inkluderer:	**Forsikring og utvendig vedlikehold**
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: 0 Avdrag: 0 Driftsutgifter: 0
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	**Kommunale avgifter og strøm/internett/innboforsikring**
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	**Nei**
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	**Ingen endring.**
Er det sikringsfond? JA/NEI **Hvis Ja:**	Selskap: Ingen Avtalen løper til: Ingen Oppsigelsesvilkår: Ingen
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	**0**
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	**0**
Vilkår fellesgjeld	Bank: 0 Lånenummer: 0 Nedbet. dato: 0 Rentesats: 0
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	Nei
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	

Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	Ja
Dersom ja, total formue i kr.?	44 6489 kr
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	11 162,25
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI **Hvis ja, beløp kr.?**	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	Nei
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	
Andeles renteutgifter kr.	
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? **Dersom ja, type**	Parkeringsplass
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	Samarbeid med de andre i sameiet
Er det mulig for el-bil lading? **Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.**	Nei
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? **Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?**	Ja Allergivennlige dyr
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI **Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:**	Nei
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	Nei
Er utleie tillatt? JA/NEI **Dersom ja, vilkår for utleie?**	Ja, Følge sameiets regler
Kreves styregodkjenning av ny eier? **Dersom ja, hvor skal søknad sendes?**	Nei
GEBYR	
	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	**10805857668**
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	Nei

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling

- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
&Partners, Fredrikstad
Org. nr.: 976 503 562

Kari-Mette Wernersen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 92 81 45 04
E-post: karimette.wernersen@partners.no

Med vennlig hilsen

Kari-Mette Wernersen
Eiendomsmegler MNEF
+47 92 81 45 04
Karimette.wernersen@partners.no
Storgata 30,1607 Fredrikstad

Plan nr.: 120

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLMENOMRÅDET, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

Generelle bestemmelser.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i mål 1:1000 datert Fredrikstad reguleringsvesen 8. juni 1978.

§ 2. Bebyggelsen skal nyttes vesentlig til boliger der reguleringsplanen ikke angir andre formål, og kan for øvrig etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle tillates nyttet til andre formål, som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendringer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. I deler av kvartal 21 forutsettes 1. etasje mot tilliggende gate, brukt til forretningsformål.

§ 4. Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og høyder.

§ 5. Alle bygninger som oppføres skal i form, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

§ 6. Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, om minste avstand til nabogrense og annen bebyggelse under forutsetning av at dispensasjon er anbefalt av brannvesenet.

§ 7. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

Tilleggsbestemmelser for spesialområdene.

§ 8. Tilleggsbestemmelsene gjelder for de to områder som er avgrenset som spesialområder på reguleringsplan.

§ 9. Formålet med spesialområdene er å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området.

§ 10. Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og planens gjennomføring.

§ 11. Bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal ved istandsetting, ominnredning og påbygging, opprettholde sin opprinnelige karakter eller søkes tilbakeført til sitt tidligere utseende med hensyn til dimensjon, materialbruk, takform, fasader, vindusutforming og farger.

§ 12. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

Stadfestet: 21. Mai 1979. Fylkesmannen i Østfold.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjørnerødgata 6, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/622/0/3

