NORDVIK

Lisleby allé 24

5 soverom | 260 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Lisleby allé 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
63	Om boligen
73	Nabolagsprofil
75	Tilstandsrapport
129	Egenerklæringsskjema
137	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik hel tomannsbolig i Falchåsen. Garasje, hage og solrike balkonger med utsikt mot skogen. Gode leieinntekter.

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 590,-**
Totalpris	**4 613 590,-**
BRA-i	**260 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eiet**

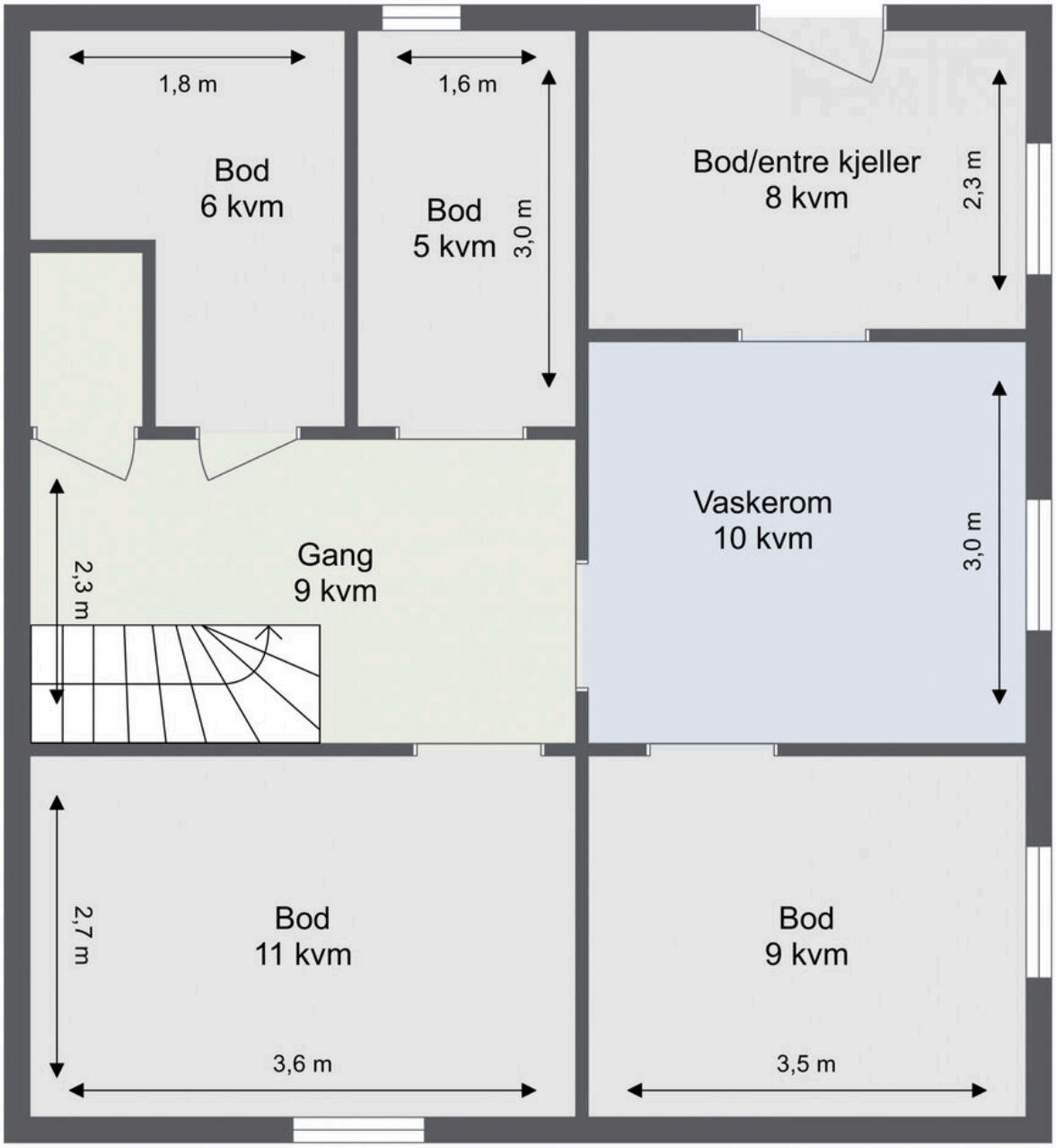
Kort fortalt

Falchåsen er et av Fredrikstads mest attraktive strøk, bare en 10 min sykkeltur fra sentrum. Turområdene starter like på andre siden av veien. Herfra går du inn i Mørkedalen, Bingedammen og Kiæråsen, og i den andre retningen - Fredrikstadmarka. Skole, barnehage og dagligvare befinner seg i kort gangavstand, og nærområdet byr på et rikt aktivitetstilbud for unge og voksne. Huset troner i skrånende terreng, i en gammel, pent opparbeidet hage med hekk og forstøtningsmur. Du parkerer i garasjen. Markterrassen gir nærhet til hagen, mens én balkong i hver etasje gir sol og herlig skogutsikt til to komplette boenheter. Dette er to trivelige leiligheter, med plass til to mellomstore familier. Her kan du bo og leie ut den ene delen, eller benytte hele boligen selv. Stor kjeller med potensiale.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Lisleby Alle 24
Kjeller



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm

Lisleby Alle 24
1. Etasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

Lisleby Alle 24
2. Etasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme


24




HENRI R












Panasonic


















FORÊT


Sea Salt
Hand Soap


































AEG
AEG
AEG









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0131/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 203, bnr 394 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Abud Samer

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1955

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 260 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 274 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, vaskerom og diverse bodrom.
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entrè, gang, stue med utgang til balkong, kjøkken, to soverom, innredet rom (ikke godkjent rømningsvei), gang og bad. Entrè til boenhet i 2.etasje.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 7 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Stue med utgang til balkong, kjøkken, tre soverom og bad.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 10 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasje (halvpart av dobbel garasje som deles med nabo).
Total BRA: 14 kvm.

Standard
Dette er en bolig med flere kvaliteter. Størrelsen er absolutt et stort pluss her. Det at du har en fullverdig bolig i første etasje og en like stor enhet i andre etasje, gir en flott mulighet for utleie og ekstrainntekter. Men den kan selvsagt også benyttes som en stor familiebolig, og det er ikke til å stikke under stol at beliggenheten er fin.
Entréen er felles. Til første etasje går du inn i en gang som gir tilgang til alle boligens rom. Stue og kjøkken ligger halvåpent mot hverandre. Kjøkkenet har hvit profilert innredning og heltre benkeplate. Hvitmalt strie på veggene, og ubehandlet panel i taket. Stuen har et vindu du automatisk går rett bort til, fordi du bare må se skogutsikten.
Balkongen måler 7 kvm og peker mot sør, og den stikker såpass ut at den får både formiddags- og kveldssol. Utsikten mot Mørkedalsskogens vaiende, grønne trær er fredfull.
Etasjen har to trivelige soverom, med fin variasjon i farger. Badet er pent og funksjonelt, og har dusjkabinett. Ved en eventuell oppussing er det mulig å stjele litt fra naborommet og øke størrelsen.

I kjelleren finner vi vaskerom og et rikt antall boder. Siden tomten ble drenert i 2013, ligger nå alt til rette for å innrede disse rommene og øke boarealet, hvis du ønsker det.
Boligen i andre etasje disponerer en stor gang i første, med flott fiskebeinsgulv og innebygd garderobe. Ovenpå preges rommene av gode flater og fargevalg. Mange av gulvene har eikeparkett. Det mest spennende er alle takvinklene som ikke krymper gulvarealet nevneverdig, men derimot tilfører rommene variasjon og karakter. Stuen har veldig fine vinduer.
Totalt sett er dette en større bolig enn den i første. Den har større stue, større bad og tre soverom. Også balkongen er større og har bedre utsikt. Kjøkken og bad er fra åttitallet, og fortsatt funksjonelle. Dette er en flott bolig med mange muligheter. Leiligheten i 1. etasje er i dag utleid for kr. 15 000,- og leiligheten i 2. etasje er utleid for kr. 15 990,-.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Blitt satt opplegg for vaskemaskin på badet i 2 etasje. Badet på 1 etasje har det ikke blitt gjort noe omfattende, utenom en generell overflateoppussing, som bytting av servant, speil og maling.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket har blitt byttet av tidligere eier; hvis jeg husker riktig. Om det var faglært eller ikke, vet jeg ikke.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet at tidligere eier har gjort drenering i 2011 eller 2013 hvis jeg husker riktig. Om det var faglært eller ikke, vet jeg ikke.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrosmia installasjon A; flytting av sikringsskap slik at hver leilighet fikk hver sin sikring. Utført i mars 2026.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Blitt gjort el-kontroll i tidligere eiers tid, i 2023 av Foss-Elektro.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekstra varmtvannsbereder installert – én bereder til hver boenhet. Utført av faglært rørlegger. Ingen dokumentasjon foreligger.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Eiendommen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig med to bruksenheter, H0101 og H0201. Jeg er ikke kjent med den opprinnelige byggesaksdokumentasjonen.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Det er satt opp to enkle innvendige vegger, én i 1. etasje og én i 2. etasje. Arbeidet ble utført i 2024. Eiendommen er per i dag utleid i sin helhet, med én leietaker/leieavtale for hver boenhet. Eiendommen selges med eksisterende leieforhold.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Bygningen er oppført i 1955 og har kjeller.
Fundamentering er utført med betongfundament.
Drenering er utførtmed grunnmursplast fra 2013.
Etasjeskillere er trekonstruksjon. Yttervegger er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning.
Det er registrert flere typer vinduer, blant annet toppsving med 2-lags glass, toppsving med uisolert glass og fastkarm med 2-lags glass. Vinduenes alder er registrert til 1955–1986. Takkonstruksjonen er saltak med oppløft fra 1955.Undertak er bordtak, og taket er tekket med takshingel. Beslag er i plastbelagt stål. Det er registrert terrasse i tre.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter:
- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Tegninger: Foreligger (17.09.1951).
- Tegninger: Foreligger (08.11.1985).
- Det er fremvist godkjente tegninger for tilbygg av boligen datert 1985. Det er satt opp en vegg i stue i 2.etgsom avviker fra tegning. Tiltaket anses ikke som søknadspliktig. På tegning fra 1985 kommer ikkerominndelingen av 1.etg opp. Iht til plantegning fra 1951 er det observert endret bruk av rom. Det er etablert kjøkken stue og endret størrelse på soverom iht fremviste tegninger.

- Det foreligger eldre plantegninger fra 1951 og 1985. Dagens planløsning avviker fra de eldre tegningene, og boligen har gjennomgått flere innvendige endringer. Det er blant annet etablert/endret rominndeling med to soverom, innredet rom, bad, kjøkken og stue. Kjøkkenets plassering er endret sammenlignet med opprinnelig tegning fra 1951, og dagens bad og deler av rominndelingen fremkommer ikke tilsvarende på de eldre tegningene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer hvorvidt samtlige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det anbefales derfor at forholdet undersøkes nærmere mot kommunens komplettebyggesaksarkiv. Eventuelle søknadspliktige endringer som ikke tidligere er godkjent, kan medføre behov forsøknad om ettergodkjenning

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskiller: Lokale planavvik er målt i stue 1. etg med kort avvik 20 mm og langt avvik 25 mm. Vesentlige avvik utover toleransegrenser er registrert, og funksjon og bruk av rommet kan påvirkes. Det er registrert at skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring bør vurderes ved behov, da den kan være omfattende, kostbar og berøre flere bygningsdeler.

Bad – Membran og tettesjikt:
Våtrommet er oppført før år 2000 og har overskredet forventet levetid. Tettesjikt og fuktutsatte konstruksjoner er forbundet med vesentlig økt risiko for svekket funksjon, skjulte fuktskader og lekkasjer. Det anbefales å planlegge full oppgradering, og inntil dette bør bruk og vedlikehold rettes mot tegn til lekkasjer eller fuktskader.

Vaskerom – Membran og tettesjikt:
Det er registrert at rommet ikke fremstår som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning. Det foreligger økt usikkerhet for fuktsikring, og det kan forekomme inntrengning av vann i underliggende konstruksjoner med risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Det anbefales jevnlig kontroll, og ved rehabilitering må dokumentert tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

Ventilasjon:
Det er registrert at boligen mangler tilfredsstillende ventilasjon, kun naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er økt risiko for forhøyet luftfuktighet, dårligere inneklima, kondens, oppfukting av konstruksjoner, mugg- og soppvekst og fuktskader i utsatte bygningsdeler. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom og minst én tilluftsventil i hvert oppholdsrom.

Bad – Membran og tettesjikt:
Det ble registrert at våtromsløsningen har overskredet forventet levetid og at det ikke foreligger dokumenterttettesjikt på vegger og gulv. Risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer er betydelig forhøyet, og det anbefales at full oppgradering med dokumentert tettesjikt planlegges, inntil dette utføres bør rommet kontrolleres jevnlig og brukes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Grunnmur, fundamentering og drenering: Det er registrert stedvis avskallinger og manglende eller skadet puss på grunnmuren. Fuktbelastninger og frostpåvirkning over tid er angitt som mulig årsak. Det anbefales at berørte områder repareres og ny puss etableres, og at årsaker til fuktbelastningen vurderes for å begrense videre skadeutvikling.

Terrengforhold:
Det er registrert at terrenget rundt grunnmuren mangler tilstrekkelig fall bort fra bygningen, og overflatevann kan ligge eller ledes mot grunnmuren. Dette medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Behov for oppfølging er til stede. Terrenget bør justeres og overflatevann ledes bortved terrengjustering eller egnede drenerings- eller overvannstiltak.

Yttervegger:
Det er registrert tørkesprekker i deler av trekledningen og begynnende råteskader i enkelte kledningsbord. Det vurderes som økt fuktopptak, redusert motstand mot værpåvirkning og økt risiko for videre nedbrytning og råteskader i utsatte områder. Det anbefales jevnlig kontroll, overflatebehandling og utskifting av skadde kledningsbord ved behov.

Vinduer og ytterdører:
Det er registrert at vinduer og ytterdør er av eldre dato og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omramming er montert tett mot vannbrett. Det er økt risiko for redusert funksjon, større vedlikeholdsbehov, økt varmetap, trekk og fuktbelastning med mulig råteskade, og det anbefales jevnlig kontroll, reparasjoner eller utskifting samt å etablere avstand mellom omramming og vannbrett.

Yttertak, undertak og tilhørende deler:
Alder på taktekking og undertak er ukjent, og konstruksjonen vurderes å være av eldre opprinnelse. Økt risiko for redusert funksjon og skadeutvikling er vurdert, og fuktinntrengning i takkonstruksjonen kan oppstå og kreve større utbedringer. Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket fra loft eller andre inspeksjonspunkter, periodisk vedlikehold og planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting.

Loft / takkonstruksjon:
Det er registrert eldre takkonstruksjon oppført etter eldre byggemetoder og en eldre loftsluke med begrenset isolasjon og dårlig tetting. Det kan medføre økt varmetap, luftlekkasjer og kondens med fuktbelastning og fare for fukt- og råteskader. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, utskifting eller oppgradering av loftsluken, tetting av tilslutningen og vurdering av bedre isolasjon,

ventilasjon og lufttetthet ved rehabilitering.

