NORDVIK

Gullklokkeveien 1

5 soverom | 211 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gullklokkeveien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
32	Om boligen
47	Kontaktinfo
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
105	Egenerklæringsskjema
113	Andre vedlegg
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Historisk sjarm og moderne komfort – idyllisk enebolig med frodig hage, stor terrasse og garasje. Separat utleiebolig.

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**158 590,-**
Totalpris	**6 458 590,-**
BRA-i	**211 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1885**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

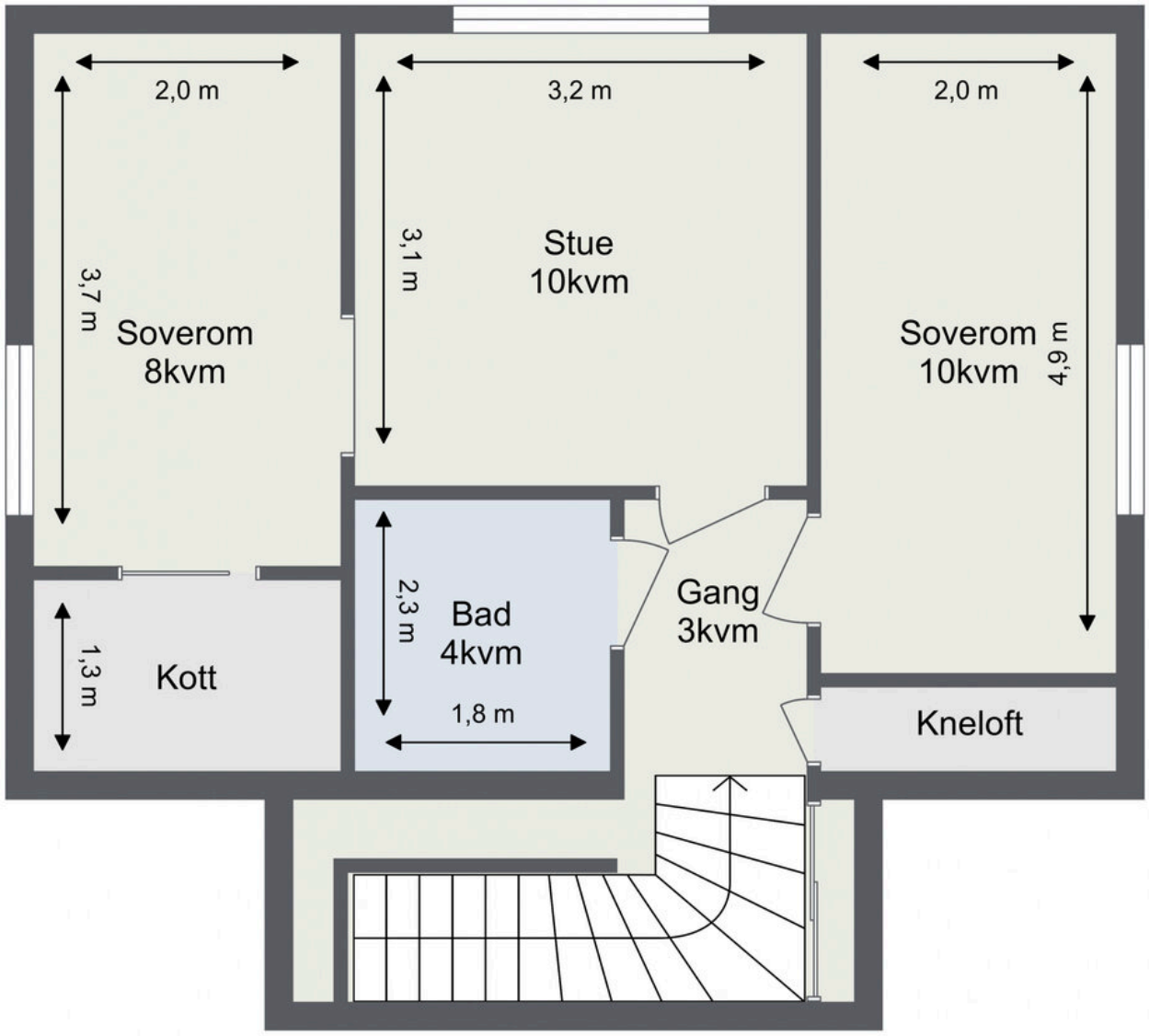
På Trosvik, 2 km vest for Fredrikstad sentrum, møter vi Gullklokkeveien, oppkalt etter «gullklokka» som FFKs helter fikk etter 25 landskamper. Herfra er det svært kort vei til skoler, idrettsanlegg, marina og Fredrikstadmarka. Den 1,3 mål store tomten er idyllisk og frodig med gressplen, støttemurer og en 70 kvm stor, vestvendt terrasse foran boligen. Hekker og levegger skaper en lun og skjermet atmosfære. Eneboligen fra 1885 strekker seg over to etasjer. Kledning, vinduer og tak ble fornyet i 2006, sammen med rør, piper og de fleste rommene innvendig. Hovedboligen har fire soverom, flere oppholdsrom og to bad. 2. etasje er perfekt for tenåringsbarna, med egen stue, soverom og bad. På eiendommen er det også dobbeltgarasje med elbillader og en frittliggende, velutstyrt utleiebolig.



Planl. (hovedbolig)

1. Etasje
BRA-i: 141 kvm
Total BRA: 141 kvm

Gullklokkeveien 1, Fredrikstad
2.etasje

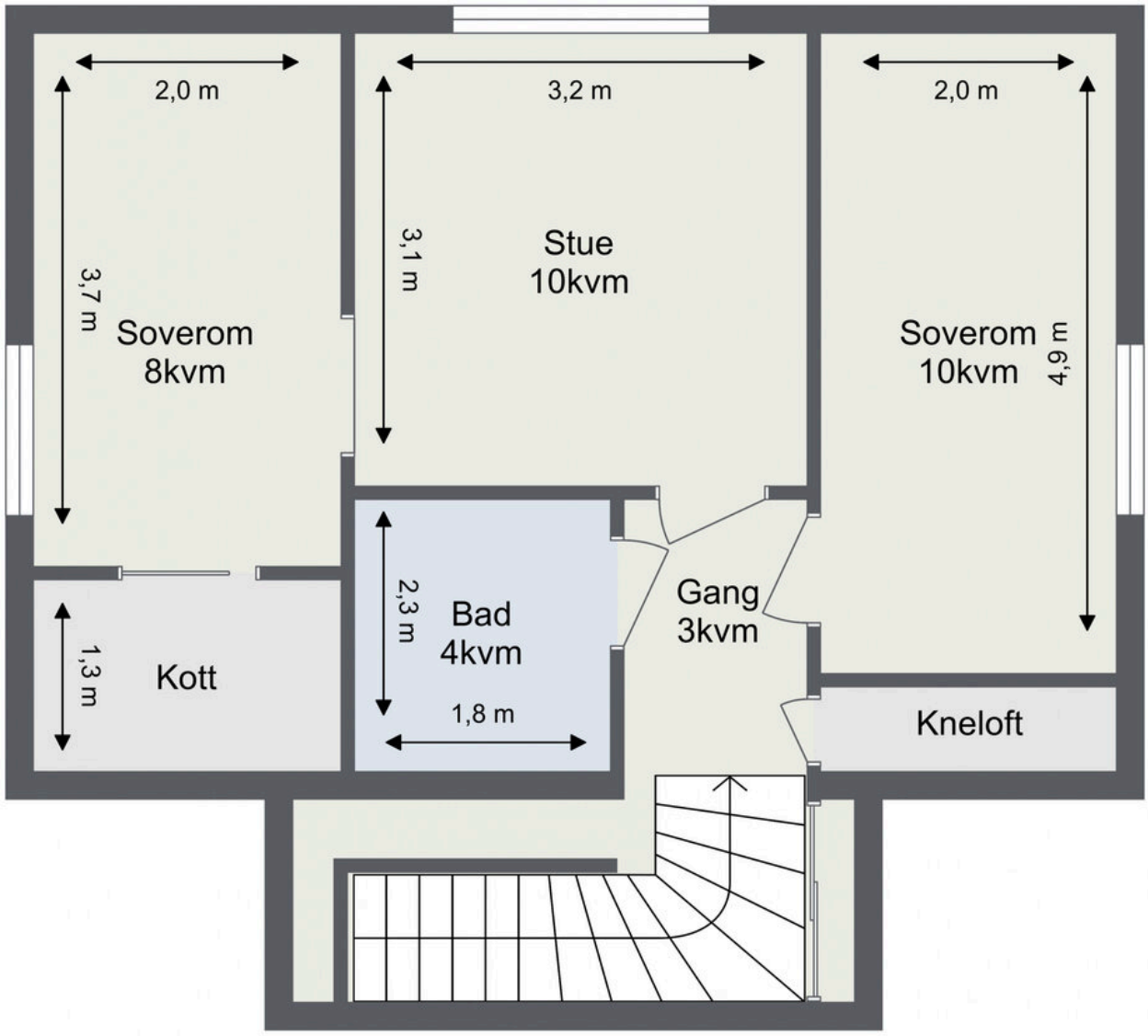


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Planl. (hovedbolig)

2. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Gullklokkeveien 1, Fredrikstad
2.etasje



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


















SIEMENS





























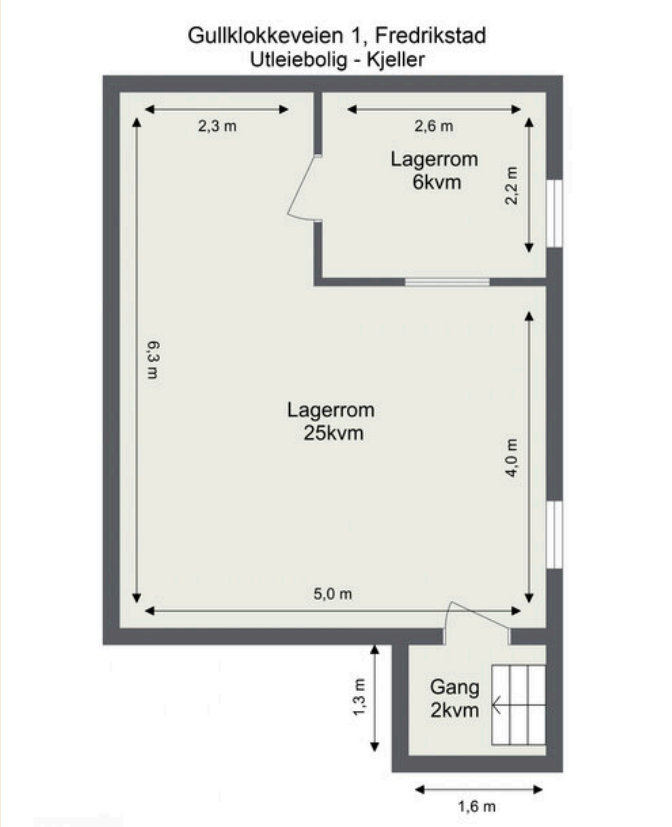




Planl. (utleiebolig)

1. Etasje
BRA-i: 35 kvm





Kjeller
BRA-e: 34 kvm


Søren Langes vei



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0115/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210, bnr 1058 (ideell andel 1/1) / Gnr 210, bnr 21 (ideell andel 1/1) , fnr 842, fnr 842 i Fredrikstad kommune

Selgere
Kjell Håvard Liane
Anne Liane

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 478 290,- (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
1885

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 211 kvm
BRA-e: 74 kvm
Totalt BRA: 285 kvm
TBA: 83 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 141 kvm. Trappegang, Kontor, Kjøkken, Spisestue, Tv stue, Gang, Wc-rom, Entre, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Soverom 1, Bad 1.etasje, Vaskerom
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 83 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, Stue, Soverom 2, Bod, Bad 2.etasje
Total BRA: 35 kvm.

Utleiebolig
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, Kjøkken, Gang, Soverom, Stue
Total BRA: 35 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 34 kvm. Gang i kjeller, Stort lagerrom i kjeller, Mindre lagerrom i kjeller
Total BRA: 34 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. Garasje
Total BRA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde
1.etg.: 2,2 - 2,8 meter
2.etg.: Skråtak, varierende

Solforhold
Selger opplyser sol fra tidlig morgen på terrasse bak i hagen. Sol på terrasse i front av huset fra midt på dagen til ca 21.00-21.30 (på sommeren).

Innhold
1. etg:
Trappegang
Kontor
Kjøkken
Spisestue
Tv stue
Gang
Wc-rom
Entre
Soverom 1
Soverom 2
Bod
Soverom 1
Bad 1.etasje
Vaskerom

2. etg:
Gang
Stue
Soverom 2
Bod
Bad 2.etasje

Utleiebolig:
Bad
Kjøkken
Gang
Soverom
Stue
Gang i kjeller
Stort lagerrom i kjeller
Mindre lagerrom i kjeller

INNVENDIGE FLATER
Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med tapet, slettmalt, malt trepanel og MDF-plater. Himlingene er utført med slettmalt tak, malt trepanel og takess. Gulvene består av parkett, laminat, fliser, tregulv og vegg-til vegg-teppe. Det er observert en variert slitasje på overflatene, som reflekterer ulik bruk og alder.

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

BOD
Ikke egen bod, men god lagring i kjeller på utleieenhet på ca 35kvm.

Standard
Hovedboligen ble renovert i 2006, og i årene frem til i dag har det blitt utført en lang liste med oppgraderinger av elektrisk anlegg, røropplegg, m.m. Vi møter en romslig og innbydende familiebolig fordelt over to etasjer. Rommene føles luftige og naturlige, og du kjenner en avslappet atmosfære med en gang du trer inn i entréen.

Første etasje har en praktisk rominndeling med entré, gang og wc, i tillegg til to soverom, bod, bad og vaskerom. I den andre halvdelen finner du de store fellesrommene. TV-stue, spisestue og mellomstue - ligger samlet på én flate sammen med kjøkkenet. Småvegger og hjørner gir sonene en fin definisjon og avgrensing. TV-stuen ligger to trinn lenger ned og har en original, hvitglasert kakkelovn som kler huset. Spisestuen har en moderne pidestallovn og gir både varme og stemning rundt matbordet. Øvrig oppvarming suppleres av en varmepumpe fra 2023. Flatene er gode - malt paneltak, malte tapetvegger i harmoniske farger med en gyllen eikeparkett i bunn. Rommene lyses opp av store vinduer og doble terrassedører - både fra spisestuen og kjøkkenet - som dessuten gir utsyn mot den deilige hagen.

Fra spisestuen går du ut på den østvendte terrassen som er vendt mot en skjermet og frodig hage. Fra kjøkkenet, mellomstuen og entre` er det utgang til den 70 kvm store, vestvendte terrassen. Sjansene er store for at du ønsker å spise middag der ute så ofte som mulig, og da er det hendig å ha kjøkkenet så nærme. Mellomstuen og kjøkkenet henger sammen ved at de begge har elegante, lyse gulvfliser. Innredningen fra danske Kvik fremstår lekkert og moderne med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. En del av kjøkkenbenken vender ut i mellomstuen med barkrakker og understreker kjøkkenets rolle som sosialt fellesrom.

I andre etasje finner du ytterligere to soverom, stue og et bad. Hovedsoverommet har et romslig kott til oppbevaring. Badet i andre etasje er fra 2005 er ganske stilfullt med slettmalte vegger, flislagt gulv og et dusjkabinett fra 2010. Badet i første etasje er fra 1975, men fremstår likevel pent med gulvbelegg og våtromsplater. Innredning og dusjkabinett er fra 2012.

Utleieboligen er frittliggende på egen tomt med egen terrasse og representerer en god mulighet for ekstrainntekt. Den har egen inngang og rommer en åpen løsning med gang, stue og kjøkken, i tillegg til soverom og bad. I utleieboligens kjeller finner vi romslige og praktiske lagerrom. Det er adkomst til kjelleren fra uteområdet.

Parkering
Stor dobbelgarasje. Plass til mange biler, med god snuplass i egen gårdsplass. Stor parkeringsplass foran utleieenhet (inkl egen kjeller).
Ladeboks ved hoveddel med egen strømregning.

Modernisering og påkostninger
2026: Skiftet varmtvannsbereder på vaskerom i 1.etasje
2026: Utstyr på bad i 1.etasje nytt i ca 2010
2026: Terrasse bak montert 2026 av snekker Jens Fredrik Liane
2026: Skiftet alle spotter kjøkken og gang til 2-etg til LED, utført av Borg Elektro
2026: Oppgradert el-tilkobling til varmtvannsbereder og elektro for kjøkken og 2.etasje, utført av Borg Elektro
2024: Ny Daikin varmepumpe, utført av Borg Elektro
2021: Montert El-billader og nytt underskap i garasje, ny tilførsel lagt til bolig, utført av Borg Elektro
2016: Pipe beslått utvendig i 2016 av Fredrikstad

Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS
2012: Enkel oppussing av bad 1 etg. Ca 2012, ny baderomsinnredning og montert dusjkabinett
2006: Borg Elektro AS. Alt elektrisk arbeide i f m totalrehabilitering i 2006/2007
2006: Gulv utbedret på bad 2-etg utført av Byggmester Rolf Andreassen AS. Varmekabler bad 2-etg utført av Borg
Elektro AS. Fliser lagt selv. Alt arbeid utført i 2006
2006: Nytt røropplegg bad 2-etg lagt av Borge rør. Utført i 2006
2006: Totalrehabilitering av hus i 2006/2007; alle ytre dører/vinduer skiftet. Nytt tak. Ny utvendig panel, inkl 5cm ekstra isolasjon. Nye rør/avløpsrør. Fleste rom innvendig totalrehabilitert, kjøkken og bad 2-etg. Varme i gulv på 1 soverom i 1-etg, kjøkken (fliser), gang til 2-etg (fliser), gang 2 etg, fliser, bad 2-etg (fliser), stue 2-etg og 1 soverom 2 etg. Nytt piperør innvendig i pipe og ny peisovn. Det meste av dette arbeidet er utført av Byggmester Rolf Andreassen AS og Borg Elektro. Noe innvendig arbeide utført ved egeninnsats
2003: Terrasse front montert ca 2003 av byggmester Rolf Andreassen AS
2003-2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulv utbedret på bad 2-etg utført av Byggmester Rolf Andreassen AS Varmekabler bad 2-etg utført av Borg Elektro AS. Fliser lagt selv. Alt arbeid utført i 2006. Ny 250l varmtvannsbereder 2026 på vaskerom. Enkel opppussing av bad 1 etg. Ca 2012, ny baderomsinnredning og montert dusjkabinett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg bad 2-etg lagt av Borge rør. Utført i 2006.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Foreligger kvitteringer men ikke bilder av arbeidet. Kun dokumentasjon fra godkjent elektro.

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: Kakkelovn i stue montert 1994 av murer Roy Grønquist. Terrasse front montert ca 2003 av byggmester Rolf Andreassen AS Terrasse bak montert 2026 av snekker Jens Fredrik Liane. Totalrehabilitering av hus i 2006/2007; alle ytre dører/vinduer skiftet. Nytt tak. Ny utvendig panel, inkl 5cm ekstra isolasjon. Nye rør/avløpsrør. Fleste rom innvendig totalrehabilitert, kjøkken og bad 2-etg. Varme i gulv på 1 soverom i 1-etg, kjøkken (fliser), gang til 2-etg (fliser), gang 2 etg, fliser, bad 2-etg (fliser), stue 2-etg og 1 soverom 2 etg. Nytt piperør innvendig i pipe og ny peisovn. Det meste av dette arbeidet er utført av Byggmester Rolf Andreassen AS og Borg Elektro. Noe innvendig arbeide utført ved egeninnsats. Pipe beslått utvendig i 2016 av Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS. Bytte av vann og avløpsledning (offentlig pålegg) utført 2015 av Hans Jørgen Kjellstrøm AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Se pkt 2, byttet vann/avløpsledning, offentlig pålegg. Hus ligger på fjell.

