PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

BJØRNDALSVEIEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørndalsveien 8 , 1605 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 208,208, bnr. 1448,1785, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1409 **Eiendomsverdi ref nr:** RO9125

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen er over 100 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig på 4 plan beliggende sentralt til i Fredrikstad kommune.
Bygget er opprinnelig fra 1925, modernisert i 2004.
Garasje bygget i 2012 i følge eier, garasje mangler ferdigattest.

Underetasje med granitt vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger med tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med takstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører.

Boligen innehar en god standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Hoved inngangsdør ny i 2024
- Kjøkken innredning ny i 2023.
- Luft til luft varmepumpe 2023.
- Ny vedovn i 2 etasje fra 2024
- Baderom i 2 etasje fra 2012
- Ny garasje 2012.
- Boligen er modernisert i 2004.
- Uteområdet med gjennomførte oppgraderinger fra 2004.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.
Yttertaket ble lagt om ca i 2002.
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt betong stein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Loftsetasjen er innredet med slet malt himling, konstruksjonen er derfor ikke inspisert.
Det ble registrert ned bøyning av sperre konstruksjon og av drager i møne.
Etasjen er utført av byggmester Pål Erik Helle i følge eier

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med liggende trepanel og etterisolert i 2004 i følge eier.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.
Det ble registrert normal slitasje ut fra alder.

Vinduer i all hovedsak fra 2004 med malt ramme og karm og 2 lags isolerglass.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdører med malt dørblad og karm.
Hoved ytterdør er satt inn ny i 2024

Veranda på ca 6 kvm bygget i impregnert gulv og malt tre rekkverk.

Det er lagt plattinger i treverk med forskjellige nivåer på ca 55 kvm.

Stein trapp med stålrekkverk som adkomst til inngangspartiet.
Tretrapp bygget i impregnert treverk til veranda og støpt skifer lagt betong trapp ned til kjeller inngangen.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
laminat på walk in closet og på innredet rom, fliser i trapperom.
Alle gulv bortsett fra trapperom med varmekabler.
1 og 2 etasjen:
Malte furugulv, fliser i vinterhage og laminat på kjøkkenet og i hall/trapperom.
Varmekabler i hall trapperom, kjøkken og vinterhage.
Loftsetasjen med lakkert furu gulv.

Kjeller:
Malt panel i himling og på vegger
1 og 2 etasje:
Tapetserte og malt panel på veggene og slett malt himling
Loft:
Slett malt skrå himling og tapetserte vegger.
Det ble registrert noe gjenstående arbeider på lofts etasjen.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Kjeller:
Innredet rom ble målt med avvik på ca 38mm gjennom rommet og ca 20mm innenfor 2 meter.
1 etasje:
Hoved stue med ca 9 mm gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.
Tv stue ca 6 mm gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.
2 etasje
Soverom med vedovn med avvik på ca 17 mm gjennom rommet og ca 14mm innenfor 2 meter.
Master med avvik på ca 20 mm gjennom rommet og ca 15 innenfor 2 meter.
Loft.
Målt gulvet i lofts del med tilstrekkelig høyde til ca 5 mm avvik, dette er innenfor toleranse kravet.

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet nyere vedovn i 2 etasje samt peis og Kakkel ovn i stuen.

Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 27.5 %.

Malt tretrapp med rekkverk på en side fra 1 til loftet.

Enkel plass bygget trapp i tre ned til kjeller.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med 2 porselens vasker med speil over, dusj nisje med glassvegger, bide og toalett samt frittstående badekar.
Integrerte høyttalere i himlingen og audio anlegg integrert i vegg.
Det er fremvist faktura fra Murer firma Mads Wernersen.
Storformat flis på veggene og slett malt himling med innfelte spotter og høytalere.
Storformat flis på gulv med lokalt fall i nedfallsonen.
Det er lagt banemembran i bunnen før påstøp, samt påstrykningsmembran på veggene. Dette er dokumentert med faktura.
Sanitærutstyr og baderoms innredning har normal slitasje ut fra alder.
Elektrisk avtrekk vifte ut av vegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Enkelt bygget vaskerom med malt gulv og malte panel vegger.
Vaskeroms innredning med heltre benkeplate med nedfelt vaskekum, underskap, overskap og opplegg for vaskemaskin.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av vaskerommet.
Malt panel på vegger og i himling.
2 komponent maling på gulvet etter 2023.
Gulvet er ikke avrette og er noe kulete ca 6 mm fall til sluk
Det er brukt to komponent maling på gulvet.
Innredningene på vaskerommet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er ingen ventilasjon av rommet utover ventil i vindu.
Det er målt i svill i åpen vegg på vaskerommet med tilgang til svill.
Målingen er innenfor toleranse kravet

Våtrom › Kjeller › Bad
Lokalt fall i dusjnisje. Det ble målt et fall på ca. 10 mm fra dør til topp slukrist.
Det er oppbrett i dusjnisjen, slik at lekkasjevann fra sanitærinstallasjoner vil renne ut av rommet før det når sluket.
Det er synlig mansjett under klemring.
Avtrekk med elektrisk vifte i vegg og til luft via ventil i vindu.
Det er målt i svill i åpen vegg på vaskerommet med tilgang til svill.
Målingen er innenfor toleranse kravet

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp. kjøleskuffer og fryser. Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Fritt hengende kjøkken hette i messing fra Røros hetta med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran på hoved inntaket på vaskerom i kjeller.

Noen deler av innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Store deler av røropplegget er skiftet ut med nytt i forbindelse med modernisering i 2004.
Det kan allikevel ikke utelukkes at deler av det gamle avløps anlegget fremdeles er i bruk.
Synlige deler av avløps anlegget består av pvc rør
Avløps rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Det er mekanisk avtrekk fra baderom i 2 etasje samt lufte spalter i enkelte vinduer, ellers luftes det ved å åpne dører og vinduer, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Det er andre regler i dag med hensyn til utskiftning av inneluft..

Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje med spesialfarge tilpasset veggen.

Varmtvannsbereder på 200 liter stående på vaskerommet i kjelleren.

tilsynsrapport fra 2019, det er etter dette lagt opp nye led spotter i hele 1 etasjen og på vaskerommet i kjeller. dette er utført av elektriker i følge eier men det foreligger ikke samsvarserklæring.

Boligen har slukke utstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Det ble etablert ny drenering av Brødrene Ødegaard As i 2004, det ble da koblet overvanns ledningen til kum på gårdsplassen.

Granitt mur plassert direkte på terreng.

Støpt forstøtningsmur i forbindelse med innkjørsel og betong blokker på platting.

Tomtens terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.
Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

Utvendige stikkledninger ble lagt om med PVC på vann- og avløpsrør ca. i 2004, av Brødrene Ødegaard AS

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger på tilbygget satt opp i 2005 men det foreligger ikke tegninger fra byggeår med rom inndeling.
Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget, nærmere undersøkelser er påkrevet.

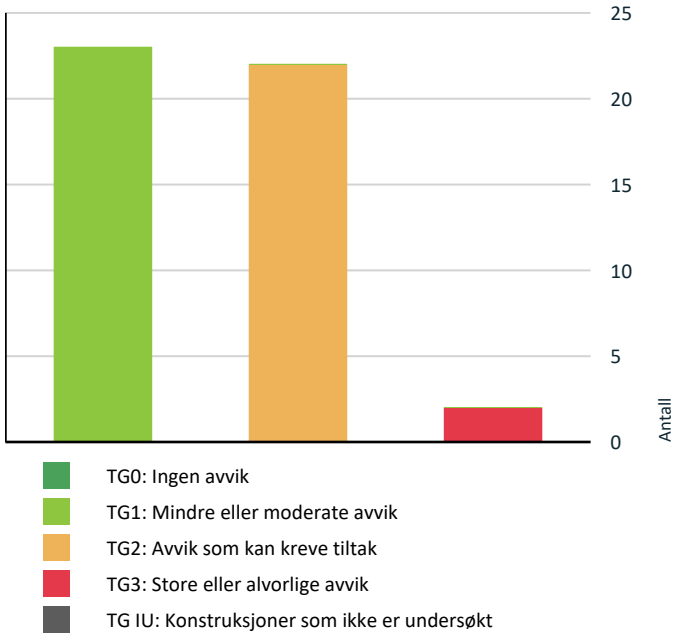
Garasje

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

Det ligger bygge meldte og godkjente tegninger på innsyn byggesak i Fredrikstad Kommune, men det er ikke sendt inn søknad om ferdigattest, påkostninger må påregnes med søknad om ferdigattest.

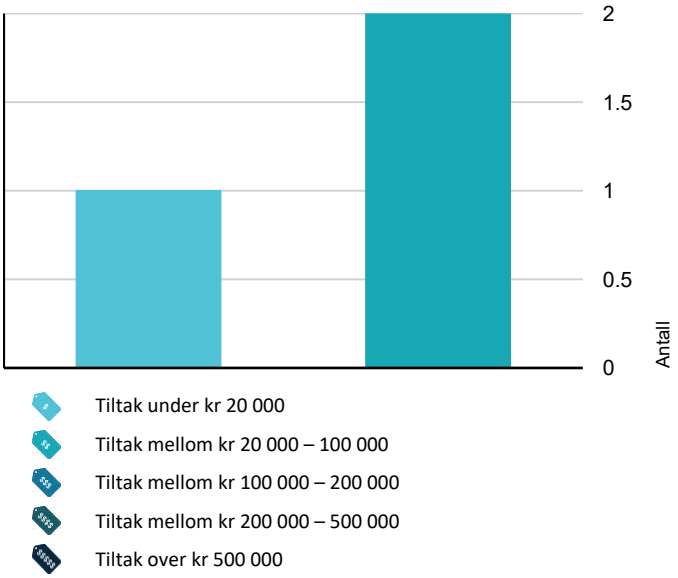
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Avvik:

Avvik:

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2004	Modernisert	Fra 2004 og frem til 2023
2005	Tilbygget inngangsparti	Utvidet del av inngangspartiet i 1 etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.
Yttertaket ble lagt om ca i 2002.
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt betong stein.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det ble registrert en del mose på yttertaket, noe som kan føre til økt fuktbelastning og forringelse av taktekkingen over tid. Det anbefales å fjerne mosen for å forlenge takets levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Taktekkingens alder medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer. Det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge for utskifting av taktekking, for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
• Mosen bør fjernes fra yttertaket for å redusere fuktbelastningen og forhindre forringelse av taktekkingen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette på sikt føre til redusert levetid på taket og økt risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen.

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst for sprekk i stein og avvik på gjennomføringer.
Taket må holdes rent for løv og mose så løv og rusk ikke tetter nedløp slik at vann stiger over takrenner og kan trenge inn i forkantbord/sperreføtter som igjen kan forårsake råteskader.







Mye mose vekst.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

Takrenner/nedløp og beslag må følges med på som en del av vedlikeholdet av boligen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftsetasjen er innredet med slet malt himling, konstruksjonen er derfor ikke inspisert.
Det ble registrert ned bøyning av sperre konstruksjon og av drager i møne.
Etasjen er utført av byggmester Pål Erik Helle i følge eier

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres godkjent rømningsvei og lovlig trappeadkomst til loftsetasjen for å ivareta sikkerhet ved brann og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende rømningsmuligheter og utilstrekkelig adkomst medfører økt risiko for personskade ved evakuering.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med liggende trepanel og etterisolert i 2004 i følge eier.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.
Det ble registrert normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Det bør etableres tilfredsstillende gnagesikring for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende musetetting kan føre til inntrenging av skadedyr, som igjen kan forårsake skader på isolasjon og trekonstruksjoner, samt øke risikoen for lukt og helseplager.

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver.
Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i all hovedsak fra 2004 med malt ramme og karm og 2 lags isolerglass.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Avvik:

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med malt dørblad og karm.
Hoved ytterdør er satt inn ny i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
• Det bør monteres beslag under terskelen på døren til kjeller for å hindre vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for råte og skader på både dør og omkringliggende bygningsdeler.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot vær og vind, samt økt risiko for råteskader og redusert levetid på dørene.
Døren bør også justeres for å sikre god funksjon.

Normaltid for utskiftning av isolerglass i dørblad er fra 20-60 år.
Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå
lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befarings dagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold.

Tilstandsrapport



Mangler beslag under terskel.



Svelle skader på utsiden av dørblad, dør trenger også justering.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca 6 kvm bygget i impregnert gulv og malt tre rekkverk.

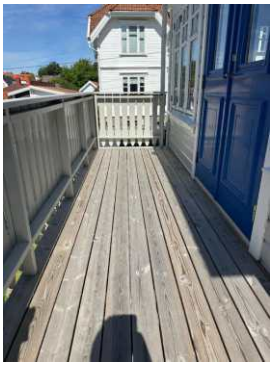
Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Rekkverks høyden på balkongen bør økes til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

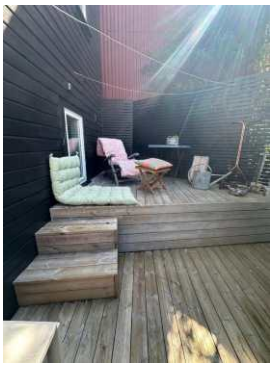


TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er lagt plattinger i treverk med forskjellige nivåer på ca 55 kvm.







Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Stein trapp med stålrekkverk som adkomst til inngangspartiet.
Tretrapp bygget i impregnert treverk til veranda og støpt skifer lagt betong trapp ned til kjeller inngangen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter, og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.





Mangler rekkverk på en side.



Mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller:
laminat på walk in closet og på innredet rom, fliser i trapperom.
Alle gulv bortsett fra trapperom med varmekabler.
1 og 2 etasjen:
Malte furugulv, fliser i vinterhage og laminat på kjøkkenet og i hall/trapperom.
Varmekabler i hall trapperom, kjøkken og vinterhage.
Loftsetasjen med lakkert furu gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt irritasjon og mulig forverring av tilstanden over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kjeller:
Malt panel i himling og på vegger
1 og 2 etasje:
Tapetserte og malt panel på veggene og slett malt himling
Loft:
Slett malt skrå himling og tapetserte vegger.
Det ble registrert noe gjenstående arbeider på lofts etasjen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Kjeller:
Innredet rom ble målt med avvik på ca 38mm gjennom rommet og ca 20mm innenfor 2 meter.
1 etasje:
Hoved stue med ca 9 mm gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.
Tv stue ca 6 mm gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.
2 etasje
Soverom med vedovn med avvik på ca 17 mm gjennom rommet og ca 14mm innenfor 2 meter.
Master med avvik på ca 20 mm gjennom rommet og ca 15 innenfor 2 meter.
Loft.
Målt gulvet i lofts del med tilstrekkelig høyde til ca 5 mm avvik, dette er innenfor toleranse kravet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Store høydeforskjeller kan medføre redusert bokomfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og økt risiko for skjevbelastning på konstruksjonen.

Det anbefales å vurdere utbedring av gulvene for å oppnå jevnere overflater, spesielt dersom skjevhetene oppleves sjenerende i bruk. Konsekvensen av å ikke utbedre er at skjevhetene kan påvirke komfort og brukervennlighet, samt potensielt redusere boligens verdi.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige utfordringer for beboere.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan
være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet nyere vedovn i 2 etasje samt peis og Kakkel ovn i stuen.

Vurdering av avvik:

• Sotluken/feieluken skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med en avstand på minst 25 mm. Døren skal være hengslet og kunne lukkes med solid slå.

Kommentar: Det er kun en enkel sotluke i kjelleren.
• Mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes rehabilitering eller oppgradering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert sikkerhet, økt risiko for lekkasjer, brannfare og dårlig trekk i ildstedene.



2024





TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 27.5 %.

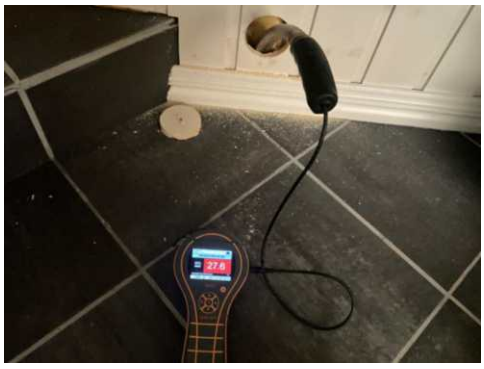
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fukt- og råteskadene i den innforede veggen. Skadene må utbedres for å hindre videre utvikling av råte og fuktskader, som kan føre til svekket konstruksjon, dårlig inneklima og økte utbedringskostnader.

For å unngå sopp og råte angrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. I konstruksjoner med lav uttørkings evne som i dette tilfellet.
fukt innholdet indikerer at det er behov for å følge med på og gjøre tiltak mot forhøyet fukt innhold i trevegg mot terreng.
Sum avsatt er kun til undersøkelser rundt fukt problemene ikke til tiltak da det ikke er klartlagt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



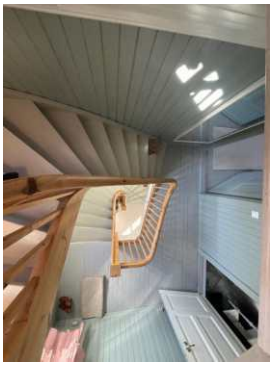
Innvendige trapper

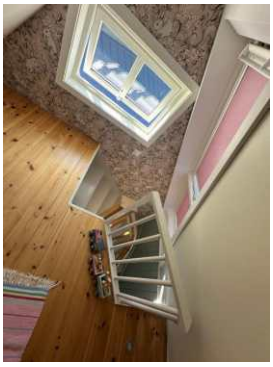
Beskrivelse
Malt tretrapp med rekkverk på en side fra 1 til loftet.
Enkel plass bygget trapp i tre ned til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å etter montere barne sikringslister på kjeller trapp eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper øker faren for personskader ved bruk av trappen.
• Det bør monteres rekkverk både ved trappehull på loftet og på trappen fra kjeller for å lukke avviket.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og eldre.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Trappen fra kjeller til 1. etasje og fra 2. etasje til loftet har lav takhøyde fra trinn til himling, noe som gir dårlig funksjonalitet og kan medføre økt risiko for fall og personskade ved bruk.
Tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten, spesielt dersom trappen benyttes jevnlig.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med 2 porselens vasker med speil over, dusj nisje med glassvegger, bide og toalett samt frittstående badekar. Integrerte høyttalere i himlingen og audio anlegg integrert i vegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l







2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist faktura fra Murer firma Mads Wernersen.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Det bør innhentes tilstrekkelig dokumentasjon som viser at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

Det mangler FDV-dokumentasjon, bilder av kritiske punkter for membran arbeider, samt sjekklister fra oppføringen av baderommet, slik det kreves i gjeldende forskrift og standard.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Storformat flis på veggene og slett malt himling med innfelte spotter og høytalere.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Storformat flis på gulv med lokalt fall i nedfallsonen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er lagt banemembran i bunnen før påstøp, samt påstrykningsmembran på veggene. Dette er dokumentert med faktura.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Sluket under badekar er utilgjengelig, noe som medfører at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut. Dette gir økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller tette sluk, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å sørge for bedre tilgang til sluket for inspeksjon og vedlikehold, for å redusere risikoen for fremtidige skader.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og baderoms innredning har normal slitasje ut fra alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk vifte ut av vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Enkelt bygget vaskerom med malt gulv og malte panel vegger. Vaskeroms innredning med heltre benkeplate med nedfelt vaskekum, underskap, overskap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel på vegger og i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

2 komponent maling på gulvet etter 2023.
Gulvet er ikke avrette og er noe kulete ca 6 mm fall til sluk

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk slik at alt vann ledes til sluket.
Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner dersom vann ikke ledes til sluk ved lekkasje.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er brukt to komponent maling på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at overgangen mellom sluk og tettesjikt utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner.
Ikke-fagmessig utførelse medfører økt fare for fuktskader, skjulte feil og fremtidige kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på vaskerommet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon av rommet utover ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet har behov for en bedre ventilasjonsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en bedre ventilasjonsløsning i vaskerommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.

Estimerte kostnader er avsatt til etablering av ventilasjon og til luft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt i svill i åpen vegg på vaskerommet med tilgang til svill.
Målingen er innenfor toleranse kravet

Tilstandsrapport





Åpning i vegg under benkeplate.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Lokalt fall i dusjnisje. Det ble målt et fall på ca. 10 mm fra dør til topp slukrist.
Det er oppbrett i dusjnisjen, slik at lekkasjevann fra sanitærinstallasjoner vil renne ut av rommet før det når sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene i dusjsonen, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader over tid.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen for å sikre at alt vann ledes til sluk.
Konsekvensen ved manglende tiltak er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner dersom vann ikke ledes korrekt til sluk.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket og ikke ut av rommet.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på gulv og varmekabler.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller tettesjiktets tilstand bør vurderes av fagperson.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales å vurdere tilstanden nærmere.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert eller usikker funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk vifte i vegg og til luft via ventil i vindu.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt i svill i åpen vegg på vaskerommet med tilgang til svill.
Målingen er innenfor toleranse kravet



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp. kjøleskuffer og fryser. Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Fritt hengende kjøkken hette i messing fra Røros hetta med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran på hoved inntaket på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Vannskapet i garderobeskapet i 1. etasje mangler dør og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres dør og kursfortegnelse på vannskapet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse og oversikt over anlegget. Manglende dør og kursfortegnelse kan føre til økt risiko for utilsiktet skade på røropplegget og gjør det vanskeligere å lokalisere og stenge vann ved behov.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold, samt redusere risikoen for feil ved reparasjoner eller utskiftninger.





Stoppekran i hull i vegg på vaskerom.

TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Noen deler av innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det ble registrert noe korrosjon i skjøter på synlige kobberrør.
Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utskifting av rørene, da alder og korrosjon medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Store deler av røropplegget er skiftet ut med nytt i forbindelse med modernisering i 2004.
Det kan allikevel ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.
Synlige deler av anlegget består av pvc rør
Avløps rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



Stake luke på vaskerom i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderom i 2 etasje samt lufte spalter i enkelte vinduer, ellers luftes det ved å åpne dører og vinduer, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Det er andre regler i dag med hensyn til utskiftning av inneluft..

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje med spesialfarge tilpasset veggen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter stående på vaskerommet i kjelleren.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.



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

tilsynsrapport fra 2019, det er etter dette lagt opp nye led spotter i hele 1 etasjen og på vaskerommet i kjeller. dette er utført av elektriker i følge eier men det foreligger ikke samsvarserklæring.

Vurdering av avvik:

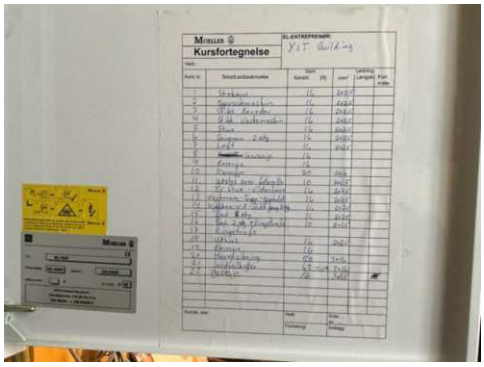
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller personsikkerhetsfarer.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slukke utstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble etablert ny drenering av Brødrene Ødegaard As i 2004, det ble da koblet overvanns ledningen til kum på gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv, for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået og vurdere behov for utbedringer.
Se også under "Rom under terreng" for ytterligere informasjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Granitt mur plassert direkte på terreng.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt forstøtningsmur i forbindelse med innkjørsel og betong blokker på platting.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.
Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige stikkledninger ble lagt om med PVC på vann- og avløpsrør ca. i 2004, av Brødrene Ødegaard AS

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Avvik:
• Avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.
• Det bør etableres godkjent rømningsvei og lovlig trappeadkomst til loftsetasjen for å ivareta sikkerhet ved brann og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende rømningsmuligheter og utilstrekkelig adkomst medfører økt risiko for personskade ved evakuering.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter, og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige utfordringer for beboere.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å etter montere barne sikringslister på kjeller trapp eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper øker faren for personskader ved bruk av trappen.
• Det bør monteres rekkverk både ved trappehull på loftet og på trappen fra kjeller for å lukke avviket.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og eldre.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Trappen fra kjeller til 1. etasje og fra 2. etasje til loftet har lav takhøyde fra trinn til himling, noe som gir dårlig funksjonalitet og kan medføre økt risiko for fall og personskade ved bruk.
Tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten, spesielt dersom trappen benyttes jevnlig.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller personsikkerhetsfarer.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass til bil og bod.

Byggeår
2012

Kommentar
Opplysning fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.
Garasje bygget med støpt plate på mark før bindingsverk kledd utvendig med liggende malt trepanel, Vegg mot nabo er utført i mur.
Yttertak av type pult tak tekket med båndt tekking
Taket strekker seg også utover oppstillingsplass foran kjøre porten.
Vedlikeholdsfri aluminiums kjøre port med elektrisk åpner.
Garasjen er full isolert og det er varmekabler på sports bod.
Det er lagt gulv på loftet til bod og lagring.

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



KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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

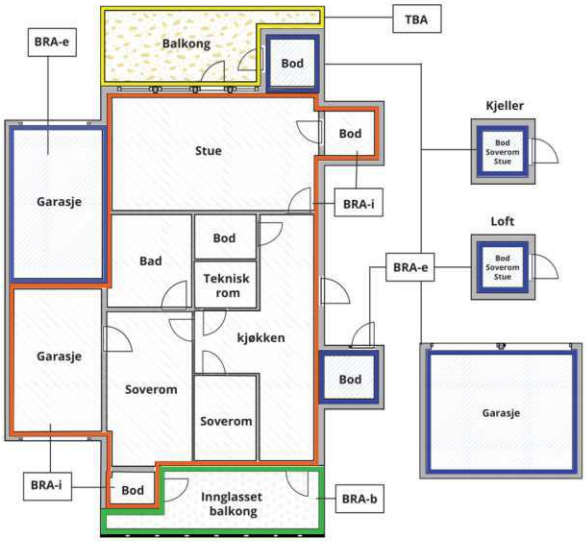
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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	82			82	6
2 Etasje	61			61	
3 loft	14			14	
Kjeller	57			57	
SUM	**214**				**6**
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, spisestue, vinterhage/stue, tv-stue		
2 Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom, soverom		
3 loft	Loftstue		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, walk-in closet, bad, innredet rom		

Kommentar

Loftsetasjen har adkomst via trapp og rom med lav takhøyde.
Kjeller etasjen har lavere takhøyde med ca 194 cm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Vegger er bygget etter innkjørsel slik at bygget ikke er kvadratisk. Feil på kvm kan forkomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger på tilbygget satt opp i 2005 men det foreligger ikke tegninger fra byggeår med rom inndeling.
Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert tilstrekkelig lys inn rømning fra innredet rom i kjeller og på loft.
Søknad om bruksendring fra tilleggs del til hoved del må påregnes for videre lovlig bruk innredet rom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, sports bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ligger bygge meldte og godkjente tegninger på innsyn byggesak i Fredrikstad Kommune, men det er ikke sendt inn søknad om ferdigattest, påkostninger må påregnes med søknad om ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Knut Arne Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1448		0	384.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørndalsveien 8

Hjemmelshaver
Thorsen Knut Arne, Thorsen Rita

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1785		0	54.5 m²	Eier	Eiet

Adresse
Bjørndalsveien 8

Hjemmelshaver
Thorsen Knut Arne, Thorsen Rita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har meget sentral beliggenhet, i gangavstand fra bykjernen. Fra eiendommen bruker man bare noen minutter til fots for å komme til Fredrikstad sentrum med de fleste fasiliteter. Det er gangavstand til skoler og barnehager i området. Nærmiljøet byr også på flotte turmuligheter i Fredrikstad marka og Bjørndals dammene.