Bad – Vegger og himlinger:
Det er registrert manglende ventilasjon med både avtrekk og tilluft, noe som kan føre til høy luftfuktighet, kondens, biologisk vekst og fukt- og råteskader. Eldre våtromstapet er registrert med begrenset gjenværende levetid og økt risiko for svekkelser i skjøter og fuktinntrengning, og det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft samt jevnlig kontroll og oppgradering eller utskifting av tapetet.

Bad – Gulv:
Manglende fall utenfor sluk (minst 1:100), manglende fall rundt sluk (minst 1:50) og nedslagsfelt under 0,8 m ble registrert. Som konsekvens kan vann bli stående eller spre seg, med økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at tilfredsstillende fall mot sluk etableres i samsvar med gjeldende krav, og at omfang vurderes ut fra våtrommets oppbygning.

Vaskerom – Vegger og himlinger:
Materialer i våtsone er registrert å ha begrenset motstand mot direkte vannbelastning. Oppfukting, oppsvelling, deformasjoner, misfarging og annen nedbrytning kan over tid bli påført, og risiko for fuktpåvirkning og skade i underliggende og tilstøtende konstruksjoner kan økes. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene, og ved fremtidig rehabilitering bør materialer og løsninger med bedre fuktmotstand vurderes.

Vaskerom – Gulv:
Gulvbelegget er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende levetid. Risiko for svekkelser i skjøter, overflater og gjennomføringer og for vanninntrengning ved skade er vurdert å være økt. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Vaskerom – Sanitær og rør:
Sanitærutstyret vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Dette medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer, drypplekkasjer og funksjonssvikt, samt behov for hyppigere vedlikehold og utskifting over tid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Kjøkken:
Innredningen er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende brukstid og moden for utskiftning. Skader og avskalling på skapfronter og skuffer er registrert, noe som svekker overflatebeskyttelsen og kan føre til videre nedbrytning og forkortet levetid. Det anbefales jevnlig vedlikehold, reparasjon eller utskifting og planlegging av fremtidig oppgradering av innredningen.

Rom under terreng:
Rommet vurderes som en fuktutsatt konstruksjon på grunn av plassering mot terreng. Økt fuktbelastning kanmedføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler. Det anbefales jevnlig kontrollmed fokus på tegn til fuktpåvirkning, samt god ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering.

VVS-installasjoner:
Deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår og består av kobberrør. Ingen synlige tegn til funksjonssvekkelse ble registrert ved befaring, men skjulte svakheter kan ikke utelukkes. Økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt må påregnes. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør vurderes ved fremtidig rehabilitering eller oppussing.

Varmtvannsbereder – Bereder 1:
Det er registrert at sikkerhetsventilen ikke er tilkoblet avløp, slik at utløpsvann kan ledes på gulvet og forårsake fuktpåvirkning og skadeutvikling. Berederen vurderes som eldre og nærmer seg eller har passert forventet levetid, noe som øker risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt, det anbefales å etablere bortledning til sluk, gjennomføre jevnlig kontroll og påregne utskifting.

Varmepumpe:
Ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av Panasonic-varmepumpen ble fremlagt ved befaring. Ved manglende dokumentasjon blir vedlikeholdshistorikk usikker, og risiko for redusert varmeeffekt, dårligere drift, økt energiforbruk og kortere levetid vurderes å foreligge. Det anbefales at varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson, og at regelmessig service gjennomføres i henhold til produsentens anbefalinger hvis tidligere service ikke kan dokumenteres.

Bad – Vegger og himlinger:
Trepanel på vegger og materialer med begrenset motstand i våtsone er registrert. Oppfukting, oppsvelling, deformasjon, misfarging og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader kan oppstå, og ved manglende tilluft kan redusert ventilasjon, høy luftfuktighet, kondens og biologisk vekst forekomme. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, etablering av tilfredsstillende tilluft og ved rehabilitering oppgradering til fuktsikre løsninger.

Bad – Gulv:
Manglende fall 1:50 rundt sluket og nedslagsfelt under 0,8 m fra sluket er registrert. Konsekvensen er at vann kan bli stående eller spres, fuktbelastning på gulv og konstruksjoner økes og risiko for skade økes. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og sikre tilstrekkelig utstrekning av den vannbelastede sonen, og omfanget av utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning.

Bad – Sanitær og rør:
Sanitærutstyret er vurdert som eldre med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det er økt risiko for

slitasje, lekkasjer og redusert funksjon som kan medføre drypplekkasjer og hyppigere vedlikehold eller utskifting. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er vurdert moden for utskiftning på grunn av alder og slitasje, med risiko for funksjonssvikt og materialnedbrytning. Redusert avtrekk er registrert, noe som gir risiko for økt fukt, kondens, fettavleiringer og dårligere inneklima. Det anbefales vedlikehold eller planlagt utskifting av innredningen, og at ventilator, kullfilter og avtrekkskanaler kontrolleres, renses og ved behov repareres eller oppgraderes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Krypkjeller: Manglende tilkomst.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø 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 ha°ndrekker pa° begge sider.
- Rekkverket på balkonger er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 91 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.

Innbo og løsøre
Frittstående hvitevarer medfølger ikke i salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme, varmepumpe i begge etasjer og panelovner. Det er pipe, men ikke montert ildsted.

Informasjon om strømforbruk
Historikk foreligger ikke. Norgespris-avtale: Nei.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 421,-pr. 2026

Kommunale avgifter omfatter begge boenheter.
Avgifetene er basert på et vannforbruk på 360 kubikk.

Eiendomsskatt
Kr 15 769,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 180 157,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 720 627,- pr. 2024

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 94136006

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 607 kvm (Eiertomt)
Alléen strekker seg bred og fin nedenfor boligen, med et skikkelig gang- og sykkelfelt. På den ene siden ser vi et frodig skogbelte, dominert av høye løvtrær. På den andre siden ligger en rekke med boliger. Lisleby allé 24 troner i en skråning. Falchåsen reiser seg bakenfor med fjellknauser, bevokst med lyng, småtrær og mose.
Boligens ryddige hage støttes opp av en høy, jevn mur, og oppå den vokser en velfrisert hekk. En gammel, fint oppmurt trapp leder gjennom hagen og opp til huset. Før vi går opp, parkerer vi i garasjen. Her er muren inntrukket og danner flotte vegger rundt innkjørselen.
Huset fra 1955 reiser seg, to etasjer høyt. Hvitmalt med saltak og et lite oppløft. I det skrånende terrenget ser vi store deler av grunnmuren og kjellervinduene.
Vi finner inngangsdøra langs huset, med en steinsatt markterrasse foran. Her ser vi et tilbygg oppført i 1985 som utvider boligen betydelig vestover.
Boligen har to balkonger - 7 kvm i første etasje og 10 kvm i andre etasje. Disse fine plassene mottar sol fra formiddag til kveld, og utsikten mot Mørkedalens vaiende løvtrær gir deg både ro og glede. Her har man en fint opparbeidet hage, som enkelt kan utvikles videre.

Tomtens grenser er ikke oppmålt og koordinatfestet. Ifølge matrikkelrapport er arealet 607 m². Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens reelle størrelse. I matrikkelen er tomten registrert

som en såkalt sirkeleiendom (fiktive grenser). En sirkeleiendom er en kartfaglig betegnelse på en eiendom som er kartfestet og avmerket i matrikkelen som en sirkel. Slike sirkler har blitt generert automatisk i matrikkelen med et areal på cirka 100 m², selv om det avviker fra det virkelige arealet. Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 607 m² er kjøpers ansvar og risiko.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i Falchåsen, et villaområde nord for Fredrikstad sentrum som vokste frem ut på 60-, 70- og 80-tallet.
I nærheten venter flere grøntområder. Faktisk grenser hele rekken av hus langs Lisleby allé til et tett og frodig skogbelte på den andre siden av veien. Her begynner turstien som tar deg gjennom Mørkedalen, ned til Bingedammen, eller opp til Kjæråsen for å se østover, over elva, mot Sverige.
Skole og barnehage finnes like ved, langs trygge veier. Flere dagligvarebutikker venter i behagelig gangavstand. Noen hundre meter nedenfor boligen ligger sentralidrettsanlegget med fotballbaner og friidrettsanlegg. Nærområdet Lisleby tilbyr dessuten aktiviteter som turn, klatrepark og padel. Like bakenfor, i Skiferveien, finner du en helt fantastisk aktivitetspark med strandvolleyballbane, ballbinge, bordtennis og klatrestativ til trening.
Vil du til sentrum, tar sykkelturen kun 10 minutter langs lite trafikkerte veier, forbi flotte boliger og gamle furutrær. Bussen stopper like nedenfor boligen. For togpendlere er det like kort til stasjonen, bare 8–9 minutters sykkeltur.

Offentlig kommunikasjon
Det er bussforbindelse til sentrum like ved eiendommen.

Skoler og barnehager
Nøkleby barneskole og Cicignon ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Omfattes av reguleringsplan 184 for Falchåsen syd med boligformål. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/203/394:
05.02.1895 - Dokumentnr: 900002 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:29
til leie/kjøp av byggetomter østenfor/nordenfor parsellen Østby
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1990 - Dokumentnr: 8851 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:203 Bnr:11
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 182 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2026

Ansvarlig megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lisleby allé 24

Nabolaget Lisleby syd - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.)	491 elever, 27 klasser	12 min / 1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k...	435 elever, 26 klasser	7 min / 3.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	180 elever, 6 klasser	9 min / 3.7 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	452 elever, 30 klasser	8 min / 4.7 km
Glemmen videregående skole	1250 elever	19 min / 1.7 km
Glemmen vgs - Lisleby		4 min

Offentlig transport

Lisleby allé 32	Linje 8	1 min / 0.1 km
Fredrikstad stasjon	Linje RE20, RX20	5 min / 2.3 km
Oslo Gardermoen		1 t 40 min

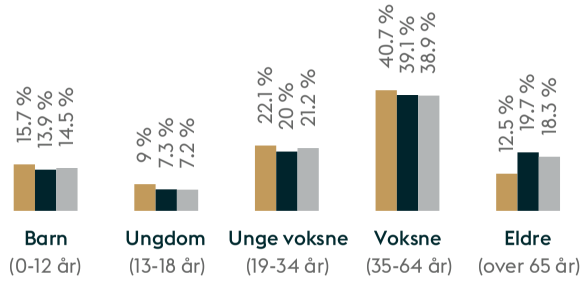
Barnehager

Wilbergjordet barnehage (1-5 å...	107 barn	10 min / 0.9 km
Leie barnehage (1-5 år)	84 barn	12 min / 1.1 km
Noas Park barnehage (0-5 år)	45 barn	18 min / 1.5 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	13 min
Kiwi Lisleby	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lisleby syd	1 772	760
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

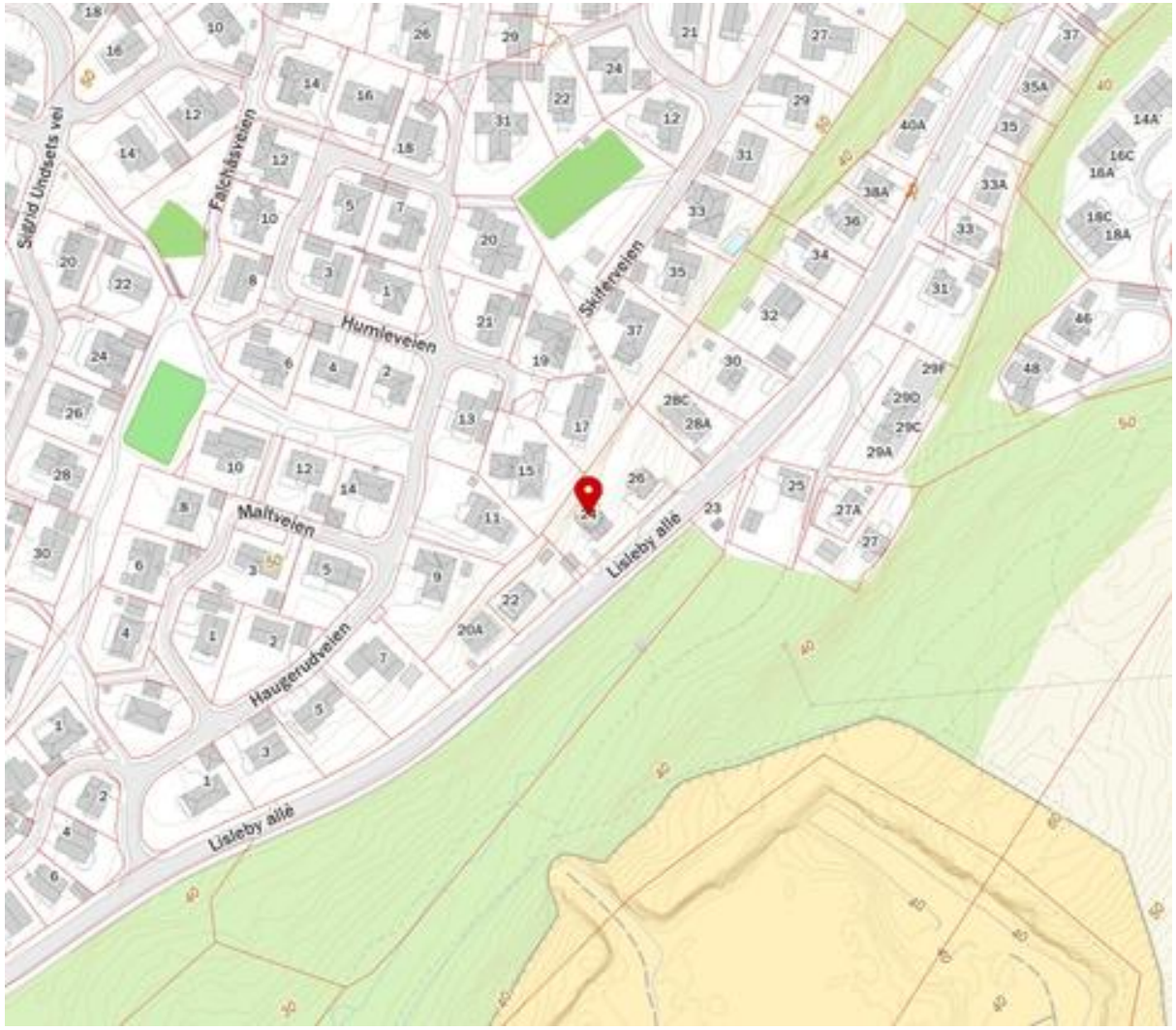
Sport

Lisleby sentralidrettsanlegg	8 min
Nøkleby skole	12 min
SKY Fitness Lisleby	14 min
Family Sports Club Fredrikstad	18 min

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Tomannsbolig

Lisleby allé 24
1619 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 203, **Bnr.** 394

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
260 m²	**5**	**3**	**2**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**4**	**20**	**5**	**1**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **18/08/2026** Rapportdato : **01/09/2026**

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	Lisleby allé 24, 1619 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 203, **Bnr.** 394
Hjemmelshaver	Abud Samer
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1955
Tomtestørrelse	Eiet tomt 607 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Abud Samer
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	97	-	-	10
Kjeller	63	-	-	-
1. etg	100	-	-	7
Sum	**260**	**-**	**-**	**17**
Sum BRA	**260**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	14	-	-
Sum	**-**	**14**	**-**	**-**
Sum BRA	**14**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	0,91–2,46 m
Kjeller	1,95 m
1. etg	2,41–2,45 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:

Kjeller:
Vaskerom
Annet rom
Annet rom 2
Annet rom 3
Annet rom 4
Annet rom 5
Annet rom 6

1. etg:
Stue
Innredet rom
Kjøkken 1 etg
Soverom 1. 1.etg
Entre
Soverom 2. 1.etg
Bad

BRA-e

Annet
Garasje

Ekstra boenhet / utleiedel

Bolig 2.etg:

Entre
Soverom 1
Soverom 2
Soverom 3
Stue
Kjøkken
Bad

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med tapet, MDF-plater og slettmalt overflate. Himlingene består av ubehandlet panel og MDF-plater, samt gips i kjellerrommene. Gulvene er dekket med laminat, parkett og betong. Det er observert en variert tilstand på overflatene, som reflekterer ulikt slitasjebilde i de forskjellige rommene.

