PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

# SKIVEIEN 1

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

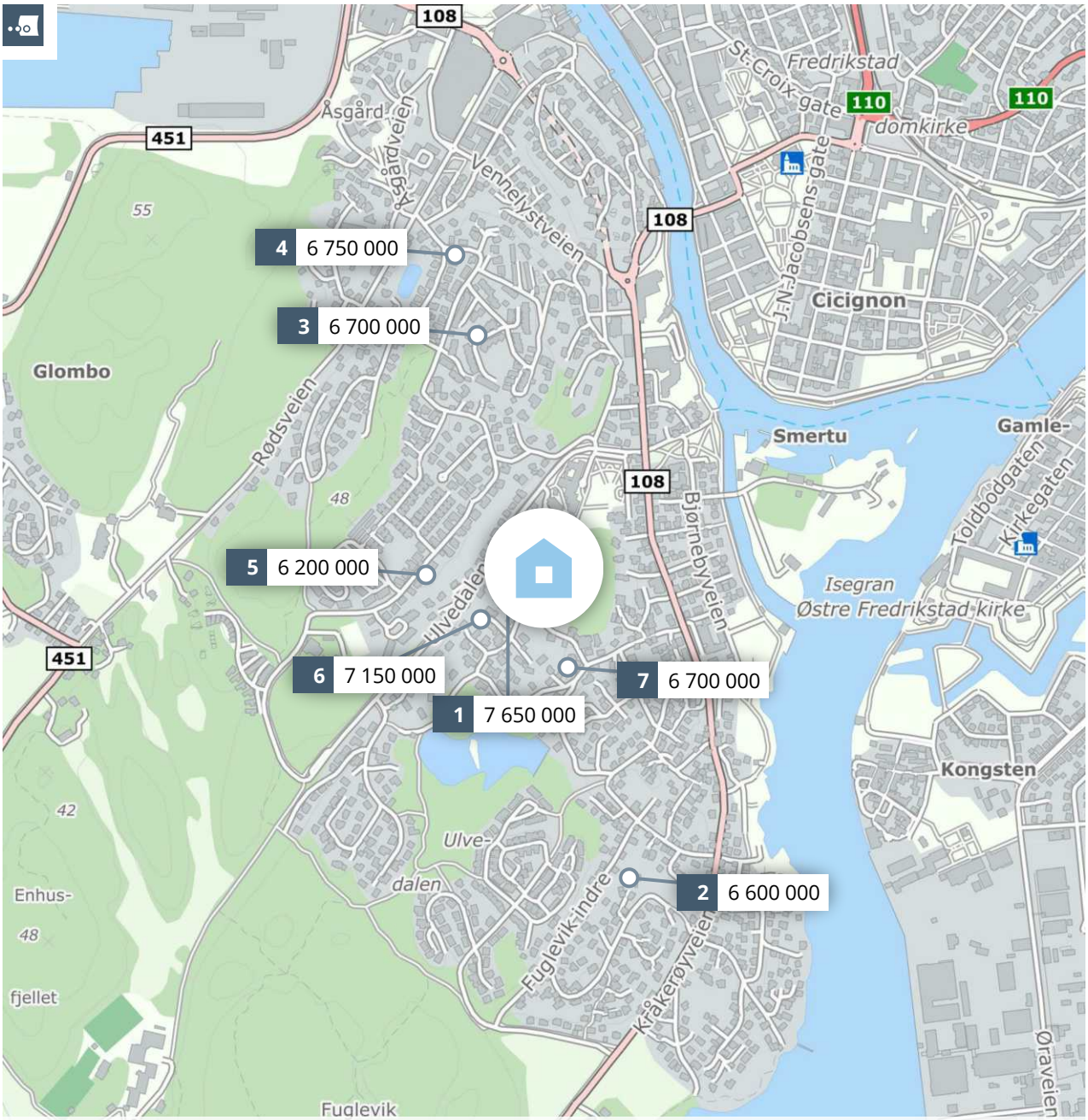
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SKIVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 01.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Caroline Skjerden Meyer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Skiveien 1, 1672 KRÅKERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 440 BNR 285 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS SMERTU

Verdivurdert til
**6 600 000**

| - | 6 600 000 | 47 143 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 140 m² | 40 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 362 m² | |
| Byggeår | | | | | 1961 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | - |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Skiveien 7 | | | | 13.04.2026 | 6 800 000 | **7 650 000** | 0 | 7 650 000 | **65 385** |
| | 117 m² | 1968 | 1 602 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Fuglevik platå 8 | | | | 17.11.2025 | 6 590 000 | **6 600 000** | 0 | 6 600 000 | **44 898** |
| | 147 m² | 1957 | 150 m² | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Solhjulet 11 | | | | 27.11.2025 | 6 800 000 | **6 700 000** | 0 | 6 700 000 | **38 728** |
| | 173 m² | 1968 | 513 m² | 5 sov | | | | | | |
| 4 | Sofus Sørensens vei 5 | | | | 12.04.2026 | 6 950 000 | **6 750 000** | 0 | 6 750 000 | **34 439** |
| | 196 m² | 1964 | 590 m² | 4 sov | | | | | | |
| 5 | Veidebakken 19 | | | | 03.11.2025 | 6 400 000 | **6 200 000** | 0 | 6 200 000 | **35 028** |
| | 177 m² | 1981 | 769 m² | 3 sov | | | | | | |
| 6 | Skiveien 17 | | | | 26.10.2021 | 7 000 000 | **7 150 000** | 0 | 7 150 000 | **44 136** |
| | 162 m² | 1968 | 874 m² | 3 sov | | | | | | |
| 7 | Damveien 18 B | | | | 28.10.2022 | 6 700 000 | **6 700 000** | 0 | 6 700 000 | **42 949** |
| | 156 m² | 1977 | 550 m² | 1 sov | | | | | | |

1/1 beliggenhet på toppen av Smertubakken med stor naturtomt på 1,3mål.
Unik enebolig på toppen av Smertubakken på Kråkerøy. Boligen ligger høyt i terrenget i første rekke med gode solforhold og en fantastisk utsikt utover Kråkerøy og Fredrikstad.
Boligen har en beliggenhet folk sitter å venter på, her får man en unik mulighet til å sikre seg en usjenert enebolig med alle de gode kvalitetene man ønsker seg.
Alt dette får du på postnummeret 1672 også kjent som Kråkerøy-Nord - et svært ettertraktet område.

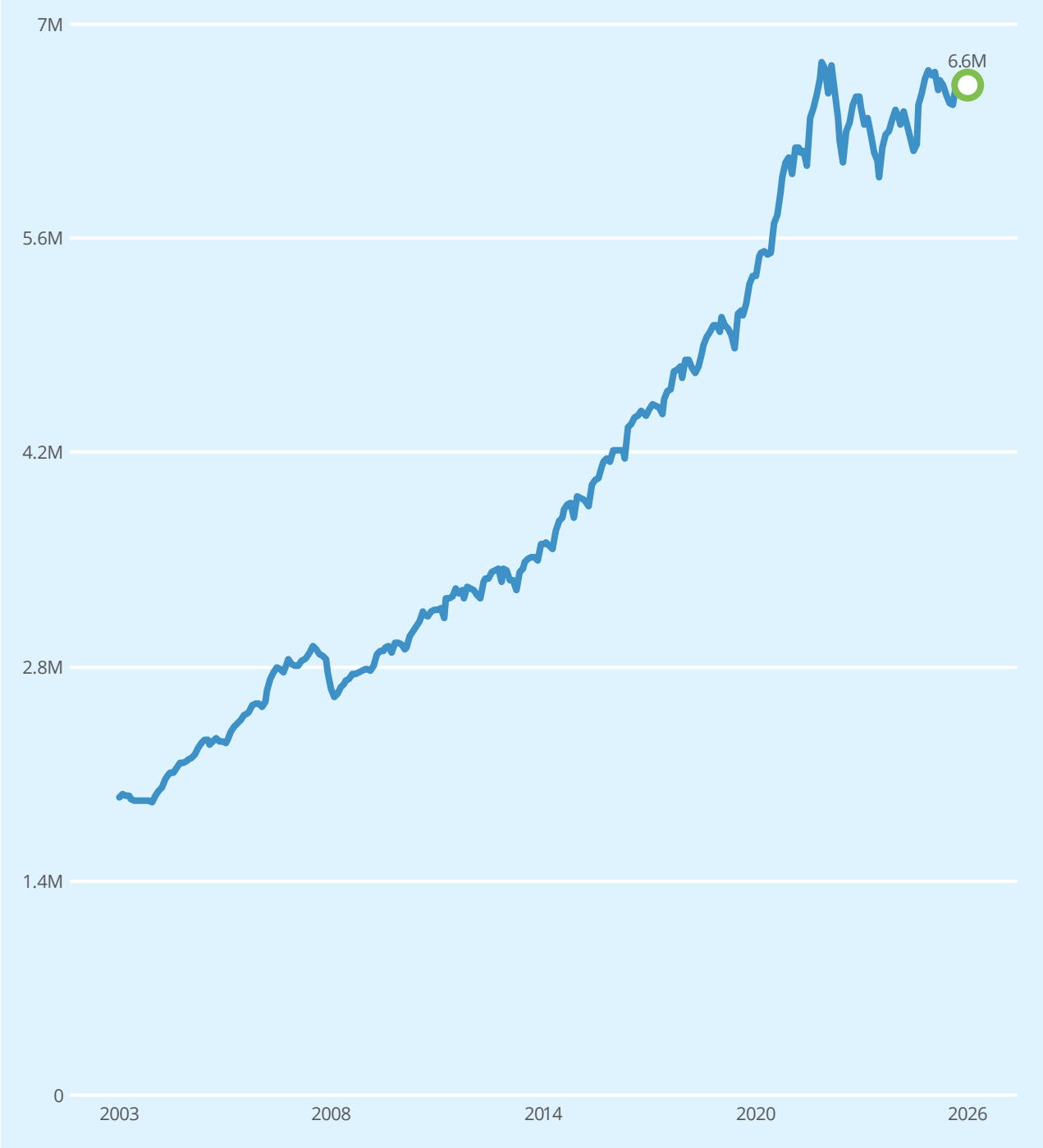
Dette er et unikt objekt med en prima beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

# Eneboliger til salgs i 1672 KRÅKERØY nå

2
eneboliger til salgs

3.4M
3.3M
**3 145 000** Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

# Eneboliger solgt i 1672 KRÅKERØY siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

**5 872 000** Salgspris i snitt
**5 848 000** Prisantydning i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 0.2% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**47 143** Skiveien 1 Totalpris 6 600 000
**36 337** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
**31 629** FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 12 mnd

# Tilstandsrapport

Enebolig
Skiveien 1 , 1672 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 440, bnr. 285

**Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 138 m²**



**Befaringsdato:** 26.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-2992 **Eiendomsverdi ref nr:** RR2029

**Autorisert foretak:** Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Grydeland Eiendom

Takstforetak

**Rapportansvarlig**

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 1. etasje beliggende i Skiveien 1. Boligen har en garasje.
Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med panelovn, peis og vedovn.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med pappshingel.

Det opplyses at tak ble lagt om i 2013, utfør av Lemtun.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Heltekket pipetopp.
Pipetopp opplyses beslått i 2013.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Det er gjort fuktsøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling ved pipe. Ingen førhøyede verdier er avdekket.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Vinduer er med og uten ventil.
Trevinduer med koblet glass i kjeller.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Trapp med naturstein forann inngang.

INNVENDIG Gå til side

Boligens rom er preget av parkett, belegg og fliser på gulv.
Vegger er med panel, malt strie, malt plate og tapet.
Himling er med malte plater.
Mursteinspipe med vedovn og peis i stue.
Det er krypkjeller under boligen.
Liten trapp mellom 2 nivåer i tre.
Innvendige finerte innerdører / fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Ukjent sluk løsning.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Det er tatt hull i vegg

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Avløpsrør i plast og jern / soil.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vegg.
Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Vvb på ca 200l plasert i kjeller.
Hovedsikring med underkurser. Skru - og automatsikringer.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

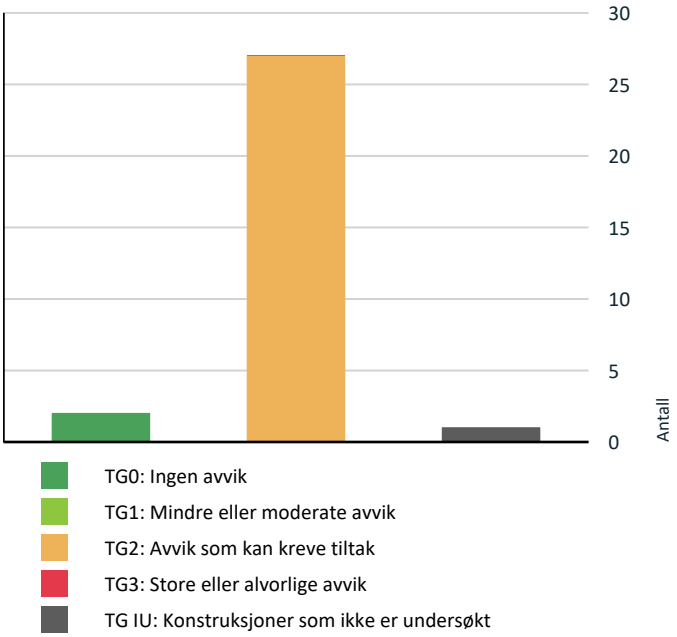
Noen innerdører har en litt annen plasering enn på tegning.

**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

**Enebolig**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |


### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1961

**Kommentar**
Iflg byggetegning

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Boligen har en normal standard.

**Vedlikehold**
Boligen er trenger vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1982 | Tilbygg | Tegninger på utvidelse av stue er datert 1982. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak er tekket med pappshingel.

Det opplyses at tak ble lagt om i 2013, utfør av Lemtun.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En konsekvens av et gammelt tak er at det kan være følgeskader.



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Heltekket pipetopp. Pipetopp opplyses beslått i 2013.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekemme følgeskader. En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg. Råteskadet kledning anbefales byttet.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Det er gjort fuktsøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling ved pipe. Ingen førhøyede verdier er avdekket.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Vinduer er med og uten ventil.
Trevinduer med koblet glass i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig.
Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.
Noe råte i utvendig belistning.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

Kjellervindu anbefales byttet.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.
Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp med naturstein forann inngang.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noe sprekker enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Sprekker anbefales utbedret.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Boligens rom er preget av parkett, belegg og fliser på gulv.
Vegger er med panel, malt strie, malt plate og tapet.
Himling er med malte plater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Mursteinspipe med vedovn og peis i stue.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er krypkjeller under boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Noe fukt innsig langs fjell i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom / kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor / i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Liten trapp mellom 2 nivåer i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tildstand med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overvåk tildstand.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige finerte innerdører / fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noe sprekker i i overgang tak / vegg. Riss i flis ved dusj. Bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjnisje er forhøyet så sluk i dusjnisje er høyere en resten av gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Ukjent sluk løsning.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tildstand.



### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres  for å lukke avviket.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Det er tatt hull i vegg

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



# KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.
Ikke mntert komfyrvakt og lekasjestopper.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**
Kjøkkenventilator med avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen.Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

# SPESIALROM

## 1.ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Toalettrom med vask.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**
Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera. Det er uisolerte rør i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.
Rør som er utsatt for kulde anbefales isolert.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**
Avløpsrør i plast og jern / soil.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**
Vvb på ca 200l plasert i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Viktig med varme i kjeller så tank ikke fryser.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**
Hovedsikring med underkurser. Skru - og automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

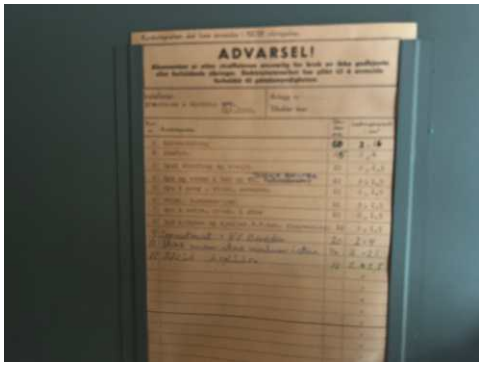
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Ja**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.**






## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Bygningen står på faste masser / fjell. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Ukjent drenering.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Boligen står på fjell og har naturlig drenering. Noe innsig av vann / fukt langs fjell i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke inneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:
Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):
ca. 30–60 år
Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):
ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.
Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.
Dårlig utført drenering har kortere levetid.
Åvervåk drenering og iversett tiltak etter funn.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av betong. Pusset og malt utvendig. Noe isolert innvendig med plater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tildstand med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overvåk tildstand.