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.

Regulering

Boligen ligger i et uregulert området avsatt til bolig formål i kommune planen.

Om tomten

Pent opparbeidet eiet tomt med, brostein i innkjøring, helle lagt og stor patting i forskjellige nivåer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		8 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.07.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Bjørndalsveien 8

Nabolaget Frydenberg/Bjørndalen - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	2 min 0.1 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	23 min 2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	16 min 1.5 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	3 min 2.1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 0.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hennriette Frukt Totalt 12 ulike linjer	2 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 58 barn	14 min 1.1 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hassingveien	7 min
Kiwi Frydenberg	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

Torvbyen	10 min
Vitusapotek Hassingen	7 min
Væstertorvet Vinmonopol	17 min

SPORT

Trara skole	2 min
Bratlieparken balløkke	5 min
Family Sports Club Fredrikstad	8 min
Gymbox Fredrikstad	10 min

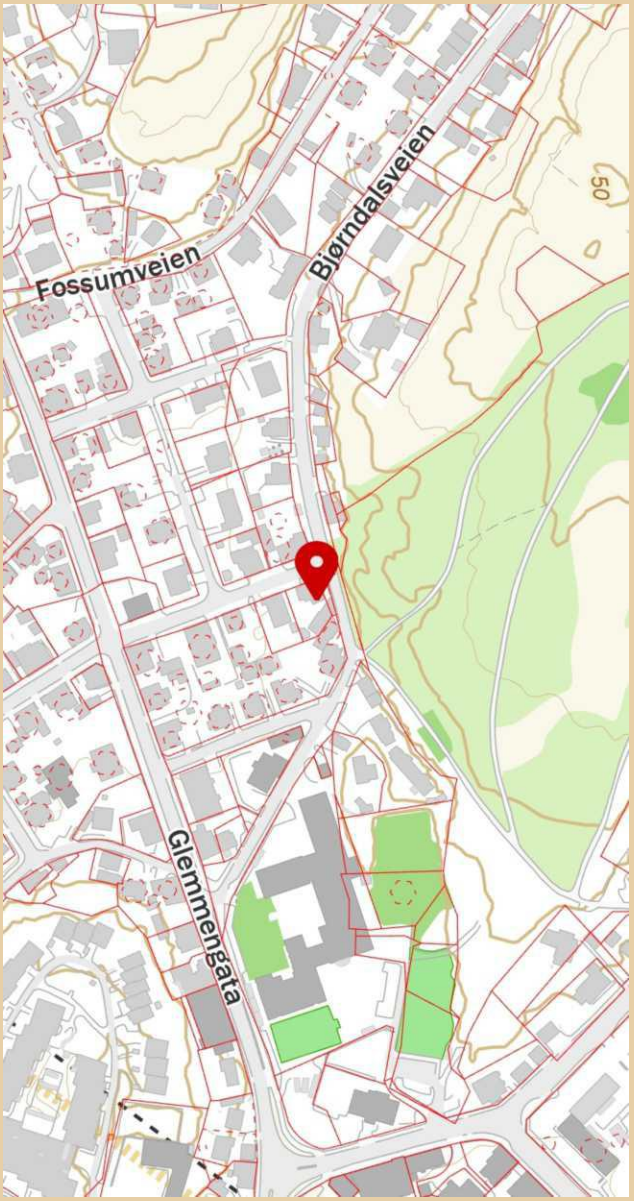
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 76/100

Kollektivtilbud
Bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Bjørndalsveien 8

Nabolaget Frydenberg/Bjørndalen - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	2 min 0.1 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	23 min 2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	16 min 1.5 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	3 min 2.1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 0.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hennriette Frukt Totalt 12 ulike linjer	2 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

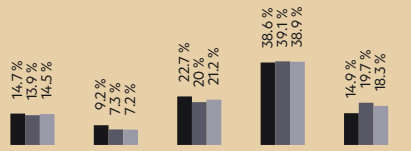
BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 58 barn	14 min 1.1 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hassingveien	7 min
Kiwi Frydenberg	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Frydenberg/Bjørndalen	1 080	477
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Trara skole	2 min
Bratlieparken balløkke	5 min
Family Sports Club Fredrikstad	8 min
Gymbox Fredrikstad	10 min

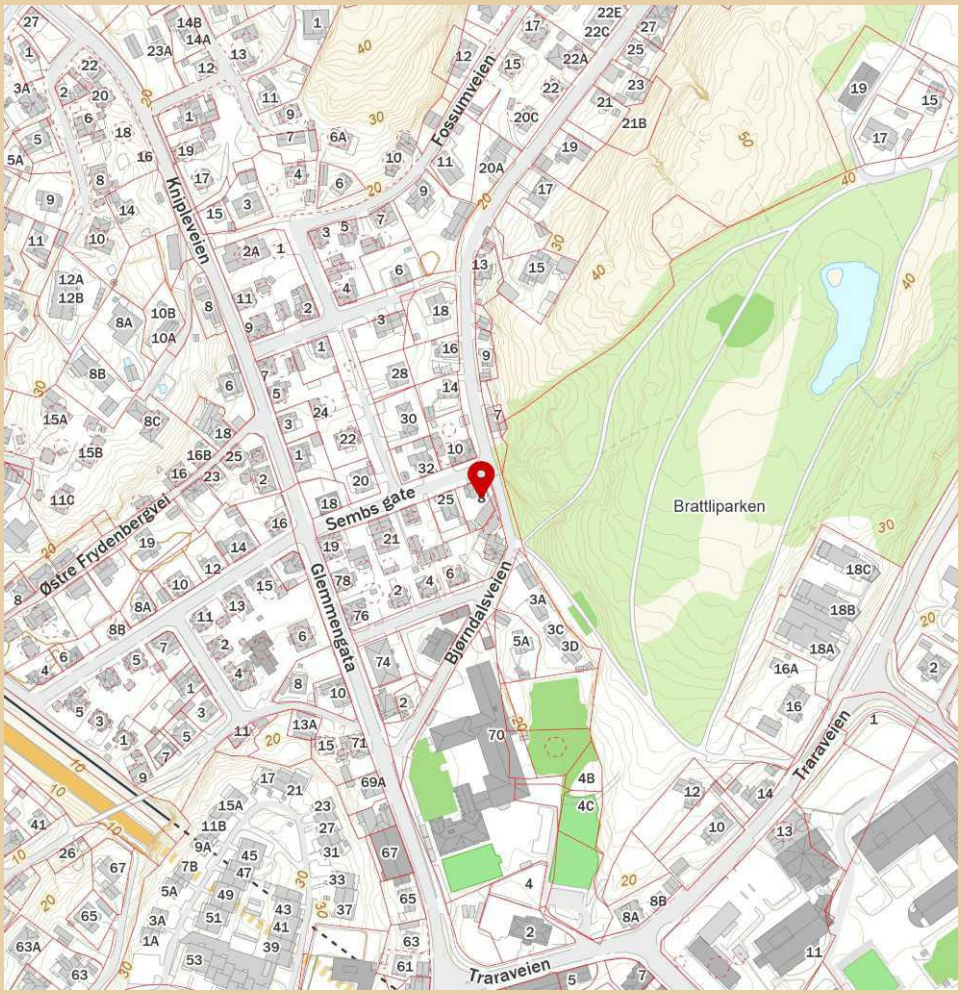
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 76/100

—

Kollektivtilbud
Bra 75/100



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

Bjørndalsveien 8

Nabolaget Frydenberg/Bjørndalen - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	2 min 0.1 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	23 min 2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	16 min 1.5 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	3 min 2.1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 0.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hennriette Frukt Totalt 12 ulike linjer	2 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 58 barn	14 min 1.1 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hassingveien	7 min
Kiwi Frydenberg	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

Torvbyen	10 min
Vitusapotek Hassingen	7 min
Væstertorvet Vinmonopol	17 min

SPORT

Trara skole	2 min
Bratlieparken balløkke	5 min
Family Sports Club Fredrikstad	8 min
Gymbox Fredrikstad	10 min

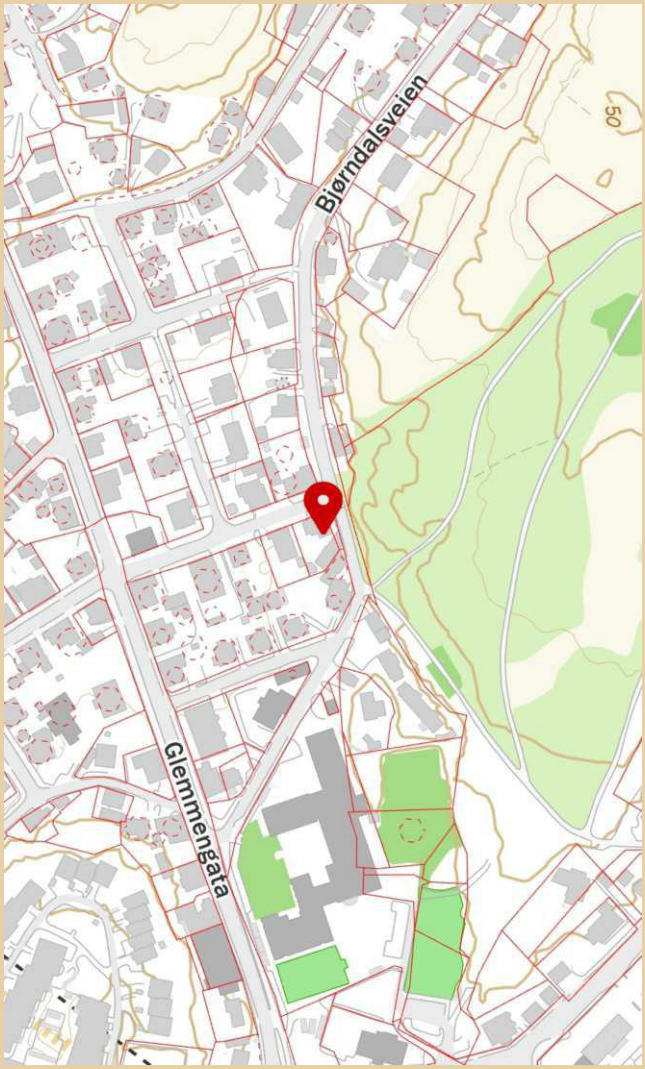
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 76/100

Kollektivtilbud
Bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

enova

Energiattest



Adresse **Bjørndalsveien 8, 1605 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329803**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13412545**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **1448**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **296,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **292,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 277 kWh**

Bjørndalsveien 8, 1605 FREDRIKSTAD

Detaljering

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

Bjørndalsveien 8, 1605 FREDRIKSTAD

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260180
Addresse	Bjørndalsveien 8		
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD
Selgers navn	Knut Arne Thorsen		
Selgers navn	Rita Thorsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny membrand i 2 etg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bekreftelse på ny membrand

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ny membrand

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Skiftet sluk i forbindelse ny membrand

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nye tak og vegger og nye gulv med varmekabler.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.07.2026

Signert av *Knut Arne Thorsen*

Signert av *Rita Thorsen*

Initialer selger:
K A
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.6.2026

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

Eiendomsrapport for 208 / 1448 / 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