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

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
260 m²	3	2	5

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1955 og har kjeller. Fundamentering er utført med betongfundament. Drenering er utført med grunnmursplast fra 2013.

Etasjeskillere er trekonstruksjon. Yttervegger er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Det er registrert flere typer vinduer, blant annet toppsving med 2-lags glass, toppsving med uisolert glass og fastkarm med 2-lags glass. Vinduenes alder er registrert til 1955–1986. Takkonstruksjonen er saltak med oppløft fra 1955. Undertak er bordtak, og taket er tekket med takshingel. Beslag er i plastbelagt stål. Det er registrert terrasse i tre.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betongfundament — Drenering:
Grunnmursplast (fra 2013)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (alder ukjent)
Kledning:
Trekledning (alder ukjent)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak med oppløft (fra 1955)
Undertak:
bordtak (alder ukjent)
Taktekking:
Takshingel (alder ukjent)

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

Krypkjeller:
Ja – ikke tilgjengelig

Loft:
Fullt tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Garasje

Byggemetode Dobbeltgarasje der en del tilhører boligen og den andre delen naboen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget består av kobberrør, og det er registrert to varmtvannsberedere av merket Høiax, en på 150 liter og en på 200 liter. Varmepumpen er av merket Panasonic. Det elektriske anlegget er et åpent anlegg med to sikringsskap og 17 sikringer.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Kobber

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – Panasonic

Varmtvannsbereder
2 stk fra HØIAX

OM TOMTEN

Tomteareal: 607 m² Eiendomstype: Grunneiendom Terreng: Skrånende tomt Overflate: Gress Terrengfall tilfredsstillende: nei

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1955 med tre etasjer, inkludert kjeller. Bygningen har betongfundament og trekledning, og taket er tekket med takshingel. Det er registrert at flere bygningsdeler er av eldre dato, noe som gjenspeiles i den generelle standarden.

Det er registrert behov for modernisering av flere bygningsdeler. Kjøkkeninnredningen og våtrommene er av eldre opprinnelse og vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid. Varmepumpen fra Panasonic mangler dokumentasjon på vedlikehold, noe som kan påvirke funksjonaliteten.

Flere avvik er registrert, inkludert avskallinger på grunnmuren og manglende terrengfall. Ytterkledningen har tørkesprekker og begynnende råteskader. Vinduer og dører er modne for utskiftning. Regelmessig vedlikehold og oppfølging av disse forholdene 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 (17.09.1951)
- Tegninger: Foreligger (08.11.1985)
- Det er fremvist godkjente tegninger for tilbygg av boligen datert 1985. Det er satt opp en vegg i stue i 2.etg som avviker fra tegning. Tiltaket anses ikke som søknadspliktig. På tegning fra 1985 kommer ikke rominndelingen av 1.etg opp. Iht til plantegning fra 1951 er det observert endret bruk av rom. Det er etablert kjøkken stue og endret størrelse på soverom iht fremviste tegninger.
- Det foreligger eldre plantegninger fra 1951 og 1985. Dagens planløsning avviker fra de eldre tegningene, og boligen har gjennomgått flere innvendige endringer. Det er blant annet etablert/endret rominndeling med to soverom,innredet rom, bad, kjøkken og stue. Kjøkkenets plassering er endret sammenlignet med opprinnelig tegning fra 1951, og dagens bad og deler av rominndelingen fremkommer ikke tilsvarende på de eldre tegningene.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer hvorvidt samtlige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det anbefales derfor at forholdet undersøkes nærmere mot kommunens komplette byggesaksarkiv. Eventuelle søknadspliktige endringer som ikke tidligere er godkjent, kan medføre behov for søknad om ettergodkjenning

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
- Egenerklæring
- 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 balkonger er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 91 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 06.02.2023, siste tilsyn 06.02.2023

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Varmepumpe
- Peis/vedovn
- Panelovner

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

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1955
- Type grunnmur: Betongfundament
- Beskrivelse grunnmur: Grunnmur i støpt betong som utvendig er pusset
- Type drenering: Grunnmursplast
- Beskrivelse drenering: Drenering med grunnmursplast og oppfylte masser
- Alder drenering: 2013

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**

Det er registrert stedvis avskallinger og manglende eller skadet puss på grunnmuren. Fuktbelastninger og frostpåvirkning over tid er angitt som mulig årsak. Det anbefales at berørte områder repareres og ny puss etableres, og at årsaker til fuktbelastningen vurderes for å begrense videre skadeutvikling.

1. 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.

2. Avvik/Årsak: Manglende eller skadet puss på grunnmur

Det registreres at grunnmuren stedvis mangler puss eller har skader i pussjiktet. Forholdet kan skyldes alder, værpåvirkning og fuktbelastning over tid.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller skadet puss gir redusert beskyttelse av murverket mot fukt og frost. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av overflater og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde og reparere berørte områder for å beskytte murverket mot videre fukt- og frostpåvirkning.

TG IU 2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelig: Nei
- Manglende tilkomst: Observasjon registrert

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG IU **Ikke undersøkt**

Manglende tilkomst

1. Avvik/Årsak: Ingen tilkomst til krypkjeller

Krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres ved befaring.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til krypkjellerens tilstand. Forhold som fuktpåvirkning, skadedyr, råteskader, biologisk vekst, ventilasjonsproblemer og andre skjulte skader kan derfor ikke avdekkes eller utelukkes. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til krypkjelleren slik at konstruksjonens tilstand kan kontrolleres og nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak kan vurderes.

TG 2 3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Type terreng: Gress
- 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

Det er registrert at terrenget rundt grunnmuren mangler tilstrekkelig fall bort fra bygningen, og overflatevann kan ligge eller ledes mot grunnmuren. Dette medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Behov for oppfølging er til stede. Terrenget bør justeres og overflatevann ledes bort ved terrengjustering eller egnede drenerings- eller overvannstiltak.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall fra grunnmur

Terrenget rundt grunnmuren fremstår stedvis uten tilstrekkelig helning bort fra bygningen. Overflatevann kan derfor bli liggende eller ledes mot grunnmuren.

Risiko/Konsekvens

Forholdet medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Behov for oppfølging er til stede for å redusere sannsynligheten for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Terrenget bør justeres slik at tilfredsstillende fall etableres bort fra grunnmuren, og overflatevann må ledes bort ved terrengjustering eller etablering av egnede drenerende/overvannstiltak.

TG 2

4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra ukjent år
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1955
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- 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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert tørkesprekker i deler av trekledningen og begynnende råteskader i enkelte kledningsbord. Det vurderes som økt fuktopptak, redusert motstand mot værpåvirkning og økt risiko for videre nedbrytning og råteskader i utsatte områder. Det anbefales jevnlig kontroll, overflatebehandling og utskifting av skadde kledningsbord ved behov.

1. Avvik/Årsak: Tørkesprekker i kledning

Det registreres tørkesprekker i deler av trekledningen. Forholdet skyldes uttørking, naturlige bevegelser i treverket og langvarig eksponering for vær og vind.

Risiko/Konsekvens

Tørkesprekker kan gi økt fuktopptak i treverket og redusere kledningens motstand mot værpåvirkning. Over tid kan dette bidra til økt slitasje, nedbrytning og økt risiko for råteskader i utsatte områder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde kledningen og kontrollere områdene med tørkesprekker jevnlig. Overflatebehandling og utskifting av skadde kledningsbord bør vurderes ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Begynnende råteskader

Det registreres begynnende råteskader i enkelte kledningsbord. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning og naturlig nedbrytning av treverket over tid.

Risiko/Konsekvens

Begynnende råteskader svekker treverkets motstandsevne mot videre fukt- og værpåvirkning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og føre til økt nedbrytning av kledningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut berørte kledningsbord og vedlikeholde omkringliggende overflater for å begrense videre skadeutvikling.

TG 2

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1978; 1986; 1976; ukjent; 1955
- Alder dører: 1978
- Type vinduer: Fastkarm; Toppsving; Sidehengslet
- Type dører/porter: Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass; Uisolert glass

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**

Det er registrert at vinduer og ytterdør er av eldre dato og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omramming er montert tett mot vannbrett. Det er økt risiko for redusert funksjon, større vedlikeholdsbehov, økt varmetap, trekk og fuktbelastning med mulig råteskade, og det anbefales jevnlig kontroll, reparasjoner eller utskifting samt å etablere avstand mellom omramming og vannbrett.

1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Entre, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Annet rom, Kjøkken 1 etg, Soverom 1. 1.etg, Soverom 2. 1.etg, Bad, Vaskerom, Annet rom 2, Annet rom 3, Annet rom 4, Annet rom 5, Annet rom 6

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.

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

Stue

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.

3. Avvik/Årsak: Omramming er montert tett mot vannbrett

Entre, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Annet rom, Kjøkken 1 etg, Soverom 1. 1.etg, Soverom 2. 1.etg, Bad, Vaskerom, Annet rom 2, Annet rom 3, Annet rom 4, Annet rom 5, Annet rom 6

Det registreres at ommrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Forholdet skyldes manglende avstand mellom omramming og vannbrett.

Risiko/Konsekvens

Når ommrammingen ligger tett mot vannbrettet, reduseres muligheten for avrenning og uttørking av fukt. Dette kan føre til økt fuktbelastning på treverket og over tid gi risiko for råteskader i omramming, vindusdetaljer og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre god avrenning og uttørking. Berørte områder bør kontrolleres og vedlikeholdes for å begrense risikoen for videre skadeutvikling.

TG 2 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tekking: Takshingel
- Undertak: Bordtak
- Type beslag: Plastbelagt stål

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Alder på taktekking og undertak er ukjent, og konstruksjonen vurderes å være av eldre opprinnelse. Økt risiko for redusert funksjon og skadeutvikling er vurdert, og fuktinntrengning i takkonstruksjonen kan oppstå og kreve større utbedringer. Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket fra loft eller andre inspeksjonspunkter, periodisk vedlikehold og planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting.

1. Avvik/Årsak: Usikkerhet rundt alder på tekking og undertak

Eksakt alder på undertak og taktekking er ikke kjent, men konstruksjonen vurderes å være av eldre opprinnelse. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for vær- og fuktpåvirkning over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre undertak og taktekking har generelt økt risiko for redusert funksjon og skadeutvikling. Undertaket har ofte kortere levetid enn selve taktekkingen, og eventuelle svekkelser kan føre til fuktinntrengning i takkonstruksjonen uten tydelige utvendige symptomer. Over tid kan dette medføre behov for større utbedringer eller omlegging av taket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket fra loft eller andre tilgjengelige inspeksjonspunkter for å avdekke tegn til lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Taktekkingen bør vedlikeholdes periodisk, og fremtidige utbedringer eller utskifting må påregnes basert på alder og tilstand.

TG 2 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Lufteventiler
- Takkonstruksjon: Saltak med oppløft
- Alder takkonstruksjon: 1955
- Dampsperre: Ikke aktuelt
- Fuktmåling: 0% (I bordtak og i takstoler)

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 loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert eldre takkonstruksjon oppført etter eldre byggemetoder og en eldre loftsluke med begrenset isolasjon og dårlig tetting. Det kan medføre økt varmetap, luftlekkasjer og kondens med fuktbelastning og fare for fukt- og råteskader. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, utskifting eller oppgradering av loftsluken, tetting av tilslutningen og vurdering av bedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet ved rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Eldre takkonstruksjon / eldre byggemåte

Det vurderes at takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemetoder. Forholdet skyldes byggeskikk og konstruksjonsløsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkonstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne, mindre lufttetthet og enklere ventilasjonsløsninger enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og økt risiko for kondensdannelse og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider bør det vurderes tiltak for å forbedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet i tråd med dagens anbefalte løsninger.

2. Avvik/Årsak: Eldre loftsluke med dårlig tetting

Det registreres at loftsluken er av eldre type med begrenset isolasjon og tetting. Forholdet skyldes loftslukens alder og en utførelse som har lavere isolasjonsevne og lufttetthet enn dagens løsninger.

Risiko/Konsekvens

Begrenset isolasjon og tetting kan føre til varmetap og luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og kaldt loft. Når varm og fuktig inneluft transporteres opp i takkonstruksjonen, kan dette over tid bidra til kondensdannelse, økt fuktbelastning og risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å oppgradere eller skifte ut loftsluken til en løsning med bedre isolasjon og lufttetthet. Samtidig bør tilslutningen mellom loftsluken og etasjeskillet kontrolleres og tettes for å redusere luftlekkasjer.

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 1 **8.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - SØRVEST**

Nøkkelfakta

- Plassering: Sørvest
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Vertikal

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 - SØRVEST

Nøkkelfakta

- Plassering: sørvest
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Overflate gulv: Betong
- Type rekkverk: Vertikal

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 3 9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue 1.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 3 **Alvorlige avvik**

Lokale planavvik er målt i stue 1. etg med kort avvik 20 mm og langt avvik 25 mm. Vesentlige avvik utover toleransegrenser er registrert, og funksjon og bruk av rommet kan påvirkes. Det er registrert at skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring bør vurderes ved behov, da den kan være omfattende, kostbar og berøre flere bygningsdeler.

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

Stue 1.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 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**
50 000 – 200 000 kr

10.1 BAD

TG 2 **10.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Panelovner
- 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 ventilasjon med både avtrekk og tilluft, noe som kan føre til høy luftfuktighet, kondens, biologisk vekst og fukt- og råteskader. Eldre våtromstapet er registrert med begrenset gjenværende levetid og økt risiko for svekkelser i skjøter og fuktinntrengning, og det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft samt jevnlig kontroll og oppgradering eller utskifting av tapetet.

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: 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.

TG 2 **10.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under dusjkabinett

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

Gulvets fallforhold i våtrommet er registrert med manglende fall på 1:100 utenfor sluk og manglende fall på 1:50 rundt sluk. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 70 mm. Nedslagsfeltet er ikke minimum 0,8 meter ut fra sluk. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende fall utenfor sluk (minst 1:100), manglende fall rundt sluk (minst 1:50) og nedslagsfelt under 0,8 m ble registrert. Som konsekvens kan vann bli stående eller spre seg, med økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at tilfredsstillende fall mot sluk etableres i samsvar med gjeldende krav, og at omfang vurderes ut fra våtrommets 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

2. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

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 den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

3. Avvik/Årsak: Nedslagsfelt er ikke minimum 0,8 meter fra sluk

Det registreres at nedslagsfeltet i dusjsonen er mindre enn 0,8 meter ut fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Når nedslagsfeltet er mindre enn anbefalt, kan vann fra dusjing bli liggende på tilstøtende gulvflater uten tilstrekkelig fall mot sluk. Dette kan medføre økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for vannansamlinger og skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fallforhold som sikrer at den vannbelastede sonen rundt sluket har tilstrekkelig utstrekning og effektiv avrenning mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning.