## TG 0 Terrengforhold

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.
Røropplegg fra byggeår og mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overvåk tildstand.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Iflg byggetegning

**Standard**
Garasje har en enkel standard.

**Vedlikehold**
Garasje trenger vedlikehold.

**Beskrivelse**
Garasje oppsatt i trekonstruksjoner. Det er settningsskader i garasje.
Tiltak må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

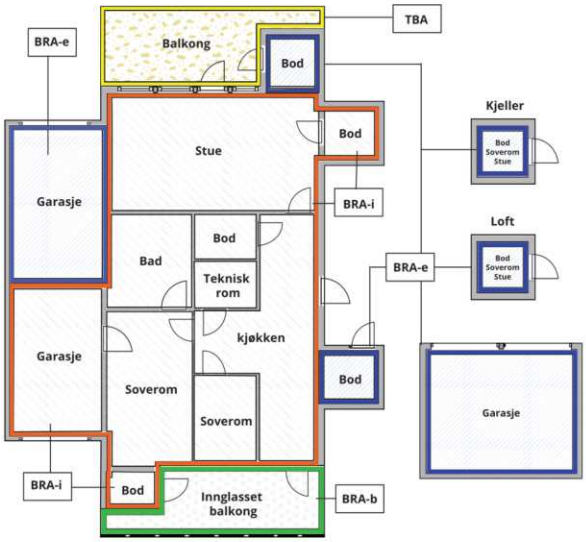
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 138 | | | 138 | |
| Kjeller | | | | | |
| **SUM** | **138** | | | | |
| **SUM BRA** | **138** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré, kjøkken, stue, spisestue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, toalettrom | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Kjeller har lav takhøyde og er ikke målbart areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Noen innerdører har en litt annen plasering enn på tegning.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | | 16 | | 16 | |
| **SUM** | | **16** | | | |
| **SUM BRA** | **16** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | | Garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.3.2026 | Sigurd Grydeland | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 440 | 285 | | 0 | 1362.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Skiveien 1

**Hjemmelshaver**
Synnestvedt Kirsten Lisbeth

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Tinglyste/andre forhold**

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 08.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RR2029

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

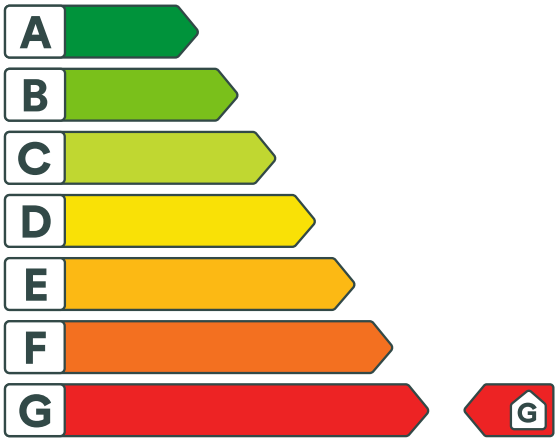
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Skiveien 1, 1672 KRÅKERØY** | |
| Dato for energimerking<br>**15.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-281818** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**193790631** |
| Gårdsnummer<br>**440** | Bruksnummer<br>**285** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1961** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**154,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**138,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**420,28 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**413,30 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**57 035 kWh** |

# Skiveien 1, 1672 KRÅKERØY

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Skiveien 1, 1672 KRÅKERØY

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: 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.

### Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 19: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 23: 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 24: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

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

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

## 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

# Skiveien 1

Nabolaget Fuglevik/Bekkhus - vurdert av 66 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rødsmyra skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 17 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.)<br>434 elever, 24 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)<br>335 elever, 21 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)<br>180 elever, 6 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| WANG Toppidrett Fredrikstad<br>180 elever, 6 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kommunehuset<br>Linje VY6, 117, 171, 172, 199 | 5 min<br>0.4 km |
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 21 min<br>1.8 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 40 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Smertulia barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Kråkeby barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 17 min<br>1.4 km |
| St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 7 min<br>2.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Glommen Brygge | 8 min |
| Kiwi Kråkerøybrua | 8 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Værstetorvet | 17 min |
| Boots apotek Kråkerøy | 10 min |
| Væstertorvet Vinmonopol | 17 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Smertuparken | 4 min |
| Skogveien balløkke | 6 min |
| SATS Fredrikstad | 7 min |
| SKY Fitness Fredrikstad | 18 min |

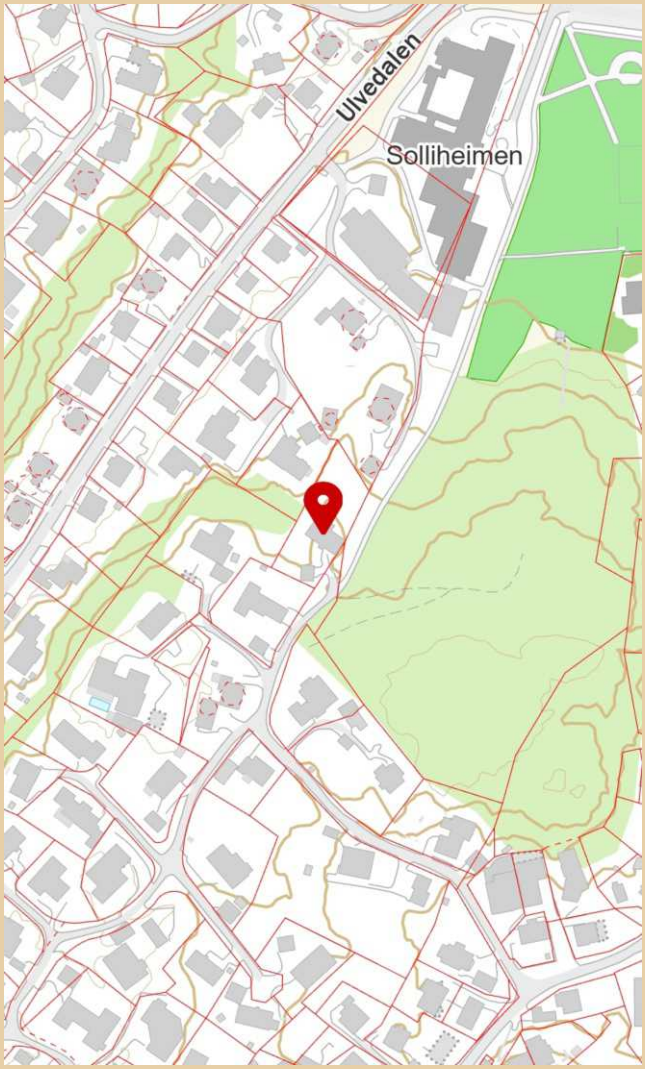
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

**Støynivået**
Lite støynivå 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel




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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

Meglerfirma: Privatmegleren | Oppdragsnr.:

Adresse: Verkstedrun 10

Postnr.: 1671 Sted: Krakuerøy

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: Line og Hanne Symnstvedt

Når kjøpte du boligen? | Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Kirsten Symnstvedt IF | Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: | Etternavn:

Selger 2 Fornavn: | Etternavn:

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse:
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse:
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ja, det er setnings-skader i gulvet i garasjen

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ikke annet enn sikker maur hver vår

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om samelet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i samelet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

~~Fakt~~ Fak. belegg skiftet i ca 2013 ved Torbjørn Lemtun a/s. Pipe sannsynligvis beslått på ny da. Rør - vann (?) og avløp - skiftet mellom huset og veien ca 2009.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

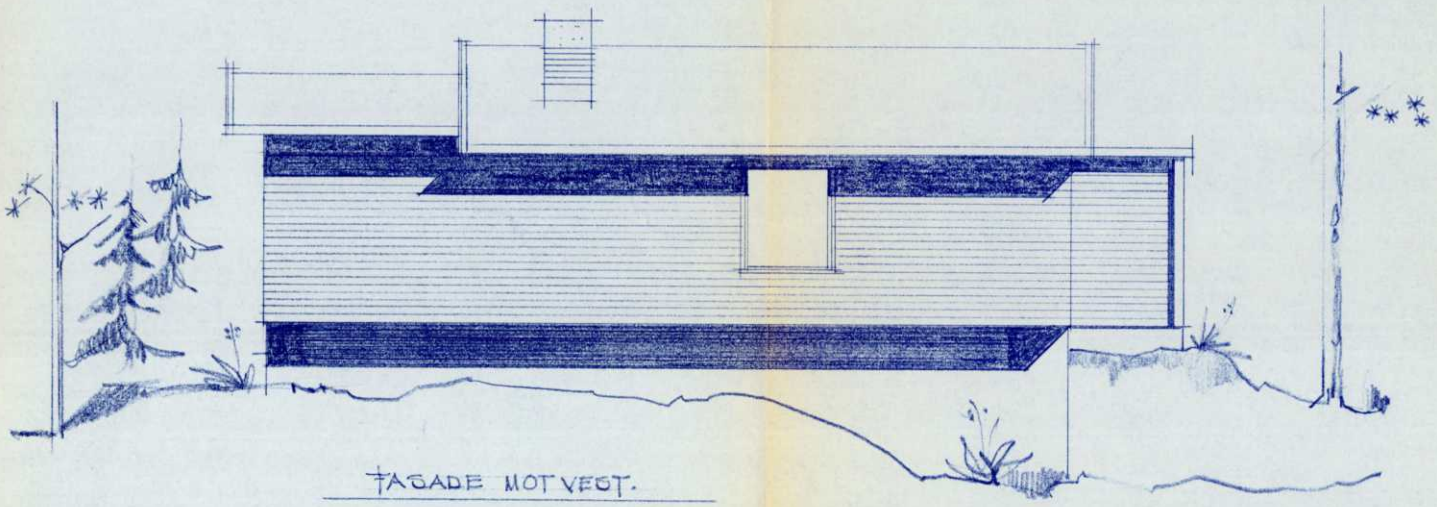
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

| Dato 9/4-2026 | | Sted Hvaler |
|---|---|---|

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



FASADE MOT VEST.

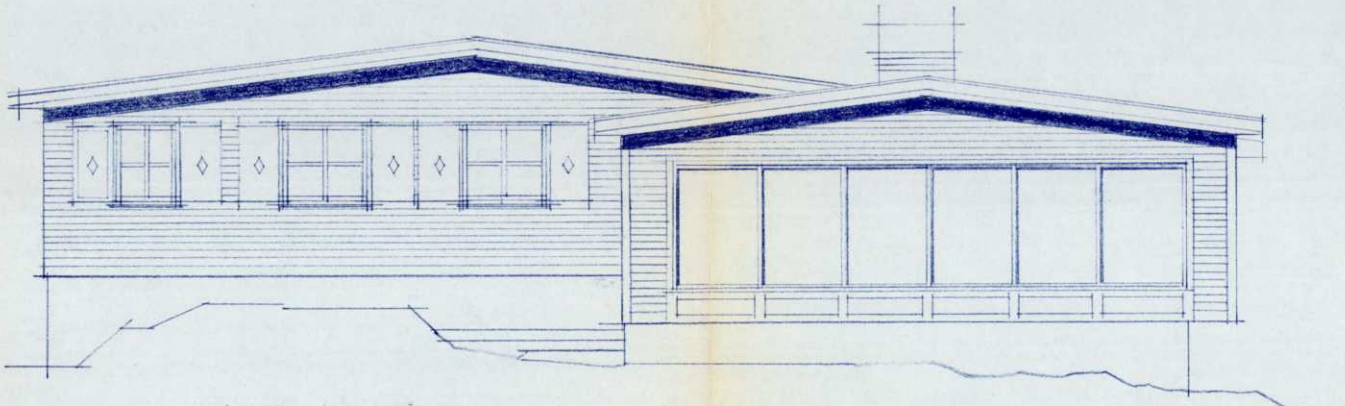
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY 27/5-82

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19 . Sak nr.

KJELL SYNNESTVEDT.

TILBYGG, FASADE MOT VEST. MÅL 1-50.

INT. ARK. MNIL, TOM ROMBERG SPAREBANKGÅRDEN, FREDRIKSTAD.



FASADE MOT NORD.

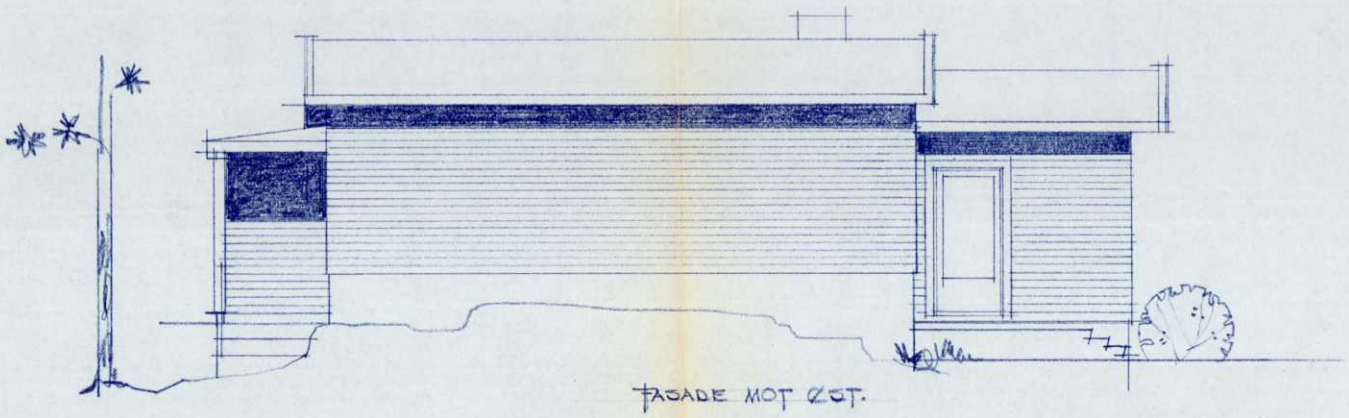
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY 23/5-82

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19 . Sak nr.

KJELL SYNNESTVEDT

TILBYGG FASADE MOT NORD MÅL 1-50.

ARK. MNIL, TOM RONBERG, SPAREBANKGATEN, FREDRIKSTAD.



FASADE MOT ØST.

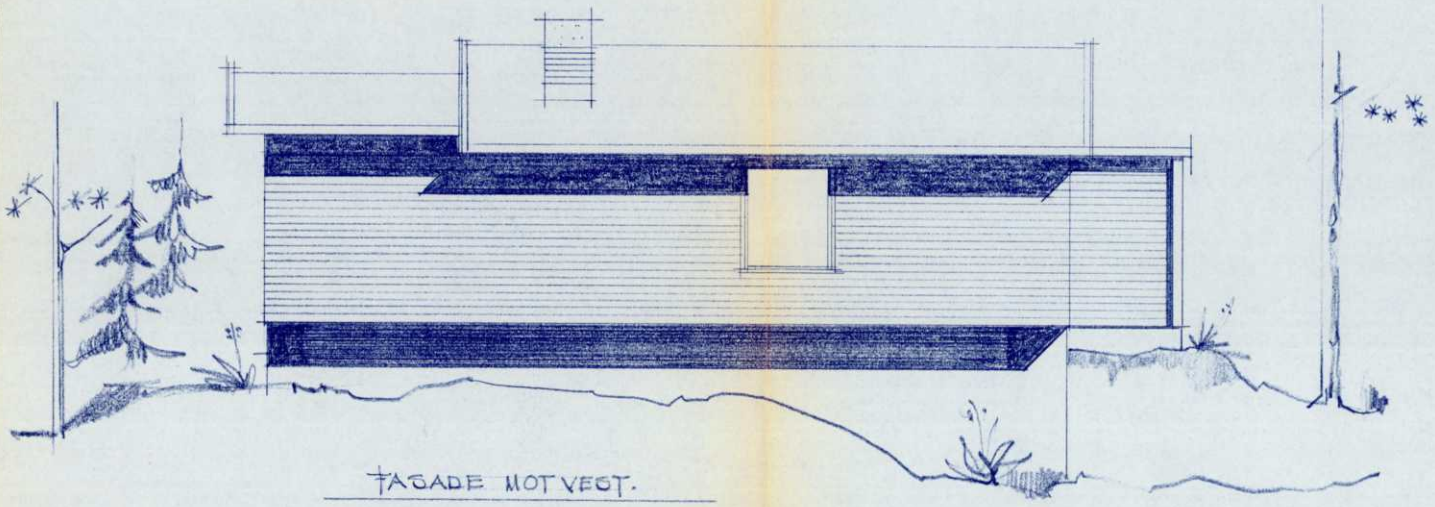
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY 27/5-82

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
1 19 . Sak nr.