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: Borg Elektro AS. Alt elektrisk arbeide i f m totalrehabilitering i 2006/2007. Skiftet alle spotter på kjøkken og gang til 2-etg til LED i 2026. Ny varmepumpe (Daikin) montert i 2024. Kontrollert ny varmtvannsbereder Høiax 250l i 2026. Diverse mindre el arbeider løpende.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn desember 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borg Elektro AS. Ny stigekabel og rør fra sikringsskap 1-etg til garasje (inkl lite sikringsskap i garasje). Vern for stigekabel montert. Levering og montering av billader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hans Jørgen Kjellstrøm AS; se pkt 2. Div rørarbeide i f m totalrehabilitering i 2006/ 2007.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er opprinnelig fra 1880, og har blitt bygget ut i flere trinn; se under pkt 2 for siste større rehabilitering.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Alt tilkoblet offentlig.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført i 2011 med verdier godt under tiltaksnivå. Det foreligger dokumentasjon.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Rør montert innvendig i 1 pipeløp, se tidligere punkter.

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)
Ja
Beskriv: Det er ingen feil i huset; det ligger på fjell ! Mindre tilbygg på ca 38kvm har dårlig drenering, og det er fukt i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Pipe beslått i 2016, se tidligere punkter. Mindre setningsskade hjørnegarasje

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Små punkter fra El tilsyn som ble utbedret av Borg Elektro AS

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Huset er fra opprinnelig 1880 og det er noe skjevheter fra gammelt i gulv 2 etg. Huset står på fjell.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe kjent i vår tid i huset. Har vært noe tett sluk i kjeller lite tilbygg.

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
Eventuell kommentar: Var noe mus i krypkjeller før ombygging i 2006/2007

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: Dette vedrører lite tilbygg. Søkt og godkjent for omgjøring fra næring til bolig; Fredrikstad Kommune.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført av takstmann i dag 3 august 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Godkjente tegninger ved endringer i 2006-2007, men mangler ferdigattest.

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?
Ja
Beskriv: Naboeiendom har tinglyst rett til å benytte oppkjørsel frem til sin eiendom, inklusive plikt for å dele på vedlikeholdsutgifter.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Parafintankunder terrasse bak. Tanken er helt tømt/plombert og har ikke vært i bruk på ca 40 år. Det foreligger ingen pålegg.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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:

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført med krypkjeller. Fundamenteringen er utført med betongfundament, og drenering er utført som naturlig drenering. Etasjeskillerne er konstruert som trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk, og utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer er registrert som sidehengslet, toppsving og fastkarm/sidehengslet, alle med 2-lags glass. Takkonstruksjonen er utført som saltak. Undertaket er utført med bordtak og papp, og taktekking er utført med takstein og takpapp. Beslag og tilhørende deler er av plastbelagt stål. Terrasse er utført som markplatting.

GARASJE
Byggemetode: Støpt gulv mot grunn med yttervegger oppført i leca. Saltakkonstruksjon i tre, som utvendig er tekket med plastbelagte plater.
Innhold: Biloppstillingsplass til 2 biler, innlagt strøm, el-billader og elektriske porter.

UTLEIEBOLIG
Byggemetode: Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong. Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Pulttak konstruert i tre, tekket med plastbelagte stålplater.
Innhold: Kjelleren inneholder lagringsrom. 1.etasje er benyttet som utleiedel, med gang, soverom, bad, stue og kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjonen er naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget består av kobberrør, og det er registrert tre varmtvannsberedere av merket Høiax. Varmepumpen er av merket Daikin. Det elektriske anlegget er både skjult og åpent, med sikringsskap plassert i gang og trappegang. El-tilsynet har merknader som ble utbedret.

TOMT
Tomten er lett skrående, opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, gressarealer, beplantinger og synlig fjell i dagen. Eiendommen har 2 gårds- og bruksnummer, samt festet tomt der utleieboligen ligger. (210/21/842). Areal for festet tomt er på 462,9m2. Naboeiendom har tinglyst rett til å benytte oppkjørsel frem til sin eiendom, inklusive plikt for å dele på vedlikeholdsutgifter.
Grunnforhold: Synlig fjell og oppfylte masser.

OVERODRNET VURDERING
Boligen er opprinnelig fra 1885 som er påbygget i senere tid og er fordelt på to etasjer. Boligen har trekledning, vinduer og taktekking fra 2005. Garasje fra 1980-tallet og en utleiebolig som opprinnelig var en butikk, som ble i senere tid omgjort til utleiebolig. Det er utført periodiske oppgraderinger siden opprinnelig byggeår. De seneste årene er det blant annet installert ny varmtvannsbereder på vaskerom og utført diverse oppgraderinger på det elektriske anlegget. En ny Daikin varmepumpe ble installert i 2024 og el-billader med nytt underskap i garasjen ble montert i 2021. (Se vesentlige endringer for utfyllende informasjon).
Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Terrenget heller mot grunnmuren, med mindre tegn til vanninnsig i krypkjeller. Takpappen viser tegn til alder og værslitasje, med behov for videre vedlikehold og oppgraderinger. Våtrommene har passert forventet levetid, og det er manglende mekanisk avtrekk på vaskerommet. Blant annet må det forventes at vaskerom og bad i 1.etasje, samt bad til utleiedel er modent for rehabilitering i nær tid. Bad i 2.etasje har begrenset gjenværende levetid og regelmessig vedlikehold og oppfølgning må forventes. 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/ HMS
LOVLIGHETER/ENDRINGER
Tegninger: Foreligger (Bygningsendring, datert 05.12.2005)
Tegninger: Foreligger (Bruksendring av utleiebolig, datert 19.02.2002. Tegninger samsvarer med dagens bruk.)
Fremlagte tegninger fra 2005 samsvarer ikke helt med dagens bruk. Dør til soverom ved siden av stue er tegnet inn fra gang, soverom har nå tilkomst via hall.

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger ikke
Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (Foreligger for nybygg/boligbygg, datert 14.03.1980)

DOKUMENTKONTROLL
Kilder:
Oppdragsgiver
Spørreskjema
Egenerklæring
Boligmappa.no
Propcloud.no

BRANN OG SIKKERHET
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.
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.
Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 90 cm).
Avvik i rømningsforhold/romhøyde: Vinduer i 2.etasje er ikke godkjent som alternativ rømningsveier da de er for smale ved effektiv lysåpning, med mål 1,4 meter. For at vinduer skal være godkjent som rømningsvei må bredde

og høyde tilsammen være 1,5 meter.
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
Siste tilbudt dato for feiing, 04.04.2024
Sist tilbudt dato for tilsyn, 04.04.2024
Det foreligger anmerkninger på bruksenheten, innekledd skorstein

ANNET
Wc-rom 1.etasje
Utstyr: Enkel servant, Gulvstående toalett
Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
Ventilasjon: Naturlig oppdrift

ELEKTRISK ANLEGG
Nøkkelfakta
Årstall/alder: Varierende alder
Anleggstype: Skjult anlegg og Åpent anlegg
Sikringsskap plassert: Gang og trappegang
Antall sikringer: 17 og 3
Dato for sist el-tilsyn: 03.01.2021
Resultat av el-tilsyn: Merknader som ble utbedret av Borg Elektro

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

Spørsmål svart ut av eier
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger
Samsvarserklæring: Borg Elektro, utbedring etter rapport fra el-tilsyn, 12.1.2021
Samsvarserklæring: Borg Elektro, stigekabel til garasje, underfordelig til lading, forbruk og lys
Samsvarserklæring: Borg Elektro, tilkobling varmepumpe, 16.4.2023
Samsvarserklæring: Borg Elektro, El-installasjoner i 1.etasje og 2.etasje, 17.10.2008
Samsvarserklæring: Borg Elektro, byttet til LED lys på stue og kjøkken og i gang, samt dimmere og termostat, 10.11.2025
Samsvarserklæring: Borg Elektro, opprydning, utskilling kurser og diverse arbeid på anlegget, 10.3.2009

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
Det elektriske anlegget har ingen registrerte avvik, og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Sikringsskapet og øvrige synlige komponenter viser ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.
Dokumentasjon på anlegget er tilgjengelig, noe som gir en god oversikt over installasjonene. Anlegget er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler samt fremlagt dokumentasjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Grunnmur, fundamentering og drenering
Grunnmuren, fundamenteringen og dreneringen har fått tilstandsgrad TG2. Det er registrert at dreneringen er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng ved manglende bortledning av overflatevann eller ugunstige terrengforhold. Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av eventuelle tegn til fuktinntrengning anbefales.

2 Krypkjeller
Det er registrert manglende ventilasjon i krypkjelleren, noe som kan føre til forhøyet luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og råteskader. Det anbefales å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen. Organisk materiale er lagret på gulvet, noe som kan bidra til fuktproblemer og tiltrekke skadedyr; dette bør fjernes for å begrense risikoen. Terrenget er ujevnt, og vannansamlinger kan oppstå, noe som øker fuktbelastningen; det anbefales å utjevne terrenget og forbedre dreneringen. Krypkjeller alltid anses som en risikokonstruksjon, da det avhenger av tilstrekkelig helning fra grunnmur og ventilering. Slike rom skal være så tørre som mulig og jevnlig kontroll anbefales.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler
Yttertaket har registrerte avvik som inkluderer slitt belegg på tekking, noe som reduserer motstanden mot vær og fuktpåvirkning og kan føre til økt fuktbelastning og forkortet levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt fjerning av mose. Videre er det registrert avflassing på forkantbeslag, noe som kan føre til korrosjon og lekkasjer. Vedlikehold og eventuell utskifting av berørte komponenter anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

7 Loft / takkonstruksjon
For loft og takkonstruksjon er det registrert to avvik med tilstandsgrad TG2. Deler av loftet kunne ikke inspiseres på grunn av manglende tilkomst, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, og det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet. Videre mangler lufteventilene fluenetting, noe som kan føre til inntrenging av insekter og potensielle skader; det anbefales å installere fluenetting for å forhindre dette.

10.1.2 Bad 2.etasje – Gulv
Manglende fall mot sluk og for liten høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert; redusert avrenning og økt fuktbelastning er vurdert, og utbedring anbefales. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

10.1.3 Bad 2.etasje – Membran og tettesjikt
Smøremembranen i badet i 2. etasje er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

10.2.1 Bad 1.etasje – Vegger og himlinger
Det er registrert manglende eller begrenset tilluft til våtrommet, noe som kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til dårligere luftutskifting og redusert uttørking. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre effektiv luftutskifting og uttørking.

10.2.2 Bad 1.etasje – Gulv
Manglende fall mot sluk og for liten høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert; redusert avrenning og økt fuktbelastning er vurdert, og utbedring anbefales. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

10.3.1 Vaskerom – Vegger og himlinger
Det er registrert manglende mekanisk avtrekk i vaskerommet. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

12.1 VVS-installasjoner
VVS-installasjonene vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av et eldre røranlegg som har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Selv om ingen funksjonsavvik ble registrert ved befaringen, innebærer alderen en økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt vurdering av oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering.

12.2.1 12.2 Varmtvannsbereder – Bereder 1
Det er registrert at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og at forventet bruks- og levetid er forbigått. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

12.2.3 12.2 Varmtvannsbereder – Bereder 3
Det er registrert at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og at forventet bruks- og levetid er forbigått. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

13 Ventilasjon
Det er registrert avvik ved ventilasjonen, da wc-rom mangler mekanisk avtrekk. Dette kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom, noe som over tid kan øke risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for fuktrelaterte skader. Ventilasjonen er av typen naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

1.1.1 Bad utleiebolig – Vegger og himlinger
Det er registrert manglende tilluft og misfarging som kan komme av manglende luftutveksling av våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørking.

1.1.2 Bad utleiebolig – Gulv
Motfall er registrert på deler av gulvet, slik at vann ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten. Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

2 Kjøkken
Kjøkkenet har fått tilstandsgrad TG2 på grunn av flere registrerte avvik. Det er observert misfarging og skjolder på vegger og/eller himling. Ventilatoren har redusert avtrekksfunksjon, noe som kan føre til dårlig inneklima og krever kontroll og vedlikehold av ventilasjonssystemet. Kjøkkeninnredningen er preget av slitasje og elde, og det anbefales jevnlig vedlikehold samt vurdering av fremtidige reparasjoner eller utskiftninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
3 Terrengforhold
Terrenget heller stedvis mot grunnmuren, noe som skyldes at fjellet skråner mot boligen. Dette kan føre til at overflatevann ledes mot konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader på grunnmur og dreneringssystem. Utbedring i slike tilfeller kan være omfattende å få til, grunnet utforming av terreng og boligens plassering. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

9 Etasjeskiller
Det er registrert vesentlige avvik ved måling av planhet på soverom i 2.etasje. Med målinger som overstiger toleransegrensene, med avvik på over 20 mm over 2 meter og/eller over 30 mm over 4 meter. Slike avvik kan påvirke funksjon og bruk av rommet, og skjevhetene kan

ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

10.2.3 Bad 1.etasje – Membran og tettesjikt
Våtromsløsningen er oppført i 1975 og er vurdert å ha passert forventet bruks- og levetid. 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.

10.3.2 Vaskerom – Gulv
Det registreres bobler og/eller løsheter i gulvbelegget. Bobler og løsheter kan redusere gulvbeleggets funksjon og øke risikoen for vanninntrengning. Gulvet er modent for rehabilitering og må sees i sammenheng med resten av våtrommet.

10.3.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt
Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid. 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.

12.4 Oljefyr / oljetank
Det er registrert at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen, noe som gir tilstandsgrad TG3. Risikoen for korrosjon og lekkasje øker med alderen på slike tanker, og en eventuell lekkasje kan føre til forurensning av grunn og omkringliggende masser. Dersom tanken fortsatt er nedgravd, bør det vurderes nærmere kontroll og eventuell sanering eller fjerning ved behov. Estimert kostnad er for å kartlegge tilstand for tanken, påløpte kostnader ved sanering må kunne forventes.

1.1.3 Bad utleiebolig – Membran og tettesjikt
Det er registrert at våtromsløsningen er oppført før år 2000 og har passert forventet bruks- og levetid. 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.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Integrert kjøleskap, fryse, oppvaskmaskin, ovn, micro.
Følger ikke med boligen: Ev frittstående kjøleskap/fryse.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Tegninger for omgjøring av bygget fra næring til bolig er godkjent av kommunen i 2006/ 2007, men det foreligger ikke ferdigattest.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme
Peis/vedovn
Varmepumpe
Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 18962 kWh | Strømkostnad forrige år: 27899 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 23.09.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 36 768,-pr. 2026

3107 Fredrikstad - 210/1058/0/0
Kommunale avgiftr (vann, avløp, renovasjon, branntilsyn): 22 949 kr
Eiendomsskatt: 6584 kr

3107 Fredrikstad - 210/21/842/0
Kommunale avgifter (renovasjon, vann, avløp): 13 819 kr
Grunnleie, bolig: 3990 kr

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1500 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 14230 kr | TV

og bredbånd - Månedlig kostnad: 848 kr | Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 299 kr

Eiendomsskatt
Kr 6 584,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 110 945,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 443 779,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 95748992

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet internett/ tv. Selger bruker i dag Telia. Kjøper står fritt til å velge ønsket tjenesteyter.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 769 kvm (Eiertomt)
Det hvitmalte, sammensatte huset på Gullklokkeveien 1 hviler godt i landskapet, midt inne på sin 1,3 mål store tomt. En fin hekk og kantmur innrammer den første plenen. Inn mot gårdsplassen er veien asfaltert. Du passerer den doble garasjen, som ble oppført på 80-tallet, og som har elektrisk port og elbillader. Fra gårdsplassen leder en trapp opp mot huset, for tomten bølger seg i litt ulike høyder. Gressplener og prydbusker danner en myk, frodig hage som også har enkelte svaberg som titter opp i dagen.

På vei mot ytterdøren passerer vi den 70 kvm store terrassen, en virkelig fin, solrik uteplass med plass til all slags møblering. På motsatt side av huset finner du en østvendt platting som fanger inn morgensolen. En langstrukken og høy levegg skjermer hagen sørover mot naboeiendommens barnehage som ligger i et nydelig gammelt teglsteinsbygg. Mot denne veggen hviler et hellelagt parti som gir deg enda et alternativ når du ønsker å finne rett stemning og rett uteplass til en bestemt tid på døgnet eller bestemte værforhold.

Boligen fra 1885 ble grundig fornyet i 2006 med ny kledning, nye vinduer, nytt tak og fremstår i dag velholdt og moderne, og samtidig med karakteren til et eldre hus. Et stykke fra hovedhuset, ved dobbeltgarasjen og innkjørselen, ligger en frittliggende utleiebolig på sin egen 463 kvm store festetomt. Bygningen var opprinnelig en forretning, men ble på 2000-tallet bygget om til en komplett utleiebolig, med gressplen og gårdsplass.

HOVEDBOLIG (eiet tomt)
Matrikkel: 3107/210/1058/0/0
1306 kvm

TILLEGGSTOMT (festetomt)
Matrikkel: 3107/210/21/842/0
463 kvm

FESTEFORHOLD
Matrikkel: 3107/210/21/842/0
Tinglyst festeforhold 21.10.1964
Grunneier: Fredrikstad kommune
Nåværende festeavgift: 3999 (beskrevet som "grunnleie bolig" og faktureres sammen med kommunale avgifter)
Neste regulering: 07.10.2023
Hvordan reguleres: markedspris
Festeavgiften betales: forskuddsvis
Utløp av festekontrakten: 01.10.2062

Er det inngått andre avtaler? Nei
Er det behov for grunneiers samtykke? Nei
Har kommunen forkjøpsrett? Nei
Er festeavtalen tidligere forlenget? Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse? Nei
Dersom du (som grunneier) har forkjøpsrett ved salg, kommer du til å benytte deg av denne? Nei

Radonmåling
Radonmåling foretatt i 2011 med verdier godt under tiltaksnivå. Dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gullklokkeveien 1 ligger sentralt på Trosvik, 2 km vest for Fredrikstad sentrum, i et etablert og familievennlig nabolag mellom Fredrikstad sentrum og den populære Fredrikstadmarka. Navnet er relativt nytt – veistrekningen var tidligere en del av Mølleveien, men ble omdøpt for å hedre Fredrikstad Fotballklubbs legender. Mange av dem var bosatt nettopp her, og de ble tildelt «gullklokka» etter 25 spilte landskamper. Det er en morsom historie å bo midt oppi.

Dette etablerte boligstrøket har kort vei til skole, Fredrik II videregående skole og Trosvik IL, som med sine idrettsanlegg like i nærheten gjør nabolaget både aktivt og livlig. Like bak hagens høye levegg ligger Do-Re-Mi barnehage, så småbarnsfamilier har en svært enkel vei om morgenen.

Har du båt, er det kort vei til marina, og en sykkeltur tar deg raskt inn til Fredrikstad sentrum med butikker, kafeer, restauranter og bryggepromenade – kort sagt alt du kan forvente av en norsk storby. I motsatt retning ligger Fredrikstadmarka, med utallige turstier og skiløyper for hele familien – et helårs rekreasjons- og aktivitetsområde. Trosvik er et flott sted å vokse opp.

Bebyggelse
Frittliggende enebolig og egen frittliggende uteleiebolig.

Offentlig kommunikasjon
Direkte buss (linje 7) mot Fredrikstad sentrum.