TG 3

10.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromstapet
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende vegg fra kjøkken)

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**

Våtrommet er oppført før år 2000 og har overskredet forventet levetid. Tettesjikt og fuktutsatte konstruksjoner er forbundet med vesentlig økt risiko for svekket funksjon, skjulte fuktskader og lekkasjer. Det anbefales å planlegge full oppgradering, og inntil dette bør bruk og vedlikehold rettes mot tegn til lekkasjer eller fuktskader.

1. 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

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg fra kjøkken: **0** %

TG 1 **10.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speilskap

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speilskap

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 1 **Mindre avvik**

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

10.2 VASKEROM

TG 2

10.2.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1955
- Overflate vegg: Mur
- Overflate tak: Gips
- Oppvarming: Ingen oppvarming
- 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**

Materialer i våtsone er registrert å ha begrenset motstand mot direkte vannbelastning. Oppfukting, oppsvelling, deformasjoner, misfarging og annen nedbrytning kan over tid bli påført, og risiko for fuktpåvirkning og skade i underliggende og tilstøtende konstruksjoner kan økes. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene, og ved fremtidig rehabilitering bør materialer og løsninger med bedre fuktmotstand vurderes.

1. Avvik/Årsak: Uegnet materiale i våtsone

Det registreres materialer i våtsone som har begrenset motstand mot direkte vannbelastning. Forholdet skyldes at våtsonen er utført med materialer som er mer følsomme for fuktpåvirkning enn moderne, fuktbestandige overflateløsninger.

Risiko/Konsekvens

Materialer med begrenset motstand mot direkte vannbelastning kan over tid bli utsatt for oppfukting, oppsvelling, deformasjoner, misfarging og annen nedbrytning ved gjentatt eksponering for vann. Dersom overflatene svekkes eller vedlikeholdet er utilstrekkelig, kan dette øke risikoen for fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt redusere overflatenes levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning og opprettholde funksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det vurderes å benytte materialer og løsninger som er bedre egnet for bruk i våtsone.

TG 2

10.2.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Betong
- Sluk: På hovedgulv

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 vaskerommet har et fall på minimum 1:100 mot sluk, og det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 40 mm, noe som er i samsvar med kravene. Det er ikke krav om oppkant ved dør, og terskelens høyde gjør at oppkant kan ivaretas, men dette er ikke mulig å kontrollere.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Gulvbelegget er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende levetid. Risiko for svekkelser i skjøter, overflater og gjennomføringer og for vanninntrengning ved skade er vurdert å være økt. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

1. Avvik/Årsak: Eldre gulvoverflater med begrenset levetid

Det vurderes at gulvbelegget 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 gulvbelegg har gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning. Over tid øker risikoen for svekkelser i skjøter, overflater og gjennomføringer, redusert funksjon samt økt sannsynlighet for vanninntrengning dersom gulvbelegget blir skadet.

Anbefalte tiltak

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

TG 3

10.2.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1955
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ingen tettesjikt, Vegg – Ingen tettesjikt
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Hulltaking utført: Nei

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 fremstår som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning. Det foreligger økt usikkerhet for fuktsikring, og det kan forekomme inntrengning av vann i underliggende konstruksjoner med risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Det anbefales jevnlig kontroll, og ved rehabilitering må dokumentert tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

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 – 250 000 kr

2. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Murvegg

Tilstøtende vegger består av betong og tegl

TG 2

10.2.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Utslagsvask, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Stoppekran
- Sanitærutstyr: Utslagsvask
- Rør: Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Ventilasjon: Ukjent

Utstyr

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Stoppekran

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**

Sanitærutstyret vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Dette medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer, drypplekkasjer og funksjonssvikt, samt behov for hyppigere vedlikehold og utskifting over tid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. 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: Eldre type
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Ubehandlet panel tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Kullfilter

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**

Innredningen er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende brukstid og moden for utskiftning. Skader og avskalling på skapfronter og skuffer er registrert, noe som svekker overflatebeskyttelsen og kan føre til videre nedbrytning og forkortet levetid. Det anbefales jevnlig vedlikehold, reparasjon eller utskifting og planlegging av fremtidig oppgradering av innredningen.

1. Avvik/Årsak: Kjøkkeninnredning moden for utskiftning

Kjøkken 1 etg

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.

2. Avvik/Årsak: Skader på fronter

Kjøkken 1 etg

Det registreres skader, slitasje og/eller avskalling på skapfronter og skuffer. Forholdet skyldes naturlig slitasje, langvarig bruk eller mekanisk belastning over tid.

Risiko/Konsekvens

Skadene er i hovedsak av estetisk karakter, men kan redusere overflatebehandlingens evne til å beskytte materialene mot fukt, smuss og videre slitasje. Over tid kan dette føre til ytterligere nedbrytning og forkortet levetid på berørte komponenter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde eller reparere skadde overflater ved behov. Basert på skadeomfang og ønsket standard bør skadde skapfronter og skuffer repareres eller skiftes ut.

TG 2 12. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Rommet vurderes som en fuktutsatt konstruksjon på grunn av plassering mot terreng. Økt fuktbelastning kan medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler. Det anbefales jevnlig kontroll med fokus på tegn til fuktpåvirkning, samt god ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering.

1. Avvik/Årsak: Rom under terreng, risikokonstruksjon

Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Forholdet skyldes konstruksjonens plassering mot terreng, hvor fukt fra grunnen og omkringliggende masser kan påvirke bygningsdelene.

Risiko/Konsekvens

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom i bygningen. Manglende fall bort fra grunnmuren eller redusert funksjon på dreneringen kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning. God ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering er viktige tiltak for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for skadeutvikling.

Hulltaking: Ikke utført

Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da det er ingen påforede vegger under terreng.

TG 2 13.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1955
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Vaskerom kjeller
- Stoppekran testet: Ja

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**

Deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår og består av kobberrør. Ingen synlige tegn til funksjonssvekkelse ble registrert ved befaring, men skjulte svakheter kan ikke utelukkes. Økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt må påregnes. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør vurderes ved fremtidig rehabilitering eller oppussing.

1. Avvik/Årsak: Anlegget er fra byggeår (over 25år)

Det vurderes at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Forholdet skyldes naturlig aldring av deler av anlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Det er ikke registrert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har likevel 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 de eldre delene av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

13.2 VARMTVANNSBEREDER

TG 2

13.2.1 VARMTVANNSBEREDER - BEREDER 1

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: ukjent
- Antall liter: 150
- Plassering: Rom i kjeller
- 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**

Det er registrert at sikkerhetsventilen ikke er tilkoblet avløp, slik at utløpsvann kan ledes på gulvet og forårsake fuktpåvirkning og skadeutvikling. Berederen vurderes som eldre og nærmer seg eller har passert forventet levetid, noe som øker risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt, det anbefales å etablere bortledning til sluk, gjennomføre jevnlig kontroll og påregne utskifting.

1. Avvik/Årsak: Forventet bruks- og levetid er forbigått

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmtvannsberederens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmtvannsberedere har gradvis økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og plutselige lekkasjer eller driftsproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsberederen for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

2. Avvik/Årsak: Sikkerhetsventil mangler avløp

Det registreres at sikkerhetsventilen mangler avløp eller tilfredsstillende bortledning av vann. Forholdet skyldes at sikkerhetsventilen ikke er tilkoblet avløp eller annen løsning som leder utløpsvann til et egnet sted.

Risiko/Konsekvens

Ved utslag fra sikkerhetsventilen kan vann bli ledet ut på gulvet. Dette kan over tid medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling på gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom vannet ikke ledes bort på en kontrollert måte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende løsning for bortledning av vann fra sikkerhetsventilen. Utløpsvannet bør ledes til sluk eller annen egnet løsning i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger for å redusere risikoen for fuktskader.

TG 1 13.2.2 VARMTVANNSBEREDER - BEREDER 2

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2025
- Antall liter: 200
- Plassering: Rom i kjeller
- 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 1 **Mindre avvik**

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

TG 2 13.3 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Panasonic
- Årstall: ukjent
- Plassering: Stue 1.etg
- 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**

Ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av Panasonic-varmepumpen ble fremlagt ved befaring. Ved manglende dokumentasjon blir vedlikeholdshistorikk usikker, og risiko for redusert varmeeffekt, dårligere drift, økt energiforbruk og kortere levetid vurderes å foreligge. Det anbefales at varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson, og at regelmessig service gjennomføres i henhold til produsentens anbefalinger hvis tidligere service ikke kan dokumenteres.

1. 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 3 14. 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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 Alvorlige avvik

Det er registrert at boligen mangler tilfredsstillende ventilasjon, kun naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er økt risiko for forhøyet luftfuktighet, dårligere inneklima, kondens, oppfukting av konstruksjoner, mugg- og soppvekst og fuktskader i utsatte bygningsdeler. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom og minst én tilluftsventil i hvert oppholdsrom.

1. Avvik/Årsak: Manglende ventilasjon (ingen mekanisk eller tilluft)

Det registreres at boligen ikke har tilfredsstillende ventilasjon. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig avtrekk og tilluft, slik at nødvendig luftutskifting i boligen ikke vurderes å være ivaretatt.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet, dårligere inneklima og økt risiko for kondens. Over tid kan dette medføre oppfukting av konstruksjoner, mugg- og soppvekst samt fuktskader i utsatte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom, samt minst én tilluftsventil i hvert oppholdsrom. Dette vil bidra til nødvendig luftutskifting, bedre inneklima og redusert risiko for fukt- og kondensrelaterte skader.

15. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Entre 2 stk
- Antall sikringer: 17

Oppgraderinger

- Nytt sikringsskap (år ukjent)

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? Nei

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

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Ingen termiske skader ble påvist, synlige kabler var tilstrekkelig festet, og kabelinnføringer og hull ble vurdert som tette. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

EKSTRA BOENHET

Bolig 2.etg

Bygningsdelene og de tekniske installasjonene under er vurdert for denne ekstra boenheten / utleiedelen og har egne tilstandsgrader, atskilt fra hovedboligen.

1.1 BAD

TG 2

1.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Malt trepanel
- Overflate tak: MDF-plater tak
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (tak)

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**

Trepanel på vegger og materialer med begrenset motstand i våtsone er registrert. Oppfukting, oppsvelling, deformasjon, misfarging og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader kan oppstå, og ved manglende tilluft kan redusert ventilasjon, høy luftfuktighet, kondens og biologisk vekst forekomme. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, etablering av tilfredsstillende tilluft og ved rehabilitering oppgradering til fuktsikre løsninger.

1. Avvik/Årsak: Trepanel, uegnet materiale på våtrom

Bad

Det registreres trepanel på vegger i våtrom. Forholdet skyldes at våtrommet er oppført med en eldre veggløsning hvor trepanel er benyttet som overflate.

Risiko/Konsekvens

Trepanel er mer følsomt for fuktpåvirkning enn moderne våtromsoverflater. Tilstanden på eventuell tetting mot tilstøtende konstruksjoner og gjennomføringer kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Over tid kan fuktbelastning føre til oppfukting av treverket og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør veggene oppgraderes med en løsning som tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger for fuktsikre våtrom.

2. Avvik/Årsak: Manglende tilluft

Bad

Det registreres manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Forholdet skyldes at våtrommet ikke har en tilfredsstillende løsning for tilførsel av erstatningsluft.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til dårligere luftutskifting og redusert 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 tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørking.

3. Avvik/Årsak: Uegnet materiale i våtsone

Bad

Det registreres materialer i våtsone som har begrenset motstand mot direkte vannbelastning. Forholdet skyldes at våtsonen er utført med materialer som er mer følsomme for fuktpåvirkning enn moderne, fuktbestandige overflateløsninger.

Risiko/Konsekvens

Materialer med begrenset motstand mot direkte vannbelastning kan over tid bli utsatt for oppfukting, oppsvelling, deformasjoner, misfarging og annen nedbrytning ved gjentatt eksponering for vann. Dersom overflatene svekkes eller vedlikeholdet er utilstrekkelig, kan dette øke risikoen for fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt redusere overflatenes levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning og opprettholde funksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det vurderes å benytte materialer og løsninger som er bedre egnet for bruk i våtsone.

TG 2 **1.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

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 badet har et fall på 1:100 utenfor sluk, men det er ikke registrert 1:50 fall rundt sluket, som er plassert under dusjkabinettet. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 35 mm. Nedslagsfeltet er ikke minimum 0,8 meter fra sluk. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende fall 1:50 rundt sluket og nedslagsfelt under 0,8 m fra sluket er registrert. Konsekvensen er at vann kan bli stående eller spres, fuktbelastning på gulv og konstruksjoner økes og risiko for skade økes. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og sikre tilstrekkelig utstrekning av den vannbelastede sonen, og omfanget av utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Bad

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

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 den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

2. Avvik/Årsak: Nedslagsfelt er ikke minimum 0,8 meter fra sluk

Bad

Det registreres at nedslagsfeltet i dusjsonen er mindre enn 0,8 meter ut fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Når nedslagsfeltet er mindre enn anbefalt, kan vann fra dusjing bli liggende på tilstøtende gulvflater uten tilstrekkelig fall mot sluk. Dette kan medføre økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for vannansamlinger og skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fallforhold som sikrer at den vannbelastede sonen rundt sluket har tilstrekkelig utstrekning og effektiv avrenning mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning.

TG 3 1.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Ingen tettesjikt
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende vegg i stue)

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 ble registrert at våtromsløsningen har overskredet forventet levetid og at det ikke foreligger dokumentert tettesjikt på vegger og gulv. Risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer er betydelig forhøyet, og det anbefales at full oppgradering med dokumentert tettesjikt planlegges, inntil dette utføres bør rommet kontrolleres jevnlig og brukes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasje.

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

Bad

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

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

Bad

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**
150 000 – 300 000 kr

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg i stue: **0** %

TG 2 1.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin, Tørketrommel

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Speilskap

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**

Sanitærutstyret er vurdert som eldre med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det er økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon som kan medføre drypplekkasjer og hyppigere vedlikehold eller utskifting. 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)

Bad

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

2. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Eldre type
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: MDF-plater tak; gulv: Belegg
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Kullfilter

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**

Kjøkkeninnredningen er vurdert moden for utskiftning på grunn av alder og slitasje, med risiko for funksjonssvikt og materialnedbrytning. Redusert avtrekk er registrert, noe som gir risiko for økt fukt, kondens, fettavleiringer og dårligere inneklima. Det anbefales vedlikehold eller planlagt utskifting av innredningen, og at ventilator, kullfilter og avtrekkskanaler kontrolleres, renses og ved behov repareres eller oppgraderes.

1. 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.

2. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig/redusert avtrekk

Kjøkken

Det registreres at kjøkkenventilatoren har redusert avtrekksfunksjon. Forholdet skyldes trolig tilstoppede filter, begrensninger i avtrekkskanalen, mangelfull ventilasjon eller redusert funksjon i ventilatoren.