KJELL SYNNESTVEDT.

TILBYGG FASADE MOT ØST MÅL. 1-50.

INT. ARK. MNIL. TOM KOMBERG, SPAREBANKGÅRDEN, TR. STAD.



FASADE MOT VEST.

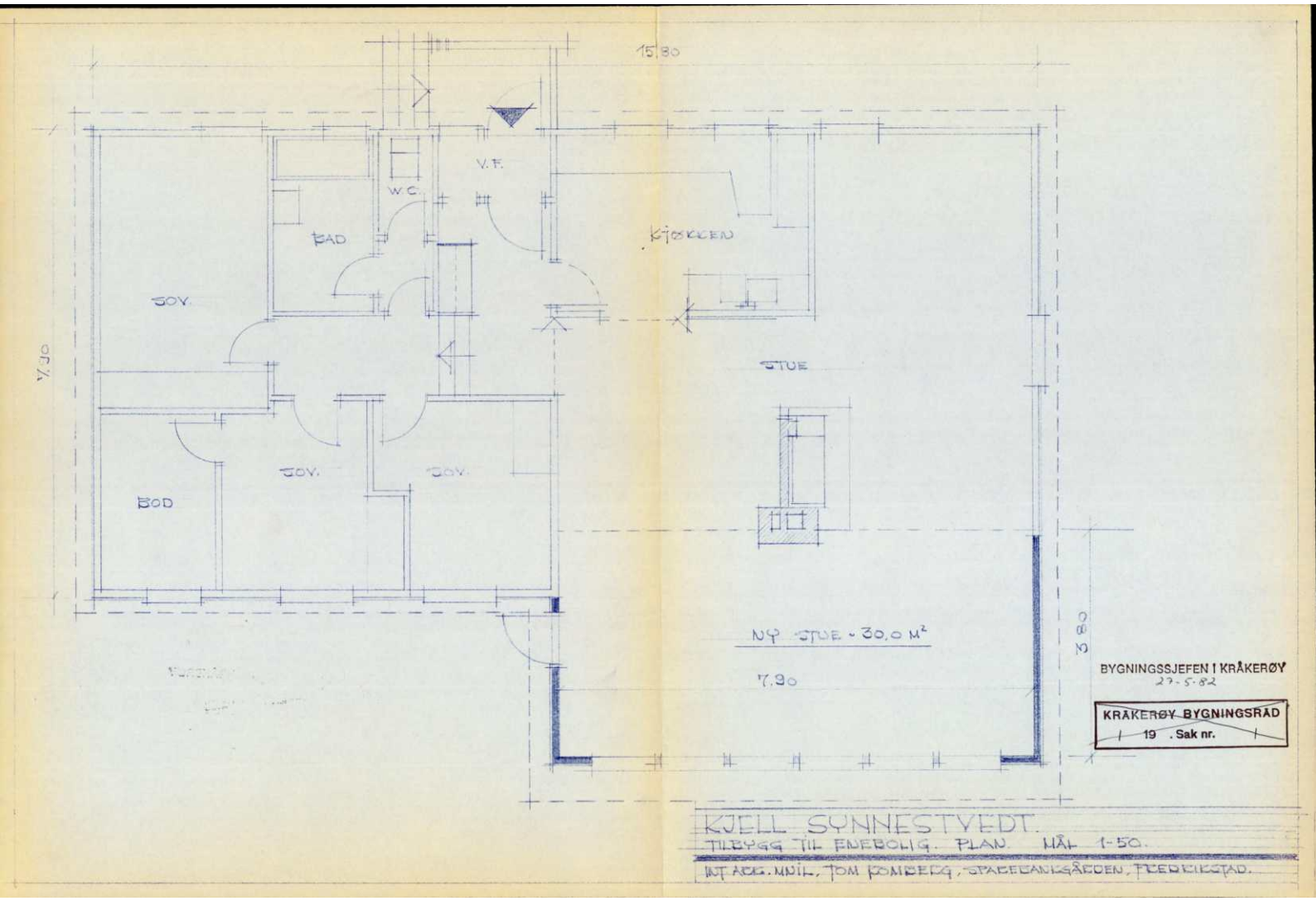
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY 27/5-82

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19 Sak nr.

KJELL SYNNESTVEDT.

TILBYGG, FASADE MOT VEST. MÅL 1-50.

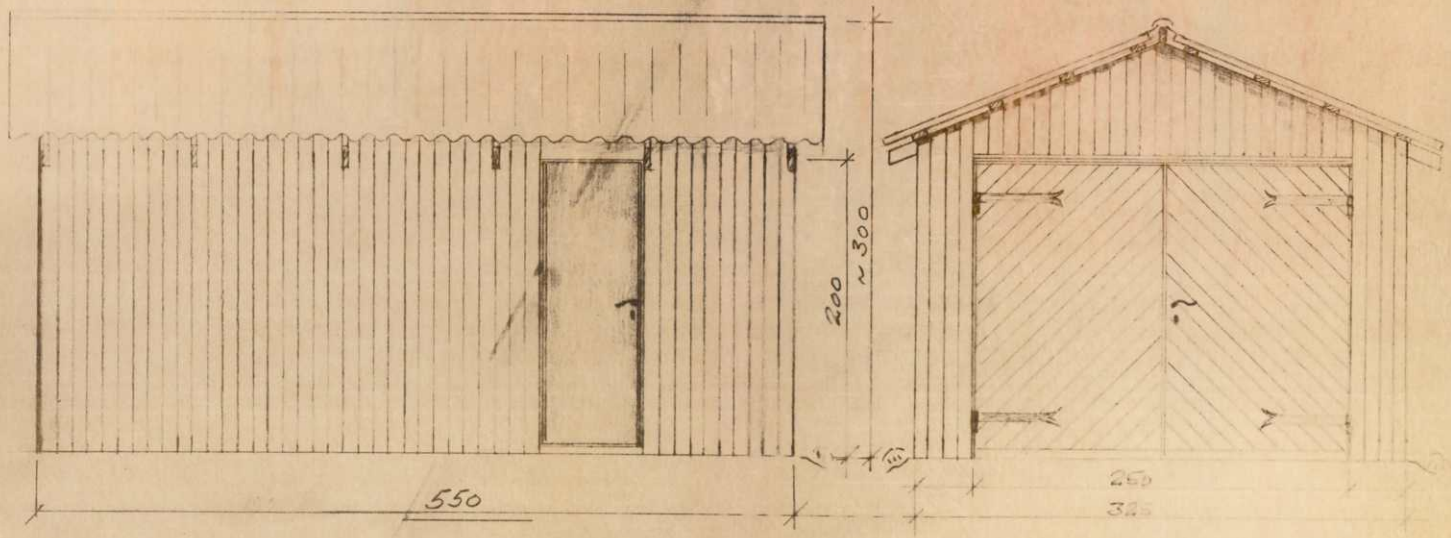
INT. ARK. MNIL, TOM KOMBERG SPAREBANKGÅRDEN, FREDRIKSTAD.




BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY
27-5-82

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19 . Sak nr.

KJELL SYNNESTVEDT.
TILBYGG TIL ENEBOLIG. PLAN. MÅL 1-50.
INT. ARK. MNIL. TOM KOMBERG, STABELANDSÅSEN, FLEKKEFJORD.



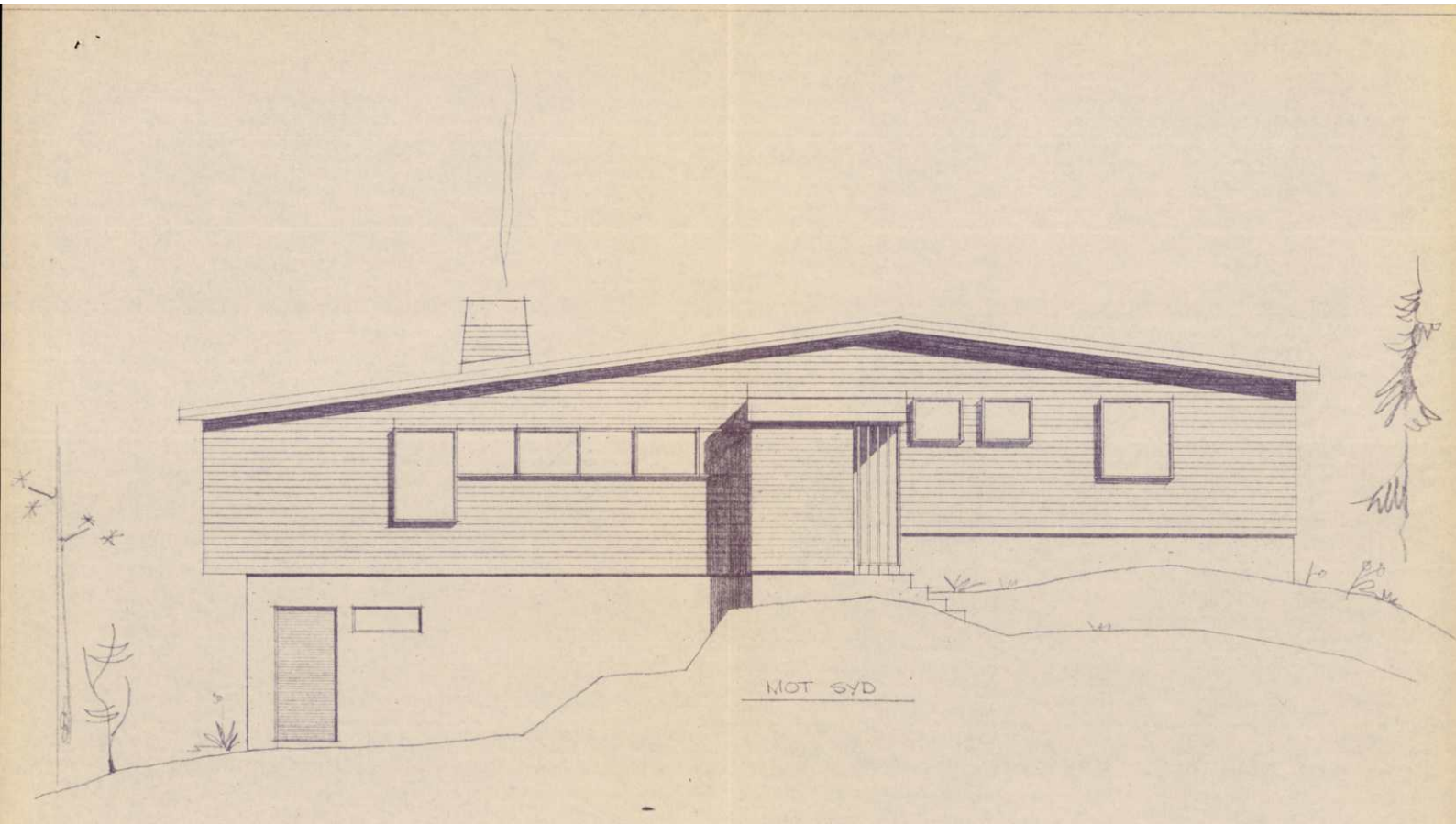

Godkjent. Kråkerøy Bygningsråd
17/12 1965. Sak nr. 273/65.

Kråkerøy Bygningsråd
18/11 1965. Sak nr. 268/65.

1:25

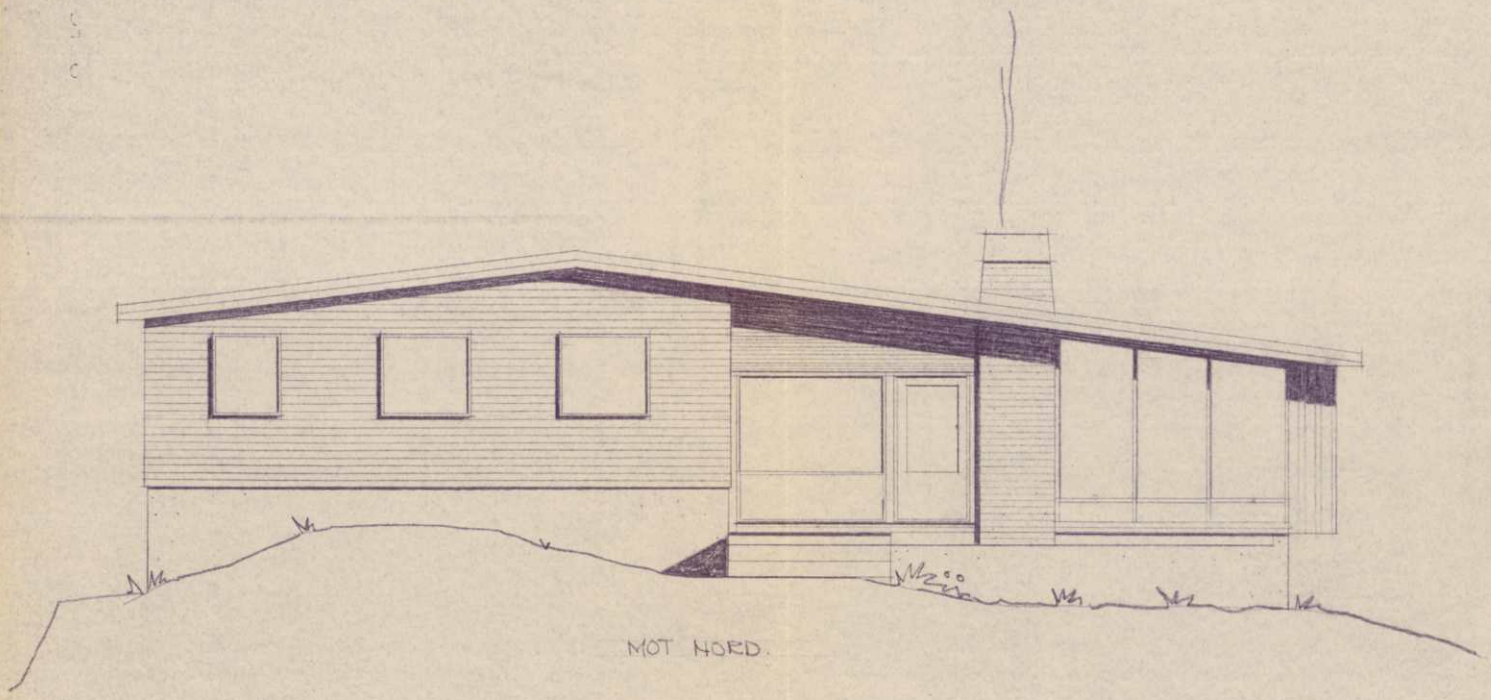
GARASJE for KJELL SYNNESTVEDT

Rødhetveien Kråkerøy



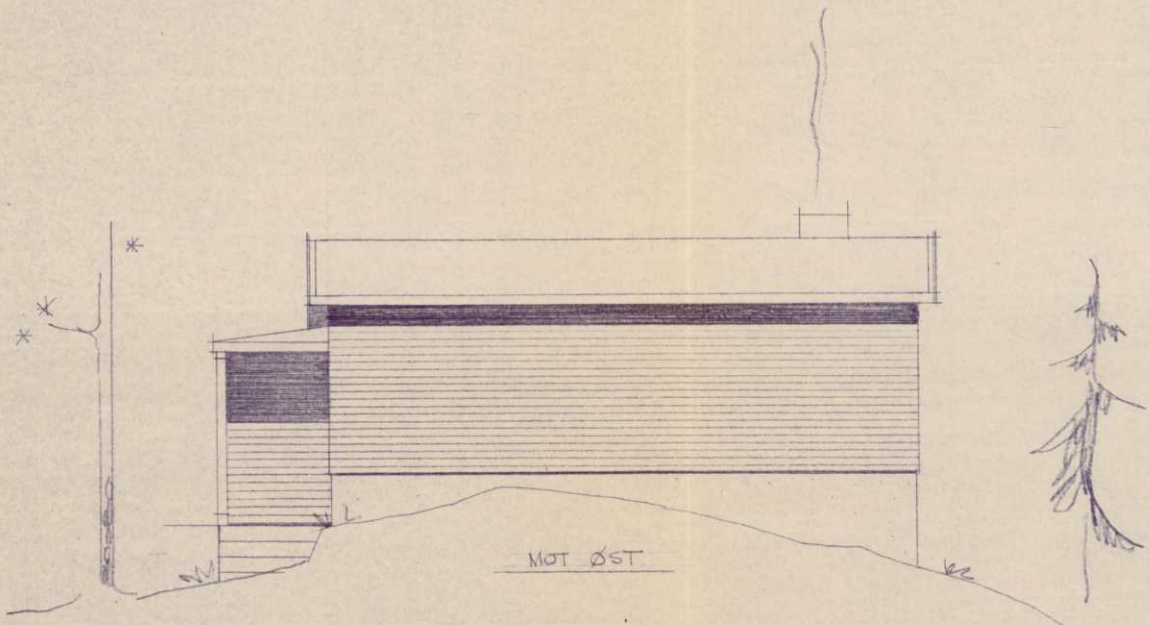

ENEBOLIG FOR KJELL SYNESTVEDT. FASADE 3.