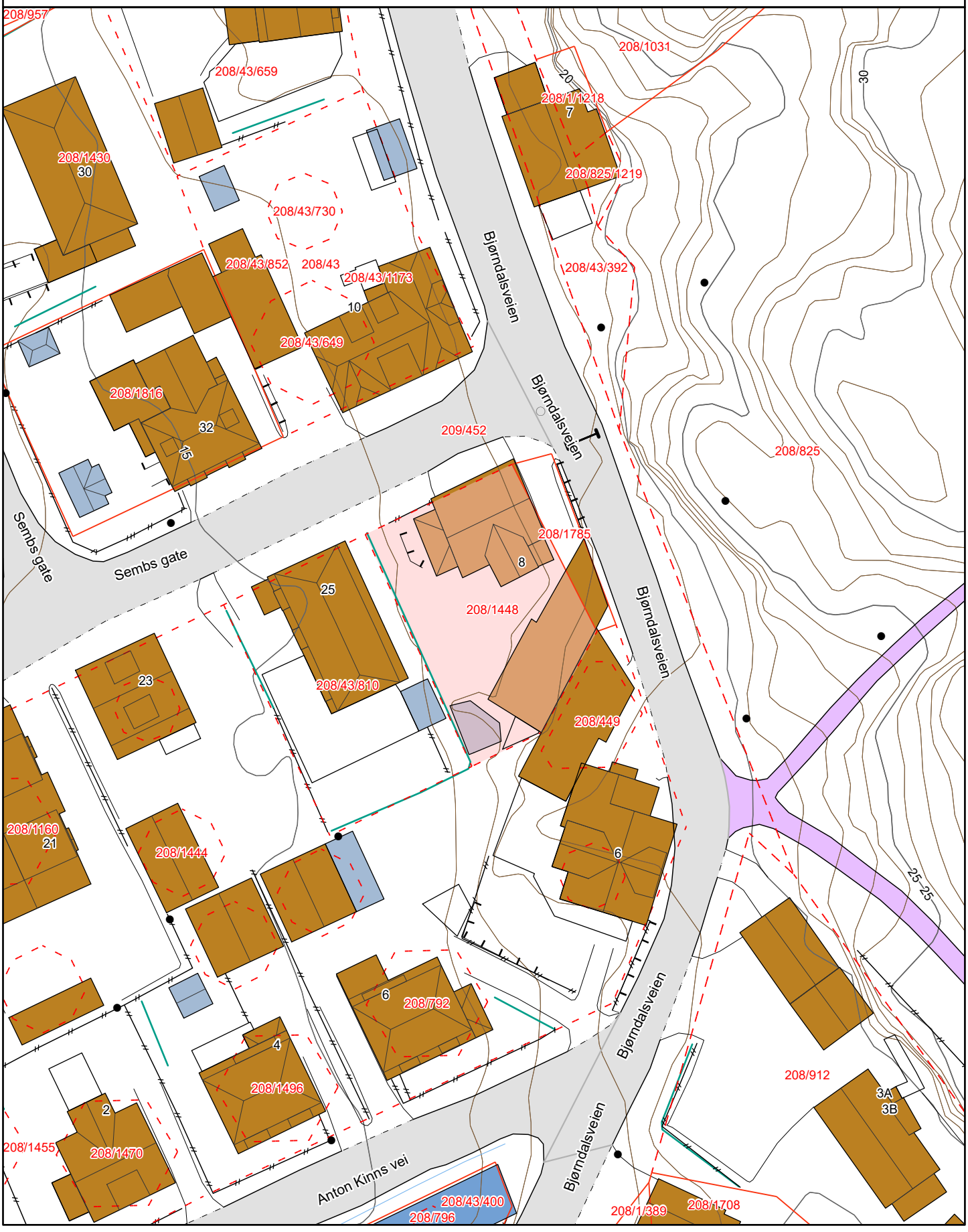
Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Oversiktskart

Adresse: **Bjørndalsveien 8, 1605 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1448/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 385 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026



Matrikkelkart

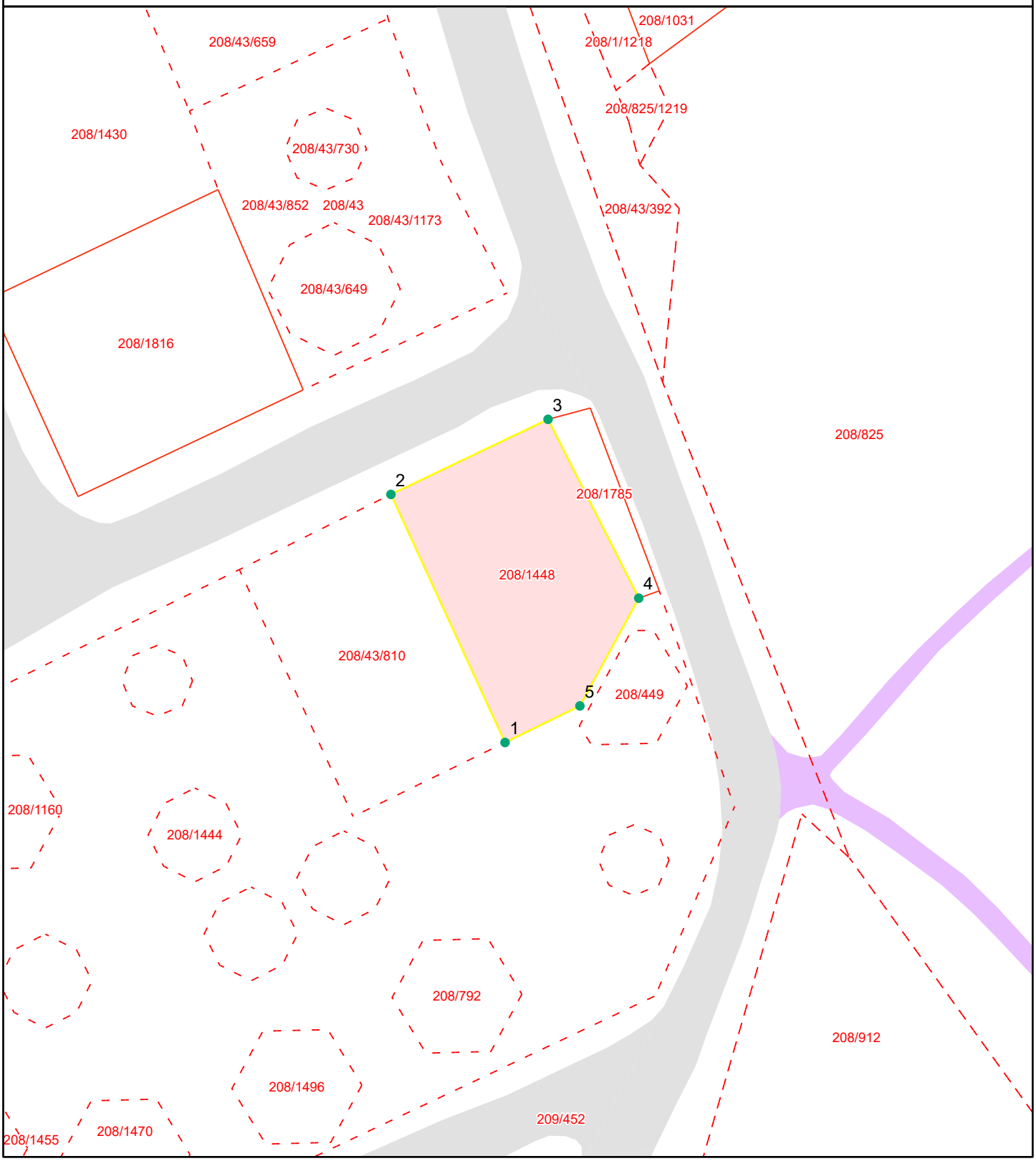
Adresse: **Bjørndalsveien 8, 1605 Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/208/1448/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 385 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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: 385 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6566191.26	610657.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Beregnet	200	25.18	0
2	6566214.12	610647.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Beregnet	200	16.07	0
3	6566221.04	610661.86	Ikke spesifisert	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	18.49	0
4	6566204.56	610670.23	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.32	0
5	6566194.63	610664.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Beregnet	200	7.69	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 208/1448/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

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		FF0000	255-000-0	0-255-255-0
Boligbebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111		FFFF00	255-255-155	0-0-97-0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121		FFE7AE	255-231-174	0-9-31-0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse blokk	1123				
Næringsbygg	1530				
Serviceområdet	1532	Serviceområdet	CC9900	204-153-0	0-25-255-20
Kjøpesenter	1540	Kjøpesenter	CC9900	204-153-204	0-25-0-0
Forretninger	1550	Forretninger	CC33FF	204-204-255	25-25-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1560	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1561	Barnehage			
Undervisning	1562	Undervisning			
Forskning	1563	Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1564	Kirkegårdsområde			
Fengselsvirksomhet	1565	Fengselsområde			
Administrasjon	1566	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1569				
Fritids- og turistformål	1710	Fritid/turistformål	99FFCC	153-153-204	25-25-0-20
Utleiehytter	1571	Utleiehytter			
Campingbygninger	1572	Campingbygninger			
Campingplass	1573	Campingplass			
Idrettsplass	1574	Idrettsplass			
Ridesenter/ridehall	1580	Ridesenter/ridehall	CC9900	204-153-153	0-25-25-20
Motorbasert og motorisert	1581	Motorbasert/motorisert			
Næringsbebyggelse	1590	Næringsbebyggelse	99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Kontor	1592	Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1598	Hotell			
Bevaring	1700	Bevaring			
Naturvern	1740	Naturvern	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Lager	1760	Lager			
Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang	1800	Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang			
Annen næring	1890		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Idrettsanlegg	1400	Idrett	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Tilrettelagt	1410	Tilrettelagt			
Motorbasert	1420	Motorsport			
Vannbasert	1430	Vannbasert	66FF00	102-255-0	60-0-255-20
Vannidrettsanlegg	1440	Vannidrettsanlegg	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-204-0
Skiidrettsanlegg	1460	Skiidrettsanlegg	99FF00	153-255-0	40-0-255-20
Hoppbakke	1470	Hoppbakke			
Alpint skianlegg	1480		99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Andre typer idrettsgjelde og anlegg	1490		FF9933	255-153-51	0-40-204-0
Gravplasser	1501	Gravplasser			
Gravlunder	1502	Gravlunder			
Kirkegårdsgrav	1503	Kirkegårdsgrav			
Fremtidig gravplass	1504	Fremtidig gravplass			
Urnelundbygg	1505	Urnelundbygg			
Navn - og nummerbygg	1506	Navn - og nummerbygg			
Samferdselsanlegg	1541	Samferdselsanlegg			
Havneanlegg	1542	Havneanlegg			
Persontransportbygg	1550	Persontransportbygg			
Annet transportbygg	1560	Annet transportbygg			
Trafikksentral	1570	Trafikksentral			
Telekommunikasjonsanlegg	1580	Telekommunikasjonsanlegg			
Annet samferdsel- og/eller energibygg og anlegg	1590	Energi og anlegg			
Energiforsyningsanlegg	1600	Energiformål	66CC99	102-204-153	60-0-40-20
Kraftverk	1610	Kraftverk			
Kraftledning	1620	Kraftledning			
Transformatorstasjon	1630	Transformatorstasjon			
Annet energiinfrastruktur	1690	Annet energiformål			
Vann- og avløpsanlegg	1700	Vann- og avløpsanlegg	CC9900	204-153-204	0-25-25-20
Fremtidsformål	1710				
Kommunalteknisk og anleggsmessig formål	1720				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900		FFCC66	255-204-0	0-20-153-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Boligbebyggelse	1901		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/garasjer	1902		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/lagring	1903		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring	1904		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring	1905		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring/kontor	1906		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor	1907		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/lagring	1908		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring	1909		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring/lagring	1910		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig	1911		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/utleiehytter	1912		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig/lagring	1913		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/garasjer/lagring	1914		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse	1920		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1921		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/kontor	1922		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/garasjer/lagring	1923		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1924		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse	1930		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse/lagring	1931		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Annen bebyggelse og anlegg/kombinert med andre angitte hovedformål	1999		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0

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		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjørebane	2011	Kjørebane			
Rabatt	2012	Rabatt	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	FF6DDB	246-221-219	0-7-9-0
Gang og sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangstrekk	2016	Gangveg (G)			
Sykkelveg og fortau	2017	Sykkelveg/gang/fortau			
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 (rammeområde/hovedformål)	2020	Bane	CC9966	204-153-102	0-25-40-20
Trase for jernbane	2021	Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022	Sporveg			
Trase for T-bane	2023	T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg			
Godsbygg/godsterminal	2025	Godsbygg			
Lastekai/lastterminal	2026	Lastekai/lastterminal			
Tekniske bygg/anlegg/depot	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/installasjon	2031				
Luftbane - terminalbygg	2032	Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033	Luftbanekontrollbygg			
Løsmassedeponi for fyllmasse	2034				
Navn	2040	Navn	99CCCC	153-204-204	40-0-0-20
Sti	2041	Sti			
Gondolmaster	2042	Heisestolmast			
Stormlager	2043	Stormlager			
Havneanlegg for sjøfart	2050	Havneanlegg for sjøfart	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kaifront	2051	Kaifront	CC9999	204-153-153	0-25-25-20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2060	Kollektivtransport			
Kollektivholdeplass	2070	Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2071	Kollektivterminal			
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073	Kollektivholdeplass			
Parkeringsområde	2080				
Parkeringshus - bolighusplassering	2081				
Parkeringsplass	2090		999999	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2091	Parkeringsplass			
Parkeringshus	2092				
Parkeringshus - anlegg	2093	Parkeringshus			
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Kjernekraftverk	2120	Kjernekraftverk			
Varme- og kraftverk	2130	Varme-kraftverk/bygg			
Vannforsyningsnett	2140	Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2150	Avløpsnett			
Overvannsnett	2160	Overvannsnett			
Anlegg	2190	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2700	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtrasear	2790				
Kombinerte tekniske infrastrukturtrasear	2795				
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900		66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
			66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegger kombinert med andre angitte hovedformål	2990		66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
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			
Sentrumsnær grønnstruktur	3050	Sentrumsnær grønnstruktur			
Park	3080	Park			
Hagebruksområde	3090	Hagebruksområde			
Kombinerte grønnstrukturformål	3900		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Ulike typer militære formål	4010	Militært formål			
Skytefeltområde/øvingsområde	4020	Skytefeltområde/øvingsområde			
Forlegning	4030	Forlegning			
Kombinert militærformål	4090		CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4990		CCFF99	204-255-153	0-0-40-0
			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
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-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (kan også være angitt som hensynssone/i tillegg til grunnlinjens arealregnskap)	5100	Landbruk			
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Naturområde	5121	Naturområde	GFF99	51-255-153	80-0-40-0
Dyrket	5130	Dyrket			
Fiskeplass	5140	Fiskeplass			
Reindriftsområde	5150	Reindrift	MFF99	153-255-153	40-0-40-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR-areal for SBFN	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Båtplass	5300	Båtplass			
Friluftsområde	5400	Friluftsområde	99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Allmenning	5500	Allmenning			
Statsallmenning/statsskog	5510	Statsallmenning/statsskog			
Bygdeallmenning/bygdeskog	5520	Bygdeallmenning/bygdeskog			
Grense kulturminne og kulturmiljø	5600	Grense kulturminne og kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0