Risiko/Konsekvens

Redusert avtrekk kan føre til at fukt, matos og luftforurensning ikke fjernes tilfredsstillende fra kjøkkenet. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, kondensproblemer, fettavleiringer og dårligere inneklima. Langvarig utilstrekkelig ventilasjon kan også bidra til økt slitasje og fuktpåvirkning på tilstøtende overflater.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avtrekksfunksjonen. Ventilator, filter, avtrekkskanaler og ventilasjonsløsning bør kontrolleres, og ved behov bør rensing, vedlikehold, reparasjon eller oppgradering gjennomføres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Total: 20 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert stedvis avskallinger og manglende eller skadet puss på grunnmuren. Fuktbelastninger og frostpåvirkning over tid er angitt som mulig årsak. Det anbefales at berørte områder repareres og ny puss etableres, og at årsaker til fuktbelastningen vurderes for å begrense videre skadeutvikling.

3 Terrengforhold

Det er registrert at terrenget rundt grunnmuren mangler tilstrekkelig fall bort fra bygningen, og overflatevann kan ligge eller ledes mot grunnmuren. Dette medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Behov for oppfølging er til stede. Terrenget bør justeres og overflatevann ledes bort ved terrengjustering eller egnede drenerings- eller overvannstiltak.

4 Yttervegger

Det er registrert tørkesprekker i deler av trekledningen og begynnende råteskader i enkelte kledningsbord. Det vurderes som økt fuktopptak, redusert motstand mot værpåvirkning og økt risiko for videre nedbrytning og råteskader i utsatte områder. Det anbefales jevnlig kontroll, overflatebehandling og utskifting av skadde kledningsbord ved behov.

5 Vinduer og ytterdører

Det er registrert at vinduer og ytterdør er av eldre dato og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.
Omramming er montert tett mot vannbrett.
Det er økt risiko for redusert funksjon, større vedlikeholdsbehov, økt varmetap, trekk og fuktbelastning med mulig råteskade, og det anbefales jevnlig kontroll, reparasjoner eller utskifting samt å etablere avstand mellom omramming og vannbrett.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Alder på taktekking og undertak er ukjent, og konstruksjonen vurderes å være av eldre opprinnelse. Økt risiko for redusert funksjon og skadeutvikling er vurdert, og fuktinntrengning i takkonstruksjonen kan oppstå og kreve større utbedringer. Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket fra loft eller andre inspeksjonspunkter, periodisk vedlikehold og planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting.

7 Loft / takkonstruksjon

Det er registrert eldre takkonstruksjon oppført etter eldre byggemetoder og en eldre loftsluke med begrenset isolasjon og dårlig tetting. Det kan medføre økt varmetap, luftlekkasjer og kondens med fuktbelastning og fare for fukt- og råteskader. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, utskifting eller oppgradering av loftsluken, tetting av tilslutningen og vurdering av bedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet ved rehabilitering.

10.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende ventilasjon med både avtrekk og tilluft, noe som kan føre til høy luftfuktighet, kondens, biologisk vekst og fukt- og råteskader. Eldre våtromstapet er registrert med begrenset gjenværende levetid og økt risiko for svekkelser i skjøter og fuktinntrengning, og det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft samt jevnlig kontroll og oppgradering eller utskifting av tapetet.

10.1.2 Bad – Gulv

Manglende fall utenfor sluk (minst 1:100), manglende fall rundt sluk (minst 1:50) og nedslagsfelt under 0,8 m ble registrert. Som konsekvens kan vann bli stående eller spre seg, med økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at tilfredsstillende fall mot sluk etableres i samsvar med gjeldende krav, og at omfang vurderes ut fra våtrommets oppbygning.

10.2.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Materialer i våtsone er registrert å ha begrenset motstand mot direkte vannbelastning. Oppfukting, oppsvelling, deformasjoner, misfarging og annen nedbrytning kan over tid bli påført, og risiko for fuktpåvirkning og skade i underliggende og tilstøtende konstruksjoner kan økes. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene, og ved fremtidig rehabilitering bør materialer og løsninger med bedre fuktmotstand vurderes.

10.2.2 Vaskerom – Gulv

Gulvbelegget er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende levetid. Risiko for svekkelser i skjøter, overflater og gjennomføringer og for vanninntrengning ved skade er vurdert å være økt. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

10.2.4 Vaskerom – Sanitær og rør

Sanitærutstyret vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Dette medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer, drypplekkasjer og funksjonssvikt, samt behov for hyppigere vedlikehold og utskifting over tid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

11 Kjøkken

Innredningen er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende brukstid og moden for utskiftning. Skader og avskalling på skapfronter og skuffer er registrert, noe som svekker overflatebeskyttelsen og kan føre til videre nedbrytning og forkortet levetid. Det anbefales jevnlig vedlikehold, reparasjon eller utskifting og planlegging av fremtidig oppgradering av innredningen.

12 Rom under terreng

Rommet vurderes som en fuktutsatt konstruksjon på grunn av plassering mot terreng. Økt fuktbelastning kan medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler. Det anbefales jevnlig kontroll med fokus på tegn til fuktpåvirkning, samt god ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering.

13.1 VVS-installasjoner

Deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår og består av kobberrør. Ingen synlige tegn til funksjonssvekkelse ble registrert ved befaring, men skjulte svakheter kan ikke utelukkes. Økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt må påregnes. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør vurderes ved fremtidig rehabilitering eller oppussing.

13.2.1 13.2 Varmtvannsbereder – Bereder 1

Det er registrert at sikkerhetsventilen ikke er tilkoblet avløp, slik at utløpsvann kan ledes på gulvet og forårsake fuktpåvirkning og skadeutvikling. Berederen vurderes som eldre og nærmer seg eller har passert forventet levetid, noe som øker risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt, det anbefales å etablere bortledning til sluk, gjennomføre jevnlig kontroll og påregne utskifting.

13.3 Varmepumpe

Ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av Panasonic-varmepumpen ble fremlagt ved befaring. Ved manglende dokumentasjon blir vedlikeholdshistorikk usikker, og risiko for redusert varmeeffekt, dårligere drift, økt energiforbruk og kortere levetid vurderes å foreligge. Det anbefales at varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson, og at regelmessig service gjennomføres i henhold til produsentens anbefalinger hvis tidligere service ikke kan dokumenteres.

1.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Trepanel på vegger og materialer med begrenset motstand i våtsone er registrert. Oppfukting, oppsvelling, deformasjon, misfarging og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader kan oppstå, og ved manglende tilluft kan redusert ventilasjon, høy luftfuktighet, kondens og biologisk vekst forekomme. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, etablering av tilfredsstillende tilluft og ved rehabilitering oppgradering til fuktsikre løsninger.

1.1.2 Bad – Gulv

Manglende fall 1:50 rundt sluket og nedslagsfelt under 0,8 m fra sluket er registrert. Konsekvensen er at vann kan bli stående eller spres, fuktbelastning på gulv og konstruksjoner økes og risiko for skade økes. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og sikre tilstrekkelig utstrekning av den vannbelastede sonen, og omfanget av utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning.

1.1.4 Bad – Sanitær og rør

Sanitærutstyret er vurdert som eldre med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det er økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon som kan medføre drypplekkasjer og hyppigere vedlikehold eller utskifting. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

2 Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er vurdert moden for utskiftning på grunn av alder og slitasje, med risiko for funksjonssvikt og materialnedbrytning. Redusert avtrekk er registrert, noe som gir risiko for økt fukt, kondens, fettavleiringer og dårligere inneklima. Det anbefales vedlikehold eller planlagt utskifting av innredningen, og at ventilator, kullfilter og avtrekkskanaler kontrolleres, renses og ved behov repareres eller oppgraderes.

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

9 Etasjeskiller

Lokale planavvik er målt i stue 1. etg med kort avvik 20 mm og langt avvik 25 mm. Vesentlige avvik utover toleransegrenser er registrert, og funksjon og bruk av rommet kan påvirkes. Det er registrert at skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring bør vurderes ved behov, da den kan være omfattende, kostbar og berøre flere bygningsdeler.

10.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Våtrommet er oppført før år 2000 og har overskredet forventet levetid. Tettesjikt og fuktutsatte konstruksjoner er forbundet med vesentlig økt risiko for svekket funksjon, skjulte fuktskader og lekkasjer. Det anbefales å planlegge full oppgradering, og inntil dette bør bruk og vedlikehold rettes mot tegn til lekkasjer eller fuktskader.

10.2.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Det er registrert at rommet ikke fremstår som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning. Det foreligger økt usikkerhet for fuktsikring, og det kan forekomme inntrengning av vann i underliggende konstruksjoner med risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Det anbefales jevnlig kontroll, og ved rehabilitering må dokumentert tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

14 Ventilasjon

Det er registrert at boligen mangler tilfredsstillende ventilasjon, kun naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er økt risiko for forhøyet luftfuktighet, dårligere inneklima, kondens, oppfukting av konstruksjoner, mugg- og soppvekst og fuktskader i utsatte bygningsdeler. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom og minst én tilluftsventil i hvert oppholdsrom.

1.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det ble registrert at våtromsløsningen har overskredet forventet levetid og at det ikke foreligger dokumentert tettesjikt på vegger og gulv. Risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer er betydelig forhøyet, og det anbefales at full oppgradering med dokumentert tettesjikt planlegges, inntil dette utføres bør rommet kontrolleres jevnlig og brukes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasje.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)**

2 Krypkjeller

Manglende tilkomst

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

01/09/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Samer Mohammed Hussein Abud	9578-5999-4-4607128	2026-08-16 18:53:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. aug. 2026

Oppdragsnummer
30-0131/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Abud Samer Mohammed H

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94136006
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Blitt satt opplegg for vaskemaskin på badet i 2 etasje. Badet på 1 etasje har det ikke blitt gjort noe omfattende, utenom en generell overflateoppussing, som bytting av servant, speil og maling.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket har blitt byttet av tidligere eier; hvis jeg husker riktig. Om det var faglært eller ikke, vet jeg ikke.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet at tidligere eier har gjort drenering i 2011 eller 2013 hvis jeg husker riktig. Om det var faglært eller ikke, vet jeg ikke.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrosmia installasjon A; flytting av sikringsskap slik at hver leilighet fikk hver sin sikring. Utført i mars 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Blitt gjort el-kontroll i tidligere eiers tid, i 2023 av Foss-Elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekstra varmtvannsbereder installert – én bereder til hver boenhet. Utført av faglært rørlegger. Ingen dokumentasjon foreligger.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Eiendommen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig med to bruksenheter, H0101 og H0201. Jeg er ikke kjent med den opprinnelige byggesaksdokumentasjonen.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Det er satt opp to enkle innvendige vegger, én i 1. etasje og én i 2. etasje. Arbeidet ble utført i 2024. Eiendommen er per i dag utleid i sin helhet, med én leietaker/leieavtale for hver boenhet. Eiendommen selges med eksisterende leieforhold

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0131/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Samer Mohammed Hussein Abud	**2026-08-16**

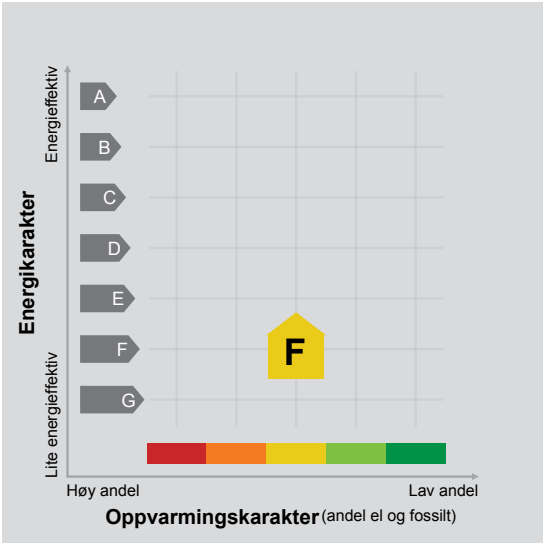
Identifikasjon

Samer Mohammed Hussein Abud

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lisleby allé 24
Postnummer	1619
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	394
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6245889
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ea4af5ec-809a-4a9c-b9fa-82091c04a779
Dato	12.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Termografering og tetthetsprøving
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lisleby allé 24
Postnummer: 1619
Sted: FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 12.06.2024 12:32:16
Energimerkenummer: ea4af5ec-809a-4a9c-b9fa-82091c04a779

Kommunenummer: 3107
Gårdsnummer: 203
Bruksnummer: 394
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6245889

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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.

Eiendomsstatus, ordre 9429915

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	**Bnr:** 394	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	93.7 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: 184 Falchåsen syd	**Vedtatt:** 11.09.1984	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest184_140.pdf		

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 25.08.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/394/0/0

Eierrepresentant: Abud Samer

Regningsmottaker: Abud Samer

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	394	Oppgitt areal	607 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	93,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Lisleby allé 24	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kjærsåsen	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6245889	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		97

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

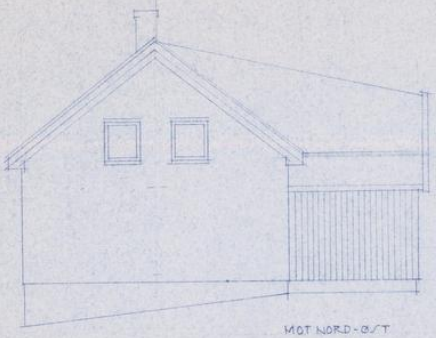
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ABUD SAMER	Sandakerveien 76B	0484 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

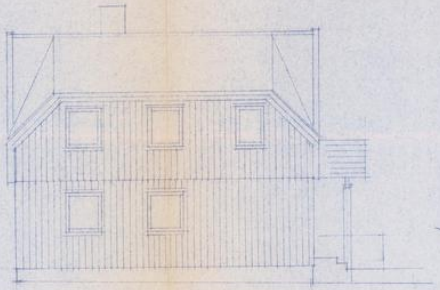
Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 017 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 3 256,00
4260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 5 196,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 15 769,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 5 667,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.10.2026	1/1	0	kr 5 409,00
							kr 42 190,00