MÅL 1:50 FR. STAD. 1961. TOM ROMBERG Sivt. arkt.

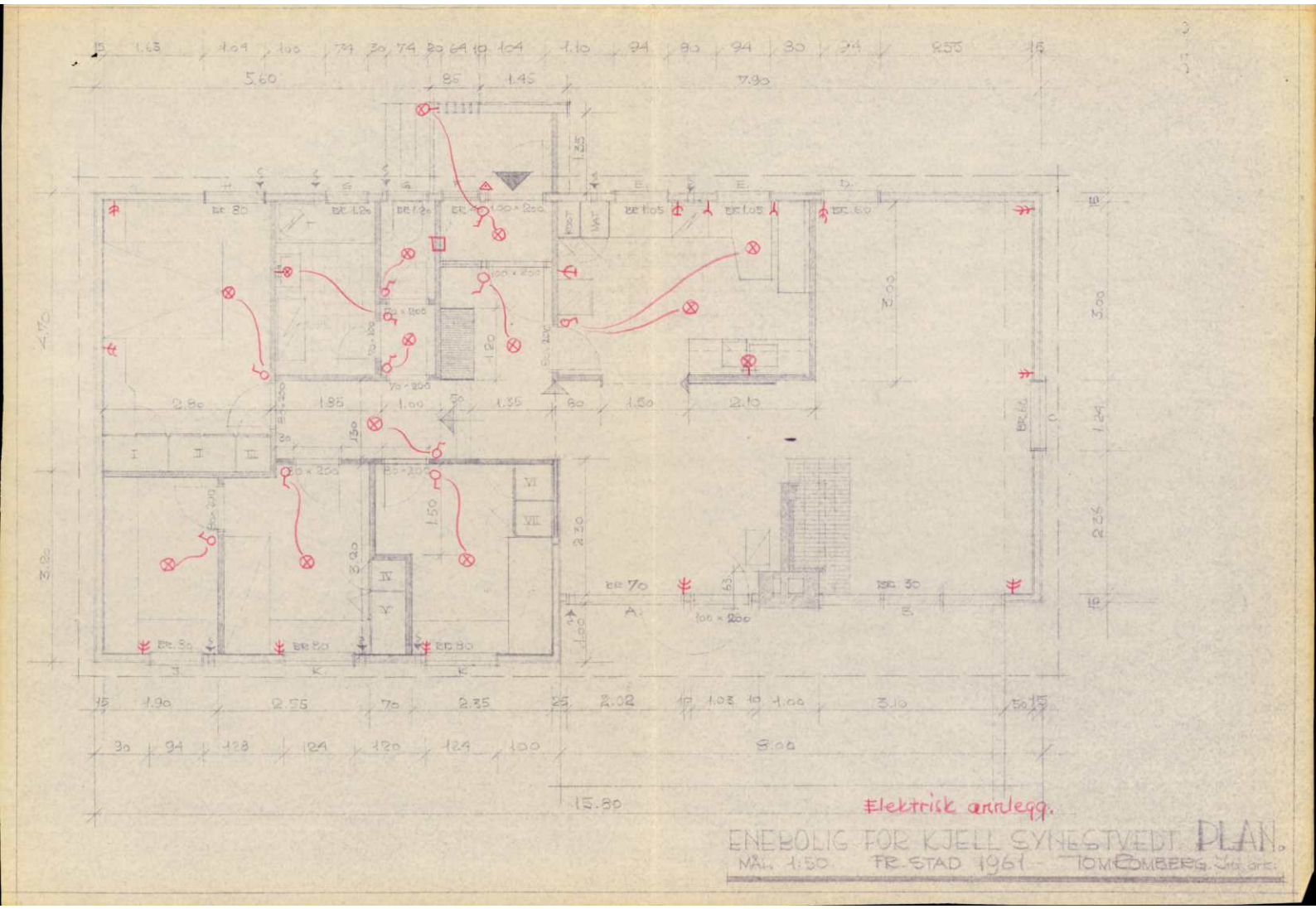


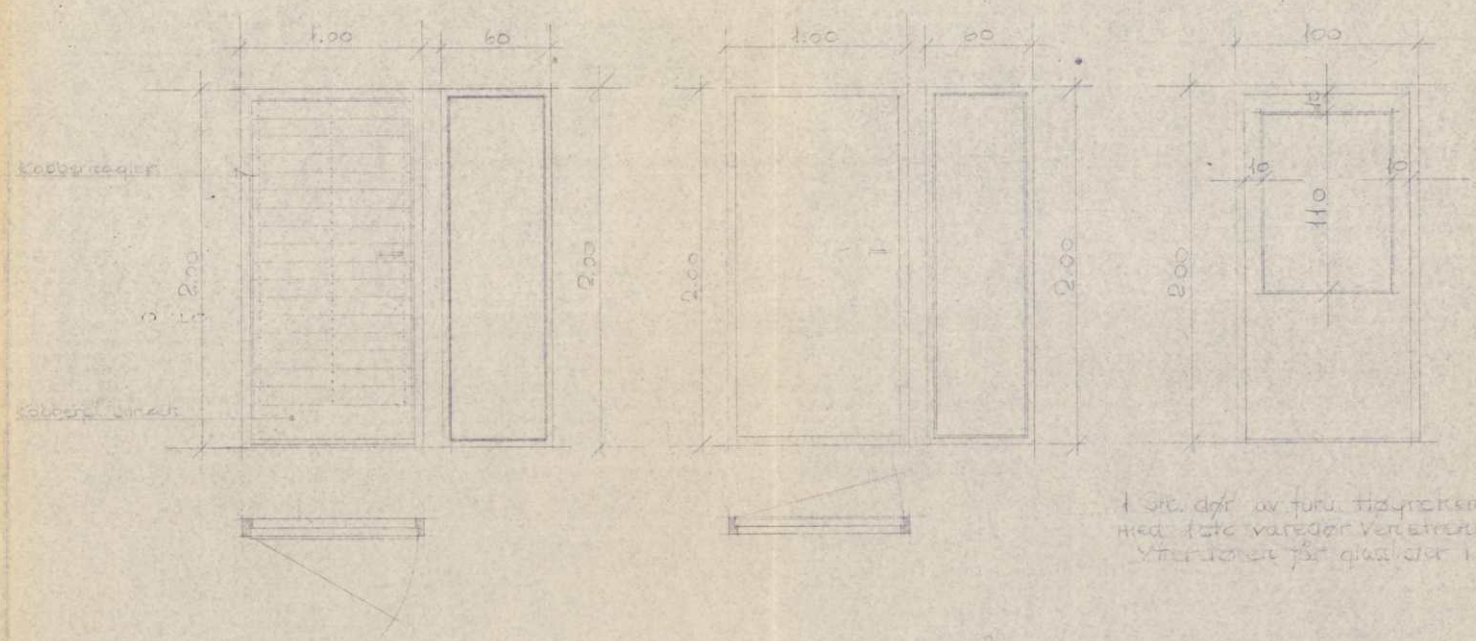

ENEBOLIG FOR KJELL SYNESTVEDT. FASADE 1.

MÅL. 1:50 FR. STAD 1961. TOM ROMBERG Sivil.ark.




ENEBOLIG FOR KJELL SYNESTVEDT. FASADE 4.
MÅL. 1:50 FR. STAD 1961. TOM FØNHEERG Sivt. ark.


Elektrisk anlegg.
ENEBOLIG FOR KJELL SYNNESTVEDT. PLAN.
MÅL 1:50 FR. STAD 1961 - TOM COMBERG. Sivilark.




1 stk. dør av furu. Høyre kryssfelt. med 1 stk vareger Venstre kryssfelt Vinduer for glassdør i trapp.

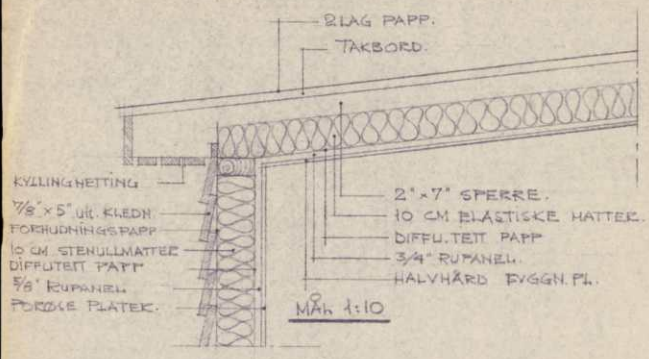
1 stk. Ytterdør 4/4 trapp. Tak panel. Festet med kobberriegler. Dører. skal males på innsiden. Høyre.

1 stk fast vindu med trapp glassfelter.

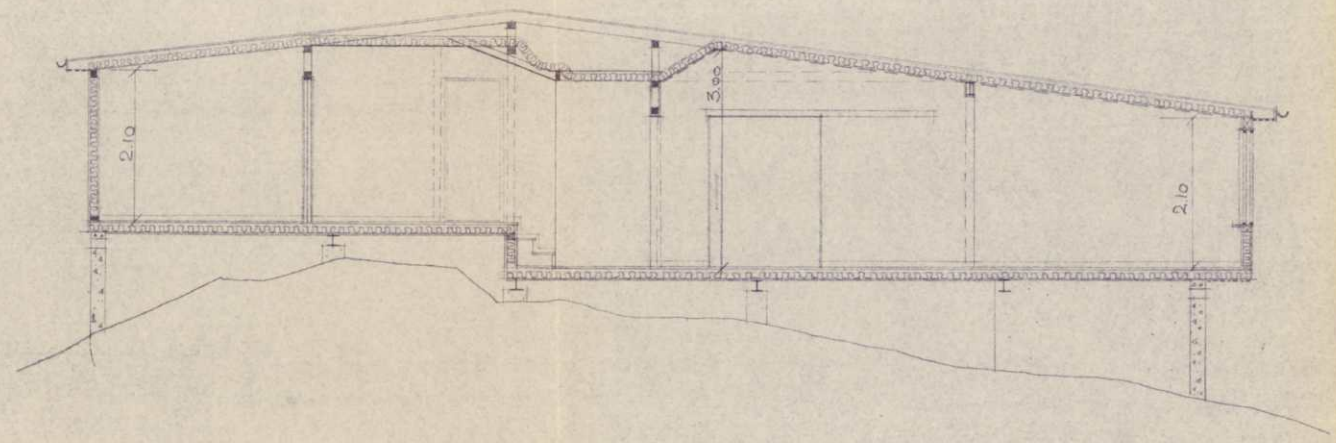
1 stk dør. Malet på trappen.
Sidedør. Venstre.
1 stk. fast vindu m/furu glassfelter.

DØRER OG VINDUER.

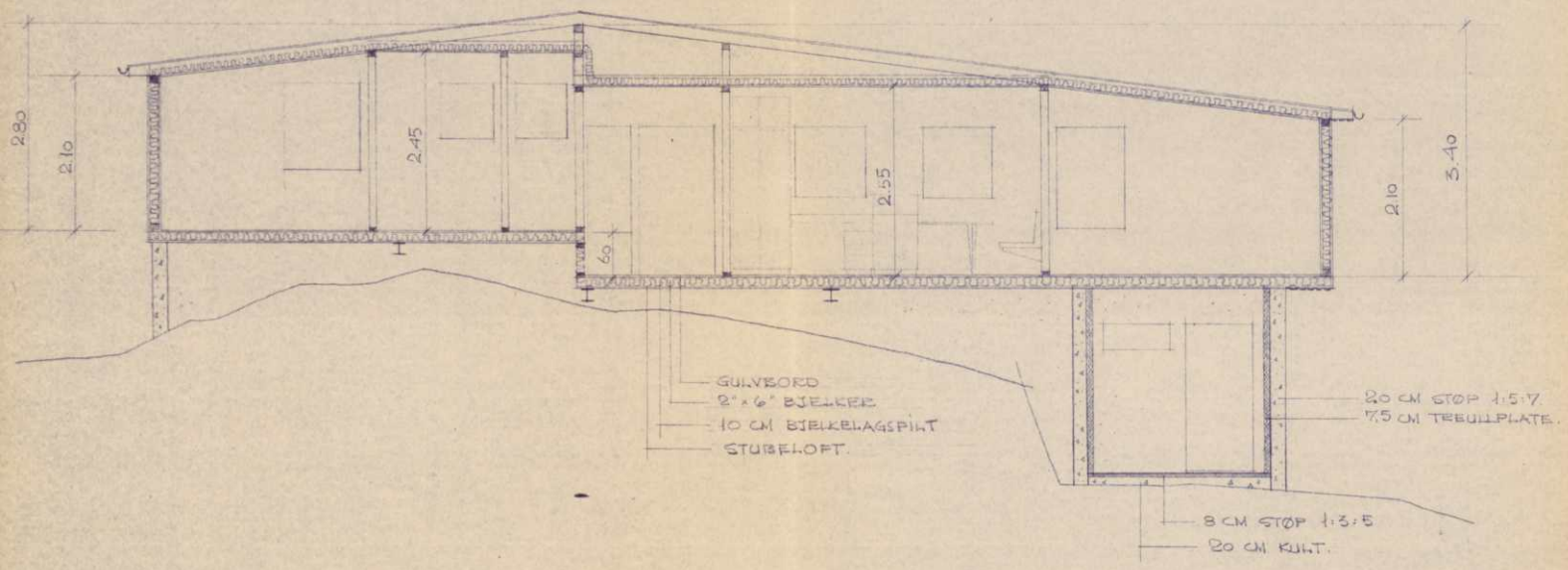
ENEBOLIG FOR K. JEN. GYNESTVEDT.
MÅL. 1:20. Frydal pr. TØNSBERG.




DETALJ.

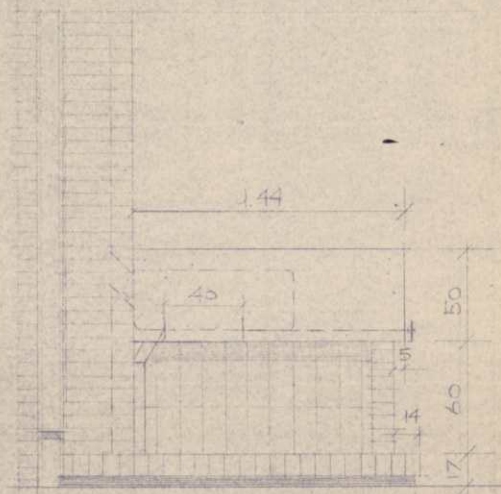



ENEBOLIG FOR KJELL SYNESTVEDT SNITT B-B.
MÅL 1:50 FR-STAD 1961. TON ROMBERG Srk.ark.

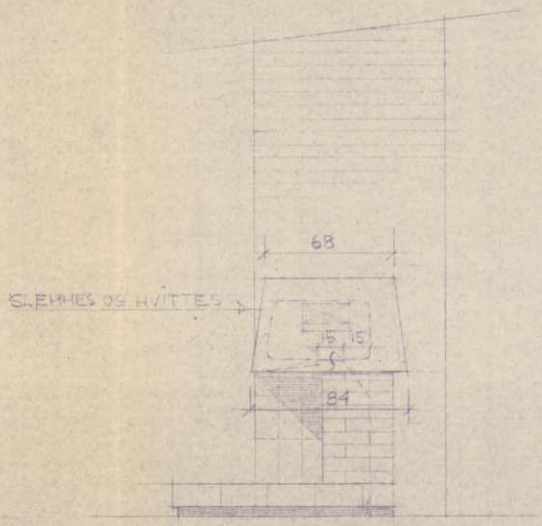



ENEBOLIG FOR KJELL SYNESTVEDT. SNITT A-A.