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	66CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Farled	6200	Farled			
Tilrådd	6210	Tilrådd			
Farled/utenfor/inn i kai	6220	Farled/utenfor/inn i kai			
Seilled/båtrom	6230	Seilled/båtrom			
Reguleringsområde	6240	Reguleringsområde			
Fiske	6300		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur	6310	Akvakultur	66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - lokalitet	6311	Akvakultur	66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - lokalitet med undersøkelsesområde	6312		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - undersøkelsesområde	6313		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg	6314		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg med undersøkelsesområde	6315		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - undersøkelsesområde	6316		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg	6317		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg med undersøkelsesområde	6318		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett	6320		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6321		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6322		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6323		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6324		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6325		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6326		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6327		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6328		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6329		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6330		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6331		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6332		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6333		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6334		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6335		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6336		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6337		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6338		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6339		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6340		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6341		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6342		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6343		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6344		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6345		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6346		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6347		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6348		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6349		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6350		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6351		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6352		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6353		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6354		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6355		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6356		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6357		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6358		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6359		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6360		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6361		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6362		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6363		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6364		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6365		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6366		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6367		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6368		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6369		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6370		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6371		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6372		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6373		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6374		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6375		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6376		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6377		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6378		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6379		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6380		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6381		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6382		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6383		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6384		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6385		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6386		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6387		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6388		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6389		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6390		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6391		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6392		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6393		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6394		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6395		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6396		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6397		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6398		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6399		66FF77	102-153-255	60-40-0-0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fargekode, rekkefølge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK	Anmerkning
Hensynssone	(1000)					
Kjøreforbudssone	(1001)		FF0000	255-000-0	0-255-255-0	FF0000, Rød/fet linje, Vinkel 90 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formålsfarge(r), Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreinnskrenkning	(1002)					
Kjøreforbudssone	(1003)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000/svart, Vinkel 300 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formålsfarge(r), Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreinnskrenkningssone	(1004)					
Kjøretidsinnskrenkningssone	(1005)					
Kjøreplassområdesone	(1006)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000/svart, Vinkel 90 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreplassområdesone	(1007)					
Kjøreområdesone	(1008)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000/svart, Vinkel 180/200 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formålsfarge(r), Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreområdesone	(1009)					
Kjøreområdesone	(1010)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000, svart, Vinkel 135 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøretidsregulering	(1011)					
Kjøretidsregulering	(1012)					
Kjøretidsregulering	(1013)					
Kjøretidsregulering	(1014)					
Kjøretidsregulering	(1015)					
Kjøretidsregulering	(1016)					
Kjøretidsregulering	(1017)					
Kjøretidsregulering	(1018)					
Kjøretidsregulering	(1019)					
Kjøretidsregulering	(1020)					
Kjøretidsregulering	(1021)					
Kjøretidsregulering	(1022)					
Kjøretidsregulering	(1023)					
Kjøretidsregulering	(1024)					
Kjøretidsregulering	(1025)					
Kjøretidsregulering	(1026)					
Kjøretidsregulering	(1027)					
Kjøretidsregulering	(1028)					
Kjøretidsregulering	(1029)					
Kjøretidsregulering	(1030)					
Kjøretidsregulering	(1031)					
Kjøretidsregulering	(1032)					
Kjøretidsregulering	(1033)					
Kjøretidsregulering	(1034)					
Kjøretidsregulering	(1035)					
Kjøretidsregulering	(1036)					
Kjøretidsregulering	(1037)					
Kjøretidsregulering	(1038)					
Kjøretidsregulering	(1039)					
Kjøretidsregulering	(1040)					
Kjøretidsregulering	(1041)					
Kjøretidsregulering	(1042)					
Kjøretidsregulering	(1043)					
Kjøretidsregulering	(1044)					
Kjøretidsregulering	(1045)					
Kjøretidsregulering	(1046)					
Kjøretidsregulering	(1047)					
Kjøretidsregulering	(1048)					
Kjøretidsregulering	(1049)					
Kjøretidsregulering	(1050)					
Kjøretidsregulering	(1051)					
Kjøretidsregulering	(1052)					
Kjøretidsregulering	(1053)					
Kjøretidsregulering	(1054)					
Kjøretidsregulering	(1055)					
Kjøretidsregulering	(1056)					
Kjøretidsregulering	(1057)					
Kjøretidsregulering	(1058)					
Kjøretidsregulering	(1059)					
Kjøretidsregulering	(1060)					
Kjøretidsregulering	(1061)					
Kjøretidsregulering	(1062)					
Kjøretidsregulering	(1063)					
Kjøretidsregulering	(1064)					
Kjøretidsregulering	(1065)					
Kjøretidsregulering	(1066)					
Kjøretidsregulering	(1067)					
Kjøretidsregulering	(1068)					
Kjøretidsregulering	(1069)					
Kjøretidsregulering	(1070)					
Kjøretidsregulering	(1071)					
**

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

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

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

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

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER

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

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1448/0/0

Eierrepresentant: Thorsen Knut Arne

Regningsmottaker: Thorsen Knut Arne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1448	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	384,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bjørndalsveien 8	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kniple	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13412545	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		204

TINGLYSTE EIERE

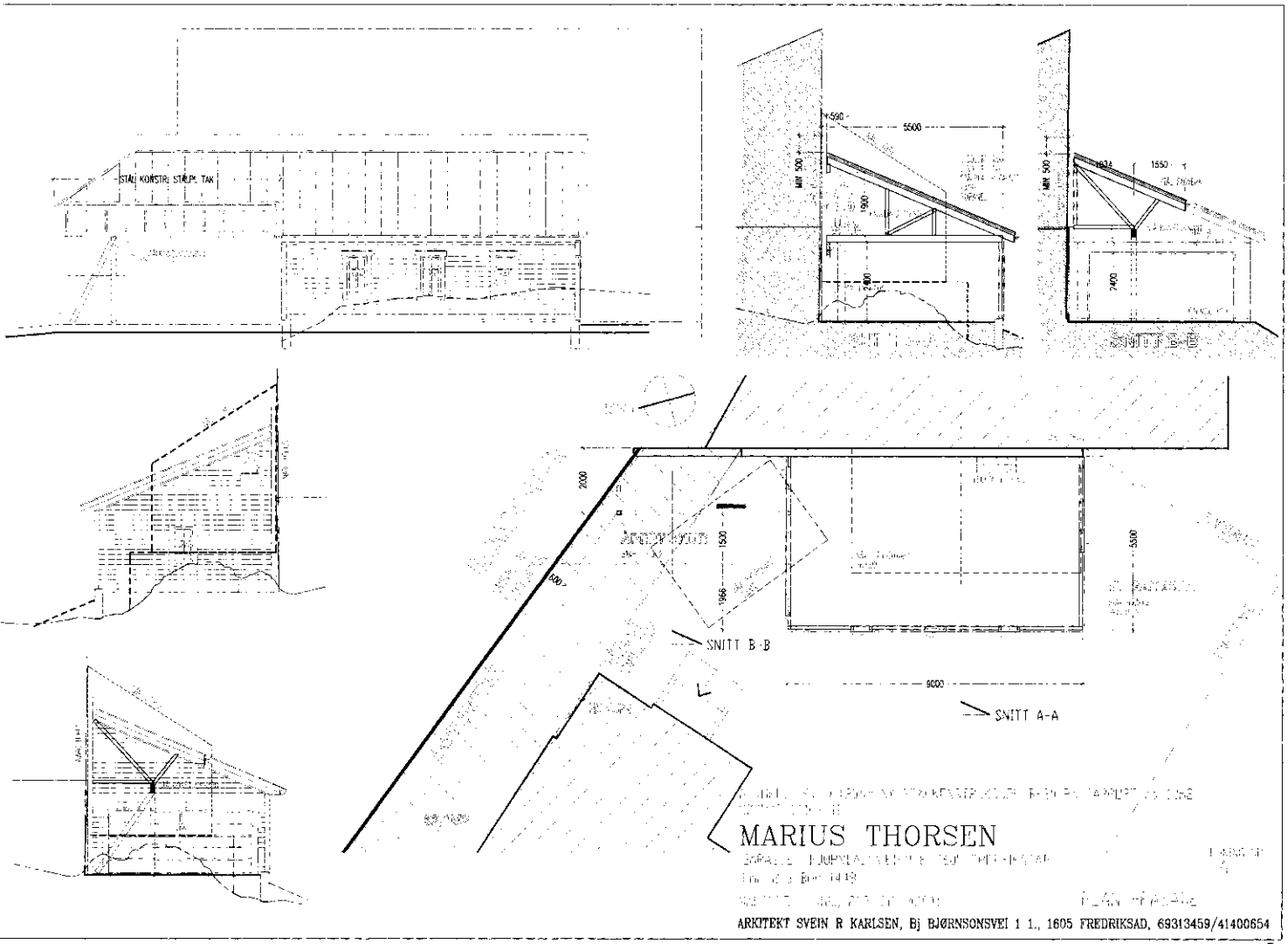
(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
THORSEN KNUT ARNE	Bjørndalsveien 8	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
THORSEN RITA	Bjørndalsveien 8	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 256,00	01.08.2026	1/1	0	kr 2 820,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.08.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	3 008 200,00 0/00	kr 3,20	01.08.2026	1/1	0	kr 9 626,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 12,55	01.08.2026	1/1	0	kr 4 041,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.08.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 38,09	01.08.2026	1/1	0	kr 12 265,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.08.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 33 317,00



ARKITEKT SVEIN R KARLSEN, Bj BJØRNSONSVEI 1 1., 1605 FREDRIKSAD, 69313459/41400654

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 208/1448/0/0

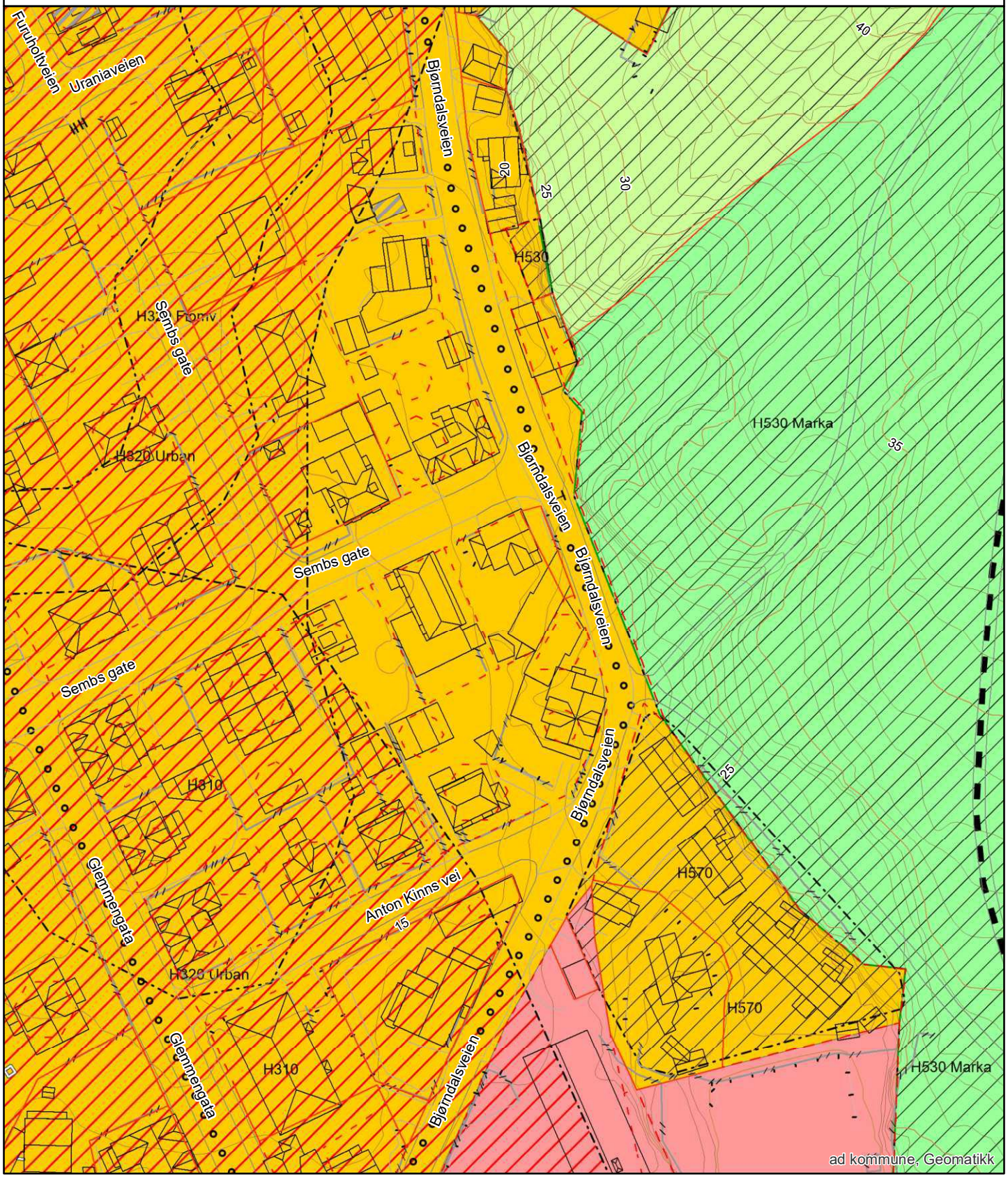
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