Skoler og barnehager
Det finnes flere barnehagetilbud i nærheten.
Trosvik skole
Kvernhuset ungdomsskole
Det finnes flere private skoletilbud i Fredrikstad kommune

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
MATRIKKEL (3107/210/1058/0/0)
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendom datert 21.07.1981. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

-Montering av plate foran peis.
-Montering av stige på tak for feier.
-Ferdigstillelse av WC/ dusj og boder.
-Isolasjon på loft må gås over.
-Planering utvendig med fall fra mur.

Det skal dessuten foreligge ferdigmelding for vann og kloakk samt ildstedskontroll ved feiervesenet.

MATRIKKEL (3107/210/21/842/0)
Søkt og godkjent hos Fredrikstad kommune 2006/ 2007: fra næringsbygg til bolig. Tegninger er godkjent, men mangler ferdigattest.

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
VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

VEI
Adkomst via offentlig og privat vei.
Naboeiendom (Knr:3107 Gnr:210 Bnr:189) har tinglyst rett til å benytte oppkjørsel frem til sin eiendom, inklusive plikt for å dele på vedlikeholdsutgifter.

Regulerings- og arealplaner
Gjelder begge matrikler.

KOMMUNEPLAN
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg

REGULERINGSPLANER
Eiendommen er ikke regulert

Dokumenter kan fås ved meglerkontoret.

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

3107/210/1058:
20.10.1964 - Dokumentnr: 305361 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 49 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 10
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2026 - Dokumentnr: 752522 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1191076 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 760000 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1991 - Dokumentnr: 10624 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vannledning, strøm, kabler, stolpefester m.v.

19.11.1991 - Dokumentnr: 10624 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:189
Bestemmelse om adkomstrett og ledningsføring over d.e.

02.07.2026 - Dokumentnr: 752522 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

19.11.1991 - Dokumentnr: 10592 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:21

19.11.1991 - Dokumentnr: 10592 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:210 Bnr:21 Fnr:132

01.01.2020 - Dokumentnr: 959990 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:1058

01.01.2024 - Dokumentnr: 782138 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:1058

3107/210/21/842:
20.10.1964 - Dokumentnr: 305361 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 49 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 10
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2026 - Dokumentnr: 752522 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1191076 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 760000 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1991 - Dokumentnr: 10624 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vannledning, strøm, kabler, stolpefester m.v.

19.11.1991 - Dokumentnr: 10624 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:189
Bestemmelse om adkomstrett og ledningsføring over d.e.

02.07.2026 - Dokumentnr: 752522 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

19.11.1991 - Dokumentnr: 10592 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:21

19.11.1991 - Dokumentnr: 10592 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:210 Bnr:21 Fnr:132

01.01.2020 - Dokumentnr: 959990 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:1058

01.01.2024 - Dokumentnr: 782138 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:1058

Dokumenter kan fås ved meglerkontoret.

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.

VINDUER
Fire av fem soverommene har vinduer utformet med midtpost. Dette kan påvirke rømningsveier.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Offentligrettslig pålegg
Anmerkning fra feievesenet
Matrikkel: 210 / 1058 / 0 / 0

AVVIK RØYKELØP
Gjelder: Røykløp
Innekledd skorstein (1.etg)
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
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. 2900,- - 2 visninger er inkl. i provisjonen kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. plantegning, ca. kr. 19 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 200,- 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 14. august 2026

Ansvarlig megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

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).

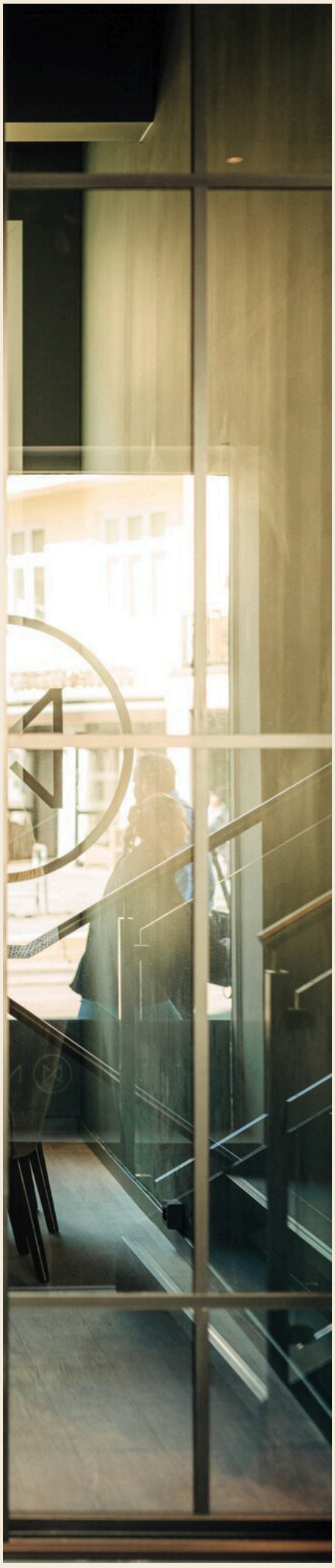
Velkommen til

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



Gullklokkeveien 1

Nabolaget Trosvik - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.)	**7 min**
514 elever, 26 klasser	0.6 km
Trara skole (1-7 kl.)	**19 min**
355 elever, 20 klasser	1.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	**19 min**
452 elever, 30 klasser	1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	**21 min**
180 elever, 6 klasser	1.9 km
Frederik II videregående skole	**7 min**
1277 elever	0.6 km
Glemmen videregående skole	**23 min**
1250 elever	1.9 km

Offentlig transport

Mølleveien	**2 min**
Linje 7	0.2 km
Fredrikstad stasjon	**8 min**
Linje RE20, RX20	3.5 km
Oslo Gardermoen	**1 t 35 min**

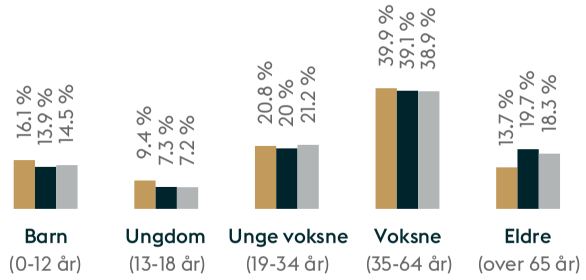
Barnehager

Trosvik Doremi barnehage (1-5 ...	**3 min**
81 barn	0.3 km
Christianslund barnehage (0-5 ...	**4 min**
33 barn	0.4 km
Trosvik barnehage (1-5 år)	**4 min**
95 barn	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Onsøyveien	**8 min**
Coop Extra Christianslund	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trosvik	877	361
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Liaveien balløkke	2 min 🚶
⚽ Trosvikbanen - gressbane	3 min 🚶
🚴 Friskis & Svettis Fredrikstad	14 min 🚶
🚴 Trimeriet Fredrikstad	16 min 🚶

«Mangfold, nærhet til skoler og bysentrum, nærhet til skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Enebolig

Gullklokkeveien 1
1613 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 210, **Bnr.** 1058

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
285 m²	**5**	**4**	**2**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
3	**9**	**16**	**7**	**0**

Marcus Winther

Befaringsdato : **03/08/2026** Rapportdato : **13/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

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

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

Rammeverk og standarder

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

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

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

Godkjent rapport – virkning

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

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

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

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

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

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

Begrensninger og skjulte forhold

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

Dokumentasjon fra eier

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

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

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

Risikokonstruksjoner

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

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

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

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

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

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

TG 0 Ingen registrerte avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 1 Mindre avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 2 Vesentlige avvik

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

Kjennetegn:

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

TG 3 Alvorlige avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG IU Ikke undersøkt

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

Eksempler kan være:

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

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

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

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

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

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

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

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

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

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Gullklokkeveien 1, 1613 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 210, **Bnr.** 1058
Hjemmelshaver	Liane Anne, Liane Kjell Håvard
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1885
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1306 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Liane Anne, Liane Kjell Håvard
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter

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*
1. etg	141	-	-	83
2. etg	35	-	-	-
Sum	**176**	**-**	**-**	**83**
Sum BRA	**176**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	40	-	-
Utleiebolig	35	34	-	-
Sum	**35**	**74**	**-**	**-**
Sum BRA	**109**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,2 - 2,8 meter
2. etg	Skråtak, varierende

Måling

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

Terrasse utenfor inngangsparti er utformet slik at arealmålingen kan være noe unøyaktig, forbehold om mindre avvik.

Areal

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

Utleiebolig inneholder kjeller og 1.etasje. Kjelleren er medregnet som BRA-e og 1.etasje er medregnet som BRA-i i arealtabellen. Areal for enebolig, utleiebolig med kjeller er summert i total-BRA på førsteside i rapporten.

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Trappegang
Kontor
Kjøkken
Spisestue
Tv stue
Gang
Wc-rom
Entre
Soverom 1
Soverom 2
Bod
Bad 1.etasje
Vaskerom

2. etg:

Gang
Soverom 1
Stue
Soverom 2
Bod
Bad 2.etasje

Ekstra boenhet / utleiedel

Utleiebolig:

Bad
Kjøkken
Gang
Soverom
Stue
Gang i kjeller
Stort lagerrom i kjeller
Mindre lagerrom i kjeller

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med tapet, slettmalt overflate, malt trepanel og MDF-plater. Himlingene består av slettmalt tak, malt trepanel og takess. Gulvene er dekket med parkett, laminat, fliser, tregulv og vegg-til-vegg-teppe. Det er observert en variert slitasje på overflatene, som reflekterer ulik bruk og alder.

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

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
285 m²	4	2	5

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med krypkjeller. Fundamenteringen er utført med betongfundament, og drenering er utført som naturlig drenering. Etasjeskillerne er konstruert som trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk, og utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer er registrert som sidehengslet, toppsving og fastkarm/sidehengslet, alle med 2-lags glass.

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Undertaket er utført med bordtak og papp, og taktekking er utført med takstein og takpapp. Beslag og tilhørende deler er av plastbelagt stål. Terrasse er utført som markplatting.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betongfundament — Drenering: Naturlig drenering

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk

Kledning:
Trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak

Undertak:
Bordtak og papp

Taktekking:
Takstein og takpapp

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

Krypkjeller:
Ja – uventilert, tilgjengelig

Loft:
Delvis tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Garasje

Byggemetode	Støpt gulv mot grunn med yttervegger oppført i leca. Saltakkonstruksjon i tre, som utvendig er tekket med plastbelagte plater.
Innhold	Biloppstillingsplass til 2 biler, innlagt strøm, el-billader og elektriske porter.

Utleiebolig

Byggemetode	Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong. Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Pulttak konstruert i tre, tekket med plastbelagte stålplater.
Innhold	Kjelleren inneholder lagringsrom. 1.etasje er benyttet som utleiedel, med gang, soverom, bad, stue og kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget består av kobberrør, og det er registrert tre varmtvannsberedere av merket Høiax. Varmepumpen er av merket Daikin. Det elektriske anlegget er både skjult og åpent, med sikringsskap plassert i gang og trappegang. El-tilsynet har merknader som ble utbedret.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Kobber

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – Daikin

Varmtvannsbereder
HØIAX, HØIAX, HØIAX

OM TOMTEN

Tomten er lett skrående, opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, gressarealer, beplantinger og synlig fjell i dagen. Eiendommen har 2 gårds- og bruksnummer, samt festet tomt der utleieboligen ligger. (210/21/842). Areal for festet tomt er på 462,9m2. Naboeiendom har tinglyst rett til å benytte oppkjørsel frem til sin eiendom, inklusive plikt for å dele på vedlikeholdsutgifter.

Grunnforhold

Synlig fjell og oppfylte masser.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er opprinnelig fra 1885 som er påbygget i senere tid og er fordelt på to etasjer. Boligen har trekledning, vinduer og taktekking fra 2005. Garasje fra 1980-tallet og en utleiebolig som opprinnelig var en butikk, som ble i senere tid omgjort til utleiebolig.

Det er utført periodiske oppgraderinger siden opprinnelig byggeår. De seneste årene er det blant annet installert ny varmtvannsbereder på vaskerom og utført diverse oppgraderinger på det elektriske anlegget. En ny Daikin varmepumpe ble installert i 2024 og el-billader med nytt underskap i garasjen ble montert i 2021. (Se vesentlige endringer for utfyllende informasjon).

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Terrenget heller mot grunnmuren, med mindre tegn til vanninnsig i krypkjeller. Takpappen viser tegn til alder og værslitasje, med behov for videre vedlikehold og oppgraderinger. Våtrommene har passert forventet levetid, og det er manglende mekanisk avtrekk på vaskerommet. Blant annet må det forventes at vaskerom og bad i 1.etasje, samt bad til utleiedel er modent for rehabilitering i nær tid. Bad i 2.etasje har begrenset gjenværende levetid og regelmessig vedlikehold og oppfølgning må forventes.

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

- Tegninger: Foreligger (Bygningsendring, datert 05.12.2005)
- Tegninger: Foreligger (Bruksendring av utleiebolig, datert 19.02.2002. tegninger samsvarer med dagens bruk.)
- Fremlagte tegninger fra 2005 samsvarer ikke helt med dagens bruk. Dør til soverom ved siden av stue er tegnet inn fra gang, soverom har nå tilkomst via hall.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger ikke
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (Foreligger for nybygg/boligbygg, datert 14.03.1980)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Boligmappa.no
- 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.
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 90 cm).
- Avvik i rømningsforhold/romhøyde: Vinduer i 2.etasje er ikke godkjent som alternativ rømningsveier da de er for smale ved effektiv lysåpning, med mål 1,4 meter. For at vinduer skal være godkjent som rømningsvei må bredde og høyde tilsammen være 1,5 meter.
- 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

- Siste tilbudt dato for feiing, 04.04.2024
- Sist tilbudt dato for tilsyn, 04.04.2024
- Det foreligger anmerkninger på bruksenheten, innekledd skorstein

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2026:

- Terrasse bak montert 2026 av snekker Jens Fredrik Liane
- Montert ny varmtvannsbereder på vaskerom
- Oppgradert el-tilkobling til varmtvannsbereder og elektro for kjøkken og 2.etasje
- Skiftet alle spotter kjøkken og gang til 2-etg til LED
- Utstyr på bad i 1.etsje nytt i ca 2010

2024:

- Ny Daikin varmepumpe

2021:

- Montert El-billader og nytt underskap i garasje, ny tilførsel lagt til bolig

2016:

- Pipe beslått utvendig i 2016 av Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS

2015:

- Etter pålegg fra kommunen, ble det lag nytt vann- og avløpsrør fra kommunal kum til bolig og utleiebolig

2012:

- Enkel oppussing av bad 1 etg. Ca 2012, ny baderomsinnredning og montert dusjkabinett

2006:

- Totalrehabilitering av hus i 2006/2007; alle ytre dører/vinduer skiftet. Nytt tak. Ny utvendig panel, inkl 5cm ekstra isolasjon. Nye rør/avløpsrør. Fleste rom innvendig totalrehabilitert, kjøkken og bad 2-etg. Varme i gulv på 1 soverom i 1-etg, kjøkken (fliser), gang til 2-etg (fliser), gang 2 etg, fliser, bad 2-etg (fliser), stue 2-etg og 1 soverom 2 etg. Nytt piperør innvendig i pipe og ny peisovn. Det meste av dette arbeidet er utført av Byggmester Rolf Andreassen AS og Borg Elektro. Noe innvendig arbeide utført ved egeninnsats
- Borg Elektro AS. Alt elektrisk arbeide i f m totalrehabilitering i 2006/2007
- Nytt røropplegg bad 2-etg lagt av Borge rør. Utført i 2006
- Gulv utbedret på bad 2-etg utført av Byggmester Rolf Andreassen AS. Varmekabler bad 2-etg utført av Borg Elektro AS. Fliser lagt selv. Alt arbeid utført i 2006

2003:

- Terrasse front mot inngangsparti montert ca 2003 av byggmester Rolf Andreassen AS

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Peis/vedovn
- Varmepumpe
- Panelovner

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

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Wc-rom 1.etasje

- Utstyr: Enkel servant, Gulvstående toalett
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Synlig fjell og oppfylte masser.
- Alder grunnmur: 1885
- Type grunnmur: Betongfundament
- Type drenering: Naturlig drenering
- Beskrivelse drenering: Fjell og oppfylte masser.

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**

Grunnmuren, fundamenteringen og dreneringen har fått tilstandsgrad TG2. Det er registrert at dreneringen er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng ved manglende bortledning av overflatevann eller ugunstige terrengforhold. Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av eventuelle tegn til fuktinntrengning anbefales.

1. Avvik/Årsak: Drenering er naturlig (fjell og oppfylte masser)

Boligen vurderes å ha naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren.

Risiko/Konsekvens

Ved manglende bortledning av overflatevann eller ugunstige terrengforhold kan dette medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av eventuelle tegn til fuktinntrengning anbefales

TG 2

2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Nei
- Fuktsperre: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning. Krypkjeller er undersøkt fra luke i gulv på kjøkkenet og i grunnmur. Fuktmåling ble utført tilfeldige steder i etasjeskille og viser vektprosent fra 19 - 22 %, som ikke er uvanlig i slike konstruksjoner.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende ventilasjon i krypkjelleren, noe som kan føre til forhøyet luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og råteskader. Det anbefales å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen. Organisk materiale er lagret på gulvet, noe som kan bidra til fuktproblemer og tiltrekke skadedyr; dette bør fjernes for å begrense risikoen. Terrenget er ujevnt, og vannansamlinger kan oppstå, noe som øker fuktbelastningen; det anbefales å utjevne terrenget og forbedre dreneringen. Krypkjeller alltid anses som en risikokonstruksjon, da det avhenger av tilstrekkelig helning fra grunnmur og ventilering. Slike rom skal være så tørre som mulig og jevnlig kontroll anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende ventilasjon, ujevnt terreng og lagring av organiske materialer

Ventilasjonen i krypkjelleren vurderes som begrenset og det er registreres at det er lagret organiske materialer som tiltrekker seg fuktighet. Fjellet skråner også via boligen som gjør at vann som trenger inn kan bli liggende.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet og redusert uttørking av konstruksjonene. Over tid kan dette øke risikoen for muggvekst, soppangrep, råteskader og redusert levetid på bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Organisk materiale kan holde på fukt og bidra til økt fuktbelastning i krypkjelleren. Over tid kan dette gi grobunn for muggvekst, soppangrep, råteskader og tiltrekke skadedyr. Søkk med vannansamlinger kan gi økt fuktbelastning i krypkjelleren og bidra til høy luftfuktighet. Over tid kan dette øke risikoen for muggvekst, soppangrep, råteskader og redusert levetid på bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen. Det anbefales å fjerne organisk materiale fra krypkjelleren og holde området ryddig. Dette vil bidra til å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for biologisk vekst og skadedyr. Det anbefales å utjevne terrenget og etablere bedre bortledning av vann slik at vannansamlinger unngås. Tiltak som forbedret drenering eller andre fuktreduserende løsninger bør vurderes for å begrense fuktbelastningen i krypkjelleren.

Bilder



Bilde viser fuktmåling mot etasjeskille


Bilde viser organiske materialer som dels har råtnet bort

TG 3

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Dels skrående og fjell som skråner
- Type terreng: Fjell og oppfylte masser.
- 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 3 **Alvorlige avvik**

Terrenget heller stedvis mot grunnmuren, noe som skyldes at fjellet skråner mot boligen. Dette kan føre til at overflatevann ledes mot konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader på grunnmur og dreneringssystem. Utbedring i slike tilfeller kan være omfattende å få til, grunnet utforming av terreng og boligens plassering. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

1. Avvik/Årsak: Terreng faller mot grunnmur

Det registreres at terrenget stedvis heller mot grunnmuren, gjelder på fremsiden av boligen mot inngangsparti.