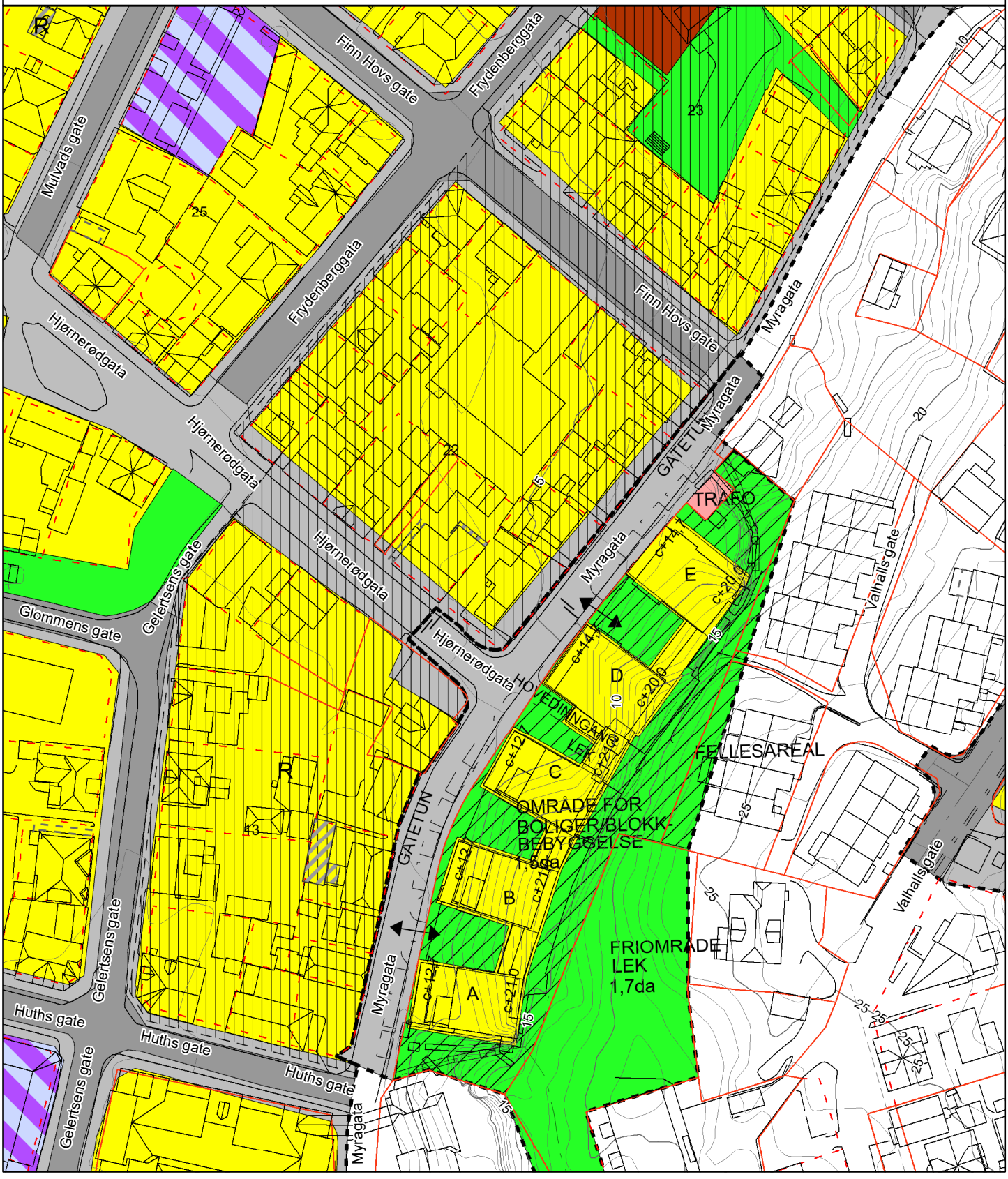
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2022-01-26

N

Planident: 120
Ikrafttredelsesdato: 21.05.1979
Plannavn: Holmenområdet

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.



Vedtekter
for
Sameiet Hjørnerødgata 6

(av 16 desember 2021)

§1 Sameiet,eiendommens grunnboksbetegnelse og sameiets formål

Sameiet er eid av dem som er eiere av eierseksjon.Grunnboksbetegnelsen til Hjørnerødgata 6 er gårdsnummer 300,bruksnummer 622 i Fredrikstad kommune Sameiets formål er å ivareta felles interesser i eiendommen.

§2 Styre

Sameiets styre skal bestå av leder,nestleder og to styremedlemmen.Disse velges for et år av gangen

§3 Fellesutgifter

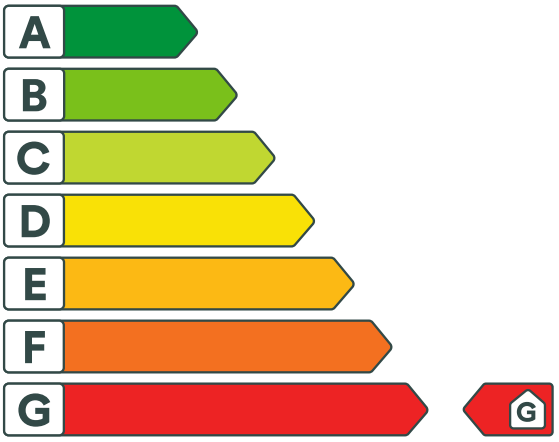
Fremtidig vedlikehold.

enova

Energiattest



Adresse **Hjørnerødgata 6, 1608 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **31.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325765**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6244211**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **622**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1875**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **411,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **404,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **64 720 kWh**

Hjørnerødgata 6, 1608 FREDRIKSTAD

Detaljering

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

Hjørnerødgata 6, 1608 FREDRIKSTAD

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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.