F.B.V. 16/12 85
J.nr. 1710

F.B. nr. 25/86



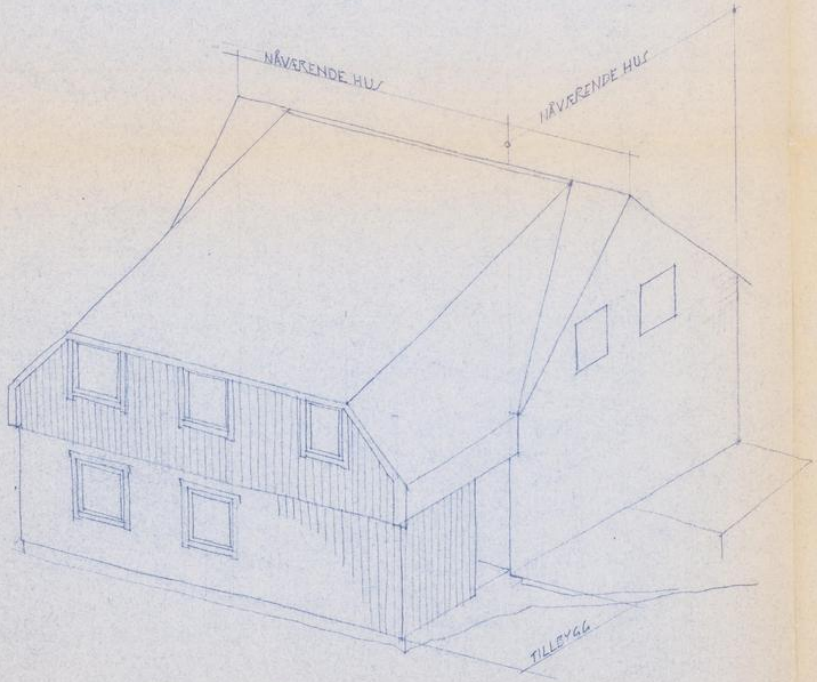
MOT NORD-ØST



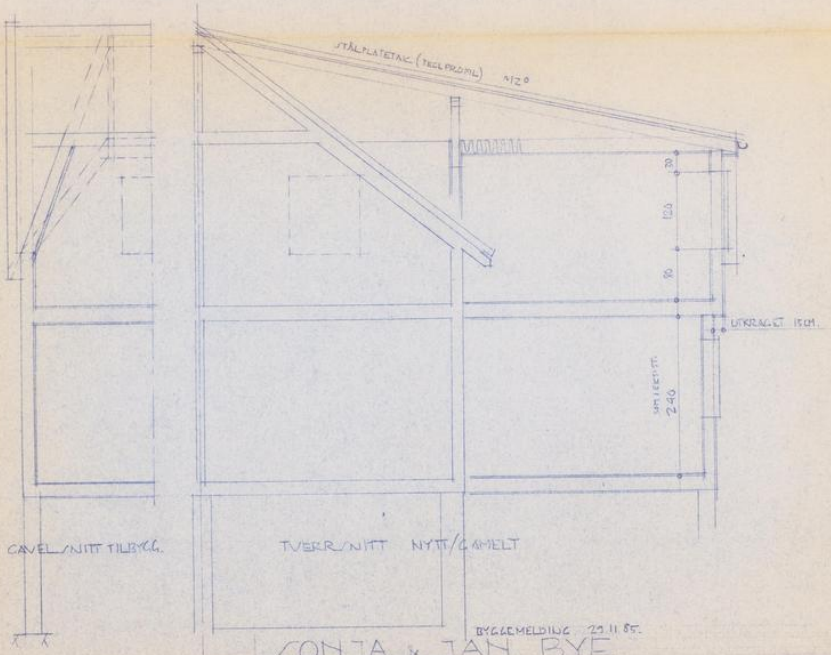
MOT VEST-VEST



MOT SYD-VEST



AXONIOMETRISK SKISSE



BYGGEMELDING 29.11.85.

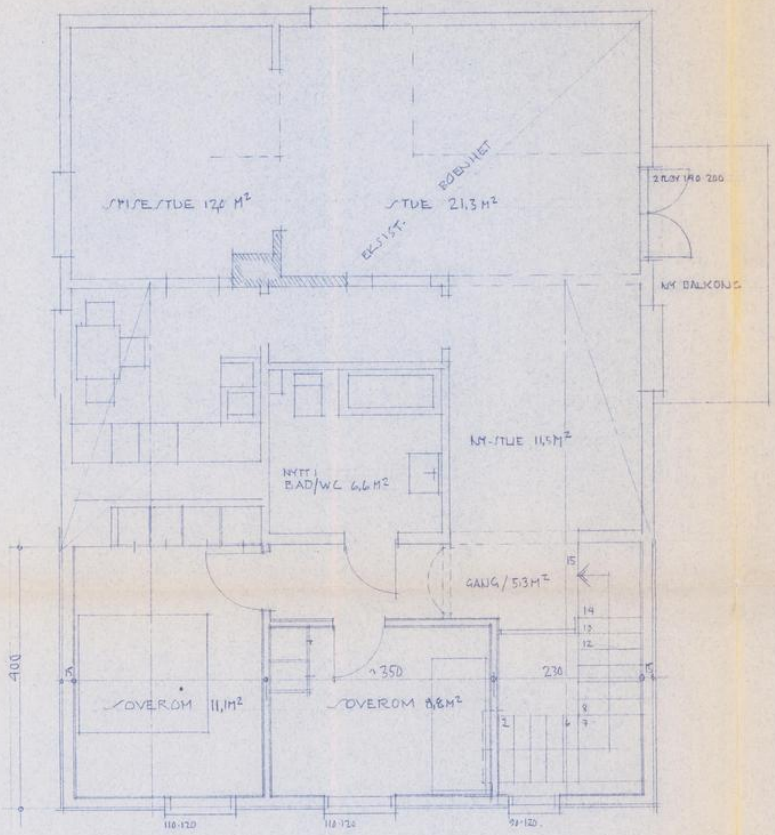
SONJA & JAN BYE

TILBYGG BOLIG LISLEBY ALLE 24
SNITT 1:50 & 11.85

ARK. SVEIN R. KARLSEN.

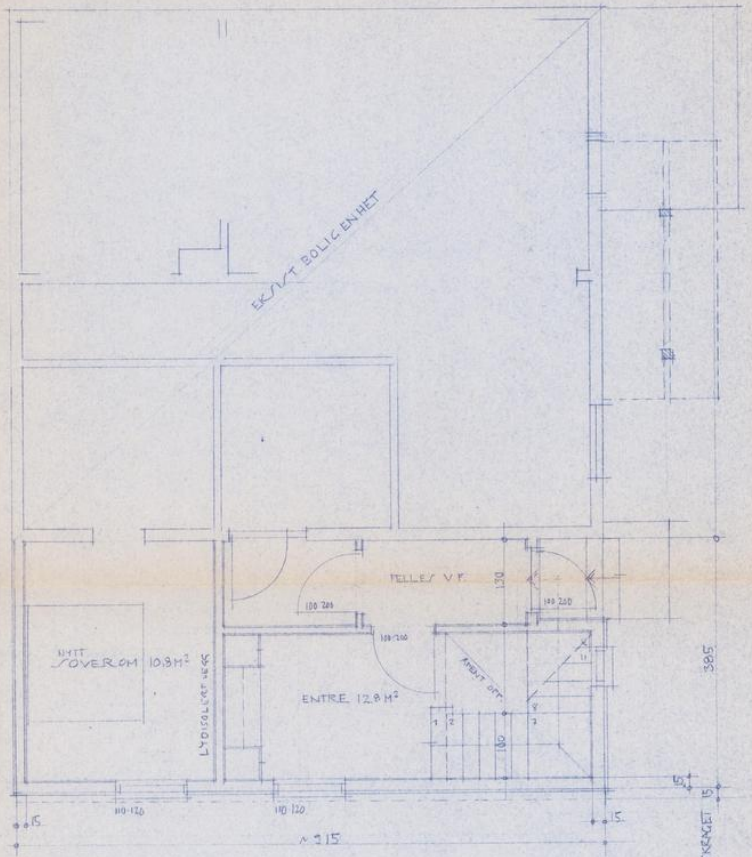
FREDRIKSTAD

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak, Fr.stad Bygn.råd, 15/1 / 1986, sak nr. F. B. nr. 85/86
F.B.V. 16/12 85
J.nr. 1710



PLAN 2. ETG.

EKS/ TERRENDE	BRUTTO AREAL	~74,1 M²
"	BRUKS AREAL	~68,2M²
TILBYGD	BRUTTO AREAL	36,6M²
"	BRUKS AREAL	33,5M²



PLAN 1. ETG.

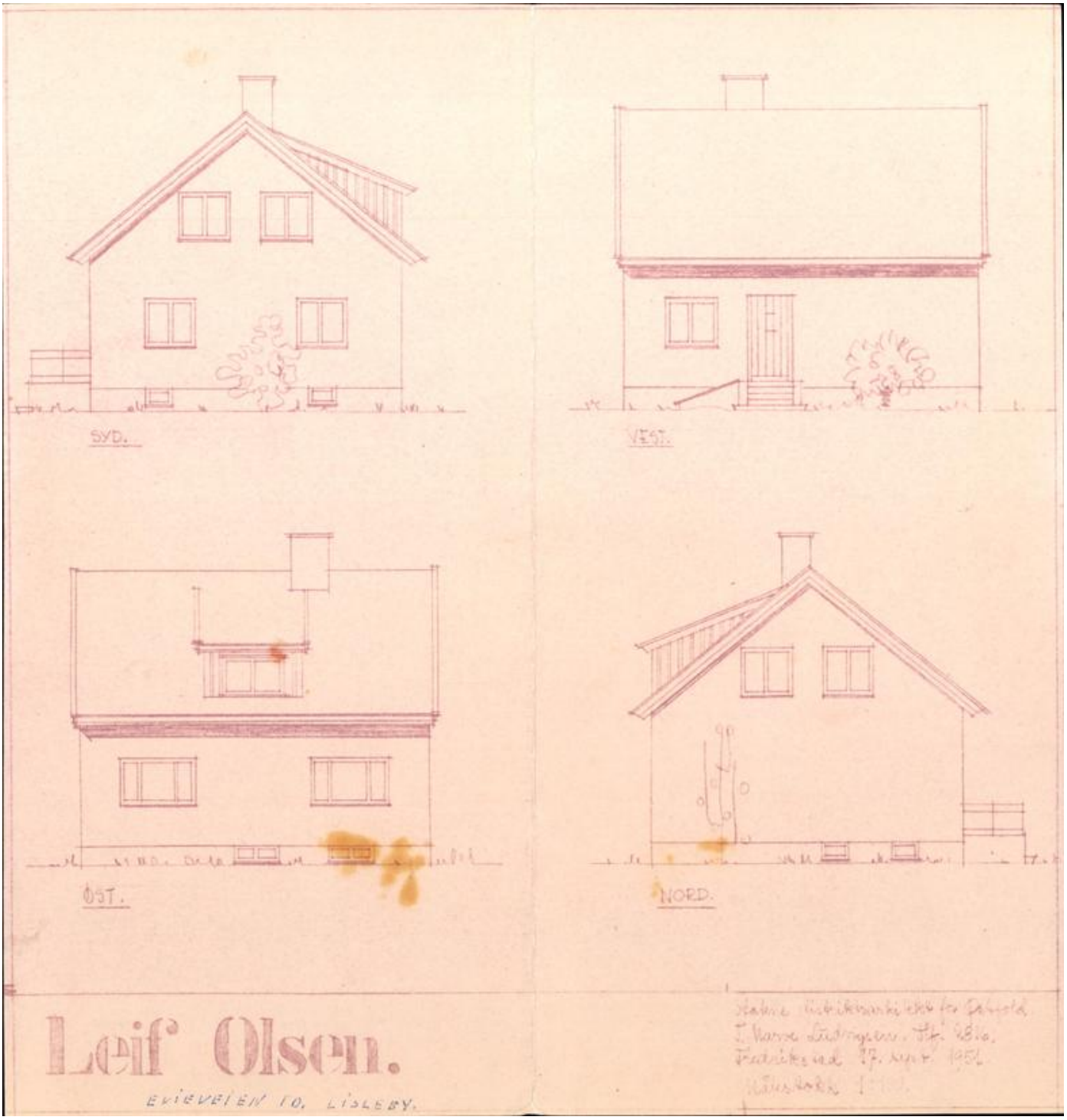
EKS/ TERRENDE BOLIG	BRUTTO AREAL	~74,1M²
"	BRUK AREAL	~68,2M²
TILBYGD	BRUTTO AREAL	35,2M²
"	BRUK AREAL	31,5M²