Risiko/Konsekvens

Terrengfall mot grunnmuren kan medføre at overflatevann ledes mot konstruksjonen. Dette kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, dreneringssystem og konstruksjoner under terreng, og over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Overflatevann bør ledes vekk fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen. Utbedring i slike tilfeller kan være omfattende å få til, grunnet utforming av terreng og boligens plassering.

kr **Pris for utbedring av rommet**
50 000 - 200 000 kr

Bilder



Bilde viser at terreng heller nedover mot boligen.

TG 1 4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1885
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2005
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Ja

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 1 **Mindre avvik**

Ytterveggene fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Sidehengslet; Ikke valgt; Fastkarm/Sidehengslet; Toppsving; Topphengslet
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2006; 2005

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 1 **Mindre avvik**

For bygningsdelen vinduer og ytterdører er det registrert et avvik med tilstandsgrad TG1. Det er observert at vindusbeslag mangler oppbrett, noe som kan føre til at regnvann lettere trenger inn bak beslaget og mot omramming og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning og risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risikoen for fuktinntrengning. Berørte områder bør også kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning.

1. Avvik/Årsak: Vindusbeslag mangler oppbrett

Det registreres at vannbrett- og/eller vindusbeslag mangler oppkant. Forholdet skyldes en detaljløsning som ikke i tilstrekkelig grad hindrer vann i å trenge inn bak beslaget.

Risiko/Konsekvens

Uten oppkant kan regnvann lettere trenge inn bak beslag og inn mot omramming og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert levetid og økt risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risikoen for fuktinntrengning bak konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning.

TG 2 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2005
- Tekking: Annet (Takstein og takpapp)
- Undertak: Bordtak og papp
- Type beslag: Plastbelagt stål
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Yttertaket har registrerte avvik som inkluderer slitt belegg på tekking, noe som reduserer motstanden mot vær- og fuktpåvirkning og kan føre til økt fuktbelastning og forkortet levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt fjerning av mose. Videre er det registrert avflassing på forkantbeslag, noe som kan føre til korrosjon og lekkasjer. Vedlikehold og eventuell utskifting av berørte komponenter anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

1. Avvik/Årsak: Slitt belegg på tekking

Det registreres at deler av takpappen har slitt eller nedbrutt overflate. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og langvarig eksponering for klima.

Risiko/Konsekvens

Slitte overflater reduserer tekkingens motstand mot vær- og fuktpåvirkning og gjør den mer utsatt for begroing og mosedannelse. Dette kan føre til økt fuktbelastning, redusert uttørking, videre nedbrytning av tekkingen og forkortet levetid. Eldre tekking har generelt økt risiko for skadeutvikling og vanninntrengning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tekkingen, inkludert fjerning av mose og begroing for å redusere fuktbelastningen. Videre vedlikehold må påregnes, og utskifting av tekkingen bør forventes på sikt ut fra alder og tilstand.

2. Avvik/Årsak: Avflasset belegg, eldre beslag

Det registreres avflassing og delaminering i overflatebehandlingen på forkantbeslag til takpapp. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Skader i overflatebehandlingen reduserer komponentenes beskyttelse mot fukt og værpåvirkning. Over tid kan dette føre til korrosjon, redusert levetid og svekket funksjon i beslag og avvanningssystemet. Dersom forholdet utvikler seg, kan det medføre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde overflatene og kontrollere omfanget av skadene. Lokal utbedring eller utskifting av berørte komponenter bør utføres ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

Bilder



Bilde viser avflasset belegg på beslag.



Bilde viser sprekkdannelser i tekking.

TG 2

7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Ukjent
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1885
- Dampsperre: Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra kneloftsdør i 2.etasje og luke i yttervegg fra utside..

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

For loft og takkonstruksjon er det registrert to avvik med tilstandsgrad TG2. Deler av loftet kunne ikke inspiseres på grunn av manglende tilkomst, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, og det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet. Videre mangler lufteventilene fluenetting, noe som kan føre til inntrenging av insekter og potensielle skader; det anbefales å installere fluenetting for å forhindre dette.

1. Avvik/Årsak: Ingen tilkomst til konstruksjon/loft

Deler av loftet er ikke mulig å kontrollere grunnet manglende tilkomst.

Risiko/Konsekvens

Når loftet og takkonstruksjonen ikke kan inspiseres, oppstår det usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand. Eventuelle forhold som fuktpåvirkning, kondens, lekkasjer, utilstrekkelig ventilasjon, skadedyr eller skjulte skader kan derfor ikke avdekkes ved befaring, og slike avvik kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet eller gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det skal utføres arbeider på takkonstruksjonen eller det oppstår mistanke om skade. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere konstruksjonens tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

2. Avvik/Årsak: Lufteventiler mangler fluenetting

Lufteventiler til ventilering/lufting mangler fluenetting.

Risiko/Konsekvens

Insekter og lignende kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Installere fluenetting på lufteventilene for å hindre insekter i å komme inn.

Bilder



Bilde viser luftespalter som mangler fluetettning.



Bilde viser luftespalter som mangler fluetettning.

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 1

8.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTENFOR KJØKKEN/INNGANGSPARTI

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Markplatting Utenfor kjøkken/inngangsparti
- Type gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Stående spett
- Høyde rekkverk: 90 cm

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**

Terrassebordene utenfor kjøkken/inngangsparti viser sprekkdannelser som følge av alder og værpåvirkning. Dette medfører redusert beskyttelse mot fukt, noe som kan føre til oppsprekking, deformasjoner og råteskader over tid. Det anbefales fremtidig vedlikehold, og utskiftning av skadde terrassebord kan bli nødvendig.

1. Avvik/Årsak: Slitt eller skadet terrassebord

Terrassebord fremstår sprekkdannelser etter alder og værpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Slitte og sprukne terrassebord har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom overflatebehandling og vedlikehold uteblir, kan treverket ta opp mer fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales videre fremtidig vedlikehold. Eventuelle utskiftninger av skadde terrassebord kan ikke utelukkes i tiden fremover.

TG 0 8.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTENFOR STUE, MOT HAGE

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Markplatting Utenfor stue, mot hage
- Type gulv: Terrassebord

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 0 **Ingen avvik**

Bygningsdelen fremstår som tilnærmet ny, uten registrerte avvik eller tegn til slitasje ved befaringstidspunktet. Utførelsen vurderes som fagmessig, og nødvendig dokumentasjon foreligger der dette er aktuelt.

TG 3

9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue 1.etasje; Soverom i 2.etasje
- 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**

Det er registrert vesentlige avvik ved måling av planhet på soverom i 2.etasje. Med målinger som overstiger toleransegrensene, med avvik på over 20 mm over 2 meter og/eller over 30 mm over 4 meter. Slike avvik kan påvirke funksjon og bruk av rommet, og skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. 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.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik 10-20mm / Total avvik 15-30mm (TG2)

Stue 1.etasje

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

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

Soverom i 2.etasje

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

kr **Pris for utbedring av rommet**
100 000 - 300 000 kr

10.1 BAD 2.ETASJE

TG 1 **10.1.1 BAD 2.ETASJE - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Vegger: Slettmalt
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg), Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2005

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 1 **Mindre avvik**

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

TG 2

10.1.2 BAD 2.ETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- 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

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert på hovedgulvet. Det er registrert manglende fall på minimum 1:50 rundt sluk, og høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 10 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, men det er avdekket hulrom under gulvflisene.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende fall mot sluk og for liten høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert; redusert avrenning og økt fuktbelastning er vurdert, og utbedring anbefales. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall og høydeforskjell

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket. Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

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. Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Utbedring av fallforhold rundt sluk anses som lite hensiktsmessig da det kan berøre flere bygningsdeler av våtrommet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

2. Avvik/Årsak: Hulrom under gulvfliser

Det registreres hulrom under enkelte gulvfliser. Forholdet skyldes trolig mangelfull limdekning, redusert vedheft, bevegelser i underlaget eller naturlig aldring av festematerialene.

Risiko/Konsekvens

Hulrom under gulvfliser kan redusere flisenes vedheft og øke risikoen for sprekkdannelser eller at flisene løsner ved belastning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre berørte områder ved behov.

TG 2

10.1.3 BAD 2.ETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Våtromstapet
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Smøremembranen i badet i 2. etasje er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende rom: **0**%

TG 1

10.1.4 BAD 2.ETASJE - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2010
- Utstyr: Dusjkabinett, Gulvstående toalett, Servantinnredning, Speil over innredning
- Tidligere utførte tiltak: Nytt utstyr i 2026

Utstyr

- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Servantinnredning
- Speil over innredning

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 i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

10.2 BAD 1.ETASJE

TG 2

10.2.1 BAD 1.ETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Våtromsplater
- Himling: Takess
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Oppvarming: Panelovner
- Årstall: 1975

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 eller begrenset tilluft til våtrommet, noe som kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til dårligere luftutskifting og redusert uttørking. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre effektiv luftutskifting og uttørking.

1. Avvik/Årsak: Manglende tilførsel med tilluft

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.

TG 2 10.2.2 BAD 1.ETASJE - 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

I våtrommet er gulvet dekket med belegg, og sluk er plassert under dusjkabinett. Fallforholdet i dusjsone er tilfredsstillende, med fall mot sluk. Utenfor dusjsone er gulvet relativt flatt, og det er ikke registrert motfall. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 25 mm. Manglende oppkant mot dør er registrert.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende fall mot sluk og for liten høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert; redusert avrenning og økt fuktbelastning er vurdert, og utbedring anbefales. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall rundt sluk og manglende oppkant mot dør

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket. Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

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. Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Utbedring av fallforhold rundt sluk anses som lite hensiktsmessig da det kan berøre flere bygningsdeler av våtrommet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 3

10.2.3 BAD 1.ETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Våtromsplater
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Våtromsløsningen er oppført i 1975 og er vurdert å ha passert forventet bruks- og levetid. 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.

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 av rommet**
150 000 - 300 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende rom: **0**%

TG 1

10.2.4 BAD 1.ETASJE - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2010
- Utstyr: Dusjkabinett, Gulvstående toalett, Servantinnredning, Speilskap, Høyskap
- Tidligere utførte tiltak: Nytt i 2026

Utstyr

- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Servantinnredning
- Speilskap
- Høyskap

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 i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

10.3 VASKEROM

TG 2

10.3.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Våtromsplater
- Himling: Takess
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift, Veggventil
- Oppvarming: Ingen oppvarming
- Årstall: ukjent

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 mekanisk avtrekk i vaskerommet. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

Det registreres at våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes at våtrommet ikke er utstyrt med mekanisk avtrekk som sikrer tilfredsstillende fjerning av fuktig luft.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk 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 mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

TG 3 10.3.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- 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

I våtrommet er gulvet belagt med belegg, og sluket er plassert på hovedgulvet. Fallforholdene er tilfredsstillende, med ledende fall mot sluk i dusjsone. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 85 mm, noe som ivaretar kravene til oppkant. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og avvik i form av bobler eller løsheter i gulvbelegget er notert.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det registreres bobler og/eller løsheter i gulvbelegget. Bobler og løsheter kan redusere gulvbeleggets funksjon og øke risikoen for vanninntrengning. Gulvet er modent for rehabilitering og må sees i sammenheng med resten av våtrommet.

1. Avvik/Årsak: Bobler eller løsheter i gulvbelegg

Det registreres bobler og/eller løsheter i gulvbelegget. Forholdet skyldes trolig redusert vedheft mot underlaget, naturlig aldring, bevegelser i konstruksjonen eller fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Bobler og løsheter kan redusere gulvbeleggets funksjon og øke risikoen for vanninntrengning. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Dersom forholdet skyldes pågående fuktpåvirkning, kan videre nedbrytning av gulvbelegget og underlaget ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til boblene eller løsningene nærmere. Dersom det avdekkes fuktpåvirkning eller redusert funksjon i gulvbelegget, bør nødvendige utbedringer eller utskifting av berørte områder gjennomføres. Estimert kostnad må sees i sammenheng med resten av våtrommet.

kr **Pris for utbedring av rommet**
30 000 - 80 000 kr

TG 3

10.3.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Våtromsplater
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

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

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 av rommet**
100 000 - 300 000 kr

2. Avvik/Årsak: Synlige utettheter ved sluk

Det registreres synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke fremstår med tilfredsstillende tetting.

Risiko/Konsekvens

Utettheter rundt sluket kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen ved normal bruk eller lekkasje. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Da sluket er en sentral del av våtrommets avvannings- og fuktsikringssystem, vurderes forholdet å ha et forhøyet skadepotensial.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre tetningen rundt sluket slik at det etableres en dokumentert og tilfredsstillende overgang mellom sluk og tettesjikt. Utbedring må sees i sammenheng med rehabilitering av våtrommet.

kr **Pris for utbedring av rommet**
20 000 - 80 000 kr

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende rom: **0**%

TG 1 10.3.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2010
- Utstyr: Servant, Varmtvannsbereder, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tidligere utførte tiltak: Nytt i 2026

Utstyr

- Servant
- Varmtvannsbereder
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

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 i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2005
- Type: Kvikk
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Fliser
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Micro
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

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

TG 2 12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Registrerte tiltak: Oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad i 2.etasje og kjøkken i 1.etasje.

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**

VVS-installasjonene vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av et eldre røranlegg som har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Selv om ingen funksjonsavvik ble registrert ved befaringen, innebærer alderen en økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt vurdering av oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering.

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

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

12.2 VARMTVANNSBEREDER

TG 2

12.2.1 VARMTVANNSBEREDER - BEREDER 1

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: ukjent
- Antall liter: 110
- Plassering: Kryprom under kjøkken
- 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 varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og at forventet bruks- og levetid er forbigått. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

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.

TG 0 12.2.2 VARMTVANNSBEREDER - BEREDER 2

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2026
- Antall liter: 227
- Plassering: Vaskerom
- 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 0 **Ingen avvik**

Bygningsdelen fremstår som tilnærmet ny, uten registrerte avvik eller tegn til slitasje ved befaringstidspunktet. Utførelsen vurderes som fagmessig, og nødvendig dokumentasjon foreligger der dette er aktuelt.

TG 2 12.2.3 VARMTVANNSBEREDER - BEREDER 3

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: ukjent
- Antall liter: 110
- Plassering: Kjeller under utleiebolig
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og at forventet bruks- og levetid er forbigått. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

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.

TG 0

12.3 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Daikin
- Årstall: 2023
- Plassering: Tv-stue
- Dokumentasjon for installasjon: Samsvarserklæring fra Bor Elektro, datert 16.04.2023

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 0 **Ingen avvik**

Bygningsdelen fremstår som tilnærmet ny, uten registrerte avvik eller tegn til slitasje ved befaringstidspunktet. Utførelsen vurderes som fagmessig, og nødvendig dokumentasjon foreligger der dette er aktuelt.

TG 3

12.4 OLJEFYR / OLJETANK

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tank i bruk: Nei
- Tank sanert: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter en visuell kontroll av tilgjengelige forhold og synlige installasjoner. Det kontrolleres blant annet for tegn til rust, lekkasje, korrosjon eller forurensning. Nedgravde oljetanker har ofte begrenset inspeksjonsmulighet, og skjulte skader eller lekkasjer kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen, noe som gir tilstandsgrad TG3. Risikoen for korrosjon og lekkasje øker med alderen på slike tanker, og en eventuell lekkasje kan føre til forurensning av grunn og omkringliggende masser. Dersom tanken fortsatt er nedgravd, bør det vurderes nærmere kontroll og eventuell sanering eller fjerning ved behov. Estimert kostnad er for å kartlegge tilstand for tanken, påløpte kostnader ved sanering må kunne forventes.

1. Avvik/Årsak: Det finnes nedgravd oljetank på eiendommen

Det er opplyst eller registrert at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Forholdet skyldes at oljetanken fortsatt er nedgravd eller at det ikke foreligger opplysninger om at den er sanert eller fjernet.

Risiko/Konsekvens

Eldre nedgravde oljetanker har generelt økt risiko for korrosjon og lekkasje etter hvert som de eldes. Dersom tanken ikke er sanert eller fjernet, kan en eventuell lekkasje føre til forurensning av grunn og omkringliggende masser. Tilstand og gjenværende funksjon kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare oljetankens tilstand og om den er sanert eller tatt ut av bruk i henhold til gjeldende regelverk. Dersom tanken fortsatt er nedgravd, bør det vurderes nærmere kontroll og eventuell sanering eller fjerning ved behov. Estimert kostnad er for å kartlegge tilstand for tanken, påløpte kostnader ved sanering må kunne forventes.

kr **Pris for utbedring av rommet**

10 000 - 50 000 kr

TG 2 13. 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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert avvik ved ventilasjonen, da wc-rom mangler mekanisk avtrekk. Dette kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom, noe som over tid kan øke risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for fuktrelaterte skader. Ventilasjonen er av typen naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

Det registreres at wc-rom mangler mekanisk avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom. Over tid kan dette medføre økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. En forbedret ventilasjonsløsning vil bidra til bedre uttørking, redusert fuktbelastning og lavere risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Varierende alder
- Anleggstype: Skjult anlegg og Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang og trappegang
- Antall sikringer: 17 og 3
- Dato for sist el-tilsyn: 03.01.2021
- Resultat av el-tilsyn: Merknader som ble utbedret av Borg Elektro

Kontrollpunkter

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

Spørsmål svart ut av eier

- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Borg Elektro, utbedring etter rapport fra el-tilsyn, 12.1.2021
- Samsvarserklæring: Borg Elektro, stigekabel til garasje, underfordelig til lading, forbruk og lys
- Samsvarserklæring: Borg Elektro, tilkobling varmepumpe, 16.4.2023
- Samsvarserklæring: Borg Elektro, El-installasjoner i 1.etasje og 2.etasje, 17.10.2008
- Samsvarserklæring: Borg Elektro, byttet til LED lys på stue og kjøkken og i gang, samt dimmere og termostat, 10.11.2025
- Samsvarserklæring: Borg Elektro, opprydning, utskilling kurser og diverse arbeid på anlegget, 10.3.2009

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 i henhold til alder, og ingen vesentlige avvik er registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler av anlegget samt fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.

EKSTRA BOENHET

Utleiebolig

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

1.1 BAD UTLEIEBOLIG

TG 2

1.1.1 BAD UTLEIEBOLIG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Tapet
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Oppvarming: Ingen oppvarming
- Årstall: ukjent

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 tilluft og misfarging som kan komme av manglende luftutveksling av våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørking.

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft

Bad utleiebolig

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.

2. Avvik/Årsak: Misfarging eller skjolder

Bad utleiebolig

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

TG 2 1.1.2 BAD UTLEIEBOLIG - GULV

Nøkkelfakta

- 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. Tilleggsinformasjon: Begrenset mulighet for å måle fall på hele gulvet, grunnet plassering av kabinett og vaskemaskin

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet dekket med beleggmembran, og sluket er plassert under dusjkabinett. Fallforholdene er målt på tilgjengelige områder, og det er registrert motfall på deler av gulvet, spesielt mot kjøkkenveggen. I dusjsone er det tilfredsstillende fall mot sluk, mens høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 25 mm.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Motfall er registrert på deler av gulvet, slik at vann ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten. Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

Bad utleiebolig

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

TG 3 1.1.3 BAD UTLEIEBOLIG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Våtromstapet
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: ikke utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 Alvorlige avvik

Det er registrert at våtromsløsningen er oppført før år 2000 og har passert forventet bruks- og levetid. 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.