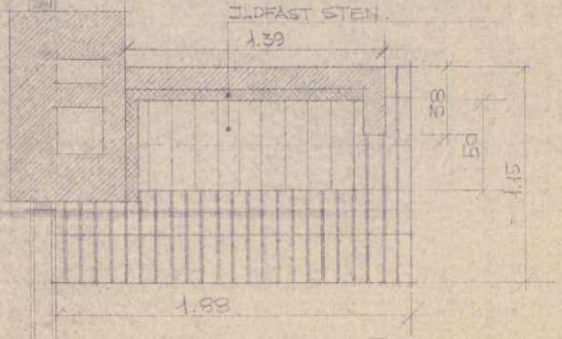
MÅL 1:50. FR. STAD 1961. TOM KOMBERG Sivt. ark.




FUNDAMENT TIL PEIS.



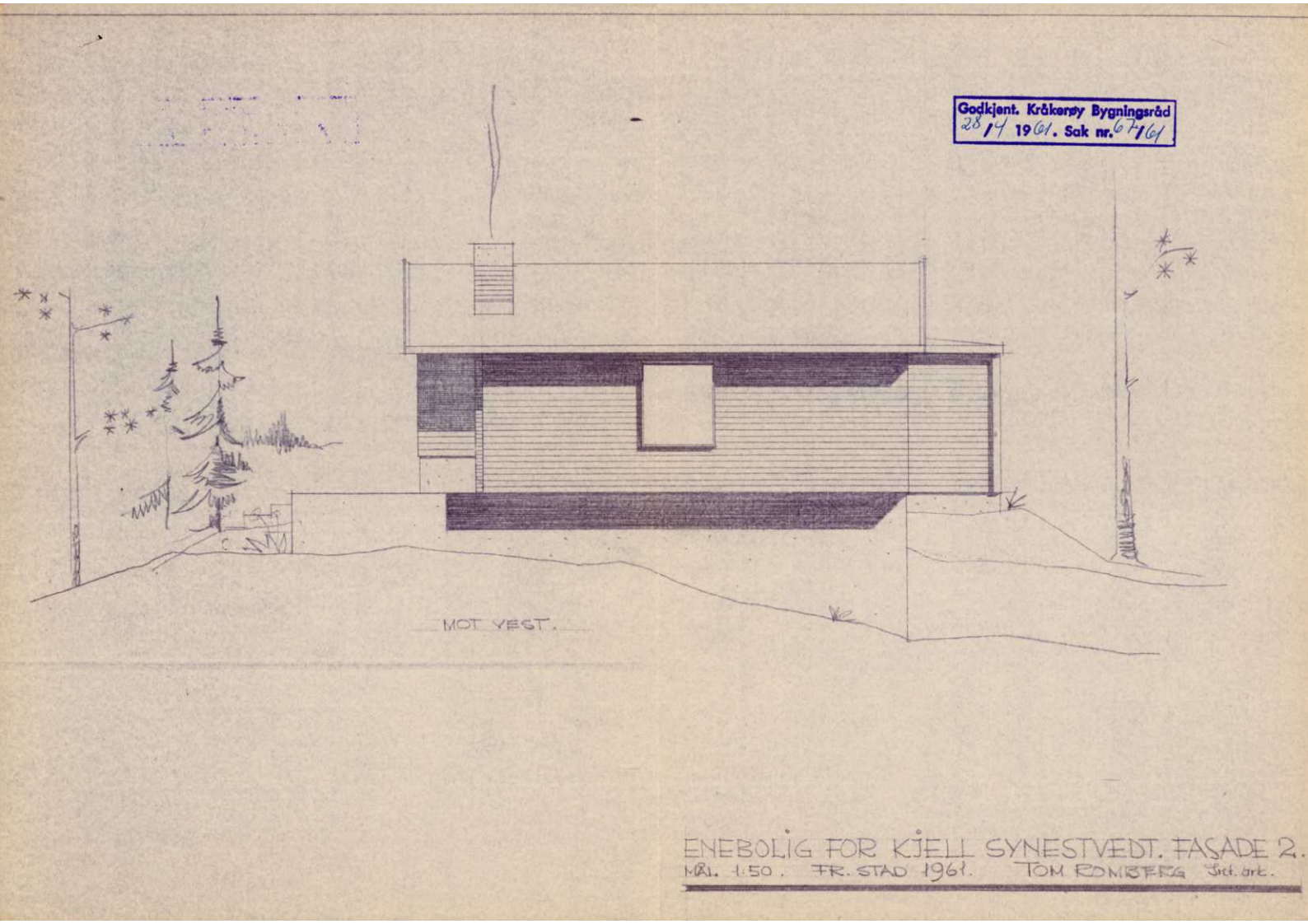

FUNDAMENT.




## PEIS MÅL. 1:20.

PIPE OG PEIS MURES I GUL DANSKESTEN MED HVIT KAPPE.

ENEBOLIG FOR KJELL SYNESTVEDT. PLAN.
MÅL. 1:80. FR SIAD. 1961. TOM RØMBERG Sivilark.




Godkjent. Kråkerøy Bygningsråd
28/4 1961. Sak nr. 67/61

ENEBOLIG FOR KJELL SYNESTVEDT. FASADE 2.
MÅL. 1:50. FR. STAD 1961. TOM ROMBERG Sivil. ark.

# Grunnkart

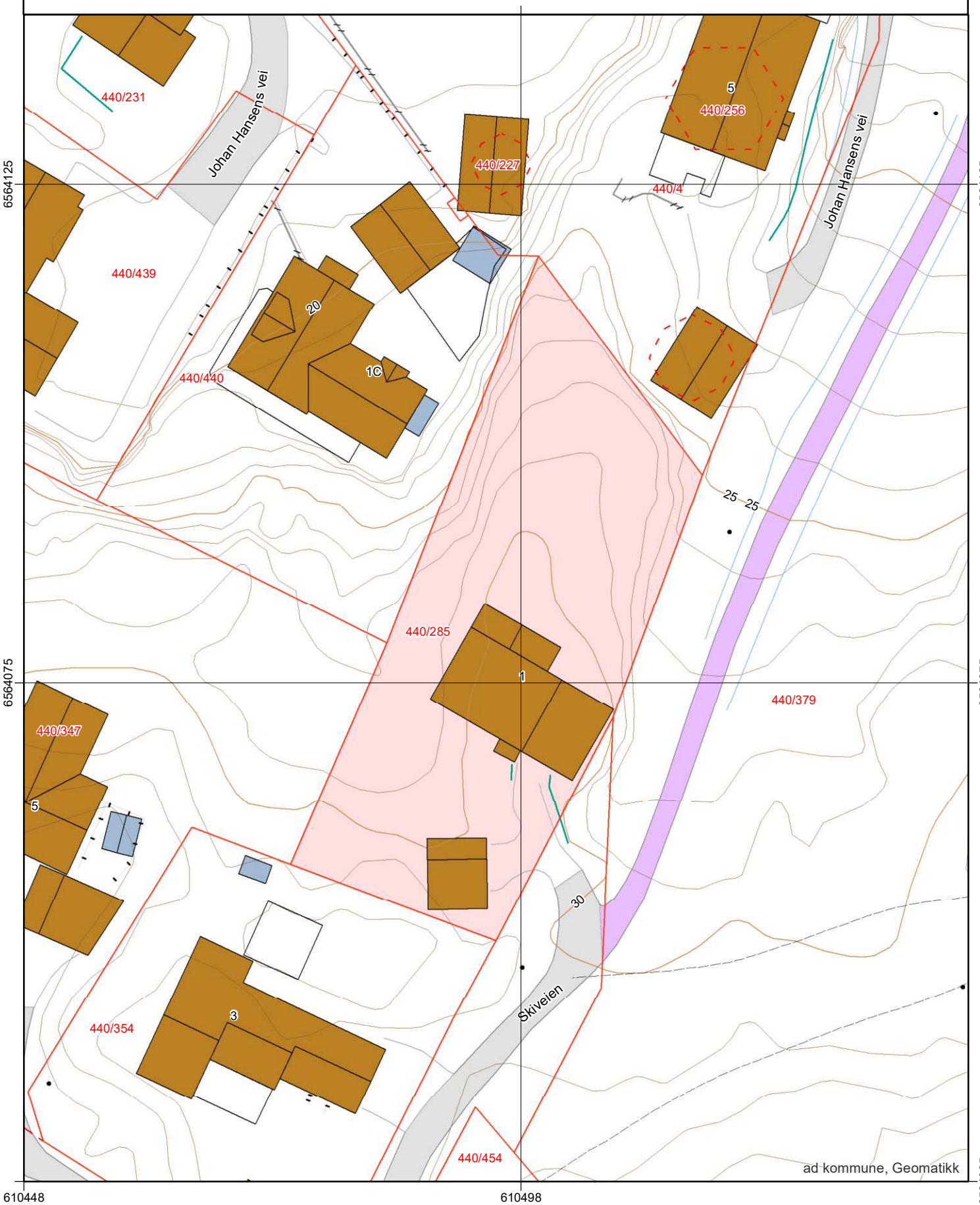
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 440/285/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-20

N

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




ad kommune, Geomatikk

# Grunnkart

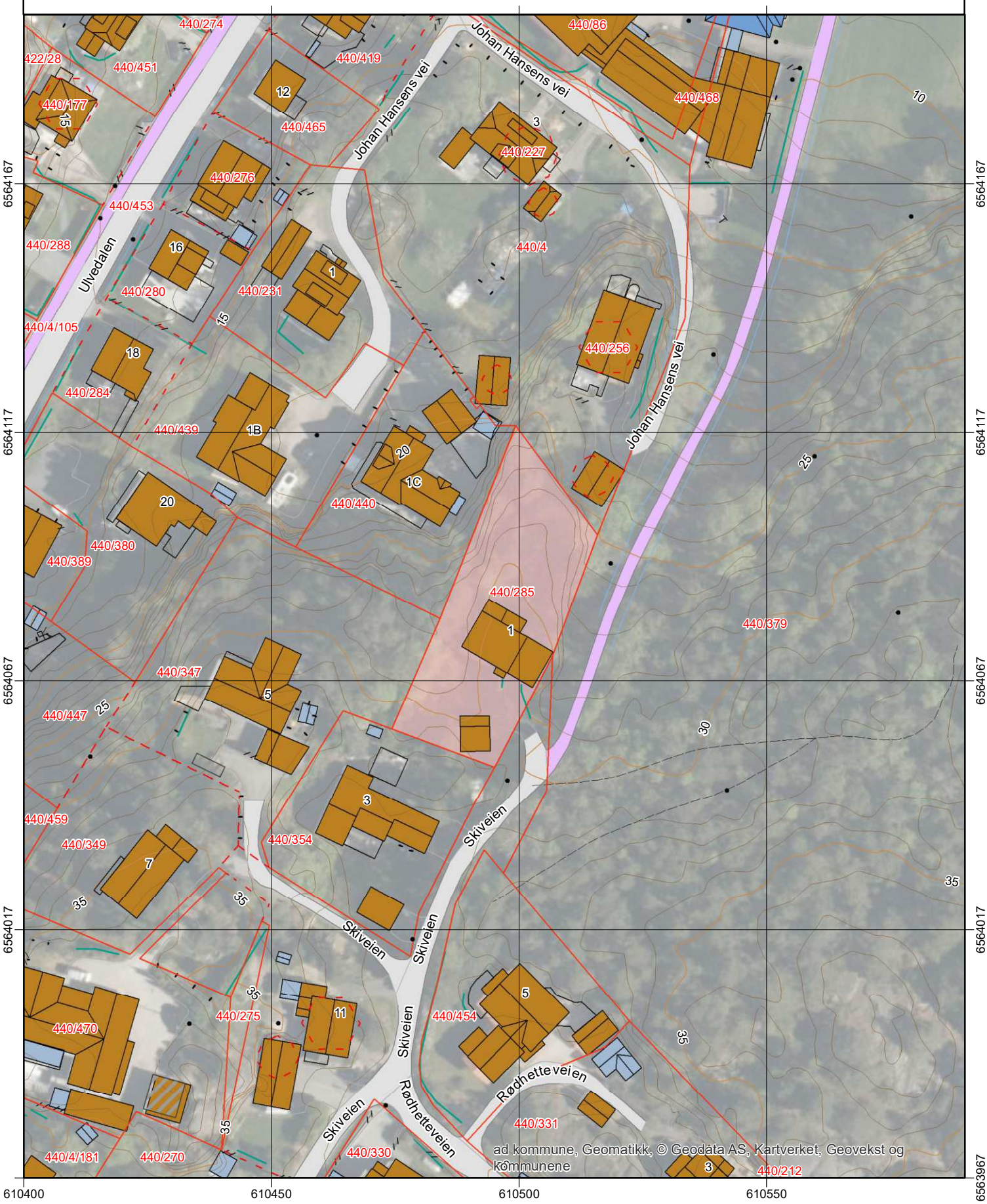
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 440/285/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

N

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




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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.03.2026 11:17

## Eiendom 3107-440/285 Toppen

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Toppen | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 04.12.1974 | Andel | |
| Kommunenr | 3107 | Oppgitt areal | 1385 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 440 | Beregnet areal | 1362,1 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 285 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Skiveien 1 | 1672 Kråkerøy | Smertu | Kråkerøy | Kråkerøy |

## Forretninger (6)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 04.12.1974 | Skylddeling | 3107-440/4 | Avgiver | -1385 |
| | | 3107-440/285 | Mottaker | 1385 |
| 07.01.1994 | Omnummerering | 3107-440/285 | Mottaker | 0 |
| 29.11.2017 | Annen forretningstype | 3107-440/285 | Berørt | 0 |
| | | 3107-440/4 | Berørt | 0 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3107-440/285 | Mottaker | 0 |
| 15.11.2022 | Annen forretningstype | 3107-440/379 | Berørt | 0 |
| | | 3107-440/285 | Berørt | 0 |
| | | 3107-440/354 | Berørt | 0 |
| | | 3107-440/4 | Berørt | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3107-440/285 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 193790631 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 140/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 140/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 140 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 132/0 | 0/0 | 132/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 8/0 | 0/0 | 8/0 |

## Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 193790623 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 40/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 40/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 40/0 | 40/0 |