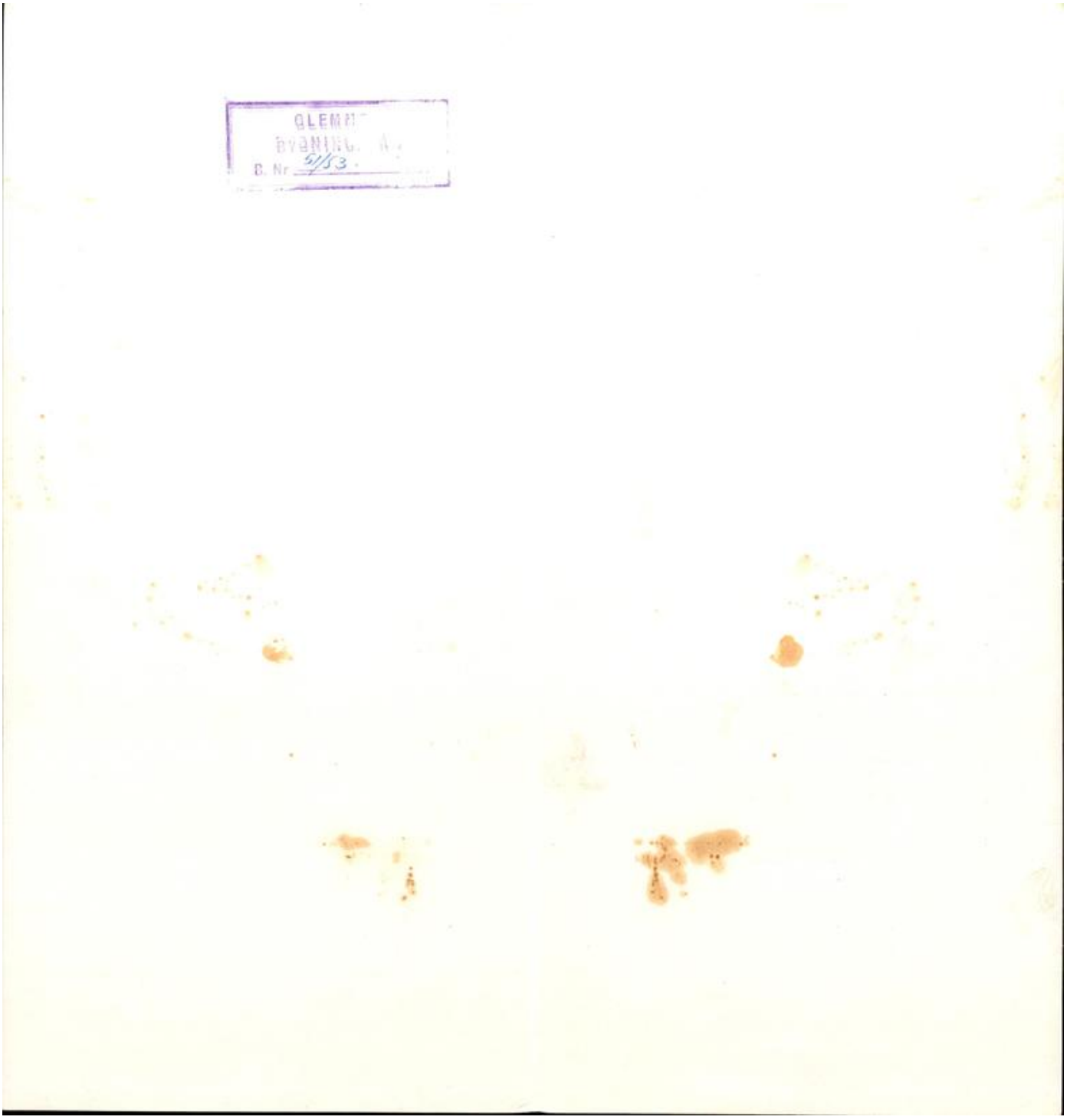
BYGGE MELDING 29.11.85

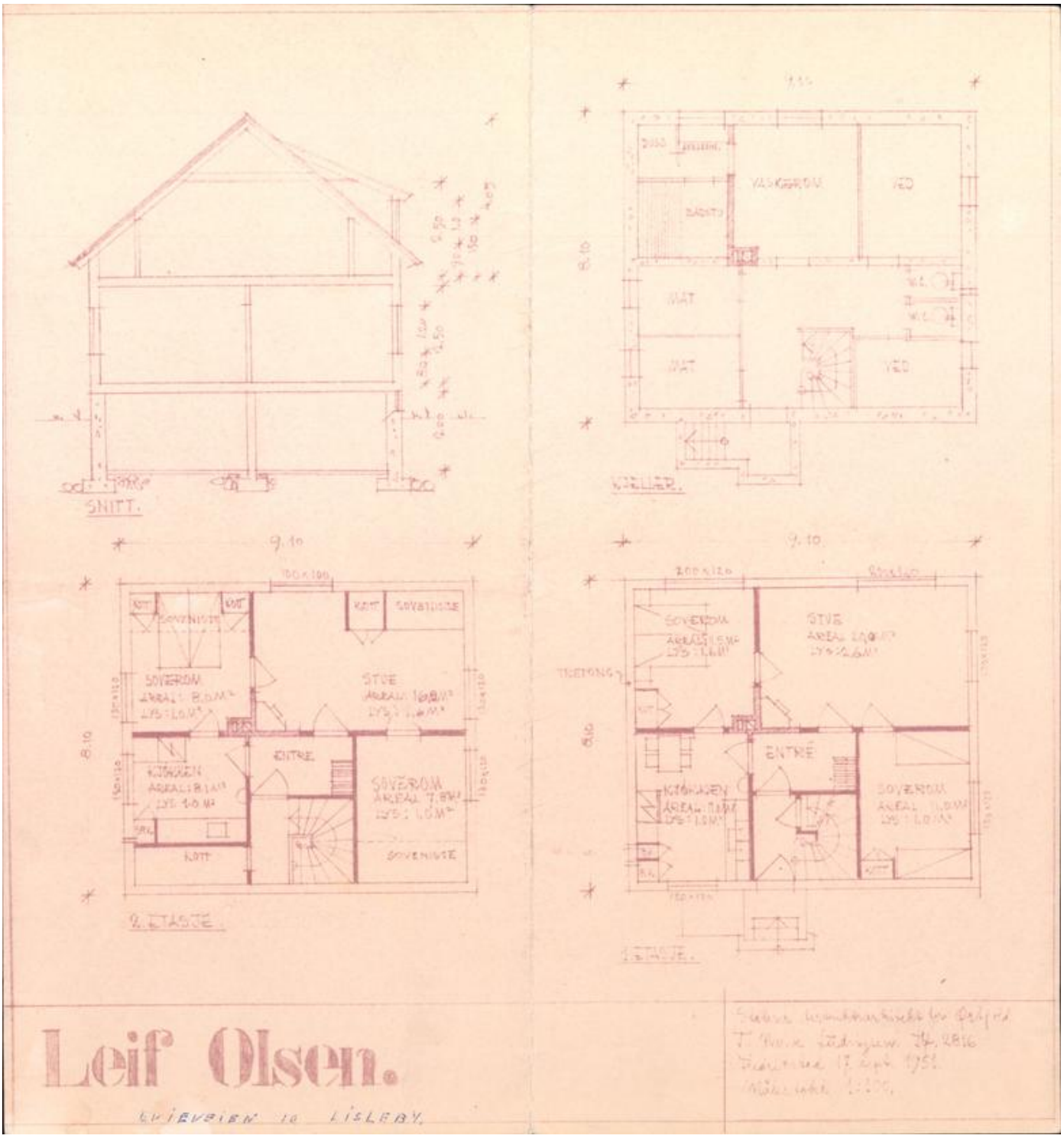
SONJA & JAN BYE

TILBYGG BOLIG LISLEBY ALLÉ 24 FREDRIKSTAD
FORSLAG 8.11.85 MÅLESTOKK 1:50.

ARK. SVEIN R. KARLSEN STORGT 5. 1600 FREDRIKSTAD TLF. 17514.


SYD.
VEST.
ØST.
NORD.
Leif Olsen.
EVIEVEIEN 10. LISLEBY.


GLEMM
B. Nr 51/53


SNITT.
KJELLER.
2. ETASJE.
1. ETASJE.
Leif Olsen.
LYJEVEIEN 10 LISLEBY.


GLEMMEN
51/53.

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/394/0/0

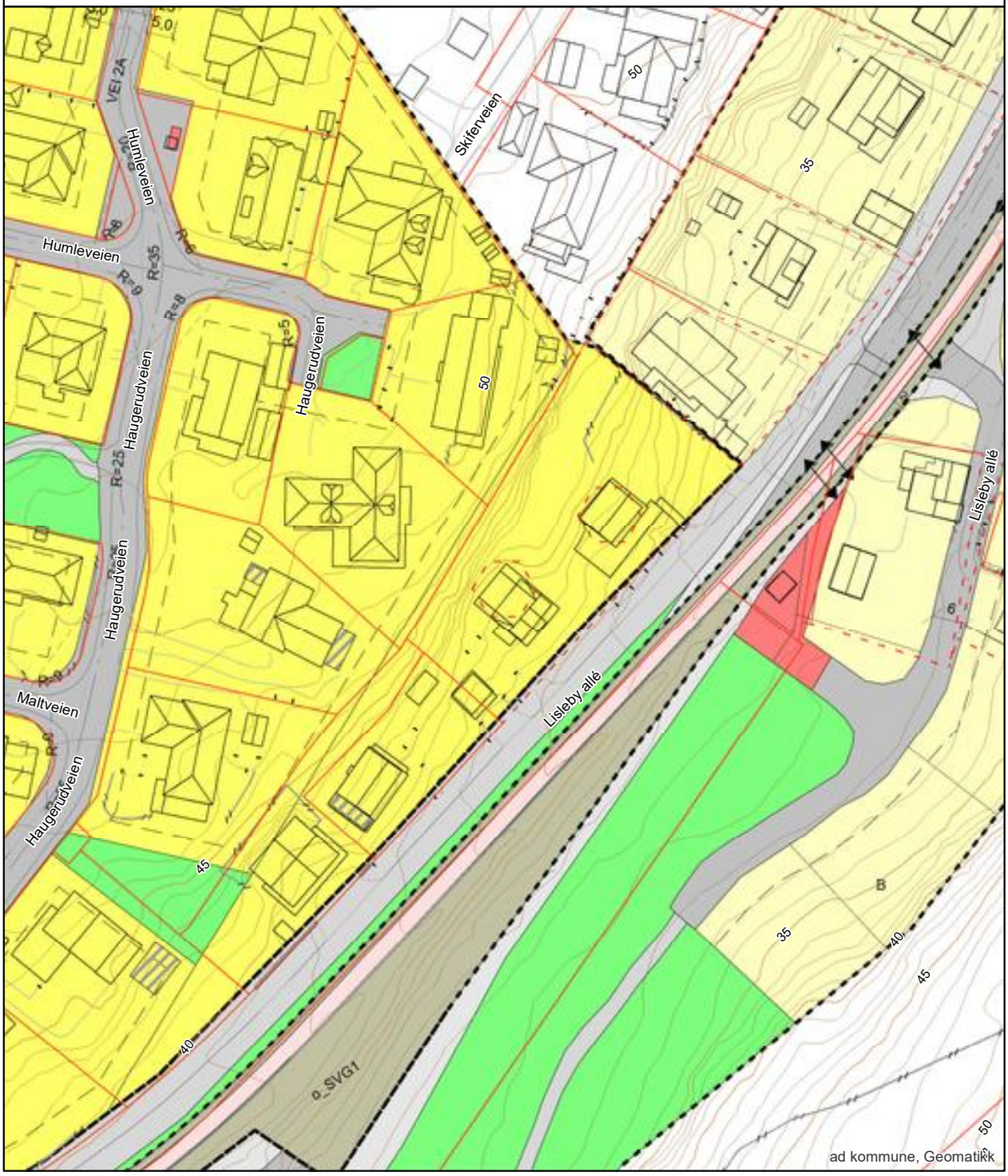
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

N

Planident: 184
Ikrafttredelsesdato: 11.9.1984
Plannavn: Falchåsen syd

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

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



Plan nr.: 184

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FALKÅSEN,
DEL AV.GNR. 4, BNR. 13 OG GNR. 8, BNR. 18
FREDRIKSTAD KOMMUNE

GENERELLE BESTEMMELSER

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene disponeres som angitt.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§2.

Boligene skal plasseres med hovedmøneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§3.

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§4.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

§5.

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§6.

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m^2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i forskriftene, oppføres i nabogrense.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Når garasjen plasseres vinkelrett på vegen, skal avstanden mellom garasje og regulert vegkant være minimum 5,0 meter. Når garasjens lengderetning plasseres parallelt med veg/avkjørsel, kan bygningsrådet tillate at avstanden til regulert vegside reduseres til 1,0 meter.

§7.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§8.

Gjerder og levegger kan kun oppføres med bygningsrådets samtykke.

TRAFIKKOMRÅDER

§9.

I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

§10.

Det kan, ved detaljprosjektering av de tekniske anlegg, vise seg hensiktsmessig a foreta mindre forskyvninger av de innregulerte veger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvninger foretas.

FRIOMRÅDER

§11

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning/anlegg som har naturlig tilknytning til friområdenes bruk.

§12.

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan, etter plan godkjent av bygningsrådet, oppføres i friområder.

FELLESBESTEMMELSER

§13.

Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av Bygningsloven og Byggeforskriftene.

§14.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt, ved privat servitutt, og etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

Stadfestet:

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Dato: 11.september 1984

FREDRIKSTAD KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR FALKÅSEN SYD.

I medhold av bygningslovens § 27, jfr. fullmakt fra Miljøverndepartementet av 2. juli 1973, har fylkesmannen i Østfold ved brev av 11. september 1984 til Fredrikstad kommune stadfestet ovennevnte regulering.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt av Rygge kommunestyre den 13. juni 1984.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/394/0/0

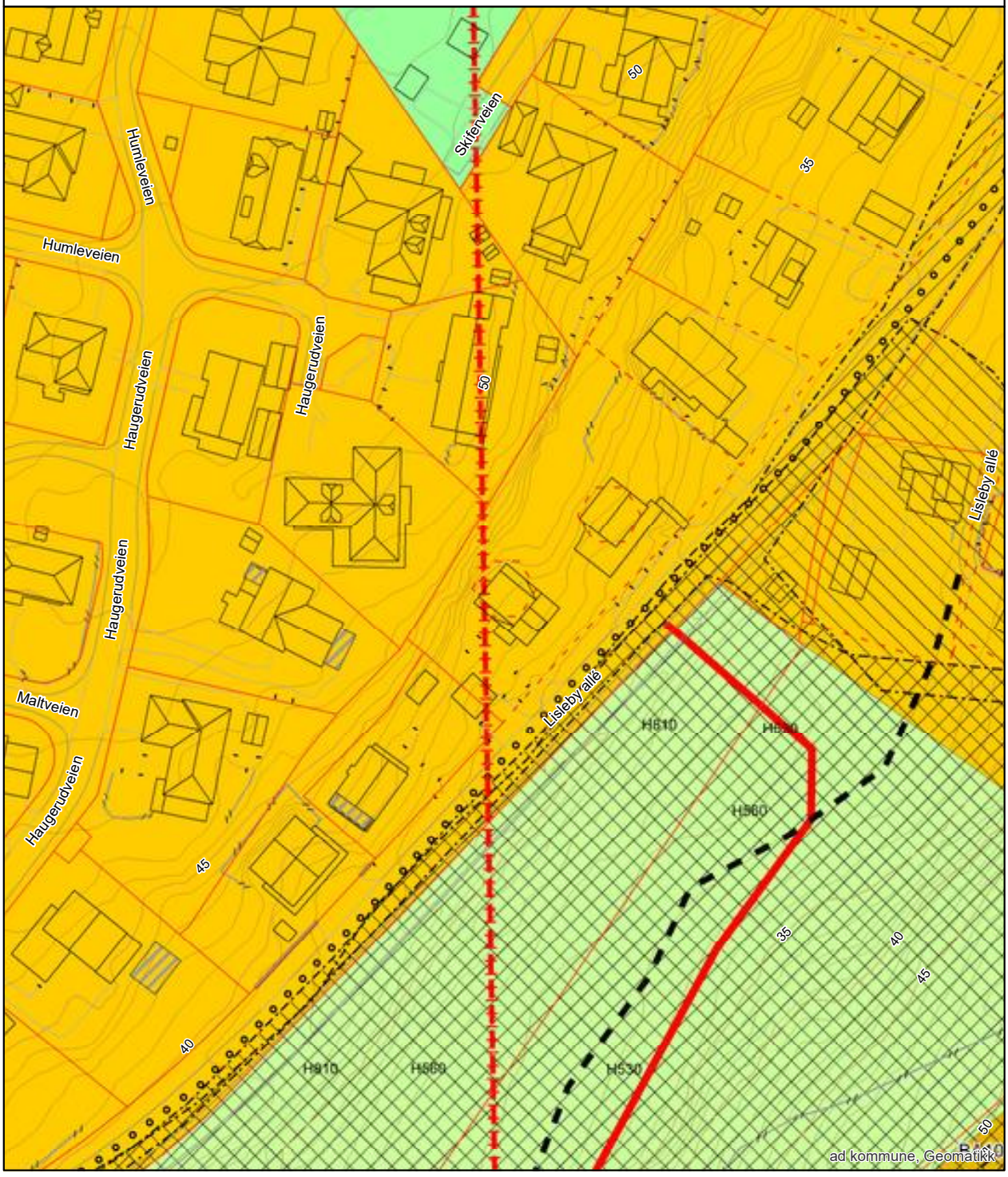
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/394/0/0