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

Bad utleiebolig

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 av rommet**
100 000 - 300 000 kr

2. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Ingen hensiktsmessige steder

Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da hensiktsmessig sted er mot kjøkken og yttervegg.

TG 1

1.1.4 BAD UTLEIEBOLIG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Servant, Gulvstående toalett, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Sanitær: Vann og avløp
- Rør: Plast og kobber

Utstyr

- Servant
- Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

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 i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 **2. KJØKKEN**

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Kjøkkenet har fått tilstandsgrad TG2 på grunn av flere registrerte avvik. Det er observert misfarging og skjolder på vegger og/eller himling. Ventilatoren har redusert avtrekksfunksjon, noe som kan føre til dårlig inneklima og krever kontroll og vedlikehold av ventilasjonssystemet. Kjøkkeninnredningen er preget av slitasje og elde, og det anbefales jevnlig vedlikehold samt vurdering av fremtidige reparasjoner eller utskiftninger.

1. Avvik/Årsak: Misfarging/skjolder i himling eller vegg

Kjøkken utleiebolig

Det registreres misfarging og/eller skjolder på vegger og/eller himling. Forholdet skyldes trolig tidligere eller pågående fuktpåvirkning, kondens eller utilstrekkelig ventilasjon ved matlaging.

Risiko/Konsekvens

Misfarging og skjolder kan være tegn på fuktpåvirkning. Dersom årsaken er en pågående fuktbelastning, kan dette over tid føre til videre skadeutvikling, materialnedbrytning og redusert levetid på overflatene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen nærmere. Eventuelle fuktkilder eller forhold som medfører kondens eller utilstrekkelig ventilasjon bør utbedres ved behov.

2. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig/redusert avtrekk

Kjøkken utleiebolig

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.

3. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning

Kjøkken utleiebolig

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

Total: 16 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Grunnmuren, fundamenteringen og dreneringen har fått tilstandsgrad TG2. Det er registrert at dreneringen er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng ved manglende bortledning av overflatevann eller ugunstige terrengforhold. Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av eventuelle tegn til fuktinntrengning anbefales.

2 Krypkjeller

Det er registrert manglende ventilasjon i krypkjelleren, noe som kan føre til forhøyet luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og råteskader. Det anbefales å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen. Organisk materiale er lagret på gulvet, noe som kan bidra til fuktproblemer og tiltrekke skadedyr; dette bør fjernes for å begrense risikoen. Terrenget er ujevnt, og vannansamlinger kan oppstå, noe som øker fuktbelastningen; det anbefales å utjevne terrenget og forbedre dreneringen. Krypkjeller alltid anses som en risikokonstruksjon, da det avhenger av tilstrekkelig helning fra grunnmur og ventilering. Slike rom skal være så tørre som mulig og jevnlig kontroll anbefales.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Yttertaket har registrerte avvik som inkluderer slitt belegg på tekking, noe som reduserer motstanden mot vær- og fuktpåvirkning og kan føre til økt fuktbelastning og forkortet levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt fjerning av mose. Videre er det registrert avflassing på forkantbeslag, noe som kan føre til korrosjon og lekkasjer. Vedlikehold og eventuell utskifting av berørte komponenter anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

7 Loft / takkonstruksjon

For loft og takkonstruksjon er det registrert to avvik med tilstandsgrad TG2. Deler av loftet kunne ikke inspiseres på grunn av manglende tilkomst, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, og det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet. Videre mangler lufteventilene fluenetting, noe som kan føre til inntrenging av insekter og potensielle skader; det anbefales å installere fluenetting for å forhindre dette.

10.1.2 Bad 2.etasje – Gulv

Manglende fall mot sluk og for liten høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert; redusert avrenning og økt fuktbelastning er vurdert, og utbedring anbefales. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

10.1.3 Bad 2.etasje – Membran og tettesjikt

Smøremembranen i badet i 2. etasje er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

10.2.1 Bad 1.etasje – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende eller begrenset tilluft til våtrommet, noe som kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til dårligere luftutskifting og redusert uttørking. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre effektiv luftutskifting og uttørking.

10.2.2 Bad 1.etasje – Gulv

Manglende fall mot sluk og for liten høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert; redusert avrenning og økt fuktbelastning er vurdert, og utbedring anbefales. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

10.3.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende mekanisk avtrekk i vaskerommet. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

12.1 VVS-installasjoner

VVS-installasjonene vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av et eldre røranlegg som har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Selv om ingen funksjonsavvik ble registrert ved befaringen, innebærer alderen en økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt vurdering av oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering.

12.2.1 12.2 Varmtvannsbereder – Bereder 1

Det er registrert at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og at forventet bruks- og levetid er forbigått. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

12.2.3 12.2 Varmtvannsbereder – Bereder 3

Det er registrert at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og at forventet bruks- og levetid er forbigått. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

13 Ventilasjon

Det er registrert avvik ved ventilasjonen, da wc-rom mangler mekanisk avtrekk. Dette kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom, noe som over tid kan øke risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for fuktrelaterte skader. Ventilasjonen er av typen naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

1.1.1 Bad utleiebolig – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende tilluft og misfarging som kan komme av manglende luftutveksling av våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørking.

1.1.2 Bad utleiebolig – Gulv

Motfall er registrert på deler av gulvet, slik at vann ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten. Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

2 Kjøkken

Kjøkkenet har fått tilstandsgrad TG2 på grunn av flere registrerte avvik. Det er observert misfarging og skjolder på vegger og/eller himling. Ventilatoren har redusert avtrekksfunksjon, noe som kan føre til dårlig inneklima og krever kontroll og vedlikehold av ventilasjonssystemet. Kjøkkeninnredningen er preget av slitasje og elde, og det anbefales jevnlig vedlikehold samt vurdering av fremtidige reparasjoner eller utskiftninger.

Total: 7 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

3 Terrengforhold

Terrenget heller stedvis mot grunnmuren, noe som skyldes at fjellet skråner mot boligen. Dette kan føre til at overflatevann ledes mot konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader på grunnmur og dreneringssystem. Utbedring i slike tilfeller kan være omfattende å få til, grunnet utforming av terreng og boligens plassering.

Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

9 Etasjeskiller

Det er registrert vesentlige avvik ved måling av planhet på soverom i 2.etasje. Med målinger som overstiger toleransegrensene, med avvik på over 20 mm over 2 meter og/eller over 30 mm over 4 meter. Slike avvik kan påvirke funksjon og bruk av rommet, og skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

10.2.3 Bad 1.etasje – Membran og tettesjikt

Våtromsløsningen er oppført i 1975 og er vurdert å ha passert forventet bruks- og levetid. 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.

10.3.2 Vaskerom – Gulv

Det registreres bobler og/eller løsheter i gulvbelegget. Bobler og løsheter kan redusere gulvbeleggets funksjon og øke risikoen for vanninntrengning. Gulvet er modent for rehabilitering og må sees i sammenheng med resten av våtrommet.

10.3.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

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

12.4 Oljefyr / oljetank

Det er registrert at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen, noe som gir tilstandsgrad TG3. Risikoen for korrosjon og lekkasje øker med alderen på slike tanker, og en eventuell lekkasje kan føre til forurensning av grunn og omkringliggende masser. Dersom tanken fortsatt er nedgravd, bør det vurderes nærmere kontroll og eventuell sanering eller fjerning ved behov. Estimert kostnad er for å kartlegge tilstand for tanken, påløpte kostnader ved sanering må kunne forventes.

1.1.3 Bad utleiebolig – Membran og tettesjikt

Det er registrert at våtromsløsningen er oppført før år 2000 og har passert forventet bruks- og levetid. 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.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Marcus Winther er en erfaren takstmann med solid bakgrunn som byggmester og fagskoleingeniør. Med flere års erfaring i bransjen har han opparbeidet seg en omfattende kompetanse innen taksering av boliger, som gjør ham godt rustet til å vurdere eiendommer på en grundig og presis måte. Hans tekniske innsikt og forståelse for byggetekniske detaljer bidrar til nøyaktige vurderinger som er til nytte for både kjøpere og selgere.



Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen
92825503 | marcus@bolavi.no

13/08/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjell Håvard Liane	9578-5999-4-2440650	2026-08-04 09:06:09
Anne Liane	9578-5992-4-2925362	2026-08-04 13:09:47

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
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
30-0115/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Kjell Håvard Liane, Anne Liane

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1990

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: 95748992
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulv utbedret på bad 2-etg utført av Byggmester Rolf Andreassen AS Varmekabler bad 2-etg utført av Borg Elektro AS. Fliser lagt selv. Alt arbeid utført i 2006. Ny 250l varmtvannsbereder 2026 på vaskerom. Enkel opppussing av bad 1 etg. Ca 2012, ny baderomsinnredning og montert dusjkabinett.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg bad 2-etg lagt av Borge rør. Utført i 2006.

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

Nei

Eventuell kommentar: Foreligger kvitteringer men ikke bilder av arbeidet. Kun dokumentasjon fra godkjent elektro.

---

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: Kakkelovn i stue montert 1994 av murer Roy Grønquist. Terrasse front montert ca 2003 av byggmester Rolf Andreassen AS Terrasse bak montert 2026 av snekker Jens Fredrik Liane. Totalrehabilitering av hus i 2006/2007; alle ytre dører/vinduer skiftet. Nytt tak. Ny utvendig panel, inkl 5cm ekstra isolasjon. Nye rør/avløpsrør. Fleste rom innvendig totalrehabilitert, kjøkken og bad 2-etg. Varme i gulv på 1 soverom i 1-etg, kjøkken (fliser), gang til 2-etg (fliser), gang 2 etg, fliser, bad 2-etg (fliser), stue 2-etg og 1 soverom 2 etg. Nytt piperør innvendig i pipe og ny peisovn. Det meste av dette arbeidet er utført av Byggmester Rolf Andreassen AS og Borg Elektro. Noe innvendig arbeide utført ved egeninnsats. Pipe beslått utvendig i 2016 av Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS. Bytte av vann og avløpsledning (offentlig pålegg) utført 2015 av Hans Jørgen Kjellstrøm AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se pkt 2, byttet vann/avløpsledning, offentlig pålegg. Hus ligger på fjell.

---

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: Borg Elektro AS. Alt elektrisk arbeide i f m totalrehabilitering i 2006/2007. Skiftet alle spotter på kjøkken og gang til 2-etg til LED i 2026. Ny varmepumpe (Daikin) montert i 2024. Kontrollert ny varmtvannsbereder Høiax 250l i 2026. Diverse mindre el arbeider løpende.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn desember 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borg Elektro AS. Ny stigekabel og rør fra sikringsskap 1-etg til garasje (inkl lite sikringsskap i garasje). Vern for stigekabel montert. Levering og montering av billader.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hans Jørgen Kjellstrøm AS; se pkt 2. Div rørarbeide i f m totalrehabilitering i 2006 /2007.

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er opprinnelig fra 1880, og har blitt bygget ut i flere trinn; se under pkt 2 for siste større rehabilitering.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt tilkoblet offentlig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført i 2011 med verdier godt under tiltaksnivå. Det foreligger dokumentasjon.

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

Eventuell kommentar: Rør montert innvendig i 1 pipeløp, se tidligere punkter.

---

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)

Ja

Beskriv: Det er ingen feil i huset; det ligger på fjell ! Mindre tilbygg på ca 38kvm har dårlig drenering, og det er fukt i kjeller.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipe beslått i 2016, se tidligere punkter. Mindre setningsskade hjørne garasje.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Små punkter fra El tilsyn som ble utbedret av Borg Elektro AS.

---

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

Ja

Beskriv: Huset er fra opprinnelig 1880 og det er noe skjevheter fra gammelt i gulv 2 etg. Huset står på fjell.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe kjent i vår tid i huset. Har vært noe tett sluk i kjeller lite tilbygg.

---

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

Eventuell kommentar: Var noe mus i krypkjeller før ombygging i 2006/2007.

---

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: Dette vedrører lite tilbygg. Søkt og godkjent for omgjøring fra næring til bolig; Fredrikstad Kommune.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført av takstmann i dag 3 august 2026.

---

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

Ja

Beskriv: Godkjente tegninger ved endringer i 2006-2007, men mangler ferdigattest.

---

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?

Ja

Beskriv: Naboeiendom har tinglyst rett til å benytte oppkjørsel frem til sin eiendom, inklusive plikt for å dele på vedlikeholdsutgifter.

---

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?

Ja

Beskriv: Parafintankunder terrasse bak. Tanken er helt tømt/plombert og har ikke vært i bruk på ca 40 år. Det foreligger ingen pålegg.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

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: 30-0115/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne Liane	**2026-08-04**	**Kjell Håvard Liane**	**2026-08-04**

Identifikasjon

Anne Liane

Identifikasjon

Kjell Håvard Liane

Signicat

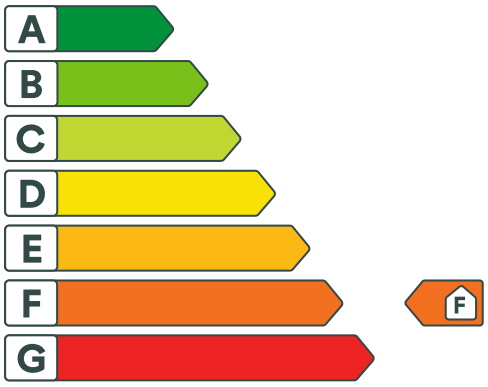
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331595**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193806589**
Gårdsnummer **210**	Bruksnummer **1058**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1880**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **316,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **310,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **60 723 kWh**



Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD

Detaljering

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



Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 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: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

VEDR.: DERES BESTILLING AV UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE

Ordre nr. 9292474

Eiendomsbenevnelse:

- **Matrikkel: 3107/210/21/842**
- **Fester: Eier av eiendommene: Liane, Kjell Håvard**
- **Adresse: Gullklokkeveien 1, 1613 Fredrikstad**
- **Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune**
- **Festekontrakten er tinglyst den 21.10.1964**

Spørsmål	Informasjon Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	**Kr: 3 990,00**
Neste regulering	**Når: 07.10.2032**
Hvordan reguleres festeavgiften?	**Markedspris**
Festeavgiften betales?	**Forskuddsvis**
Utløp av festekontrakten	**01.10.2062**
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

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

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

Tekisk forvalting - Eiendom
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 21 **Festenr.:** 842 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Gullklokkeveien

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

Det er lagt stikkledning for vann, spillvann og overvann inn til eiendomsgrensen.

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
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,19.07.2026

Til informasjon!

Eiendom: 210/21/842

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

REVIDERT FASADE 19/2-02

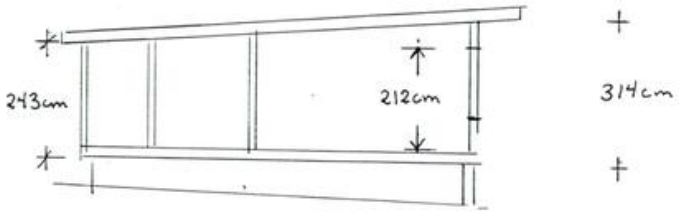
Rolf Andreassen AS
Ila allè 22
1605 Fredrikstad

Ing. RA

Mål: 1:100 13/12-01

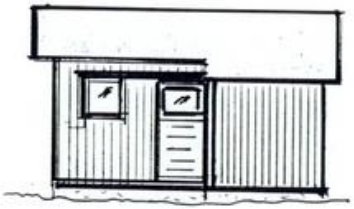


Plan

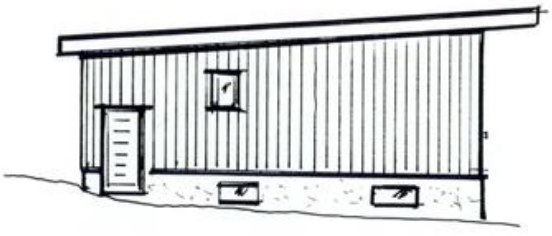


Snitt A-A

Mottatt av Kommunearkivet
22 FEB. 2002 PMS



Nord



Vest



Syd



Øst

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

SAKSNR	BEHANDL.DATO
02/0247	01.03.02

D-1



Plan



Nord

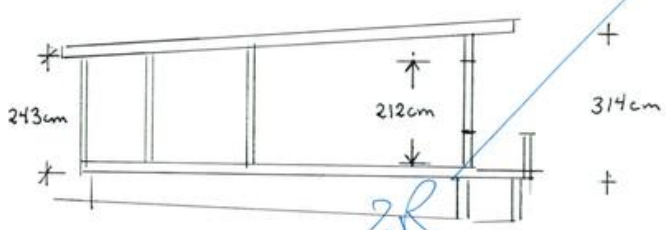


Syd

Rolf Andreassen AS
Da allè 22
1605 Fredrikstad

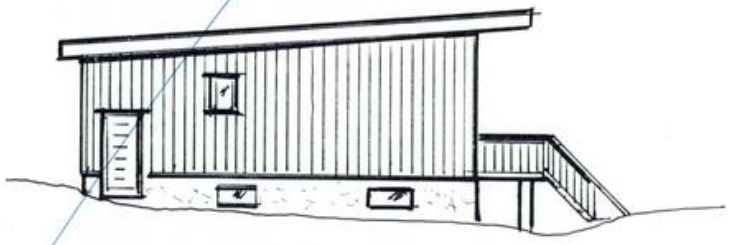
Ing. RA

Mål: 1:100 13/12-01



Snitt A-A

UTGÅR



Vest



Øst

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/21/842/0

Eierrepresentant: Liane Kjell Håvard

Regningsmottaker: Liane Kjell Håvard

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	21	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	842	Beregnet areal	462,9 m2		
Seksjonsnr	0				

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LIANE ANNE	Gullklokkeveien 1	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Fester
LIANE KJELL HÅVARD	Gullklokkeveien 1	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	3 990,00 k4	kr 1,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 990,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 1 443,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 4 380,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 17 809,00

Eiendomsstatus, ordre 9345744

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 21	**Fnr:** 842	**Snr:** 0
Adresse:	Eiendommen har ikke registrert adresse		
Areal matrikkelenhet:	462.9 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 14.07.2026