# Kommuneplanens arealdel
# Fredrikstad kommune
# 2020 - 2032

## Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

## TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

### HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

### SAMFERDSEL

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

### JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

| Formål | SOSI-kode | Kartfarve | | Fargekode Pen | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Bebyggelse og anlegg | (1000) | | | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 1001 | | | FFCC66 | 255-204-0 | 0,20,100,0 |
| Boligbebyggelse | 1100 | | | FFFF33 | 255,255,51 | 0,0,80,0 |
| Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse | 1111 | | | FFFF66 | 255,255,102 | 0,0,60,0 |
| Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse | 1112 | | | FFFF33 | 255,255,51 | 0,0,80,0 |
| Boligbebyggelse blokkbebyggelse | 1119 | | | | | |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | | | FFCC66 | 255,204,102 | 0,0,0,100 |
| Fritidsbebyggelse frittliggende | 1121 | | | FFE7AE | 255,231,174 | 0,0,31,0 |
| Fritidsbebyggelse konsentrert | 1122 | | | FFCC66 | 255,204,102 | 0,0,0,100 |
| Fritidsbebyggelse blokk | 1123 | | | | | |
| Næringsbygg | 1124 | | | | | |
| Serviceformål | 1130 | | Servicevirksomhet | CC9900 | 204,153,0 | 0,25,100,20 |
| Kjøpesenter | 1140 | | Kjøpesenter | CC9CFC | 204,153,204 | 0,25,0,0 |
| Forretninger | 1160 | | Forretninger | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 1180 | | Tjenesteyting | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Barnehage | 1181 | | Barnehage | | | |
| Undervisning | 1182 | | Undervisning | | | |
| Institusjon | 1183 | | Institusjon | | | |
| Kirkegårder og gravplasser | 1184 | | Kirkegårder og gravplasser | | | |
| Forsamlingslokale | 1185 | | Forsamlingslokale | | | |
| Idrettsformål | 1186 | | Idrettsanlegg | | | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | 1189 | | | | | |
| Hotell, restaurantformål | 1310 | | Hotell/Turistformål | MM0CC | 153,153,204 | 20,20,0,20 |
| Utleiehytter | 1311 | | Utleiehytter | | | |
| Campingbygninger | 1312 | | Campingbygninger | | | |
| Campingplass | 1313 | | Campingplass | | | |
| Utstilling | 1314 | | Utstilling | | | |
| Messeformål | 1320 | | Messeformål | CC9900 | 204,153,0 | 0,25,100,20 |
| Idrettsbygg og maskinhall | 1321 | | Idrettsbygg og maskinhall | | | |
| Næringsbebyggelse | 1330 | | Næringsbebyggelse | MA0FF | 153,153,255 | 40,40,0,0 |
| Kontor | 1331 | | Kontor | CC99FF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Hotell | 1332 | | Hotell | | | |
| Bevertning | 1333 | | Bevertning | | | |
| Industri | 1340 | | Industri | CC99FF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Lager | 1360 | | Lager | | | |
| Forretninger/kjøpesenter/messe | 1361 | | Forretninger/kjøpesenter/messe | | | |
| Annen næring | 1369 | | Annen næring | MA0FF | 153,153,255 | 40,40,0,0 |
| Idrettsanlegg | 1400 | | Idrett | MCC00 | 153,153,0 | 20,20,100,0 |
| Tribuneanlegg | 1410 | | Tribuneanlegg | | | |
| Skiheis/anlegg | 1420 | | Skiheis/anlegg | | | |
| Idrettsbaner | 1430 | | Idrettsbaner | CFF00 | 153,153,0 | 20,20,80,0 |
| Idrettsbygninger | 1440 | | Idrettsbygninger | MCC00 | 153,153,0 | 20,20,100,0 |
| Golfbane | 1450 | | Golfbane | CCFFCC | 204,255,204 | 20,0,20,0 |
| Motorsportanlegg | 1460 | | Motorsport | CFF00 | 153,153,0 | 20,20,80,0 |
| Skytebane | 1470 | | Skytebane | | | |
| Andre idrettsanlegg | 1480 | | | MCC00 | 153,153,0 | 20,20,100,0 |
| Andre typer idrettsgrønne og anlegg | 1500 | | | FF9933 | 255,153,51 | 0,40,80,0 |
| Gravplasser | 1501 | | Gravplasser | | | |
| Urnelegger | 1502 | | Urnelegger | | | |
| Kirkegårdsbygg | 1503 | | Kirkegårdsbygg | | | |
| Minnelund | 1504 | | Minnelund | | | |
| Navn- og minnesmerker | 1505 | | Navn- og minnesmerker | | | |
| Gravplassforvaltningsbygg | 1541 | | Gravplassforvaltningsbygg | | | |
| Offentlig/privat | 1550 | | Offentlig/privat | | | |
| Renovasjonsanlegg | 1560 | | Renovasjonsanlegg | | | |
| Energi-/kommunalteknisk anlegg | 1590 | | | | | |
| Radiomast/radiosambandsanlegg | 1570 | | Radiomast/radiosambandsanlegg | | | |
| Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg | 1599 | | Energi anlegg | | | |
| Utstyrsformål | 1600 | | Utstyrsformål | MCC99 | 153,204,153 | 40,0,40,20 |
| Lekeplass | 1610 | | Lekeplass | | | |
| Friområde | 1620 | | Friområde | | | |
| Parkanlegg | 1630 | | Parkanlegg | | | |
| Annet utstyrsformål | 1690 | | Annet utstyrsformål | | | |
| Grav- og urnefelt | 1700 | | Grav- og urnefelt | CC9900 | 204,153,000 | 0,25,20,20 |
| Fremtidsbolig | 1710 | | | | | |
| Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri | 1719 | | | | | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | 1900 | | | FFCC66 | 255,204,0 | 0,20,100,0 |
| Bebyggelsesplan | 1901 | | | FFFF00 | 255,255,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering kjøpesenter | 1902 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Detaljregulering bolig | 1903 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering fritid | 1904 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering næring | 1905 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Detaljregulering idrett | 1906 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering offentlig/privat tjeneste | 1907 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering grønnstruktur | 1908 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering parkering | 1909 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering kombinasjon | 1910 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering fareområde | 1911 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Detaljregulering | 1912 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering bevaring | 1913 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering gjennomføring | 1914 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering | 1920 | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| | | | | MMFF | 153,153,255 | 40,40,0,0 |
| Detaljregulering fareområde | 1921 | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| | | | | MMFF | 153,153,255 | 40,40,0,0 |
| Detaljregulering | 1922 | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| | | | | MMFF | 153,153,255 | 40,40,0,0 |
| Detaljregulering tjenesteyting | 1923 | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering parkering | 1924 | | | MMFF | 153,153,255 | 40,40,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering | 1925 | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Detaljregulering | 1931 | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| | | | | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | 1999 | | | FFCC66 | 255,204,0 | 0,20,100,0 |

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

| Formål | SOSI-kode | Kartfarve | | Fargekode Pen | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer | (2000) | | | | | |
| Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer) | 2001 | | (S) | 999999 | 153-153-153 | 0,0,0,40 |
| Veg | 2010 | | Veg | CCCCCC | 204-204-204 | 0,0,0,20 |
| Gatetorg | 2011 | | Gatetorg | | | |
| Fortau | 2012 | | Fortau | FFCCCC | 255-204-204 | 0,20,20,0 |
| Torg | 2013 | | Torg | | | |
| Gatetun | 2014 | | Gatetun | FAEEDB | 240-221-219 | 6,7,9,0 |
| Gang og sykkelveg | 2015 | | Gang/sykkelveg | | | |
| Gangveg/gangareal | 2016 | | Gangveg (G) | | | |
| Sykkelveg adc | 2017 | | Sykkelveg/sykkelfelt | | | |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | 2018 | | Annen veggrunn | 999999 | 153-153-153 | 0,0,0,40 |
| Annen veggrunn - grøntareal | 2019 | | | 999999 | 153-153-153 | 0,0,0,40 |
| Bane (rammeområdet kan benyttes) | 2020 | | Bane | CCR9AE | 204-153-182 | 0,25,10,20 |
| Trase for jernbane | 2021 | | Jernbane | | | |
| Trase for sporveg/forstadsbane | 2022 | | Sporveg | | | |
| Trase for T-bane | 2023 | | T-bane | | | |
| Stasjons-/terminalbygg | 2024 | | Stasjons-/terminalbygg | | | |
| Holdeplass/plattform | 2025 | | Holdeplass | | | |
| Lastegat/rullebane | 2026 | | Lastegat/rullebane | | | |
| Tekniske bygg/anlegg/stasjon | 2027 | | Tekniske bygg | | | |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg | 2028 | | Annen banegrunn | | | |
| Annen banegrunn - grøntareal | 2029 | | | 999999 | 153-153-153 | 0,0,0,40 |
| Luftbane | 2030 | | Luftbane | 999999 | 153-153-153 | 0,0,0,40 |
| Luftbane - tekniske bygg/stasjon | 2031 | | | | | |
| Luftbane - terminalbygg | 2032 | | Luftbaneterminal | | | |
| Luftbane - kontrollsentral/bygg | 2033 | | Luftbanekontrollbygg | | | |
| Lastegat/plass for helikopter | 2034 | | | | | |
| Navn | 2040 | | Navn | MA0CC | 153-204-204 | 20,0,0,20 |
| Rør | 2042 | | Rør | | | |
| Kanalstrekninger | 2042 | | Kanalstrekning | | | |
| Sluser/sluse | 2043 | | Kanalsluse | | | |
| Kanalareal for sykling | 2050 | | Kanalareal for sykling | FFCCCC | 255-204-204 | 0,20,20,0 |
| Gatetorvareal | 2060 | | Gatetorvareal | CCR9AE | 204-153-182 | 0,25,10,20 |
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport | 2061 | | Kollektivtransport | | | |
| Kollektivfelt/spor | 2070 | | Kollektivfelt/spor | | | |
| Kollektivholdeplass | 2071 | | Kollektivholdeplass | | | |
| Kollektivterminal | 2072 | | Kollektivterminal | | | |
| Kollektivtrafikkspor | 2073 | | Kollektivtrafikkspor | | | |
| Parsell - kollektivgatekryss | 2074 | | | | | |
| Parkeringsareal | 2080 | | | | | |
| Parkeringsområde | 2081 | | Parkeringsområde | BMMMM | 185-185-185 | 0,0,0,27 |
| Parkeringshus | 2082 | | | | | |
| Parkeringsplass - anlegg | 2083 | | Parkeringsplass | | | |
| Trase for teknisk infrastruktur | 2100 | | | FFCC66 | 255-204-153 | 0,20,40,0 |
| Energinett | 2110 | | Energinett | | | |
| Kjernekraftverk | 2120 | | Kjernekraftverk | | | |
| Varme- og oljeverk | 2130 | | Varme-/oljefyrbygg | | | |
| Vannforsyningsnett | 2141 | | Vannforsyningsnett | | | |
| Avløpsnett | 2142 | | Avløpsnett | | | |
| Overvannsnett | 2143 | | Overvannsnett | | | |
| Avfallsveg | 2150 | | Avfallsveg | | | |
| Telekommunikasjonsnett | 2160 | | Telekommunikasjonsnett | | | |
| Andre tekniske infrastrukturanlegg | 2190 | | | | | |
| Samferdsels-/tekniske infrastrukturformål | 2199 | | | | | |
| Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg | 2900 | | | 000000 | 204-204-204 | 0,0,0,20 |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål | 2999 | | | 000000 | 204-204-204 | 0,0,0,20 |
| | | | | FFCC66 | 255-204-153 | 0,20,40,0 |

**GRØNNSTRUKTUR**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3. Grønnstruktur | (3000) | | | | | |
| Grønnstruktur | 3001 | | | MFF99 | 153-255-153 | 40,0,40,0 |
| Naturområde | 3020 | | Naturområde | | | |
| Turdrag | 3030 | | Turdrag | | | |
| Turveg | 3031 | | Turveg | | | |
| Friområde | 3040 | | Friområde | | | |
| Badestrand | 3041 | | Badestrand | | | |
| Park | 3050 | | Park | | | |
| Vegetasjonsskjerm | 3051 | | Vegetasjonsskjerm | | | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | 3890 | | | MFF99 | 153-255-153 | 40,0,40,0 |
| | | | | FFFF00 | 255,255,0 | 0,0,100,0 |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 3990 | | | MCC99 | 153-204-153 | 40,0,40,20 |
| | | | | MFF99 | 153-255-153 | 40,0,40,0 |

**FORSVARET**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4. Forsvaret | (4000) | | | | | |
| Forsvaret | 4001 | | Forsvaret | CCCC99 | 204-204-153 | 0,0,25,20 |
| Ulike typer militære formål | 4010 | | Militære formål | | | |
| Skytefelt/øvingsområde | 4020 | | Skytefelt/øvingsområde | | | |
| Forlegning | 4030 | | Forlegning | | | |
| Sambruksområde | 4050 | | | CCCC99 | 204-204-153 | 0,0,25,20 |
| | | | | FFFF00 | 255,255,0 | 0,0,100,0 |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål | 4060 | | | CCCC99 | 204-204-153 | 0,0,25,20 |
| | | | | CCFF99 | 204-255-153 | 20,0,40,0 |

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift | (5000) | | | | | |
| Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) | 5001 | | LNFR | CCFF99 | 204-255-153 | 20,0,40,0 |
| LNFR-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (maks to boenheter pr eiendom, hytter med tilhørende bygninger) | 5100 | | LNFR-areal for SBFR | CCFFCC | 204-255-204 | 20,0,20,0 |
| Landbruksformål | 5110 | | Landbruk | | | |
| Jordbruk | 5111 | | Jordbruk | | | |
| Skogbruk | 5112 | | Skogbruk | | | |
| Reindriftsområde | 5121 | | Reindriftsområde | MFF99 | 51-255-153 | 80,0,40,0 |
| Gartneri | 5130 | | Gartneri | | | |
| Fiskeplass | 5141 | | Fiskeplass | | | |
| Akvakulturformål | 5150 | | Akvakulturformål | MFF99 | 153-255-153 | 40,0,40,0 |
| Reindriftsområde | 5151 | | Reindriftsområde | | | |
| Beiteområde | 5152 | | Beiteområde | | | |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | 5200 | | LNFR-areal for SBFR | CCFFCC | 204-255-204 | 20,0,20,0 |
| Spredt næringsbebyggelse | 5411 | | | | | |
| Spredt fritidsbebyggelse | 5220 | | | | | |
| Spredt næringsbebyggelse | 5230 | | | | | |
| Sjøareal | 5300 | | Sjøareal | MFF99 | 153-255-153 | 40,0,40,0 |
| Jordbruk | 5310 | | Jordbruk | | | |
| Beiteområde | 5320 | | Beiteområde | | | |
| Skogbruk | 5330 | | Skogbruk | | | |
| Akvakultur | 5340 | | Akvakultur | | | |
| Fiskeområde | 5350 | | Fiskeområde | | | |
| Kombinert formål | 5400 | | Kombinert | MFF99 | 153-255-153 | 40,0,40,0 |
| Friluftsområde | 5500 | | Friluftsområde | | | |
| Turområde | 5510 | | Turområde | | | |
| Angitt LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål | 5900 | | | CCFF99 | 204-255-153 | 20,0,40,0 |
| | | | | FFFF00 | 255,255,0 | 0,0,100,0 |

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

| Formål | SOSI-kode | Kartfarve | | Fargekode Pen | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag | (6000) | | | | | |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6001 | | | CCFFFF | 204-255-255 | 20,0,0,0 |
| Ferdsel | 6100 | | Ferdsel | 99CCFF | 51-204-255 | 80,20,0,0 |
| Farled | 6200 | | Farled | | | |
| Tilrådd | 6210 | | Tilrådd | | | |
| Farled med restriksjoner | 6220 | | Farled med restriksjoner | | | |
| Seilingsled | 6230 | | Seilingsled | | | |
| Fiskeplass | 6300 | | | 99MFF | 153-153-255 | 60,40,0,0 |
| Fiskeområde | 6310 | | Fiskeområde | 99MFF | 153-153-255 | 60,40,0,0 |
| Akvakultur - bruk og anlegg/konsesjoner | 6320 | | Akvakultur | 99MFF | 153-153-255 | 60,40,0,0 |
| Oppankringsområde for anker | 6330 | | Oppankringsområde for anker | | | |
| Akvakultur | 6400 | | Akvakultur | FFCCFF | 255-204-255 | 0,20,0,0 |
| Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag | 6410 | | | | | |
| Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6420 | | | | | |
| Dambruk | 6430 | | Dambruk | 99MFF | 51-153-255 | 80,40,0,0 |
| Naturområde | 6500 | | Naturområde | MFFFF | 153-255-255 | 40,0,0,0 |
| Naturområde i sjø og vassdrag | 6510 | | | | | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6520 | | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | 6600 | | Friluftsområde | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6710 | | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6720 | | | | | |
| Bevaringsområde i sjø og vassdrag | 6730 | | Bevaringsområde | 99CCCC | 153-204-204 | 40,0,0,20 |
| Bevaringsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6740 | | | | | |
| Drikkevannskilde/kilde | 6750 | | | 00FF66 | 51-255-102 | 80,0,60,0 |
| Istrekkfarled | 6760 | | Istrekkfarled | 99CCFF | 153-204-255 | 40,0,0,0 |
| Restriksjonsområde | 6770 | | Restriksjonsområde | 00FFFF | 0,255,255 | 0,0,0,0 |
| Restriksjonsområde | 6800 | | | 00FFFF | 153-255-255 | 40,0,0,0 |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål | 6900 | | | 00FFFF | 153-255-255 | 40,0,0,0 |

Arbeidsgruppen vurderer å innføre egen symbolisering for disse områdene.