N

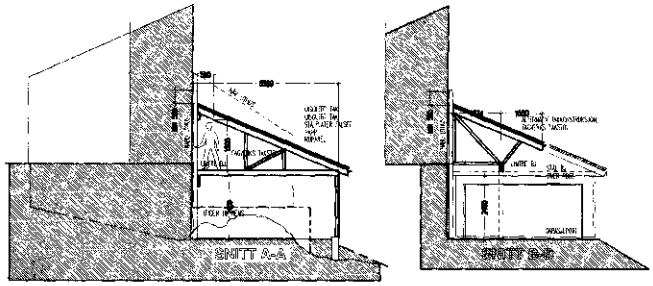
Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035

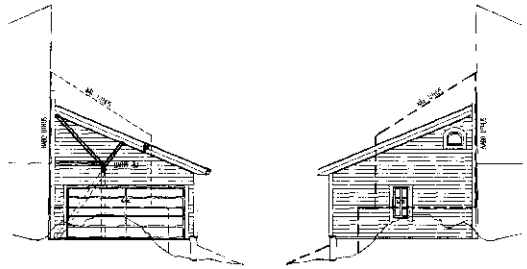
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

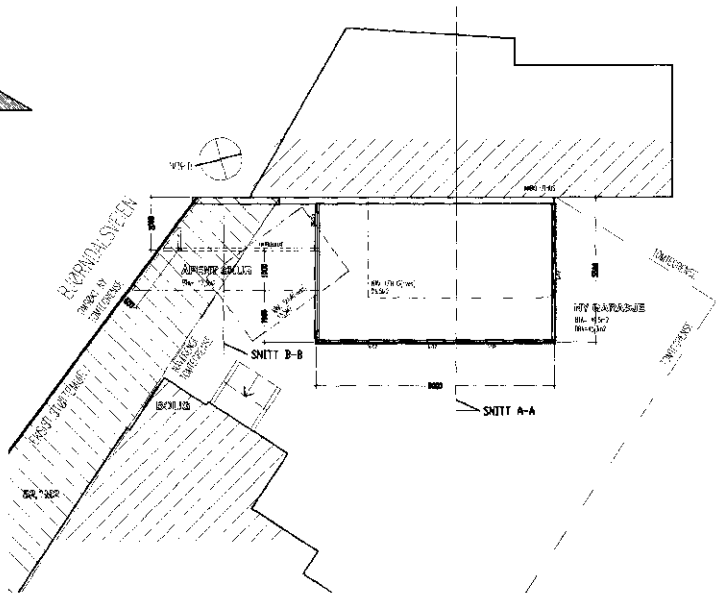
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.

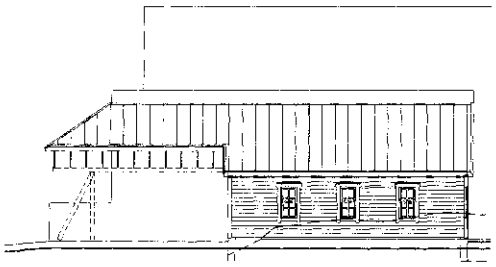


Mottatt av Kommunearkivet 09.11.2011









SØKNAD 10.10.2011

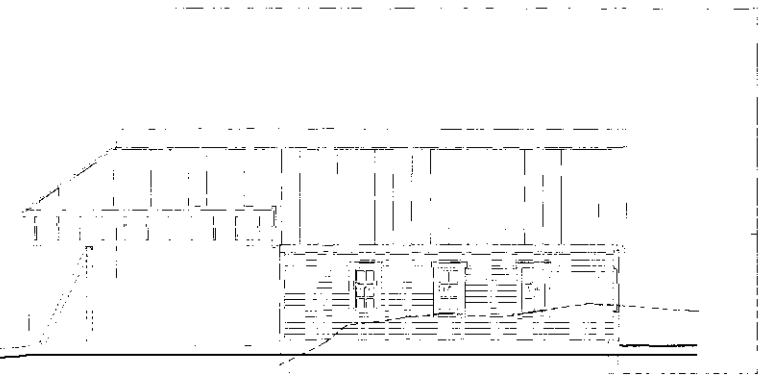
MARIUS THORSEN

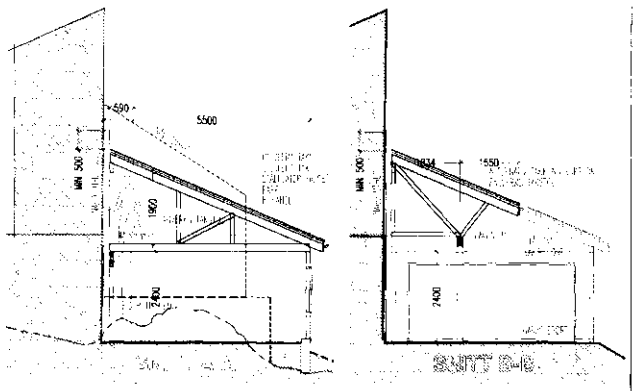
GARASJE BJØRNDALSVEIEN 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 Bnr 1448
MÅLESTOKK 1:200, 21.7.2011, 31331

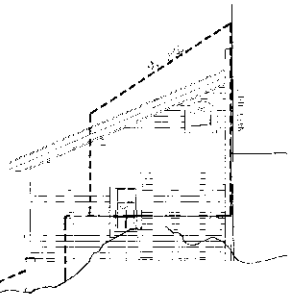
TEGNING NR
plan fasade snitt

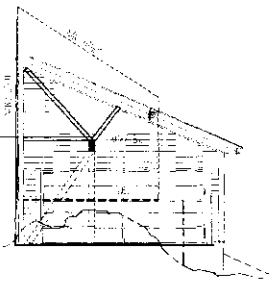
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN, Bj BJØRNSONSVEI 1 1., 1605 FREDRIKSAD, 69313459/41400654

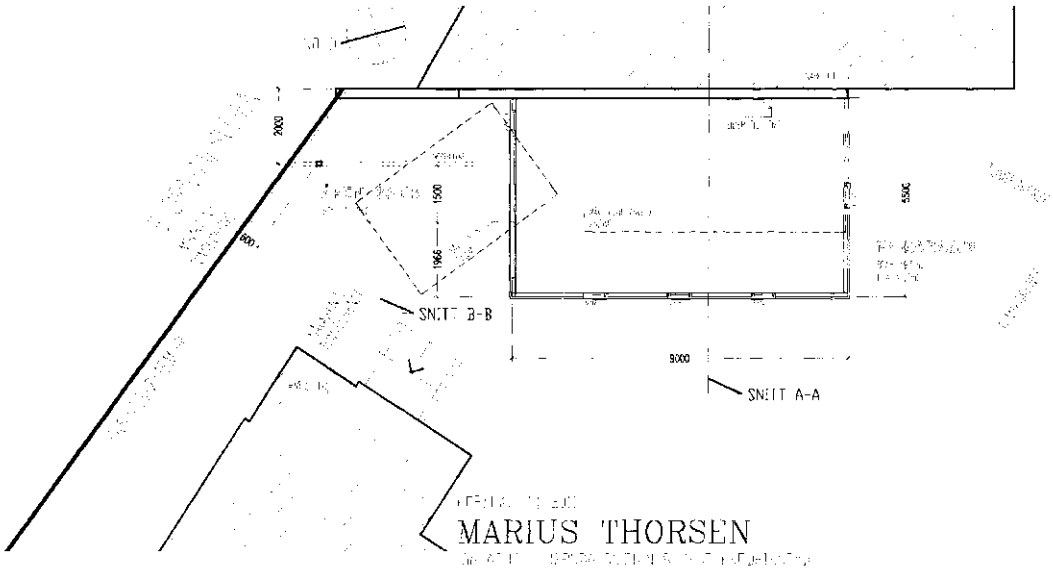
Mottatt av Kommunearkivet 09.11.2011







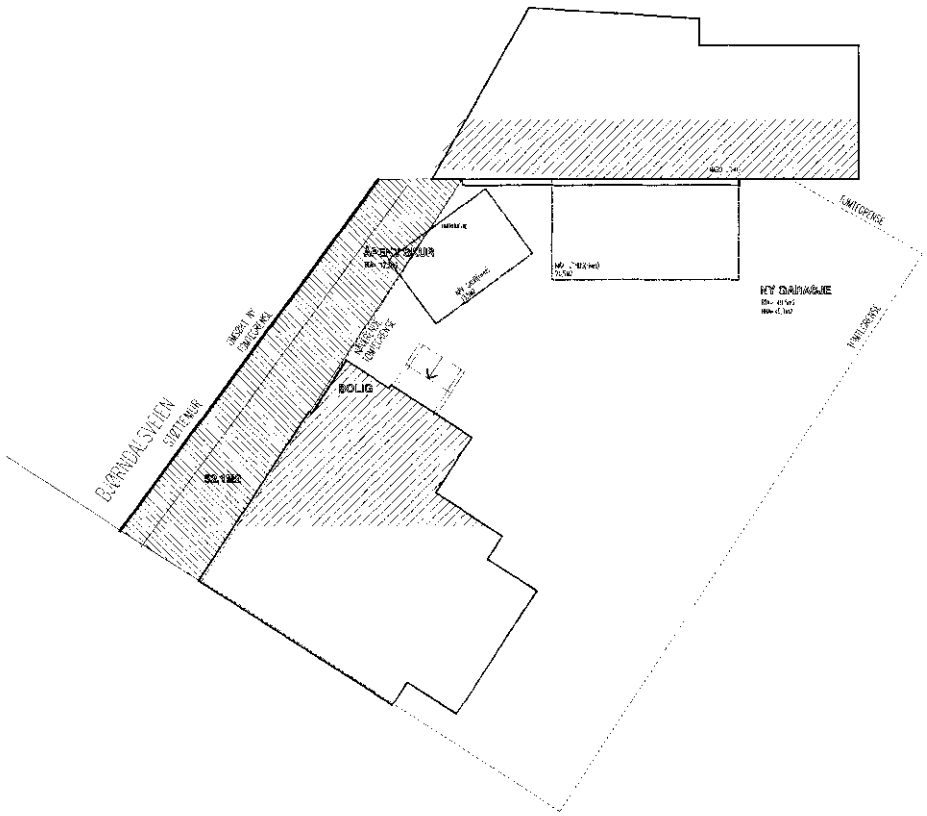




MARIUS THORSEN

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN, Bj BJØRNSONSVEI 1 1., 1605 FREDRIKSAD, 69313459/41400654

Mottatt av Kommunearkivet 09.11.2011



FORSLAG 3.10.2011

MARIUS THORSEN

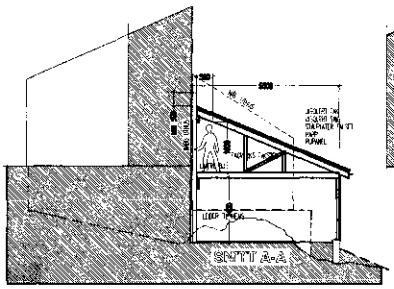
GARASJE BJØRNDALSVEIEN 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 Bnr 1448
MÅLESTOKK 1:200, 21.7.2011