Grunnkart

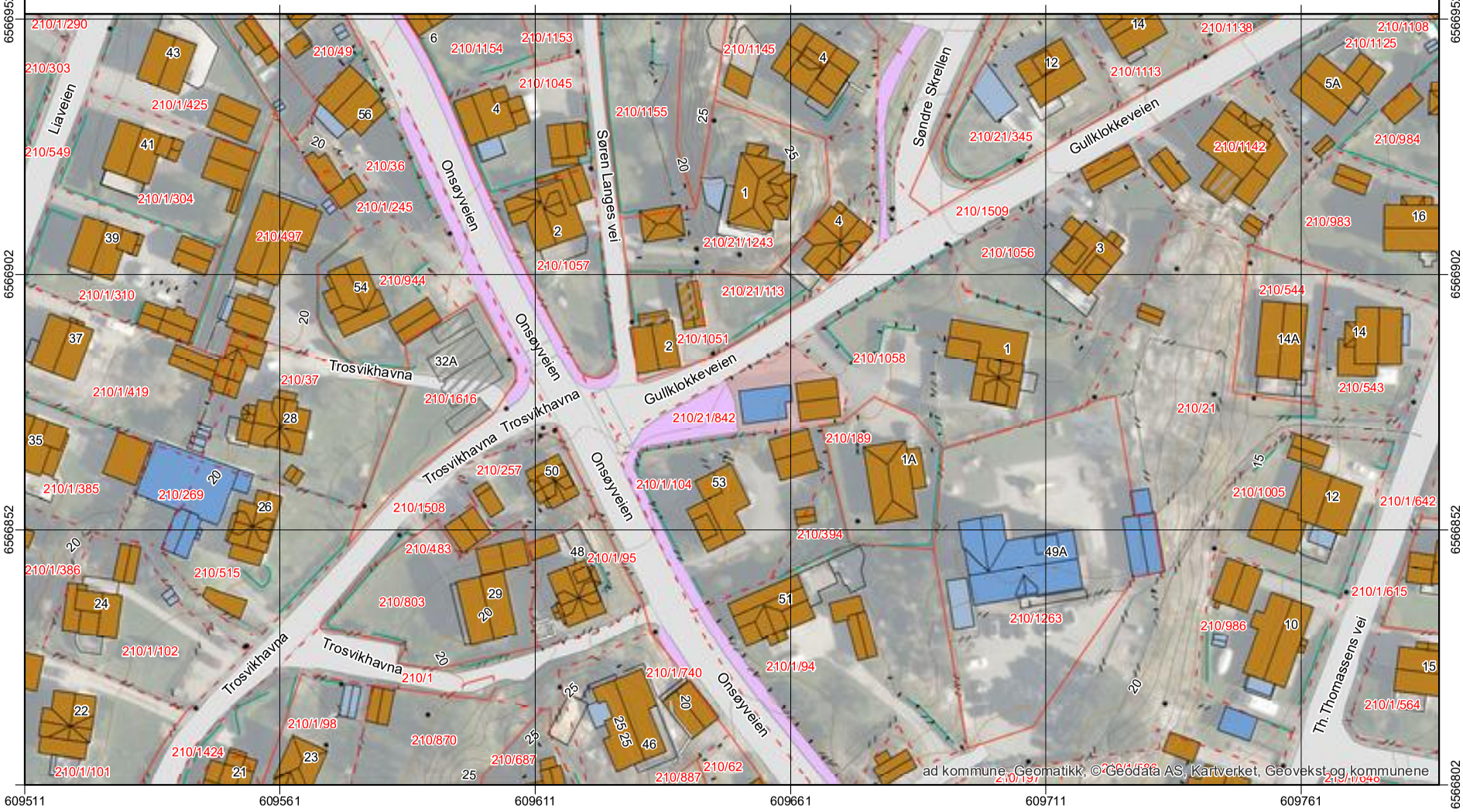
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 210/21/842/0

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-14

N



Grunnkart

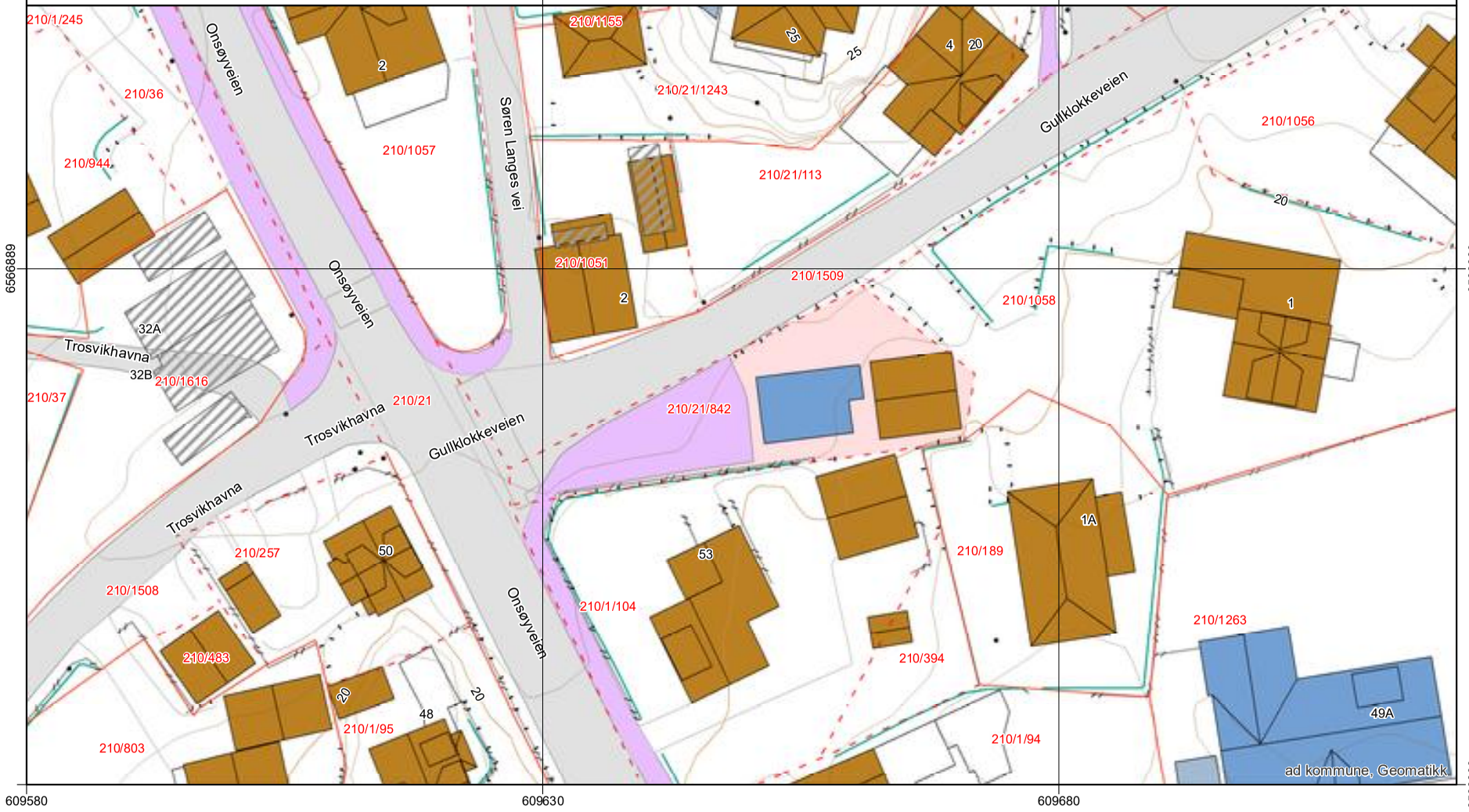
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 210/21/842/0

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

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-14

N



Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-210/21/842

Bruksnavn		Beregnet areal	462.9
Etablert dato	20.10.1964	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
ANNE LIANE	13106149490	F - Fester	B - Bosatt		1/2
KJELL HÅVARD LIANE	04075844390	F - Fester	B - Bosatt		1/2

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	28.01.2019	28.01.2019		
AF - Annen forretningstype	27.11.2012	27.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

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
☑	☐	☐	☐	☐	13.05.2002	462.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193805965	0	999	TB - Tatt i bruk
193806597	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193806600	0	239 - Annen lagerbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 193805965: 999

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193806597: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 193806600: 239 - Annen lagerbygning

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 14.7.2026

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 210 / 21 / 842 / 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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1058 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Gullklokkeveien 1, 1613 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

Liane Kjell Håvard

Gullklokkeveien 1

1613 Fredrikstad

Adresse:	Mølleveien 1 (H - 1 - 1)	**Dato:**	02.07.2026
Bygningsnr:	193806589	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	210 / 1058 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	12910
Tilsyn:	Ikke utført 04.04.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1 Innekledd skorstein 1.etg

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

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
02. Juli 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**210**	Bnr.:	**1058**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Gullklokkeveien 1**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 04.04.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 04.04.2024	

Med vennlig hilsen

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Mölleveien 1II				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	boligbygg	11/2-80	14/3-80	163/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Paal Fjeld Iversen		Mölleveien 1II		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Östfoldhus/Tre-Bo A/S		Bryggeriveien 11		12107
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Harry Lindgård , Tre-Bo A/S		Torggt. 8, 1700 Sarpsborg		031-54795

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

-Montering av plate foran peis.
-Montering av stige på tak for feier.
-Ferdigstillelse av wc/dusj og boder.
-Isolasjon på loft må gåes over.
-Planering utv. med fall fra mur.

Det skal dessuten foreligge ferdigmelding for vann og kloakk samt ildstedskontroll ved feiervesenet.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Det bekreftes at byggearbeidene ble igangsatt i september 1980

Fredrikstad bygningsvesen

Sted og dato		Stempel
Fredrikstad	21/7-81	Øystein R. Hansen
		Underskrift

Sendes til sanitærkontrollen og feiervesenet

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

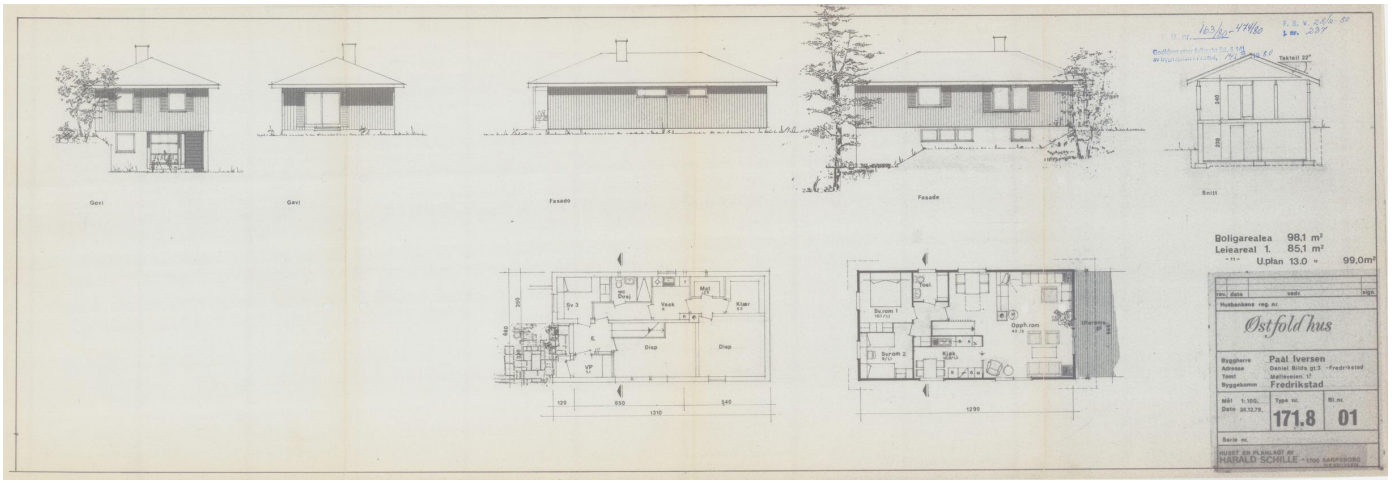
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12. 79

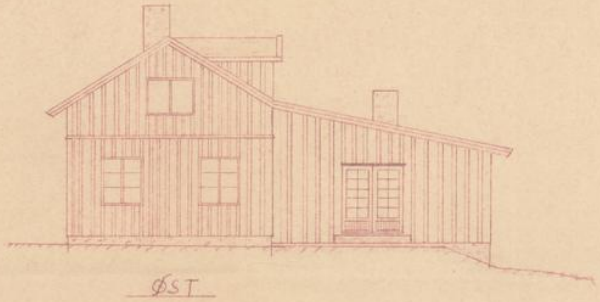
Ildstedskontroll utført.

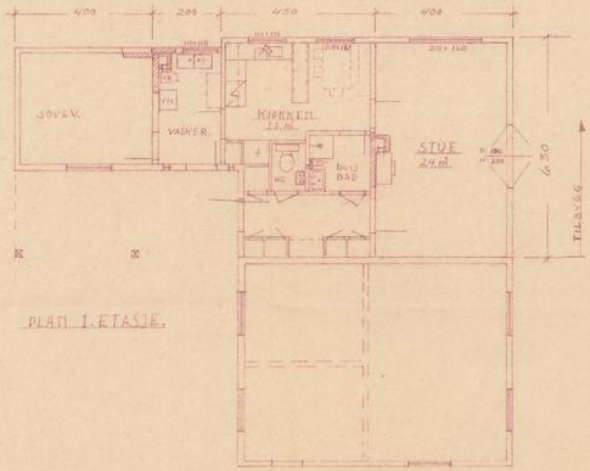
Feiervesenet, 12/8-81.HFS.
John Viktor Eriksen

P. O. V 14/11-79
S. N° 1273



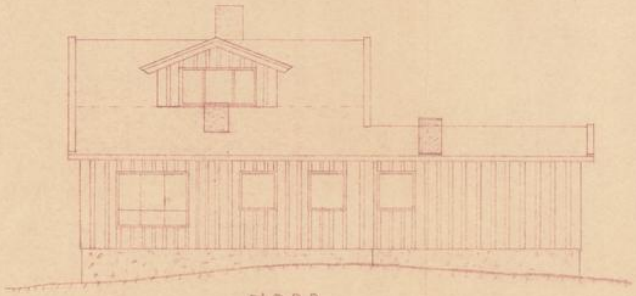

Gavl
Gavl
Fasade
Fasade
Snitt
Takvinkl 22°
Boligarealea 98,1 m²
Leieareal 1. 85,1 m²
U.plan 13.0 » 99,0m²
Østfold hus
Byggherre Paal Iversen
Adresse Daniel Bills gt.3 -Fredrikstad
Tomt Mellveien 17
Byggekomm Fredrikstad
Mål 1:100
Dato 26.12.79.
Type nr. 171.8
Bl.nr. 01
Serie nr.
HUSET ER PLANLAGT AV HARALD SCHILLE

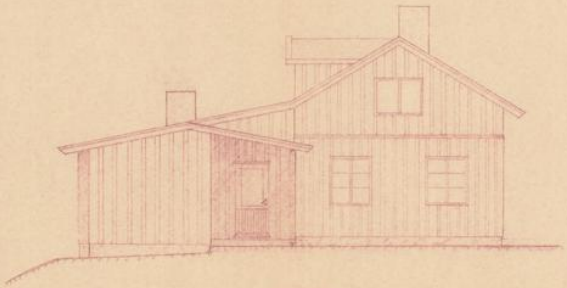


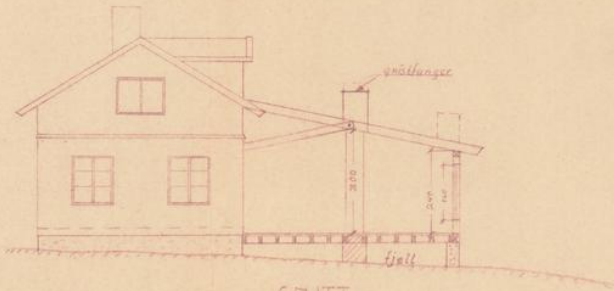


TILBYGG
for
Jacob Iversen
Mølleveien 1
M: 1/100

Tegn. Johs. Nordsveen
Sommerfjord, 6-1-1958



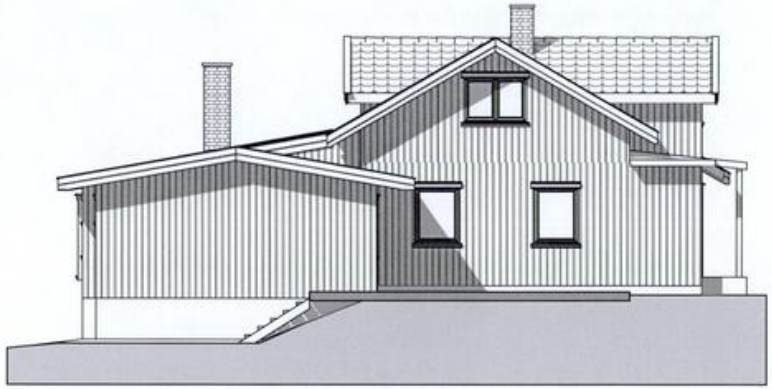




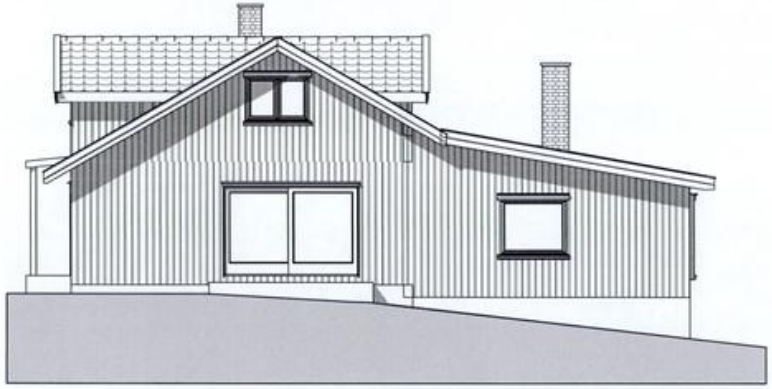
GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 24/58

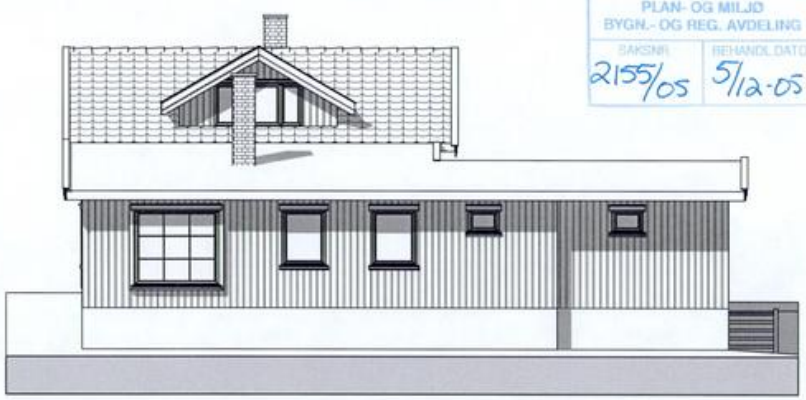
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

28 JUNI 2005









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

SAKSNR	BEHANDL.DATO
2155/05	5/12-05

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

05566-Mølleveien 1

Fredrikstad

OPPMÅLINGSTEGNINGER

Fasader

M&l 1:100

Dato: 30.08.05

Sign.:gmw

Kontr.:Per Stenseth

Arb.nr.:05566

SG arkitekter

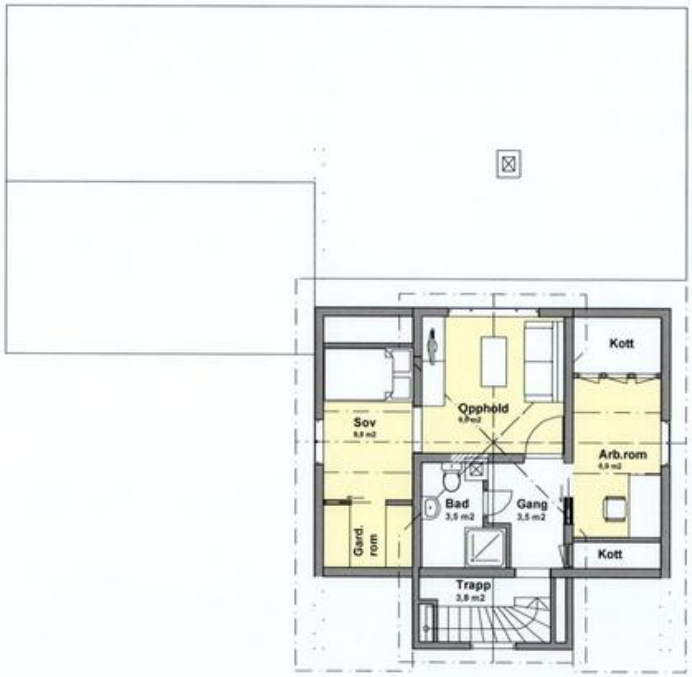
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-20/02

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
28 NOV 2005
E3



Plan 2. etasje



Plan 1. etasje

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 2155/05
BEHANDL.DATO 5/12-05

Rev. Dato Sign. Kontr.