**HENSYNSSONER**

**FLATER**

| Flater<br>Objekttypebetegnelse | SOSI-kode | Flatesignatur, retningsvinkel | Anmerkning |
|---|---|---|---|
| **Hensynssone** | (1000) | | Hensynssone kan kombineres med andre hensynssoner. Bruk av flere hensynssoner skal fremgå av plankartet. |
| **Faresone** | (1001) | | FFF000, Rød fint skrå, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,5<br>Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **Sikringssone** | (1002) | | |
| **Bygningssone** | (1003) | | 000000,svart, Vinkel 360 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15.<br>Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **Bevaringssone** | (1004) | | |
| **Hensynssone/sikringssone** | (1005) | | |
| **Hensynssone/bevaringssone** | (1006) | | |
| **Hensynssone/bygningssone** | (1007) | | |
| **Hensynssone/faresone** | (1008) | | 000000FF0000,svart, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15<br>Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **Hensynssone/faresone/bevaringssone** | (1009) | | |
| **Hensynssone/faresone/sikringssone** | (1010) | | 000000,svart, Vinkel 135/200 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **Hensynssone/faresone/bevaringssone/bygningssone** | (1011) | | 000000, svart, Vinkel 135 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn: Hvit. Tillatt på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **Hensynssone/bevaringssone/bygningssone** | (1012) | | |
| **Hensynssone/sikringssone/bygningssone** | (1013) | | |
| **Hensynssone/faresone/sikringssone/bygningssone** | (1014) | | |
| **Båndleggingssone** | (1050) | | |
| **Båndleggingssone** | (1051) | | |
| **Båndleggingssone** | (1052) | | |
| **Båndleggingssone** | (1053) | | |
| **Båndleggingssone** | (1054) | | |
| **Båndleggingssone** | (1055) | | |
| **Båndleggingssone** | (1056) | | |
| **Båndleggingssone** | (1057) | | |
| **Båndleggingssone** | (1058) | | |
| **Båndleggingssone** | (1059) | | |
| **Båndleggingssone** | (1060) | | |
| **Båndleggingssone** | (1061) | | |
| **Båndleggingssone** | (1062) | | |
| **Båndleggingssone** | (1063) | | |
| **Båndleggingssone** | (1064) | | |
| **Båndleggingssone** | (1065) | | |
| **Båndleggingssone** | (1066) | | |
| **Båndleggingssone** | (1067) | | |
| **Båndleggingssone** | (1068) | | |
| **Båndleggingssone** | (1069) | | |
| **Båndleggingssone** | (1070) | | |
| **Båndleggingssone** | (1071) | | |
| **Båndleggingssone** | (1072) | | |
| **Båndleggingssone** | (1073) | | |
| **Båndleggingssone** | (1074) | | |
| **Båndleggingssone** | (1075) | | |
| **Båndleggingssone** | (1076) | | |
| **Båndleggingssone** | (1077) | | |
| **Båndleggingssone** | (1078) | | |
| **Båndleggingssone** | (1079) | | |
| **Båndleggingssone** | (1080) | | |
| **Båndleggingssone** | (1081) | | |
| **Båndleggingssone** | (1082) | | |
| **Båndleggingssone** | (1083) | | |
| **Båndleggingssone** | (1084) | | |
| **Båndleggingssone** | (1085) | | |
| **Båndleggingssone** | (1086) | | |
| **Båndleggingssone** | (1087) | | |
| **Båndleggingssone** | (1088) | | |
| **Båndleggingssone** | (1089) | | |
| **Båndleggingssone** | (1090) | | |
| **Båndleggingssone** | (1091) | | |
| **Båndleggingssone** | (1092) | | |
| **Båndleggingssone** | (1093) | | |
| **Båndleggingssone** | (1094) | | |
| **Båndleggingssone** | (1095) | | |
| **Båndleggingssone** | (1096) | | |
| **Båndleggingssone** | (1097) | | |
| **Båndleggingssone** | (1098) | | |
| **Båndleggingssone** | (1099) | | |

Planområs for reguleringsplaner under arbeid




**ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN**

| Flater<br>Objekttypebetegnelse | Sikt-lengde | Avstand sikt-linje | Midten-avbygn. | Flatesignatur, retningsvinkle | Anmerkning |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bestemmelsessone** | 2 | 2.0 | 0.5 | | Flatesignatur benyttes kun for vedlikehold, antagelsesvis. Bruk av Symbol på annet arbeidsgrunnlaget er som Flatens signatur. |

| Linjesymbol | Bestemmelse symboler: Bredde | Skyting: Tilbakeskyting | Skyting: Avstand mellom | Symbol | Farge | Mellomrom |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ByGrense** | | 0.5 | 6.0 | 2.0 | | RGB 0-0-0 |
| **ByFormålGrense** | | 0.25 | | | | RGB 0-0-0 |
| **ByStørrelseGrense** | | | | | | |
| **ByTypeGrense** | | | | | | |
| **ByFeltGrense** | | | | | | |
| **ByHensynsSone-Grense** | | 0.6 | 4.0 | 1.5 | | RGB 0-0-0 |
| **ByHensynsBevaringGrense** | | | | | | |
| **ByHensynsSikringGrense** | | | | | | |
| **ByHensynsBygningsGrense** | | | | | | |
| **ByHensynsFareSoneGrense** | | | | | | |
| **ByHensynsSoneGrense** | | | | | | |
| **ByBestemmelsesSoneGrense** | | 0.5 | 2.0 | 2.5 | | RGB 0-0-0 |
| **ByRegulertHøyde** | | 0.25 | 2.0 | 1.0 | | RGB 0-0-0 |

| ByAnnetArealplan<br>(BYGNINGER) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Regulert bebyggelse | 1003 | 0,25 | | | | RGB 0-0-0 |
| Eksisterende/ny sone skal opplæres | 1004 | 0,20 | 2.0 | 1.5 | | RGB 0-0-0 |
| Bygg, bukommen, rom som skal bevares | 1010 | 1.0 | | | | RGB 0-0-0 |
| Bygningsmur | 1011 | 0,06 | 4.0 | 2.0 | | RGB 0-0-0 |
| Bygningsfot | 1012 | 0,20 | 3.0 | 4.0 | | RGB 0-0-0 |
| Planlagt bebyggelse | 1013 | 0,09 | | | | RGB 0-0-0 |
| Bebyggelse som inngår i planen | 1014 | 0,5 | | | | RGB 0-0-0 |
| Bebyggelse som bevaringsformål | 1015 | 0,20 | 2.0 | 2.5 | | RGB 0-0-0 |
| Regulert bestemmelse | 1222 | 0,15 | 6.0 | 2.0 | | RGB 0-0-0 |
| Friområde | 1322 | 0,18 | 2.0 | 1.5 | | RGB 0-0-0 |
| Regulert kant hjemfalsen | 1223 | 0,35 | 4.0 | 3.0 | | RGB 0-0-0 |
| Regulert hjemfalt | 1224 | 0,35 | 2.0 | 2.5 | | RGB 0-0-0 |
| Regulert parkeringsfelt | 1228 | 0,30 | 1.0 | 1.5 | | RGB 0-0-0 |
| Regulert bygningsfelt | 1226 | 0,35 | 1.0 | 0.8 | | RGB 0-0-0 |
| Regulert naturbygrense | 1227 | 0,35 | 6.0 | | | RGB 0-0-0 |
| Regulert støttemur | 1228 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 |
| Støttegjerde | 1230 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 |
| Rør | 1232 | 0,5 | 5.0 | 1.0 | | RGB 0-0-0 |
| Tunnel | 1254 | 0,5 | 1.0 | 1.0 | | RGB 0-0-0 |
| Mål og avstandslinje | 1200 | 0,2 | | | | RGB 0-0-0 |
| Grøftelinje opp | 1260 | 1.0 | 5.0 | 2.0 | | RGB 153-153-102 |
| Grøftelinje nedadog | 1261 | 1.0 | 5.0 | 2.5 | | RGB 153-153-102 |
| Skråttopp nedadog | 1262 | 0,35 | 4.0 | 2.0 | | RGB 0-0-0 |
| Skråttopp/ned<br>Bruk for å vise maksimumsdato i Oslo og nærliggende kommuner (maksdatum) | 1263 | 1.0 | 6.0 | 2.5 | | RGB 0-150-0 |

| ByAnnetArealPlanInf<br>(BYGNINGER) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tiltak gjennomf., BYGNING, for å ha sone på symbolets retning | | | | | | |
| Hovedretning/Kjedelig hjørnepunkt | 1231 | | | | | RGB 0-0-0 |
| Stengning av avstjernet | 1241 | | | | | RGB 0-0-0 |
| Avstjernet | 1242 | | | | | RGB 0-0-0 |
| Ruiner | 1251 | | | | | RGB 0-0-0 |

| (UNNTAKSYMBOL) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1243 | | | | | RGB 0-0-0 |
| Fyrlinkeise | 1270 | | | | | RGB 0-0-0 |
| | | | | | | Ca. 10 meters diameter i målestokk 1: 1 |
| Elvelinkeise for som skal bevares | 1271 | | | | | RGB 0-0-0 |
| | | | | | | Ca. 5 meters diameter på skal tundt for |
| Regulert nyttne | 1272 | | | | | RGB 0-0-0 |
| Regulert murerskring | 1273 | | | | | RGB 0-0-0 |


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


www.planlegging.no

# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

**Fastmerker**

**Reguleringsplan - juridiske punkter**

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

**Grensepunkter**

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

**Juridiske linjer**

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

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

**Reguleringsplan bestemmelsesgrense**

**Reguleringsplangrenser**

**Formålsgrenser**

**Jernbanelinjer**

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

**Eiendomsgrenser**

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

**Kommunegrenser**

**Reguleringsplan - bestemmelser**

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

**Reguleringsplan - formal**

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

**Reguleringsplaner**

**Vannflater**

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 440 | **Bnr:** 285 | **Fnr:** 0 | Snr: 0 |
| **Adresse:** | Skiveien 1 | | |
| **Areal:** | ca. 1362.1 m² * | | |
| **Antall boenheter:** | 1 | | |

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

## Planopplysninger:

| | | |
|---|---|---|
| **Kommuneplan, navn:**<br><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Formål/Hensynssone:**<br><br>530 - Hensyn friluftsliv, H530<br>1001 - Bebyggelse og anlegg | **Godkjent/vedtatt:**<br><br>juni 15, 2023 |
| **Reguleringsplan, navn:**<br><br>Eiendommen er ikke regulert | **Formål/Hensynssone:** | **Godkjent/vedtatt:** |
| **Reguleringsbestemmelser:** | | |

*For matrikkelenhet:

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten**

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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 440/285/0/0

Eierrepresentant: Synnestvedt Kirsten L

Regningsmottaker: Synnestvedt Kirsten L

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | TOPPEN | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 440 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 285 | Oppgitt areal | 1385 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 1362,1 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Skiveien 1 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Kråkerøy |
| | 1672 KRÅKERØY | Grunnkrets | Smertu | Valgkrets | Kråkerøy |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 193790631 | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig | | 140 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 1)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| SYNNESTVEDT KIRSTEN L | SKIVEIEN 1 | 1672 KRÅKERØY | 1/1 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 152 | BRANNTILSYN 2 LØP | 1,00 2 løp | kr 977,00 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 977,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 3 348 400,00 0/00 | kr 3,20 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 10 714,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 1 081,00 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 243,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 464,00 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 834,00 |
| 4350 | AKONTO AVLØP BOLIG | 2,00 M3 | kr 38,09 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 88,00 |
| 4250 | AKONTO VANN BOLIG | 2,00 M3 | kr 12,55 | 01.04.2026 | 1/1 | 0 | kr 29,00 |

**kr 15 885,00**

## VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4410086 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 19.10.2025 | 2025 | 2 | 1763 |

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 440/285/0/0

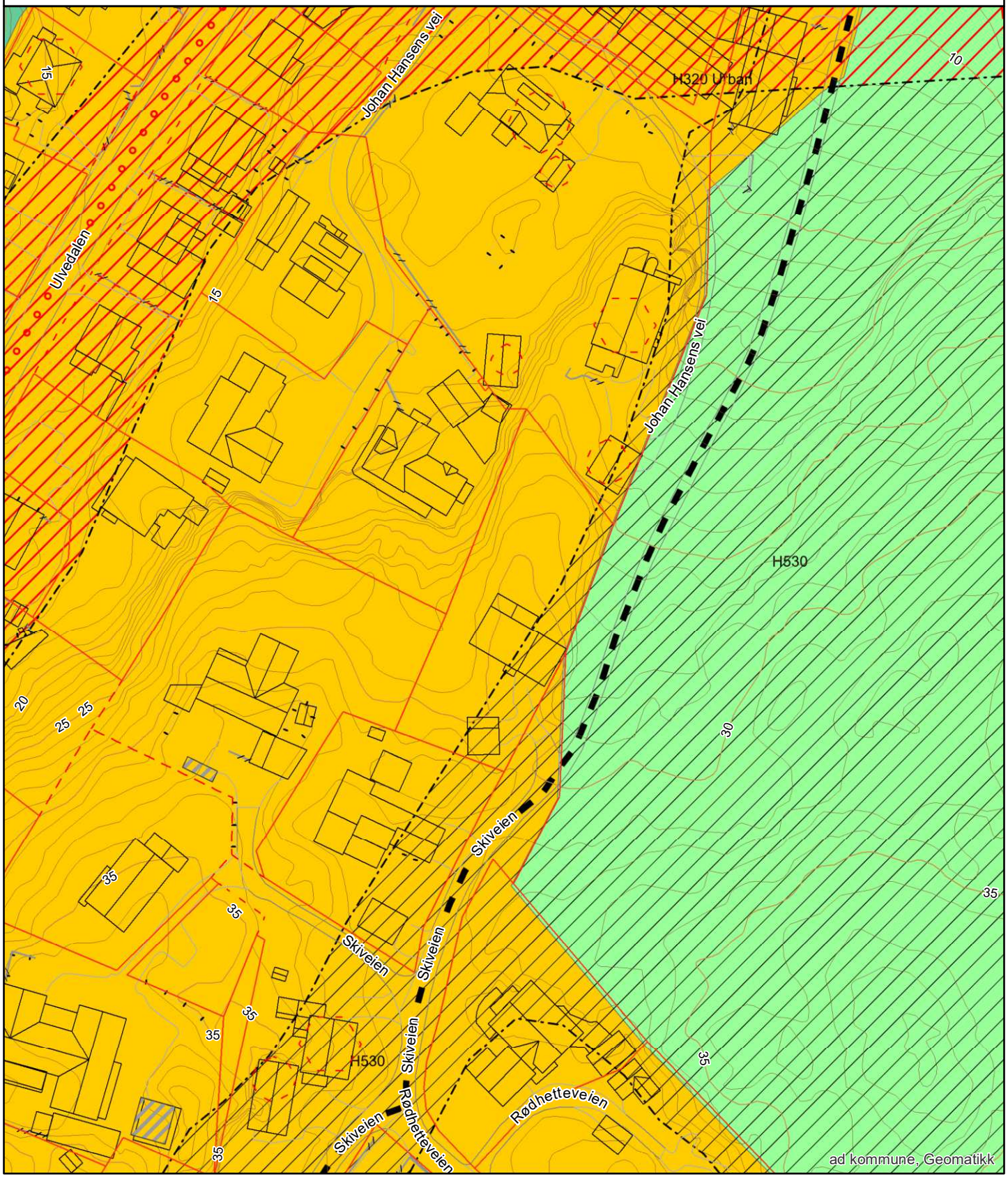
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