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.

Hjørnerødgata 6

Nabolaget Holmen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Evjekaia Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	4 min 2.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Fredrikstad kommune Gressvikbr...	6 min
Fredrik II vgs. Fredrikstad	7 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

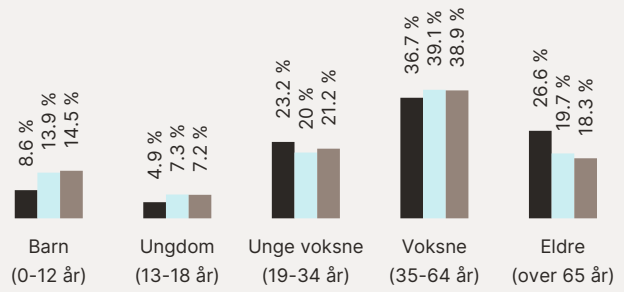
Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	2 428	1 466
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.8 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 89 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Frydenberg PostNord	5 min 0.5 km
Joker Agentgaten Søndagsåpent	8 min 0.7 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. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

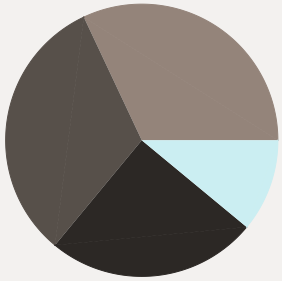
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Trafikk
Lite trafikk 76/100

Sport

St.hansfjellet balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Trara skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
EVO Fredrikstad	5 min
Gymbox Fredrikstad	5 min

Boligmasse

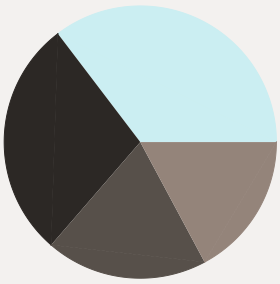


- 25% enebolig
- 11% rekkehus
- 32% blokk
- 32% annet

Varer/Tjenester

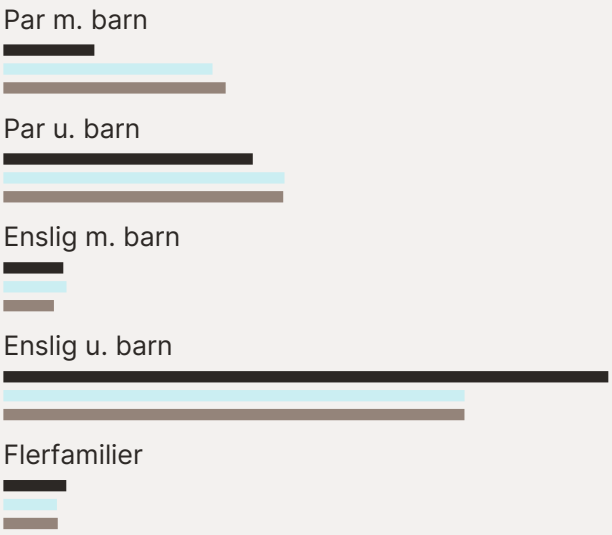
Torvbyen	9 min
Boots apotek Fredrikstad	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