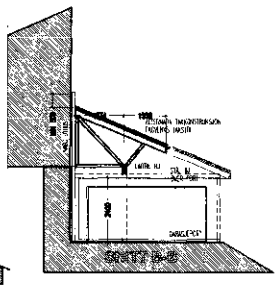
TEGNING NR

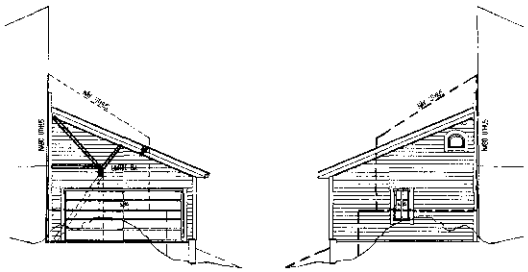
TOMT

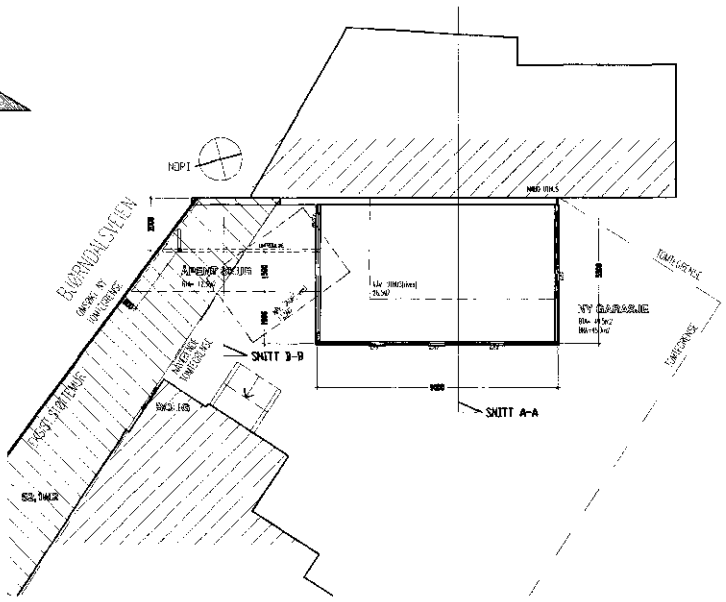
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN, Bj BJØRNSONSVEI 1 1., 1605 FREDRIKSAD, 69313459/41400654

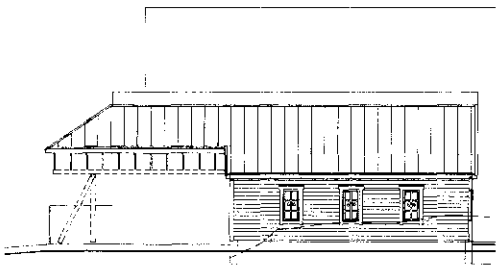
Mottatt av Kommunearkivet 09.11.2011











SØKNAD 10.10.2011

MARIUS THORSEN

GARASJE BJØRNDALSVEIEN 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 Bnr 1448
MÅLESTOKK 1:200, 31.7.2011, 3.10.11

TEGNING NR
plan fasade snitt

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN, Bj BJØRNSONSVEI 1 1., 1605 FREDRIKSAD, 69313459/41400654

Eiendomsstatus, ordre 208_1448_0_0

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1448	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Bjørndalsveien 8, 1605 Fredrikstad		
Areal matrikkelenhet:	384.7 m²		

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

Planopplysninger:

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

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 25.06.2026

Grunnkart

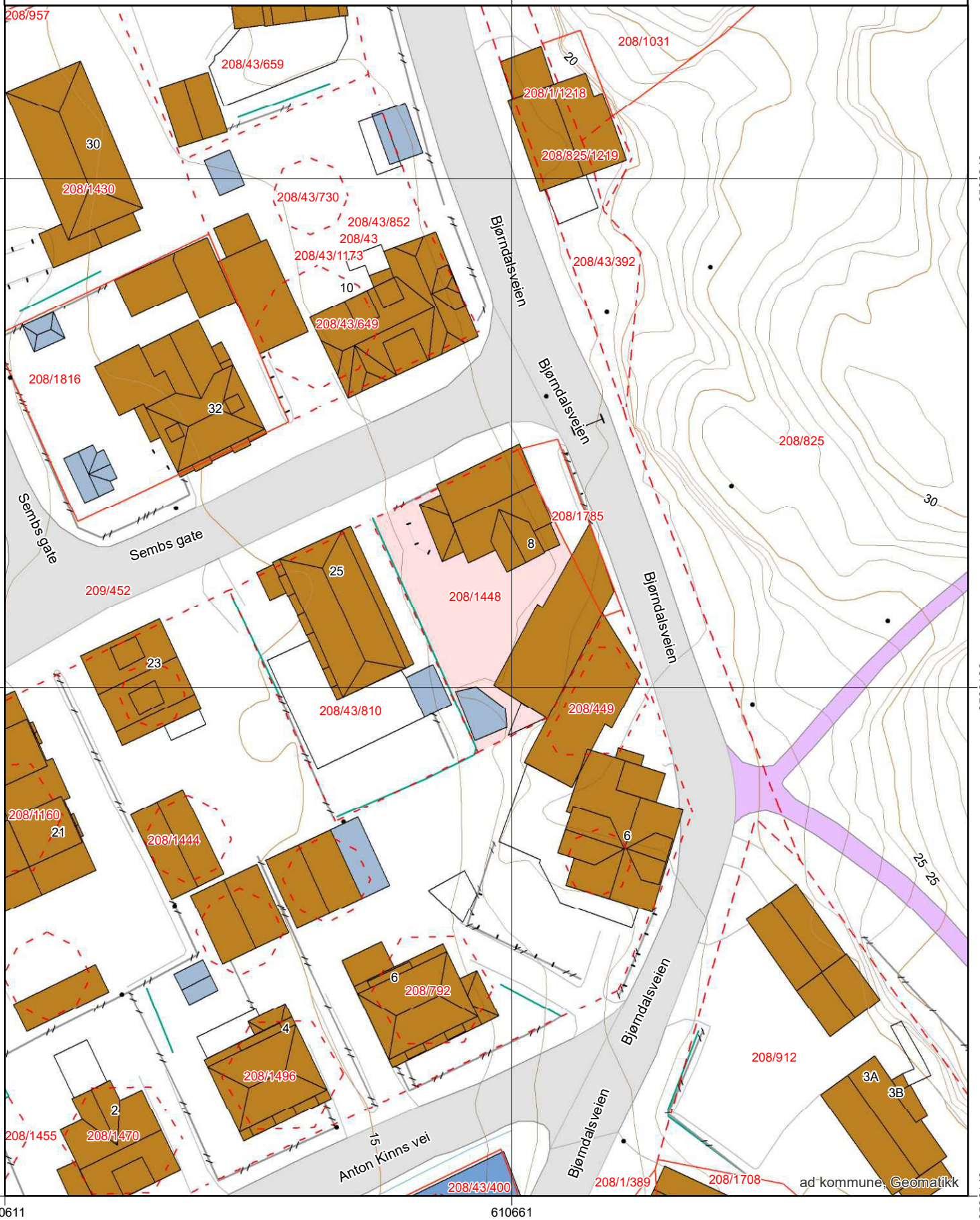
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 208/1448/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-24

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 208/1448/0/0

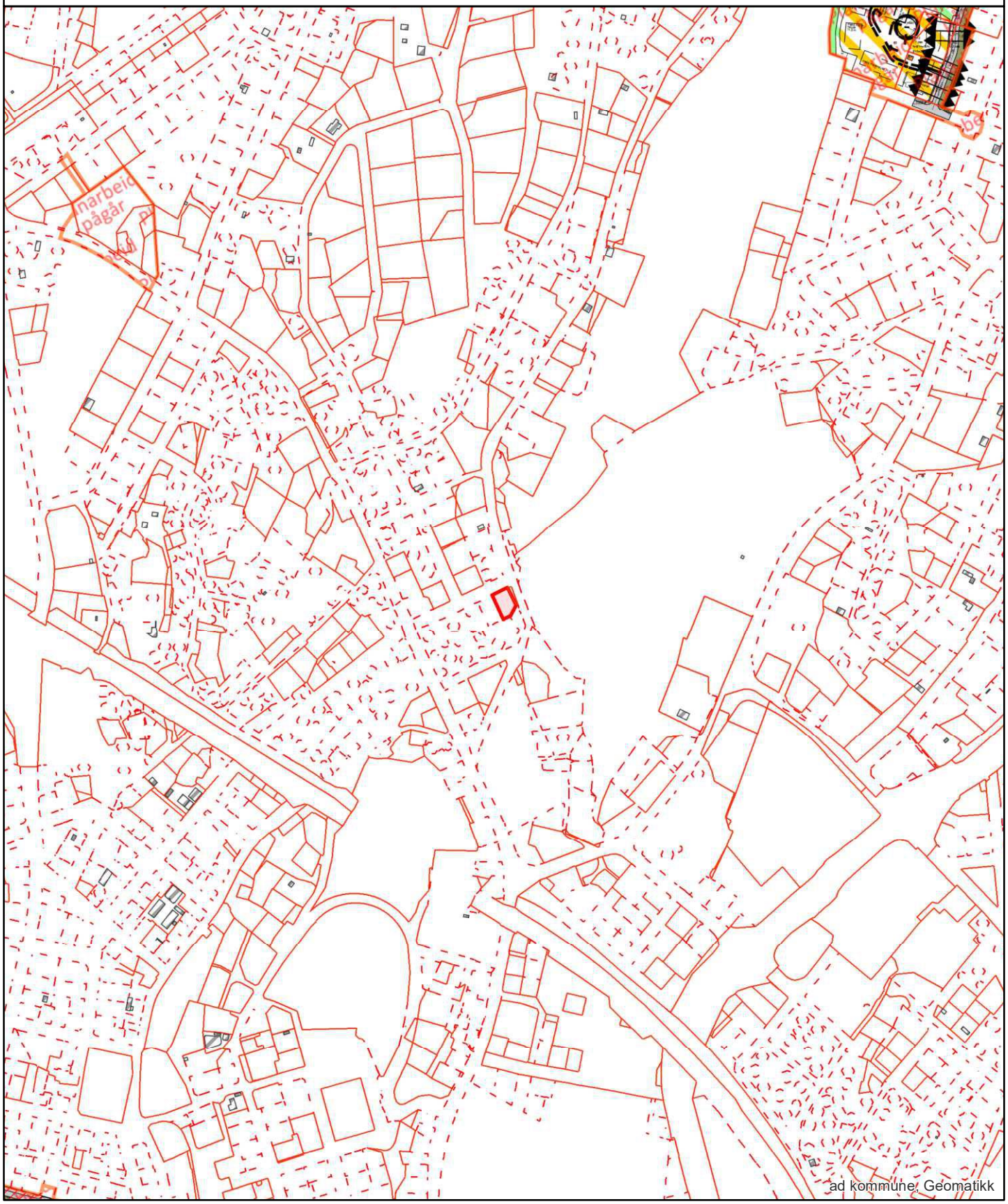
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-24

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



ad kommune, Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
25. Juni 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**1448**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Bjørndalsveien 8**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 14.02.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 14.02.2024	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Thorsen Knut Arne

Bjørndalsveien 8

1605 Fredrikstad

Adresse:	Bjørndalsveien 8 (H - 1 - 1)	Dato:	25.06.2026
Bygningsnr:	13412545	Saksreferanse:	
Eiendom:	208 / 1448 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Cato Eriksen
Antall ildsted:	4	Avtale nr:	10995
Tilsyn:	Utført 14.02.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp Plassering:

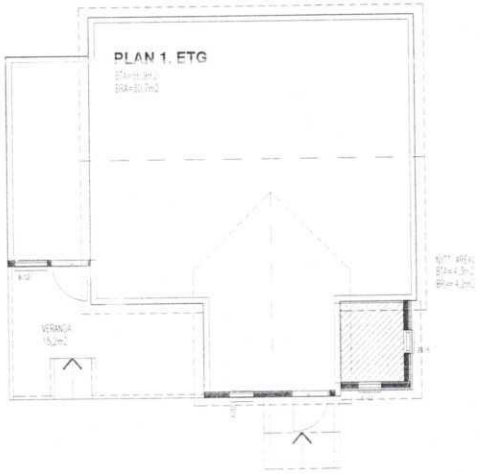
Sotluken/feieluken skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm. Døra skal være hengslet og kunne lukkes med solid slå. Kommentar: Enkel sotluke i kjeller

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.