N

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

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

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



# Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 440/285/0/0

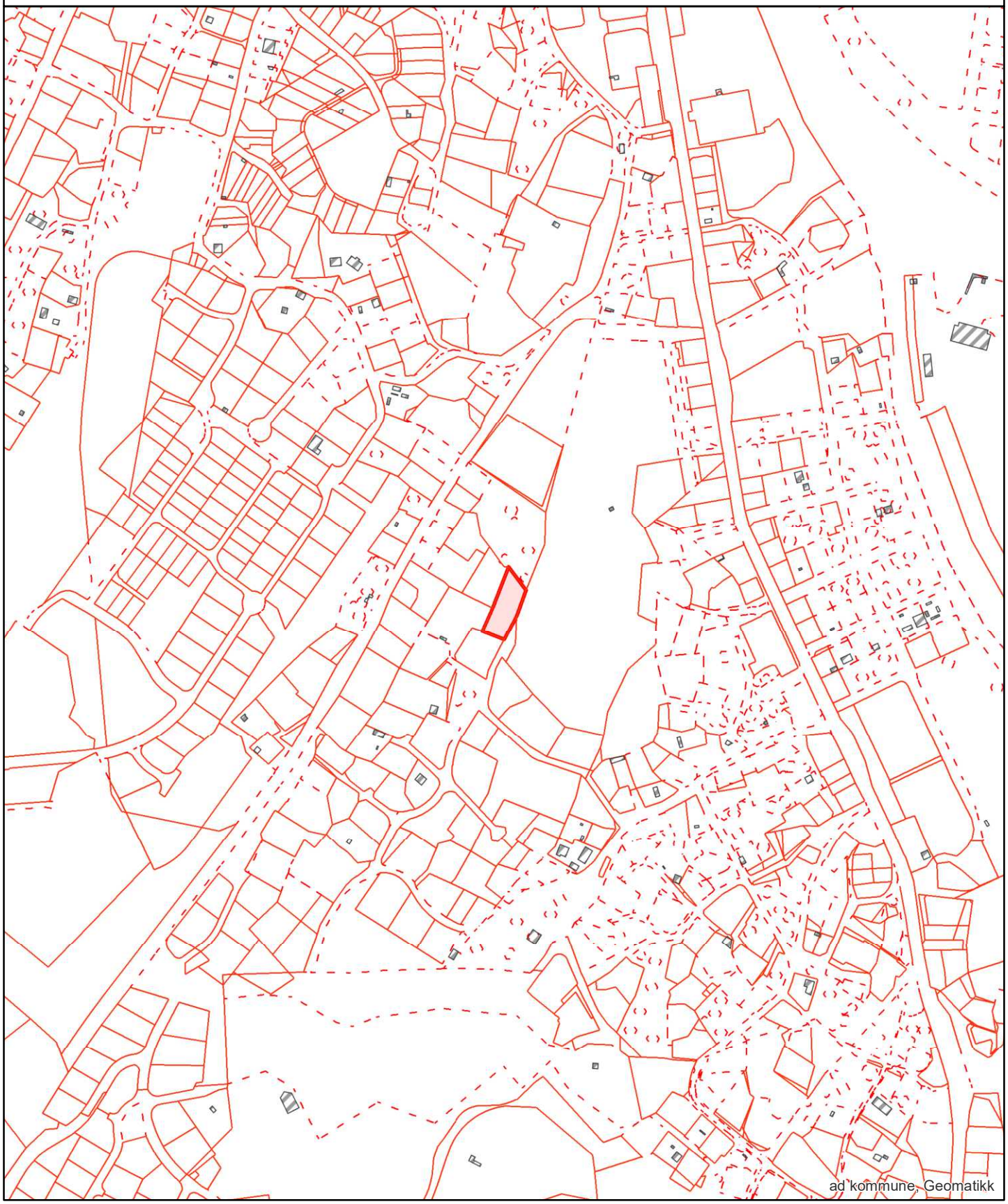
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-20

N

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

Planident:
Plannavn:

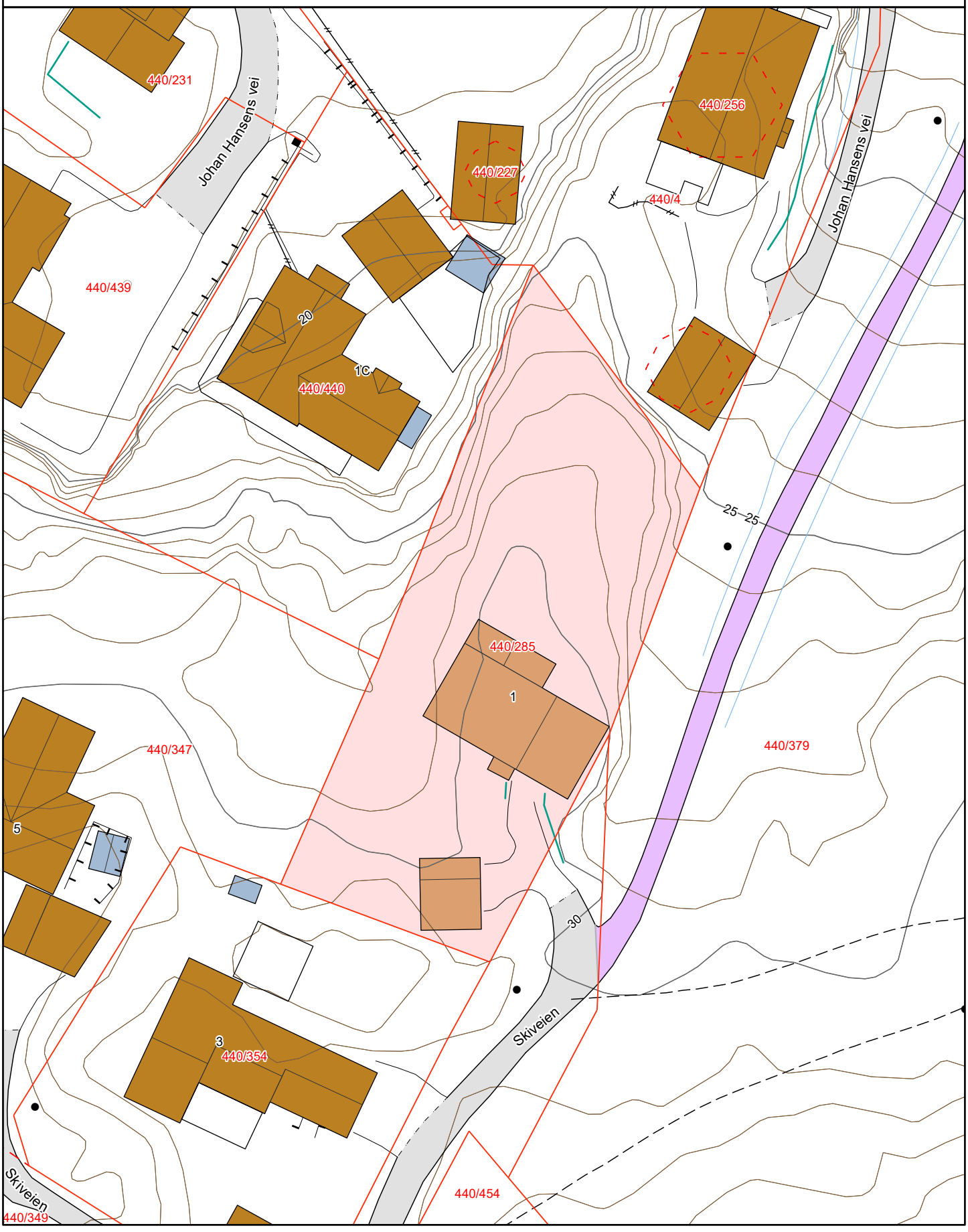
Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



# Oversiktskart

Adresse: **Skiveien 1, 1672 Kråkerøy**
Gnr/Bnr: **3107/440/285/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1362 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.03.2026



# Matrikkelkart

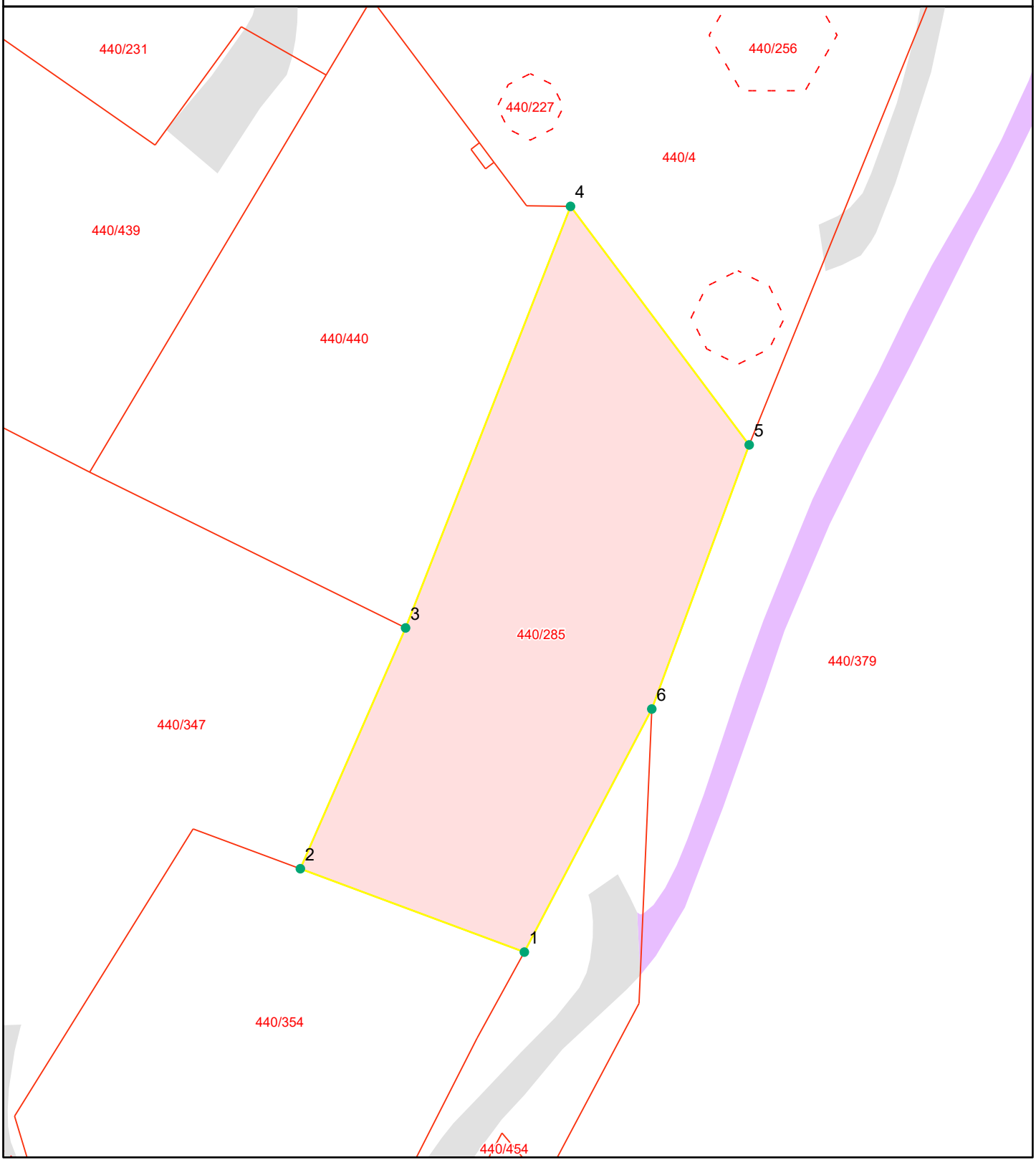
Adresse: **Skiveien 1, 1672 Kråkerøy**
Gnr/bnr: **3107/440/285/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1362 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.03.2026

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1362 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6564049.54 | 610495.04 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 22.06 | 0 |
| 2 | 6564057.22 | 610474.37 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 24.22 | 0 |
| 3 | 6564079.4 | 610484.08 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 14 | 41.73 | 0 |
| 4 | 6564118.23 | 610499.3 | Ikke spesifisert | Kors | Totalstasjon | 14 | 27.48 | 0 |
| 5 | 6564096.26 | 610515.79 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 25.95 | 0 |
| 6 | 6564071.93 | 610506.8 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 25.3 | 0 |

# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 440/285/0/0

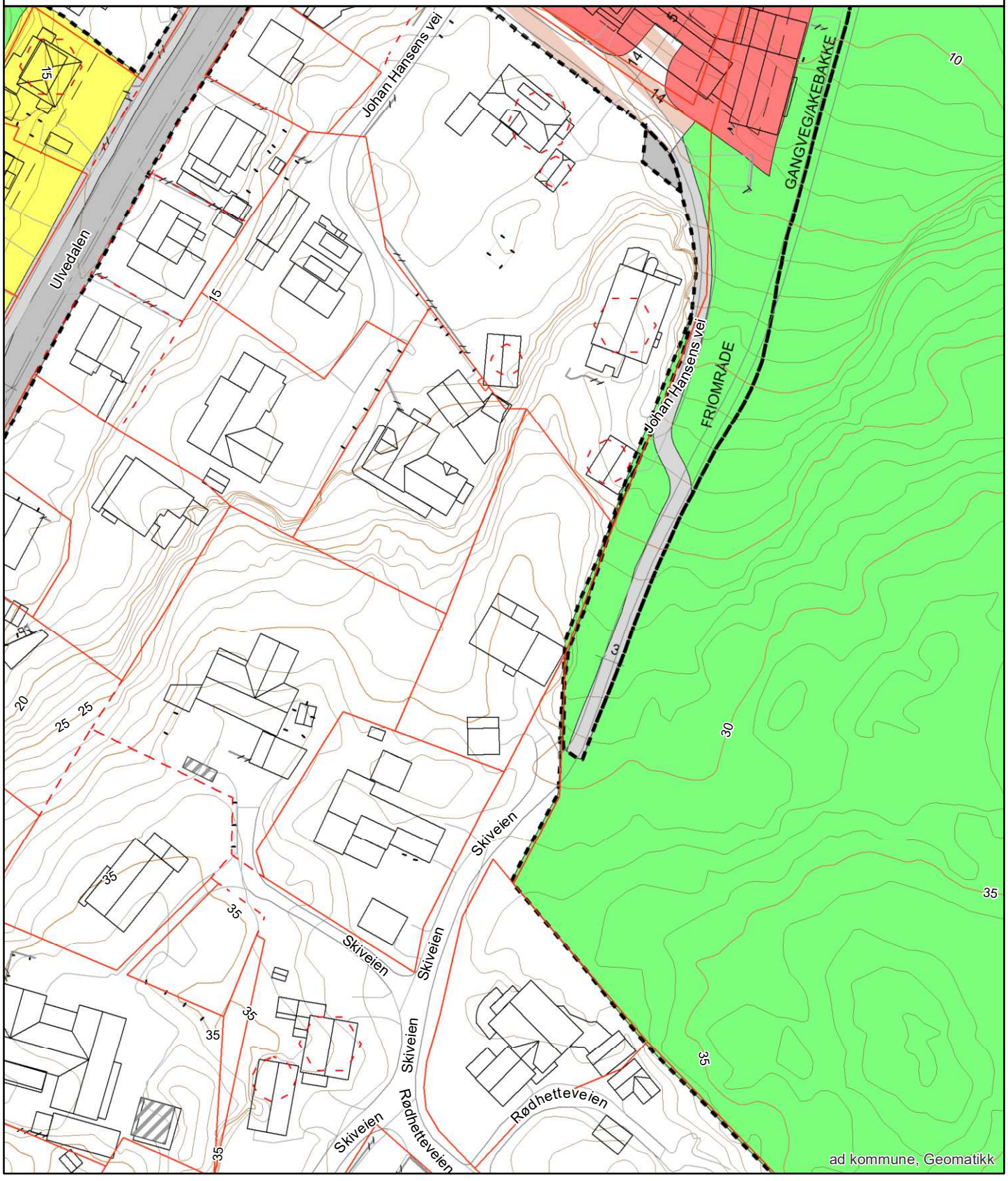
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



**Fredrikstad kommune**
**Meglerinformasjon**

Synnestvedt Kirsten L

Skiveien 1

1672 Kråkerøy

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Skiveien 1 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 20.03.2026 |
| **Bygningsnr:** | 193790631 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 440 / 285 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 2 | **Vår referanse:** | Mathias Minge |
| **Antall ildsted:** | 2 | **Avtale nr:** | 20392 |
| **Tilsyn:** | Ikke utført 19.08.2025 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 4.år | | |

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

## OBS !

**Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.**
**Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.**

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 20.3.2026

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 440 / 285 / 0 / 0

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

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

| Avtalenummer | Type | Status | Plassering | Innhold | Volum |
|---|---|---|---|---|---|

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

| Avtalenummer | Varenummer | Varenavn |
|---|---|---|

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|---|---|---|---|---|

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

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

| Påvirkningsgrad |
|---|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

*Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn*
*20. Mars 2026*

# Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

### Eiendomsopplysninger:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **440** | Bnr.: | **285** | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | **Skiveien 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: 19.08.2025 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | ***X*** | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | | Nei: | ***X*** | Sist tilbud, dato: 19.08.2025 | |

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2026

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 440 **Bruksnr.:** 285 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
**Adresse:** Skiveien 1, 1672 Kråkerøy

| **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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Skiveien 1, 1672 Kråkerøy
Gnr. 440, Bnr. 285, Fredrikstad kommune.

**Oppdragsnummer:**
108260064


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Fredrikstad

**Saksbehandler:** Caroline Skjerden Meyer

**Telefon / Mobil:** 41 66 92 06 / 416 69 206

**E-post:** caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---