05566-Mølleveien 1

Fredrikstad

SØKNADSTEGNINGER

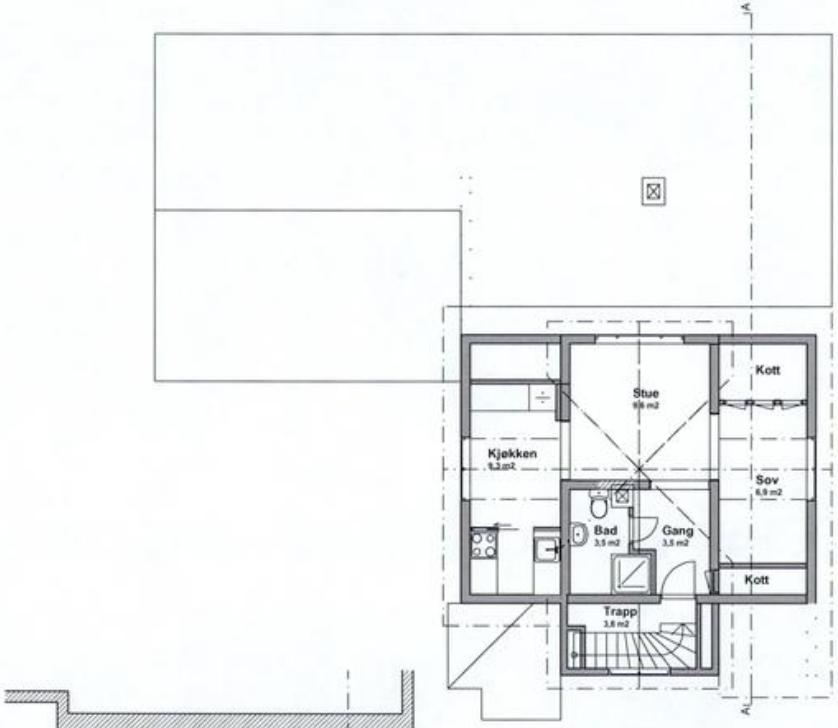
Plan 1. og 2. etasje

Mål 1:100
Dato: 28.09.05
Sign. gmo
Kontr. Per Stenseth
Arb.nr. 05566

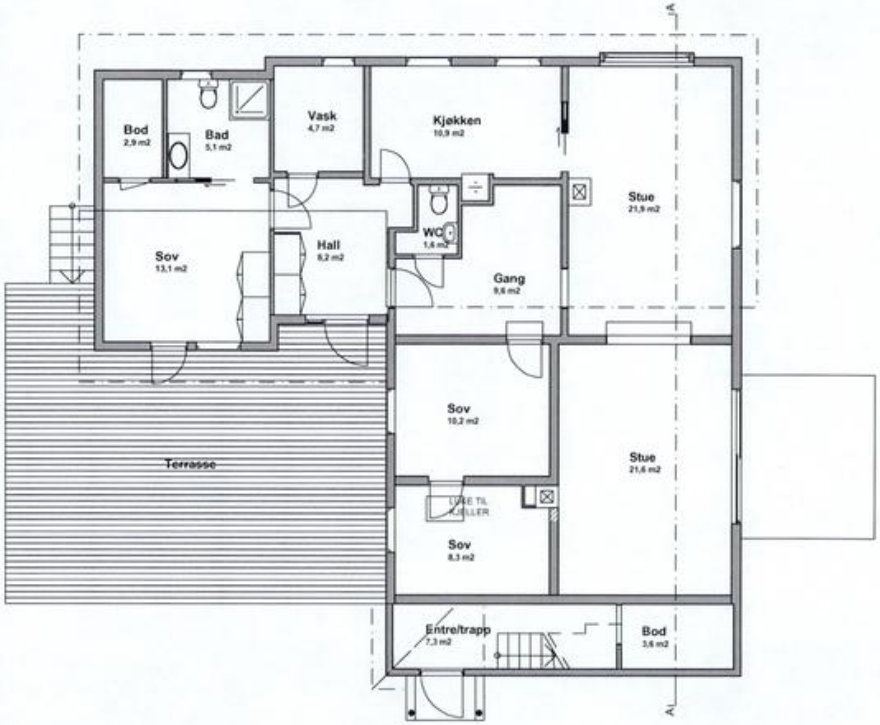
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Tronvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/01

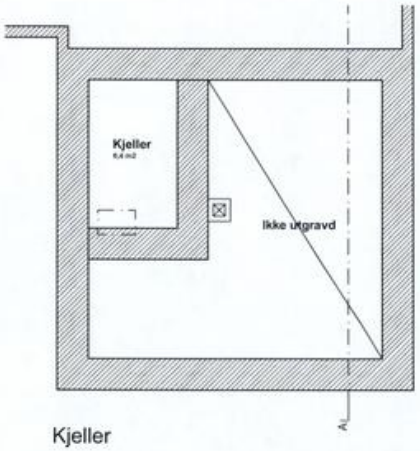
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
28 NOV. 2005
E1



Loftsetasje



Hovedetasje



Kjeller

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 2155/05
BEHANDLDATO 5/12-05

Rev. Dato Sign. Kontr.

05566-Mølleveien 1

Fredrikstad

OPPMÅLINGSTEGNINGER

Planer

M/F 1:100

Dato: 30.08.05

Sign.: gmo

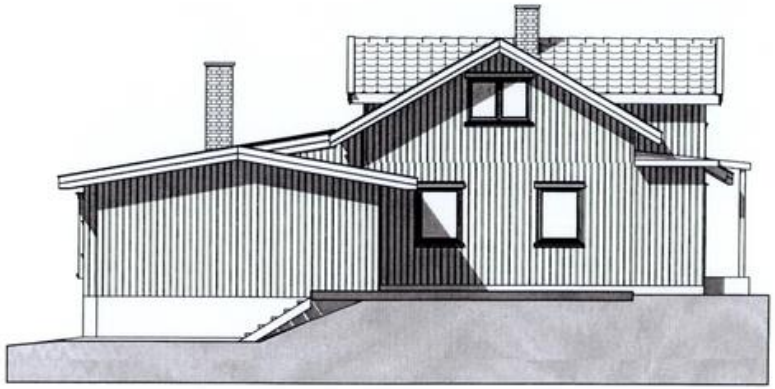
Kontr.: Per Stenseth

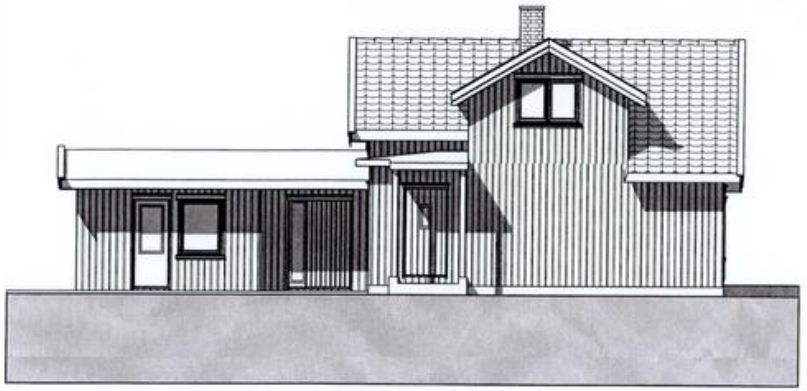
Arb.nr.: 05566

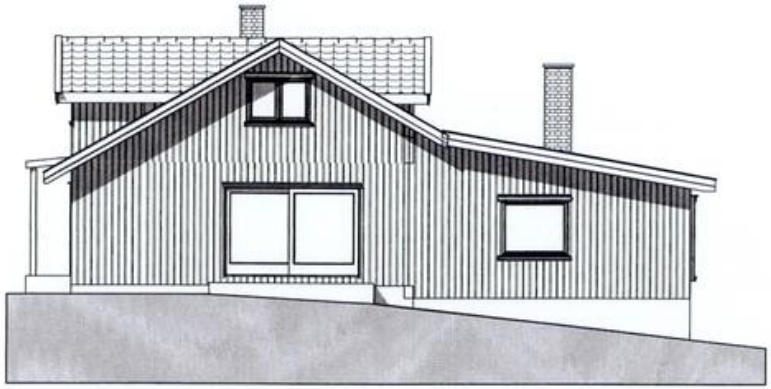
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

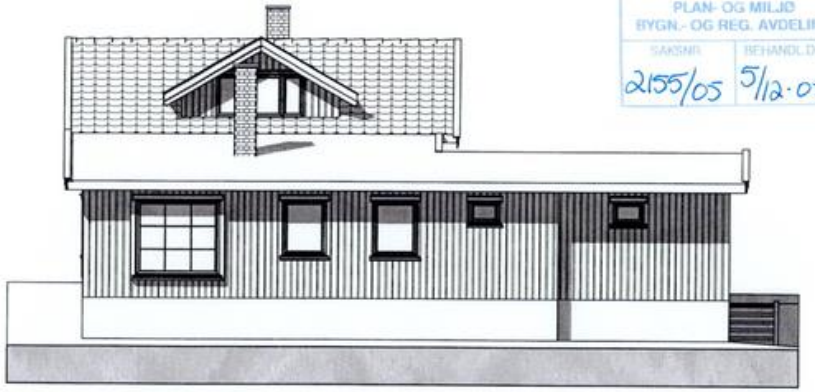
A-20/01

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
29 NOV 2005
E2









FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 2155/05
BEHANDL.DATO 5/12-05

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

05566-Mølleveien 1

Fredrikstad

OPPMÅLINGSTEGNINGER

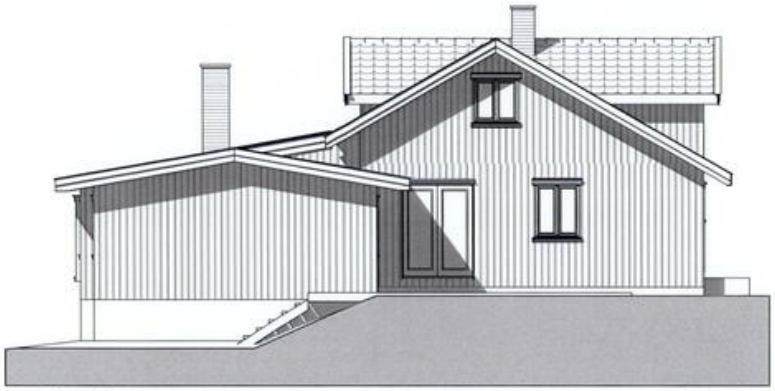
Fasader

Mål 1:100
Dato: 30.08.05
Sign.: gmo
Kontr.: Per Stenseth
Arb.nr.: 05566

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-20/02

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
28 NOV 2005



Fasade mot vest



Fasade mot syd



Fasade mot øst



Fasade mot nord

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR: 2155/05
BEHANDL.DATO: 5/12-05

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

05566-Mølleveien 1

Fredrikstad

SØKNADSTEGNINGER

Fasader

Mål 1:100
Dato: 28.09.05
Sign.:gmo
Kontr.:Per Stenseth
Arb.nr.:05566

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-15/01

E 5A

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

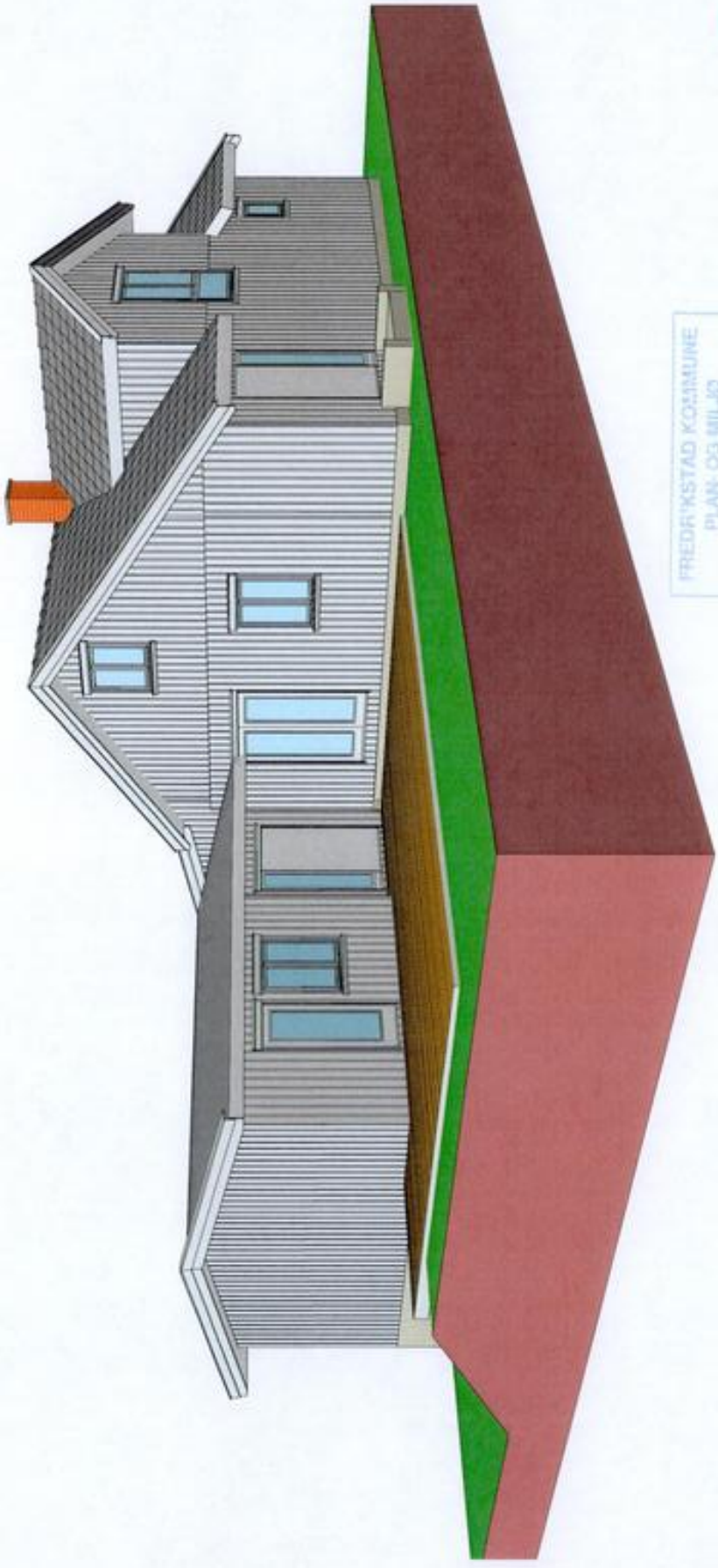
28 NOV. 2005

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 2155/05
BEHANDLDATO 5/12-05

F 5B

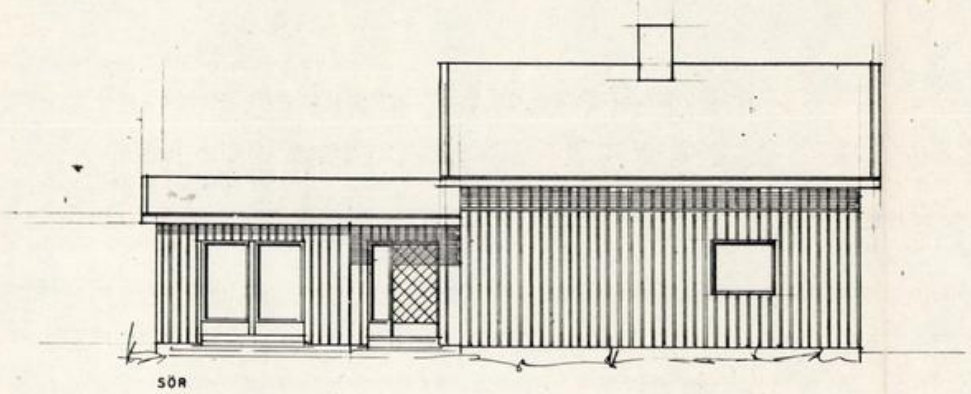
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

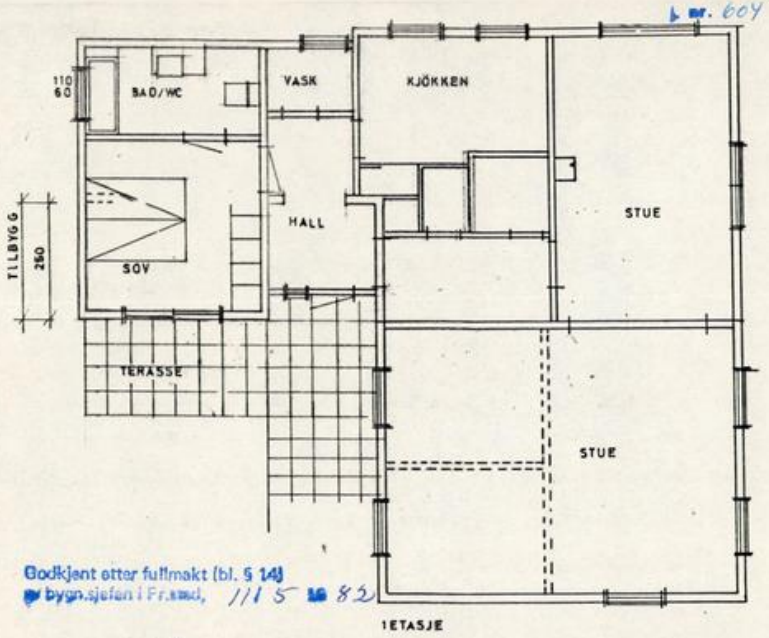
28 NOV. 2005



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 2155/05
BEHANDLINGSDATO 5/12-05

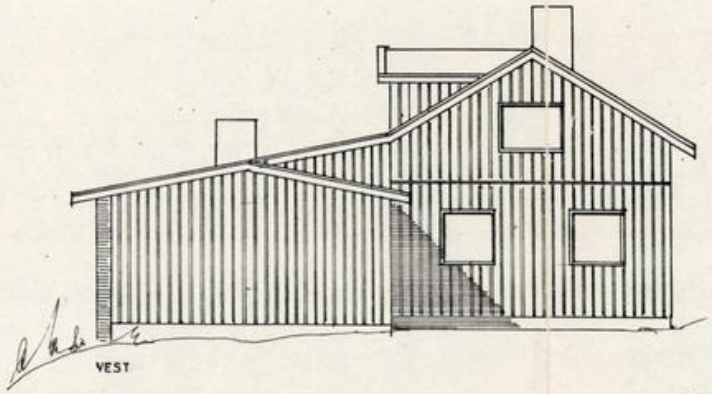
S. V. 10/5-82
L nr. 604

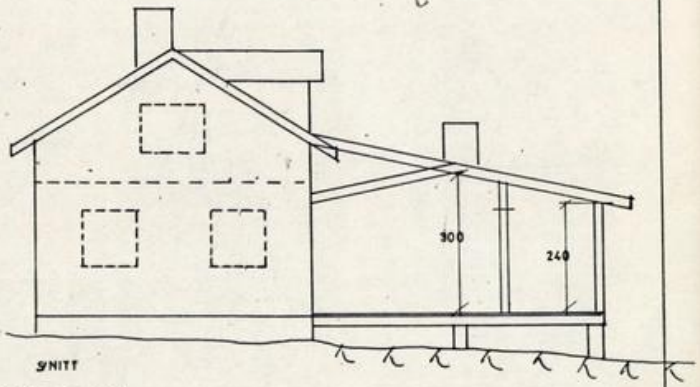




Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 11/5 82

F. B. nr. 244/82





JACOB IVERSEN
MÖLLEVEIEN 1

TILBYGG M 1:100

21.6.80 Iversen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/1058/0/0

Eierrepresentant: Liane Kjell Håvard

Regningsmottaker: Liane Kjell Håvard

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1058	Oppgitt areal	1324,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1306,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gullklokkeveien 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1613 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torsvik	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193806589	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		161