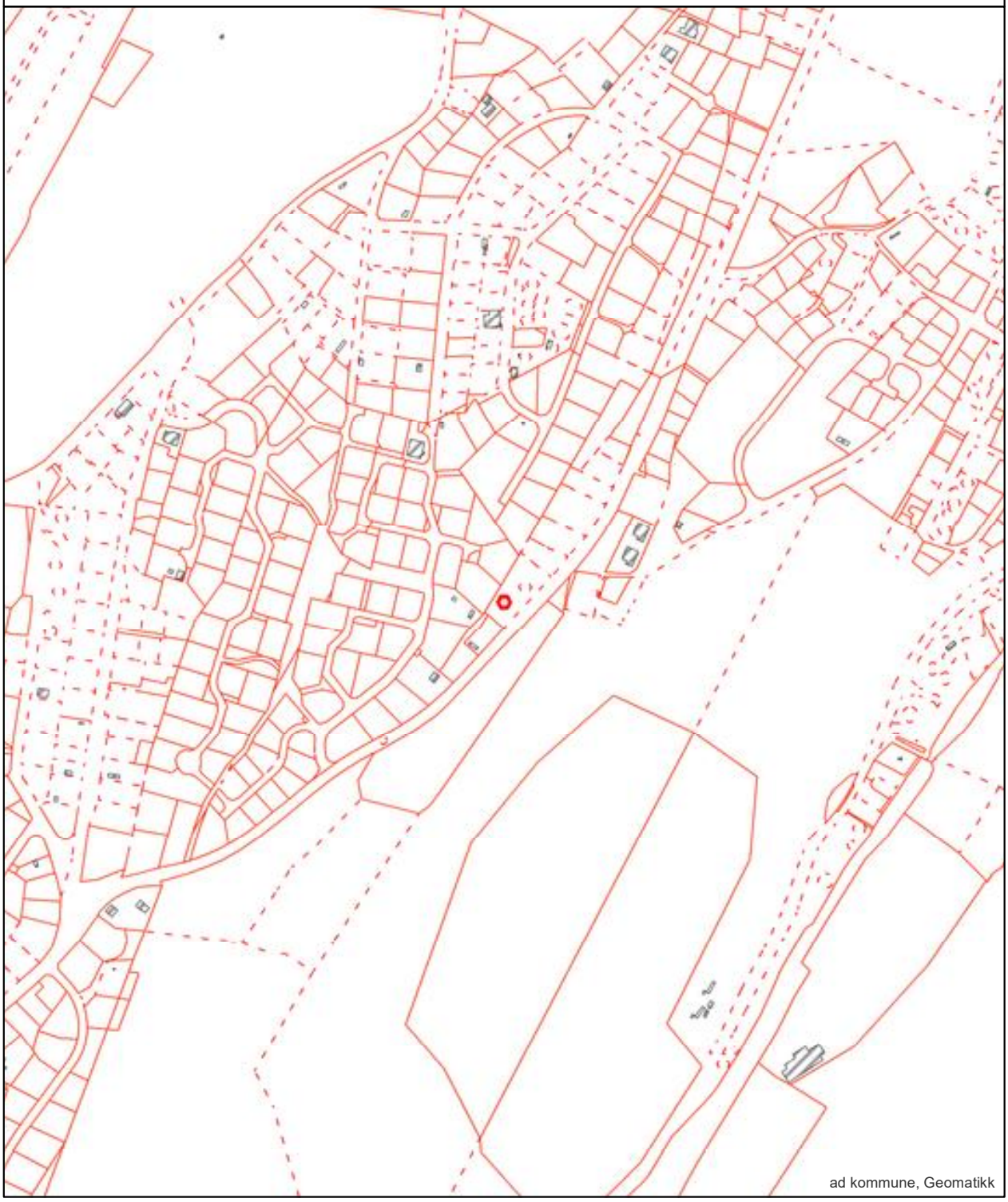
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-25

N

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

Planident:
Plannavn:

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



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 planprogrammet	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
- #/B – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GF – 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) Infrastrukturssone

- 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

- H720 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

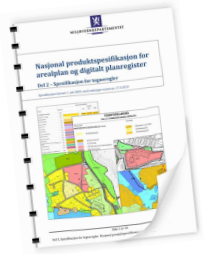
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

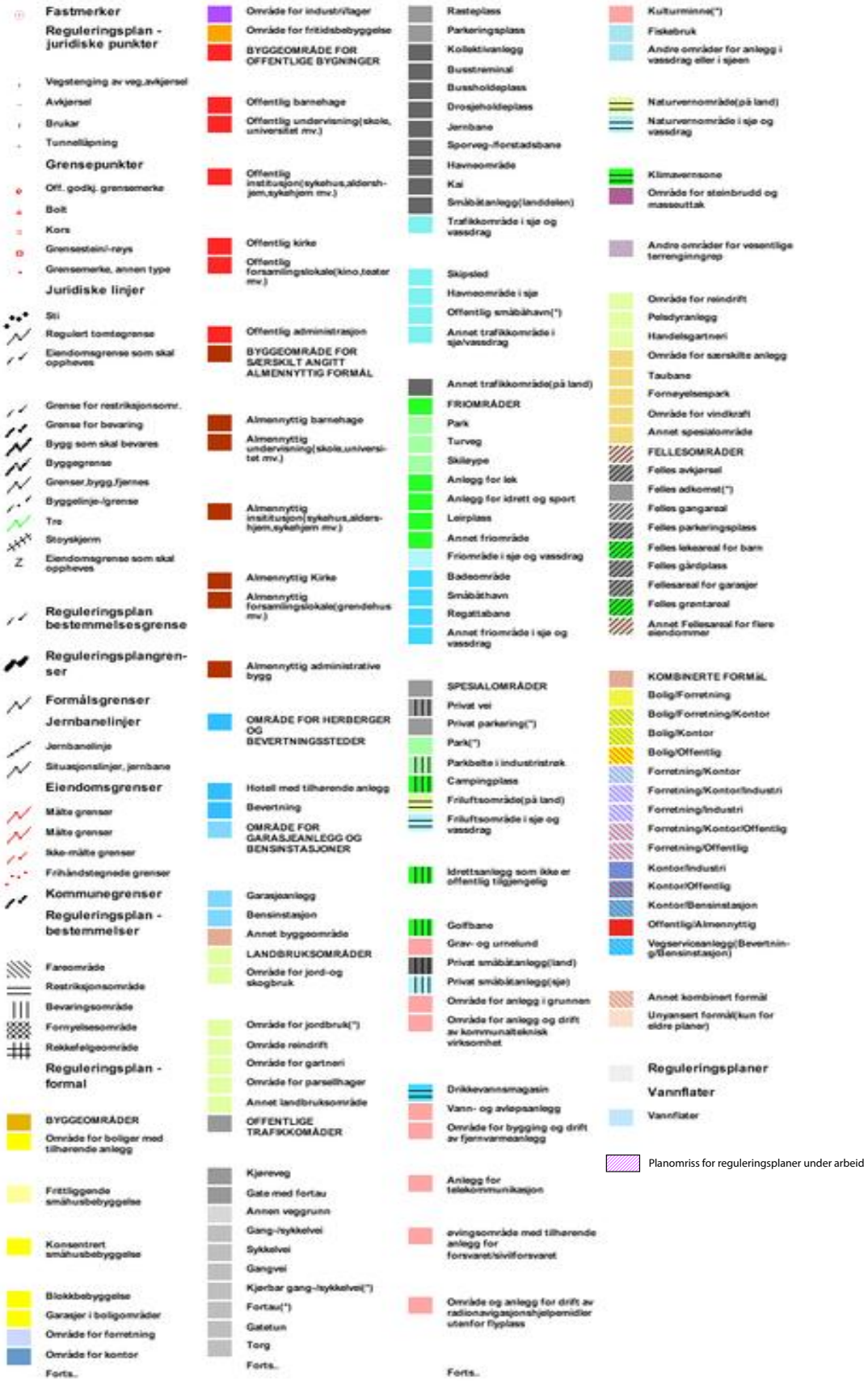
FLATER

Plananmrks for reguleringsplaner under arbeid



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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/394/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/394/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-25

N

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/394/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lisleby allé 24, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/394/0/0

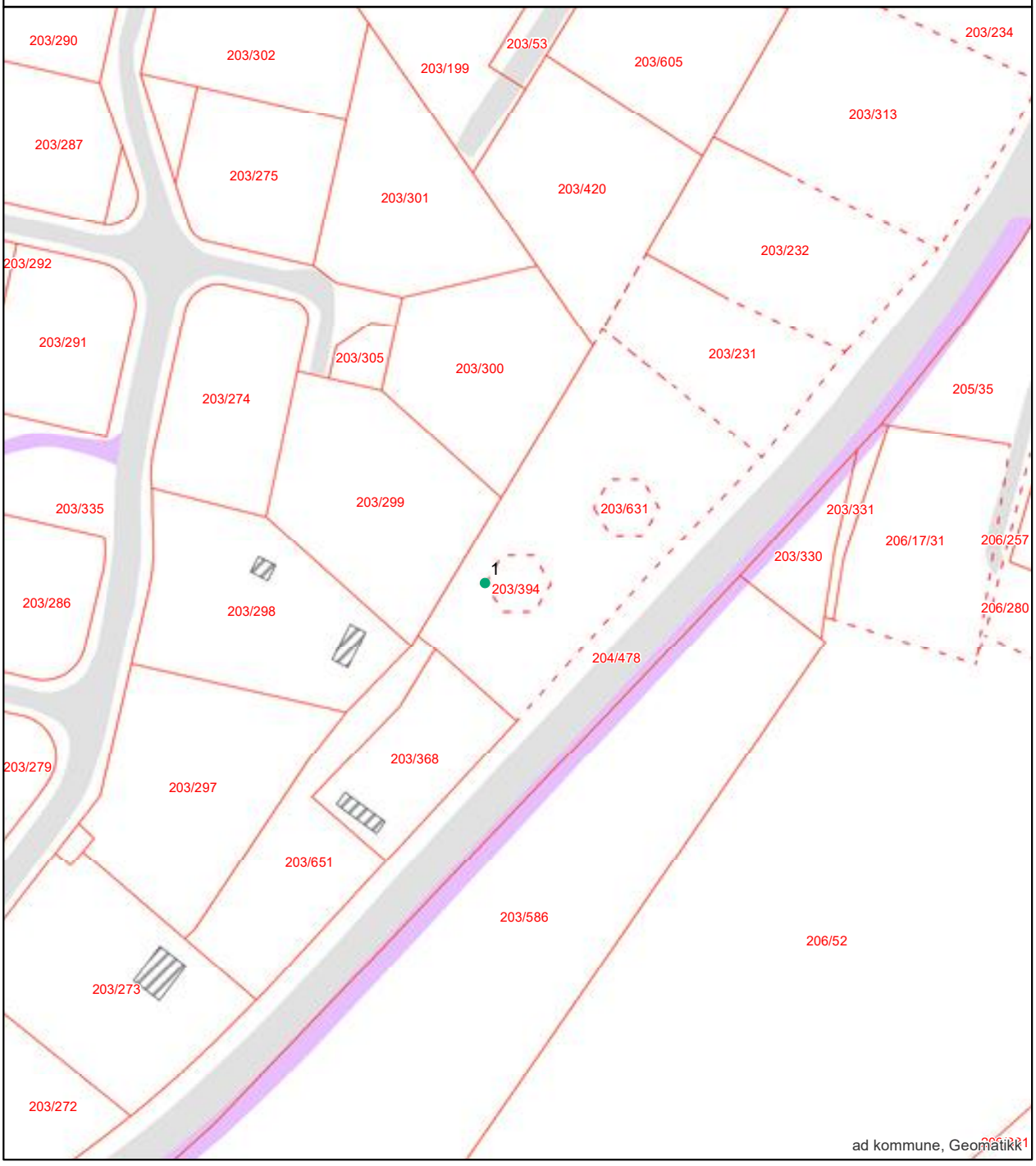
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

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 : 25.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566715.99923	612103.002166	Ikke spesifisert	36.05	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/394/0

Bruksnavn		Beregnet areal	93.7
Etablert dato	31.05.1990	Historisk oppgitt areal	607.0
Oppdatert dato	22.09.2025	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
SAMER ABUD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	18.03.2019	18.03.2019		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	31.05.1990			

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
☑	☐	☐	☐	☐	12.12.2006	93.7	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6245889	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 6245889: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	194.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	194.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1955	18.01.1995

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	97.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	97.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	67.0	0.0	67.0	0.0
K01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
H02	1	67.0	0.0	67.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6245889-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	33.0	0.0	33.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	33.0	0.0	33.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.01.1986	15.01.1986
IG - Igangsettingstillatelse	02.12.1986	02.12.1986
TB - Tatt i bruk	01.10.1987	01.10.1987

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lisleby allé	24		1619 FREDRIKSTAD

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.:** 203 **Bruksnr.:** 394 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Lisleby allé 24, 1619 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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Abud Samer

Sandakerveien 76b

0484 Oslo

Adresse:	Lisleby Alle 24 (H - 1 - 1)	**Dato:**	26.08.2026
Bygningsnr:	6245889	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	203 / 394 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Jan Markus Lorentzen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	8581
Tilsyn:	Utført 06.02.2023		
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 26. August 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**203**	Bnr.:	**394**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Lisleby Alle 24**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 06.02.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 06.02.2023	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 25.8.2026

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 203 / 394 / 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

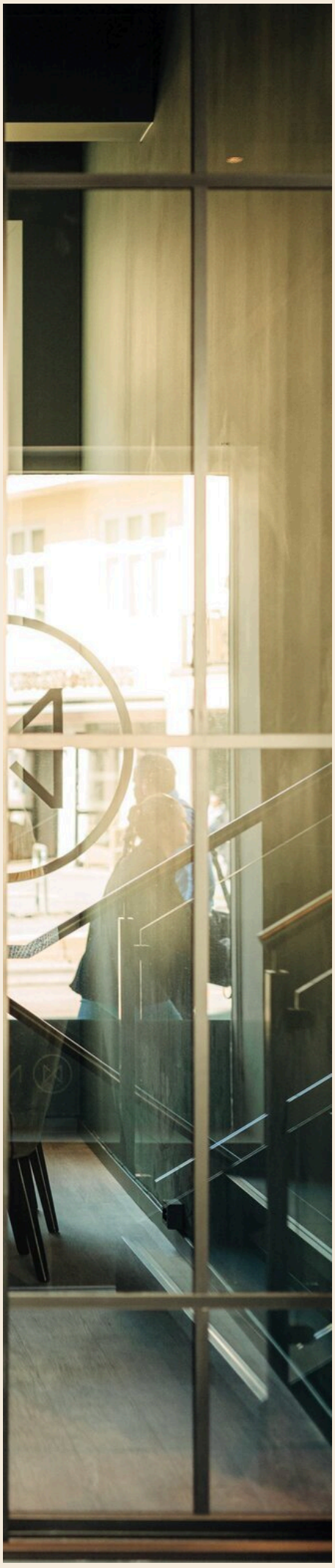
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

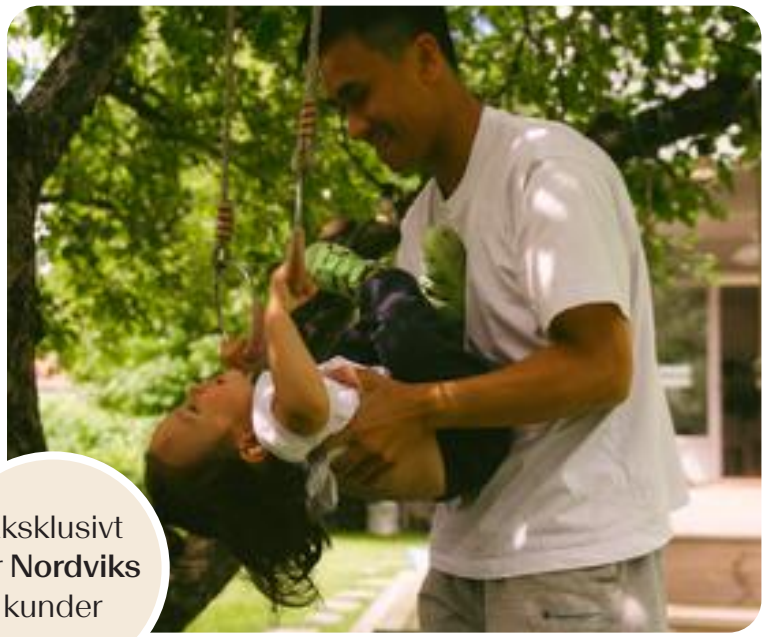
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0131/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lisleby allé 24 1619 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 203, bnr 394 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvangen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822