Mottatt av Plan- og miljøetaten
17. NOV. 2004







FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
SVEIN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. | GODKJENT DATO
120/05 | 2001.05

MELDING 25. AUG 2004

MARIUS THORSEN

OPPGRADERING AV BOLIG BJØRNDALSVEIEN 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 Bnr 1448

MÅLESTOKK 1:100, PLAN -FASADE TEGNING NR 033-04-01

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 208/1448/0/0

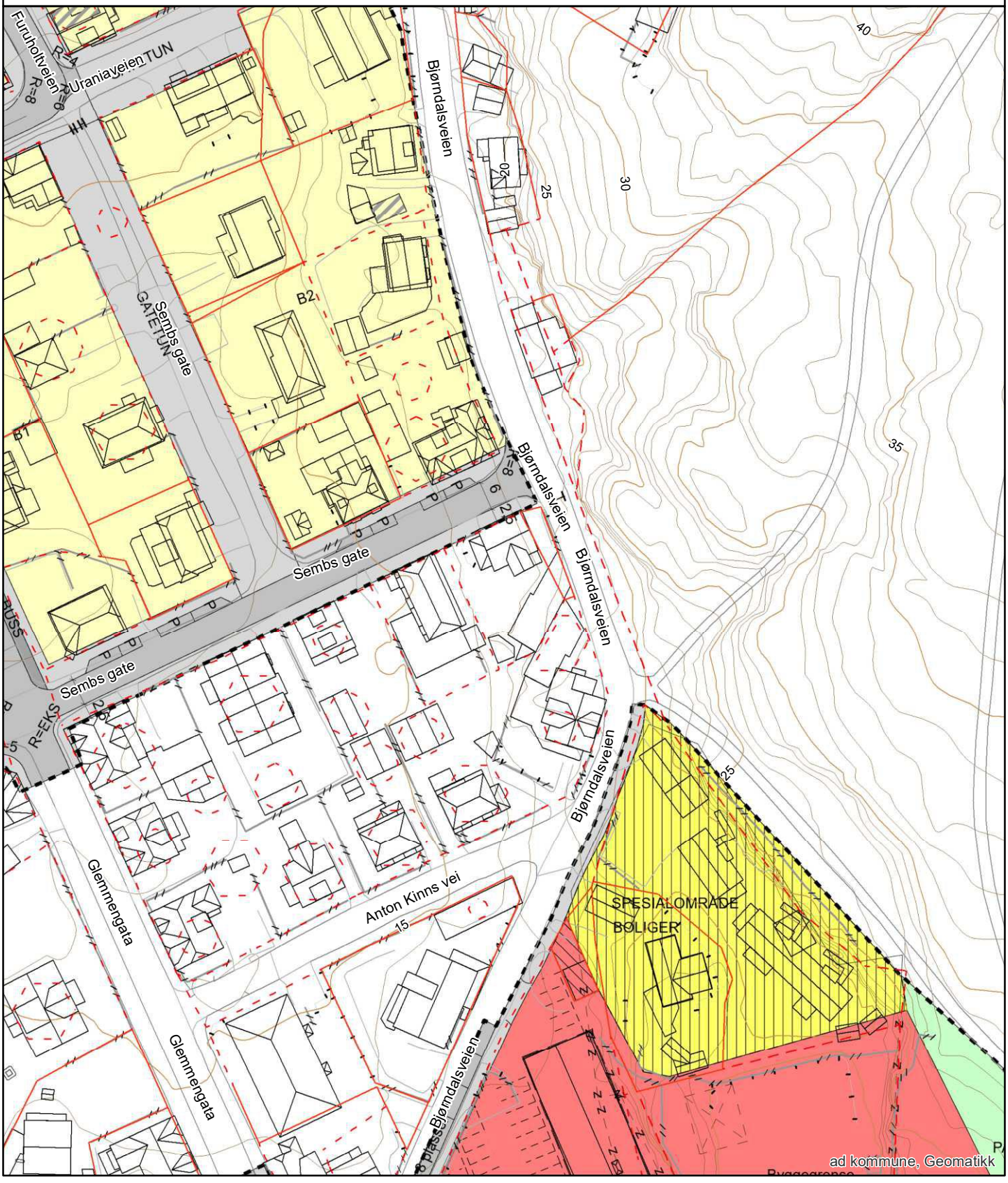
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. juni 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1448 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Bjørndalsveien 8, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

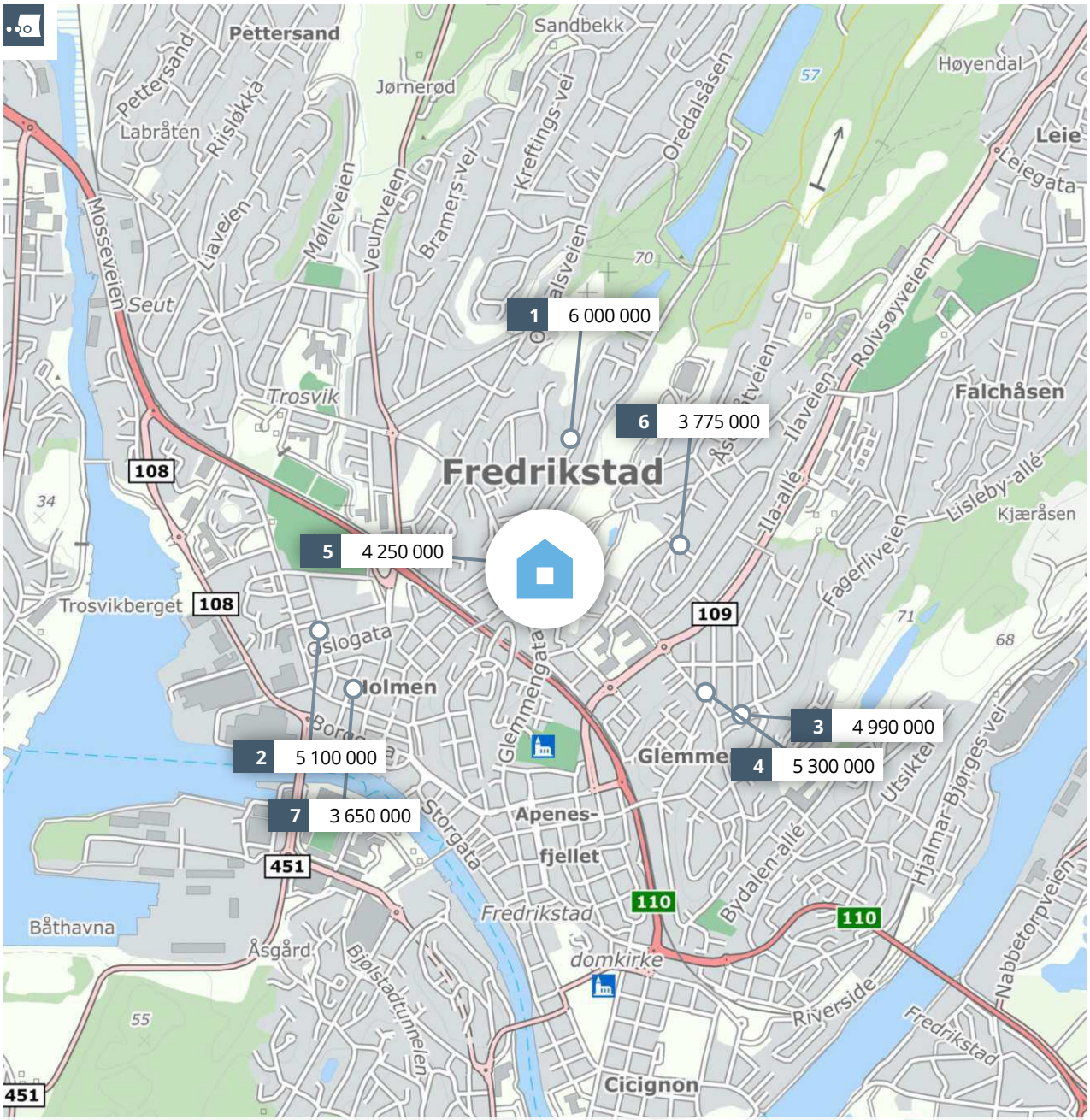
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Verdirapport

BJØRNDALSVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 19.06.2026

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørndalsveien 8, 1605 FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 208 BNR 1448 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS KNIPLE

Verdivurdert til

7 000 000 - 7 500 000

-	7 000 000 - 7 500 000	-
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

PROM	m²	Soverom	-
Byggeår	1925	Etasjer	3
Tomt	385 m²		

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

Sammenlignbare salg i nærområdet

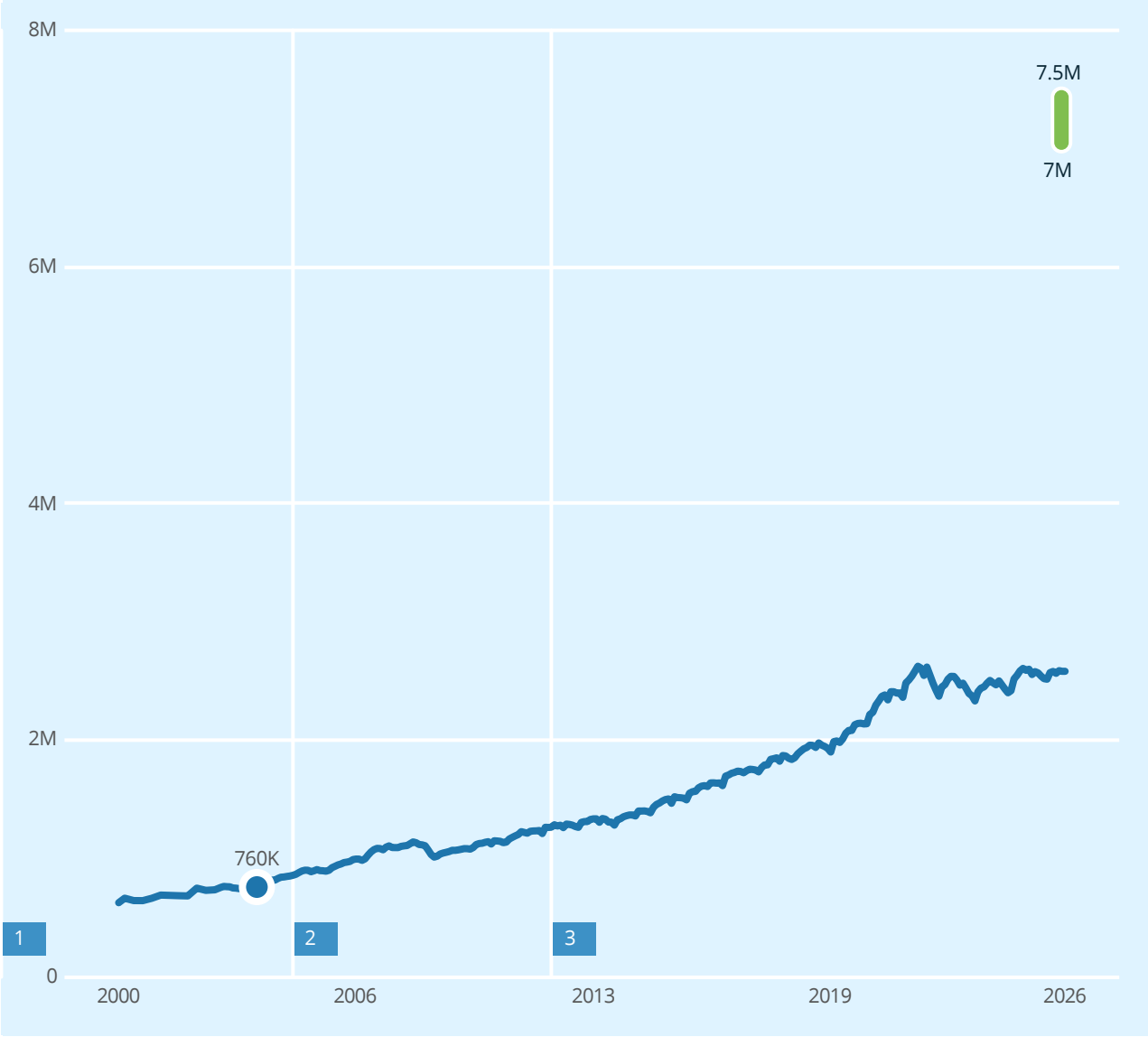
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fossumveien 28, 1605 FREDRIKSTAD 167 m² 1922 1 377 m² 5 sov				23.06.2025	6 500 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**25 751**
2	Mads W.Stangs gate 11, 1610 FREDRIKSTAD 245 m² 1932 244 m² 2 sov				13.03.2026	5 300 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**20 816**
3	Fagerliveien 5, 1605 FREDRIKSTAD 152 m² 1936 384 m² 3 sov				07.03.2025	5 200 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**27 418**
4	Hassingveien 33, 1605 FREDRIKSTAD 186 m² 1935 548 m² 4 sov				04.12.2025	5 700 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**20 623**
5	Østre Frydenbergvei 25, 1605 FREDRIKSTAD 242 m² 1857 332 m² 4 sov				19.02.2025	4 250 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**17 562**
6	Trarastien 2, 1605 FREDRIKSTAD 199 m² 1954 451 m² 4 sov				16.03.2026	3 900 000	**3 775 000**	0	3 775 000	**18 970**
7	Werenskiolds gate 16, 1608 FREDRIKSTAD 155 m² 1890 400 m² 4 sov				13.09.2024	3 950 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**23 548**

Rålekker enebolig med flott opparbeidet tomt.
Boligen ligger sentralt i Fredrikstad med rusleavstand til hele sentrum og Fredrikstadmarka.
Hele eiendommen er betydelig oppgradert i senere år og fremstår moderne og tiltalende, samtidig som den opprinnelige sjarmen til huset er godt bevart.
Nyere kjøkken og bad. Flotte detaljer og uteområder.
Vi tror eiendommen kan ha en salgspris mellom NOK 6.900.000 - 7.500.000,-.

Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
14.01 2004 - 19.06 2026

▲ 239,9%



Salg | Denne verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

2 20.01.2005

3 13.03.2012

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.09.2022		07.09.2022	-	5 900 000	-	5 900 000	1
14.01.2004		14.01.2004	-	760 000	-	760 000	
16.01.2001		16.01.2001	-	255 000	-	255 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1605 FREDRIKSTAD nå

14
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

96
dager

Eneboliger solgt i 1605 FREDRIKSTAD siste 9 mnd

16
eneboliger solgt

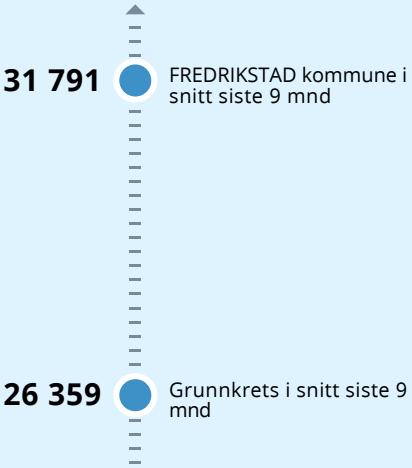


Solgt i snitt i løpet av

125
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Bjørndalsveien 8, 1605 Fredrikstad
Gnr. 208, Bnr. 1448, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260180

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@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.