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LIANE KJELL HÅVARD	Gullklokkeveien 1	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
LIANE ANNE	Gullklokkeveien 1	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 976,00
60	ESkatt Bolig	2 057 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 6 584,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 3 464,00

kr 29 533,00

Eiendomsstatus, ordre 9322232

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 1058	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1306.3 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 30.06.2026

Oversiktskart

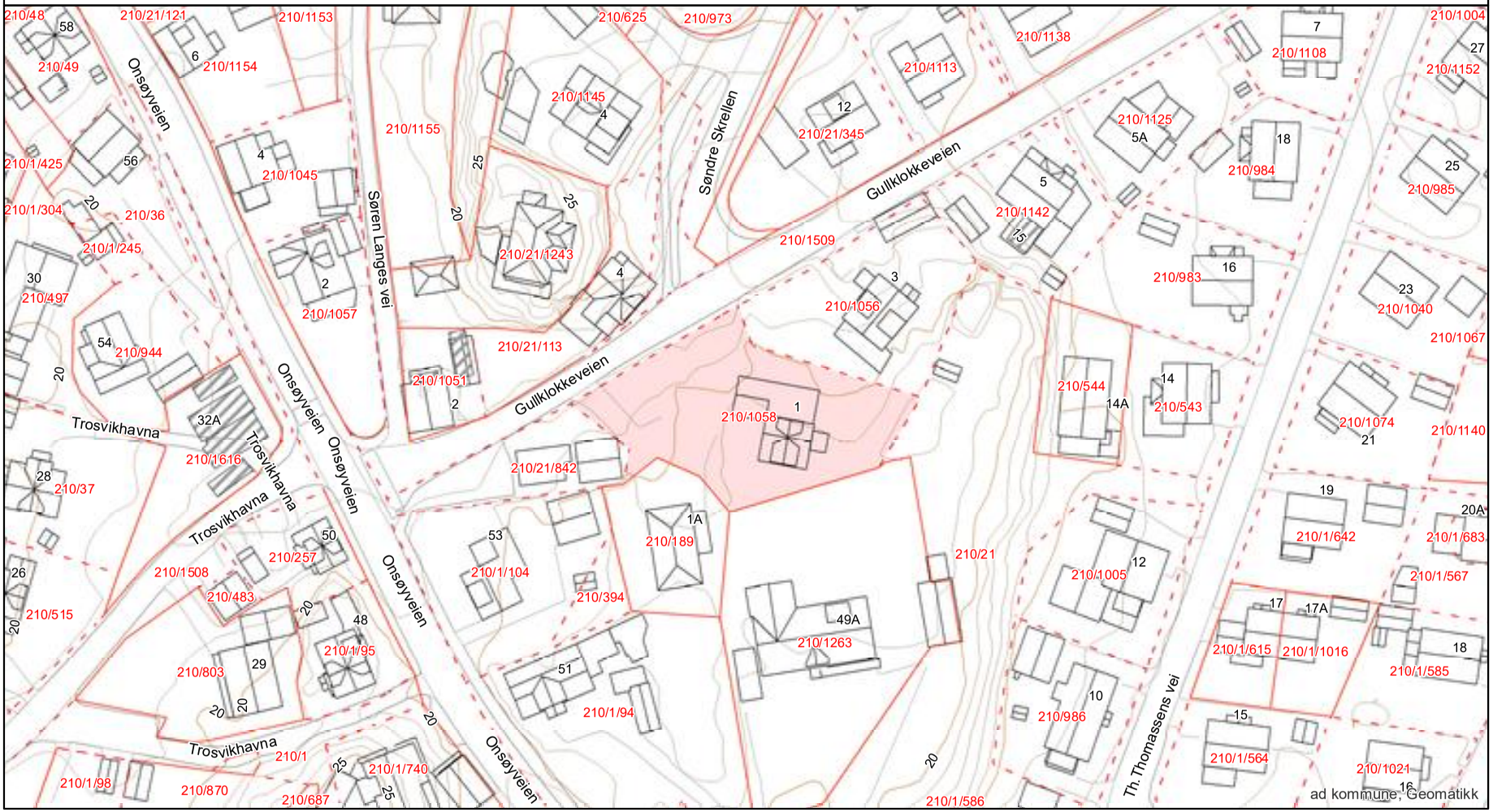
Adresse: Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1058/0/0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-30

N



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

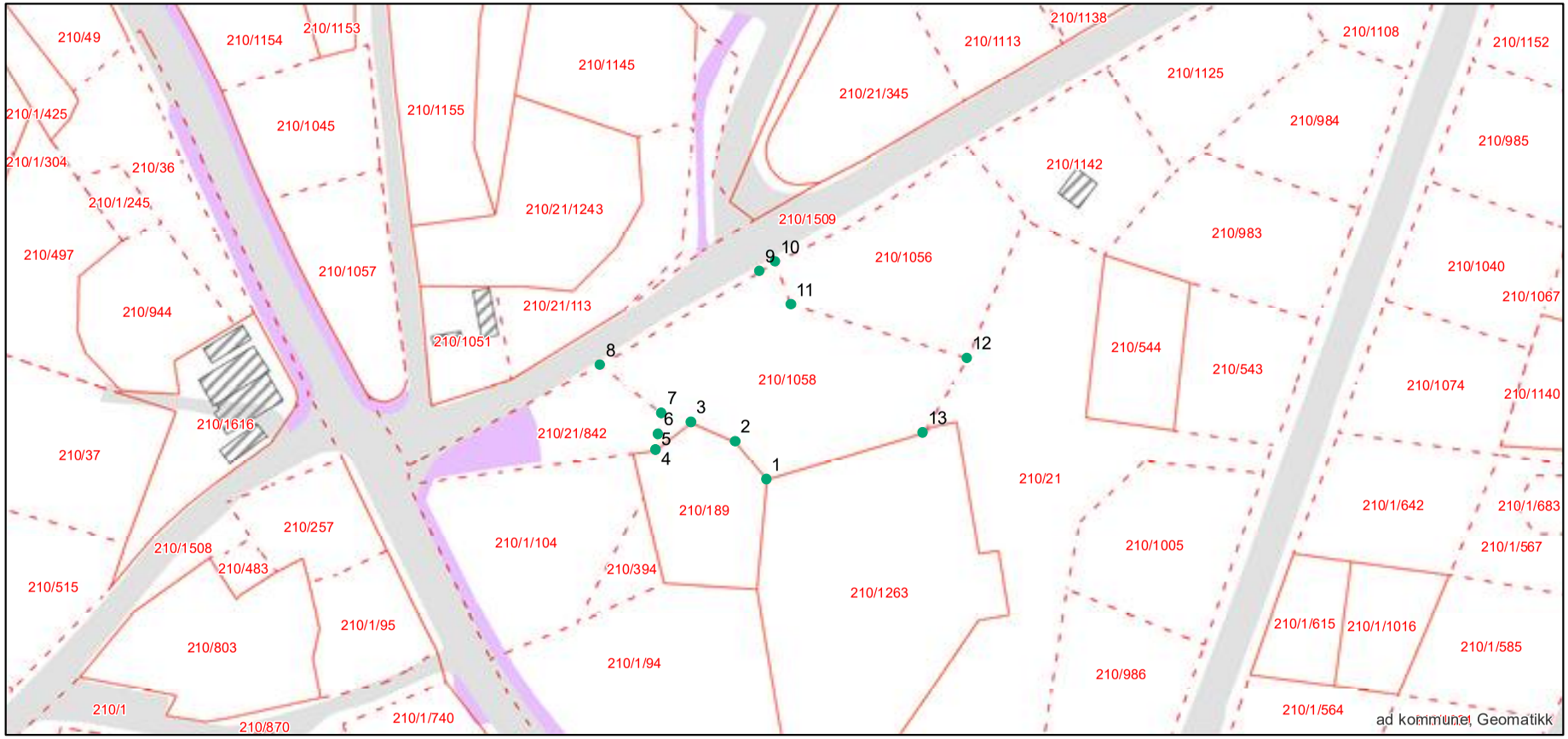
Adresse: Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1058/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-30

N

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.6.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1306.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566867.47239	609690.692305	Ikke spesifisert	8.69	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6566874.16858	609685.16057	Ikke spesifisert	8.67	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566877.6576	609677.228774	Ikke spesifisert	7.92	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6566872.72367	609671.040617	Ikke spesifisert	0.07	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6566872.66851	609670.985382	Ikke spesifisert	2.91	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6566875.54122	609671.458711	Ikke spesifisert	3.77	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
7	6566879.27264	609671.99504	Ikke spesifisert	13.8	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
8	6566887.75586	609661.133765	Ikke spesifisert	32.91	Ukjent		Annet	200	0
9	6566904.50043	609689.437939	Ikke spesifisert	3.25	Ukjent		Annet	200	0
10	6566906.14821	609692.239654	Ikke spesifisert	8.13	Umerket		Annet	200	0
11	6566898.52537	609695.065162	Ikke spesifisert	32.71	Umerket		Annet	200	0
12	6566889.0144	609726.341009	Ikke spesifisert	15.41	Umerket		Annet	200	0
13	6566875.77104	609718.484219	Ikke spesifisert	29.02	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/1058/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 306.3
Etablert dato	12.11.1991	Historisk oppgitt areal	1 324.1
Oppdatert dato	16.12.2025	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
ANNE LIANE	13106149490	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KJELL HÅVARD LIANE	04075844390	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

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	29.01.2019	29.01.2019		
AF - Annen forretningstype	27.11.2012	27.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
GF - Grunneiendom fra feste	21.11.1991			
DL - Kart- og delingsforretning	12.11.1991			

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
☑	☐	☐	☐	☐	13.05.2002	1 306.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193806589	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193806589: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	161.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	161.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
RA - Rammetillatelse	05.12.2005	10.12.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	161.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	127.0	0.0	127.0	0.0
H02	0	34.0	0.0	34.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193806589-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	05.12.2005	05.12.2005

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gullklokkeveien	1		1613 FREDRIKSTAD

Grunnkart

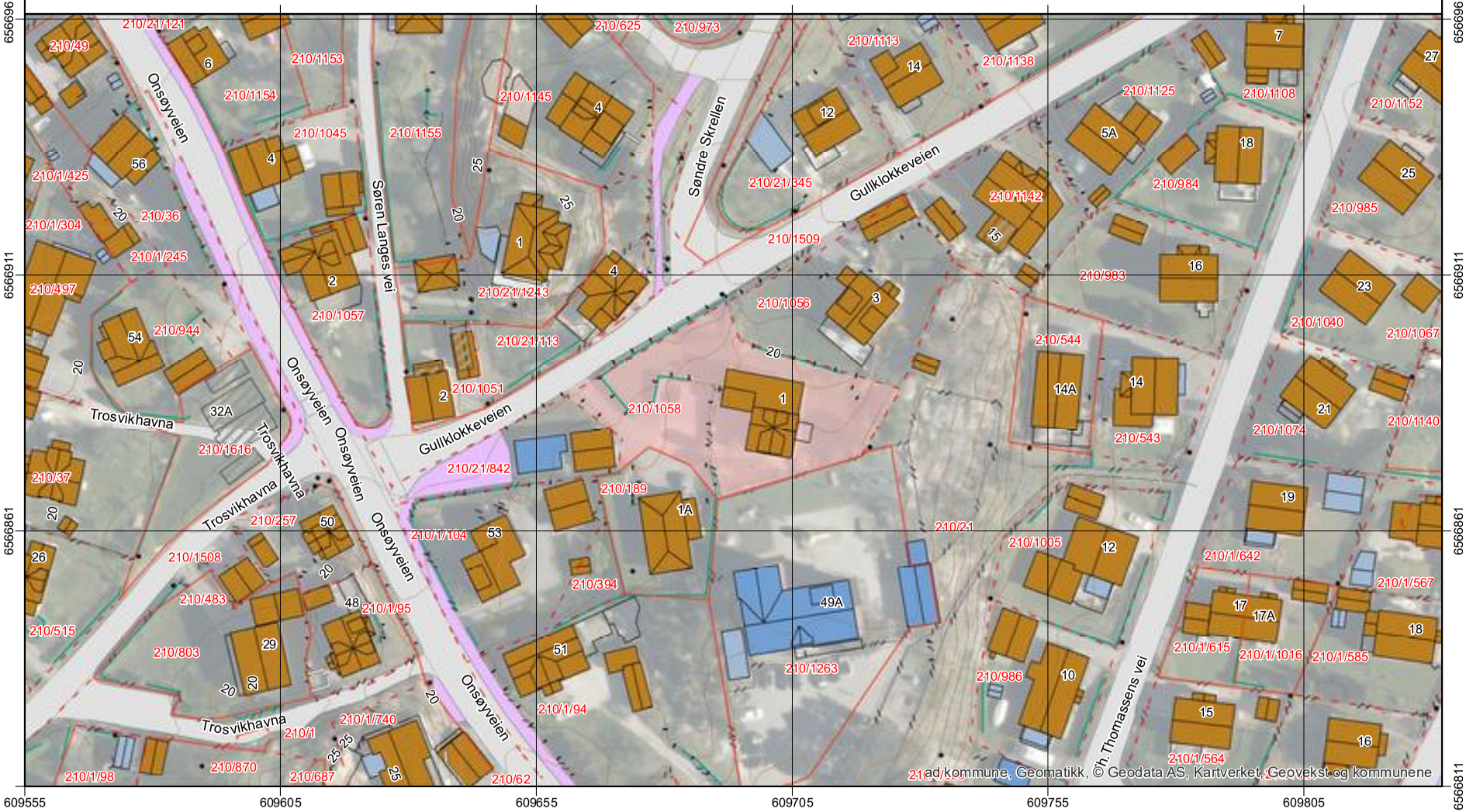
Adresse: Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1058/0/0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-30

N



Grunnkart

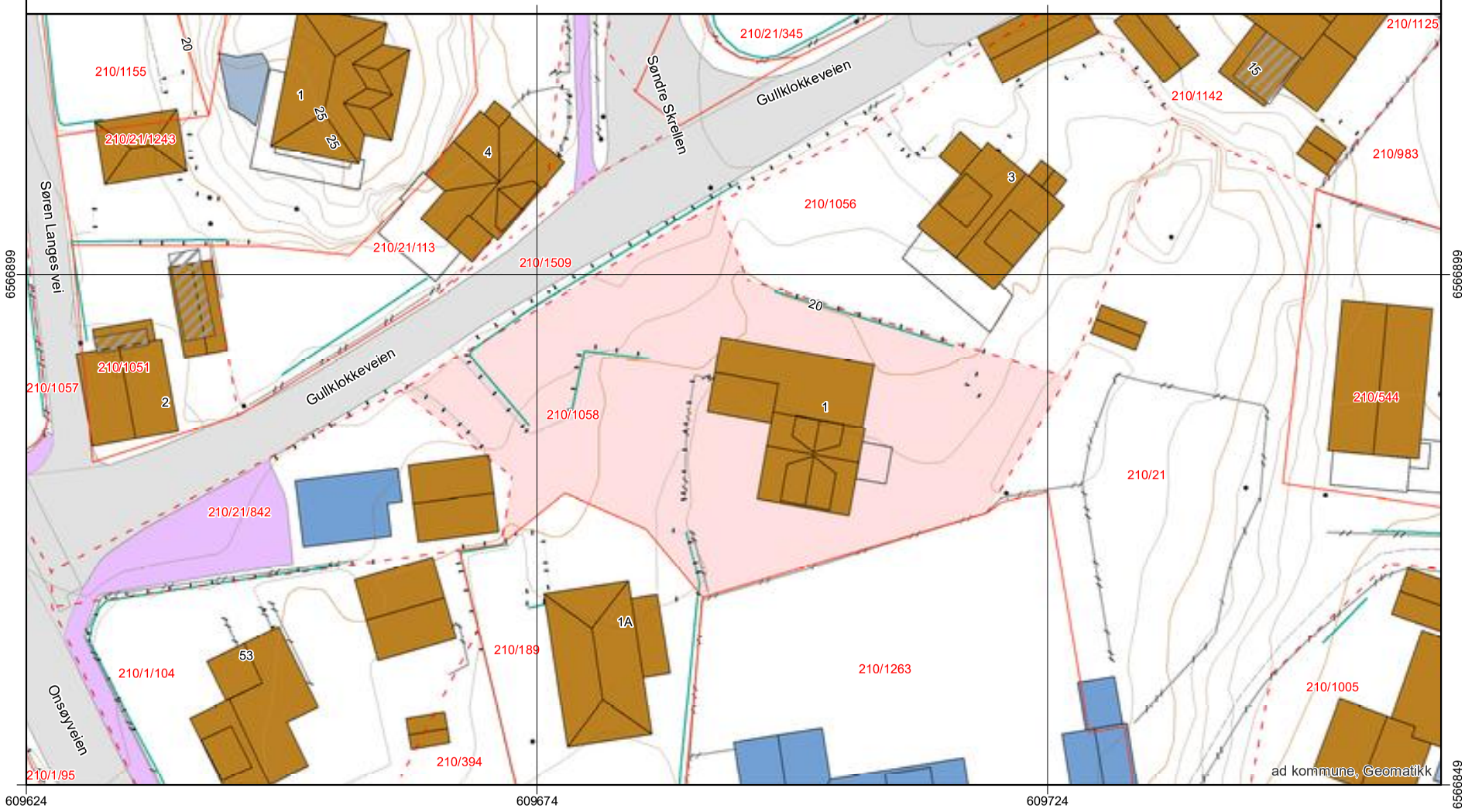
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gullklokkeveien 1, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1058/0/0

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

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-30

N



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

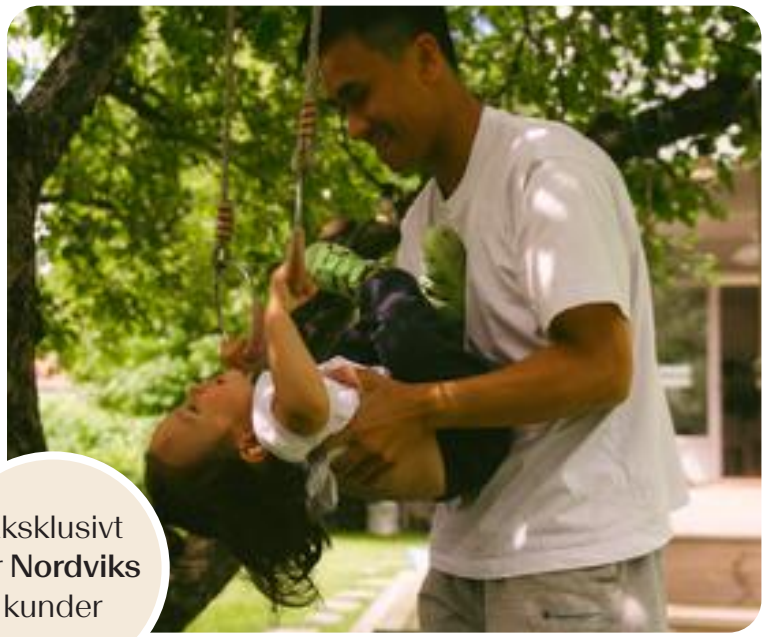




NORDVIK

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: 30-0115/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gullklokkeveien 1 1613 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 210, bnr 1058 (ideell andel 1/1) / Gnr 210, bnr 21 (ideell andel 1/1) , fnr 842, fnr 842 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:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891