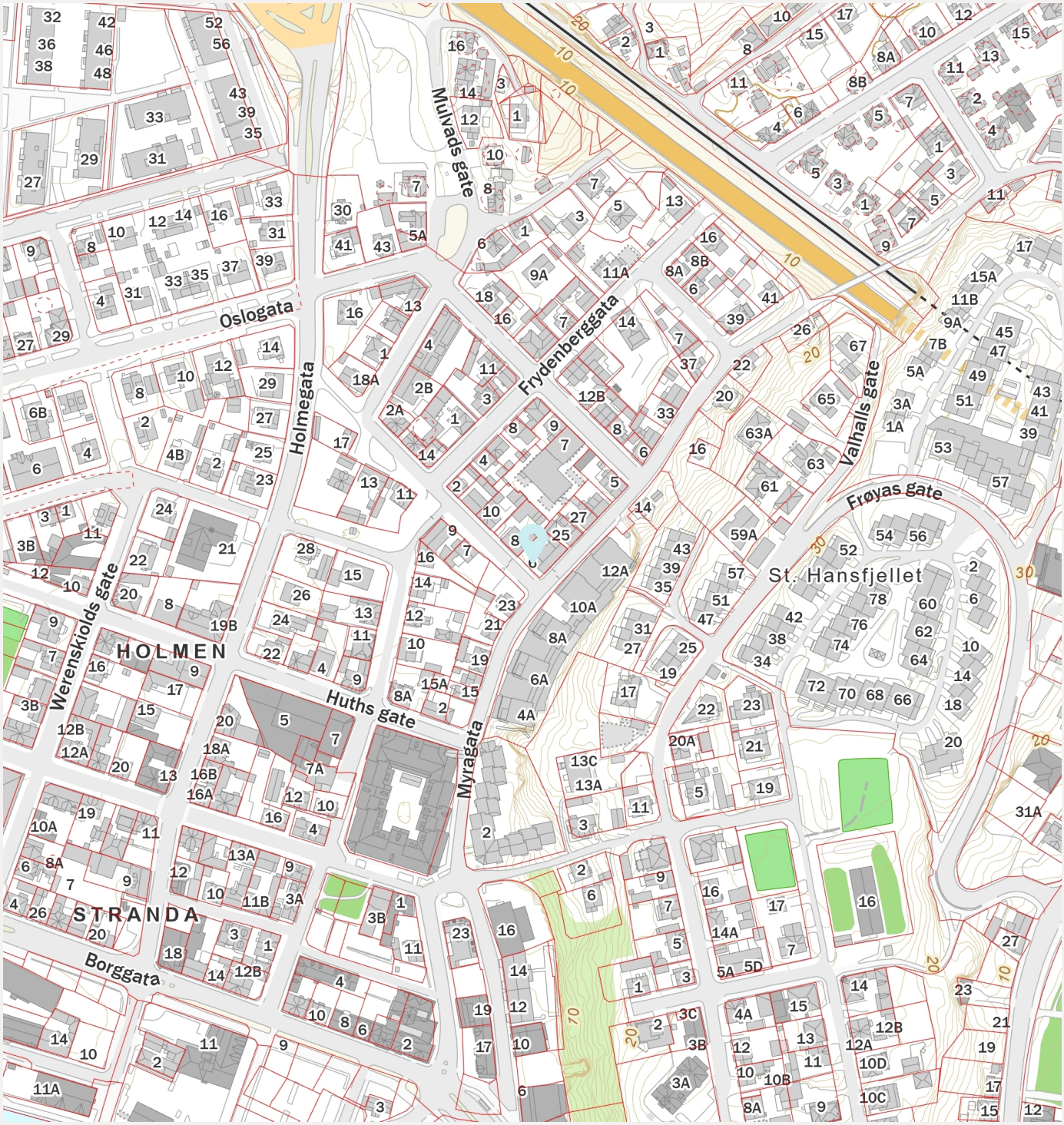


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	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

Hjørnerødgata 6

Nabolaget Holmen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Offentlig transport

Evjekaia Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

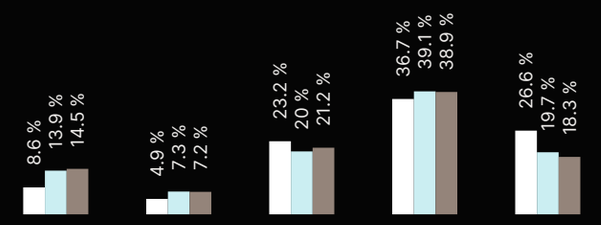
Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	4 min 2.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Fredrikstad kommune Gressvikbr...	6 min
Fredrik II vgs. Fredrikstad	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	2 428	1 466
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.8 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 89 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Frydenberg PostNord	5 min 0.5 km
Joker Agentgaten Søndagsåpent	8 min 0.7 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