PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

VIKINGVEIEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

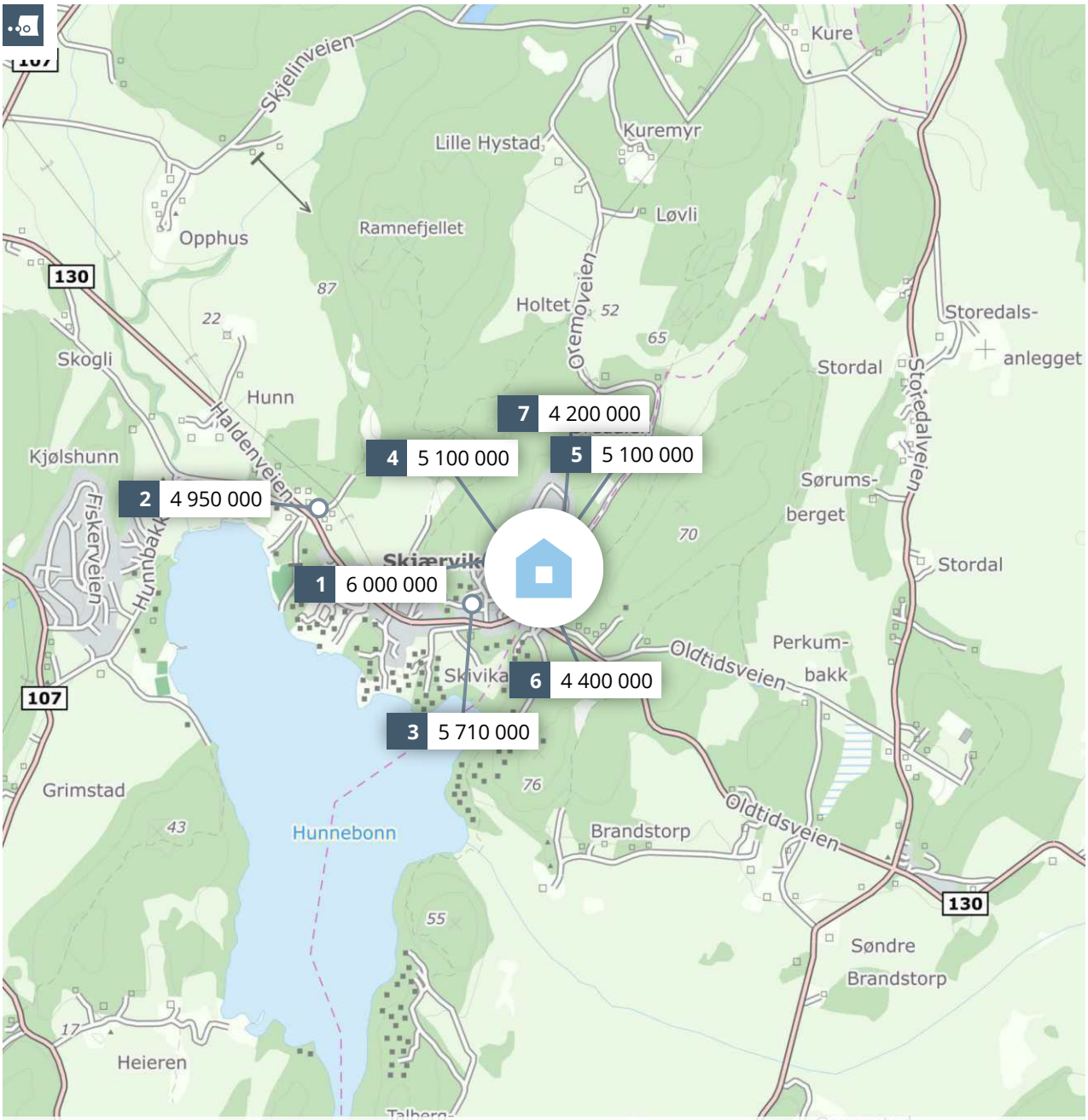
Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VIKINGVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 25.09.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vikingveien 5, 1655 SELLEBAKK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 660 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS SKJÆRVIKEN

Verdivurdert til

4 350 000

-	4 350 000	30 851
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	53 m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Idavollen 7				03.02.2026	6 300 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**26 906**
	223 m²	1982	802 m²	4 sov						
2	Haldenveien 127				02.06.2025	4 700 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**36 131**
	137 m²	1978	1 377 m²	3 sov						
3	Brynjeveien 17 B				13.08.2026	5 950 000	**5 710 000**	0	5 710 000	**24 195**
	236 m²	1998	665 m²	3 sov						
4	Brisingaveien 7				05.08.2025	5 300 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**31 481**
	162 m²	1981	675 m²	4 sov						
5	Vikingveien 11				23.09.2025	5 200 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**24 638**
	207 m²	1981	721 m²	4 sov						
6	Brisingaveien 2				23.06.2023	4 600 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**33 083**
	133 m²	1980	516 m²	2 sov						
7	Vikingveien 16 A				20.06.2023	4 350 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**34 146**
	123 m²	1981	669 m²	4 sov						

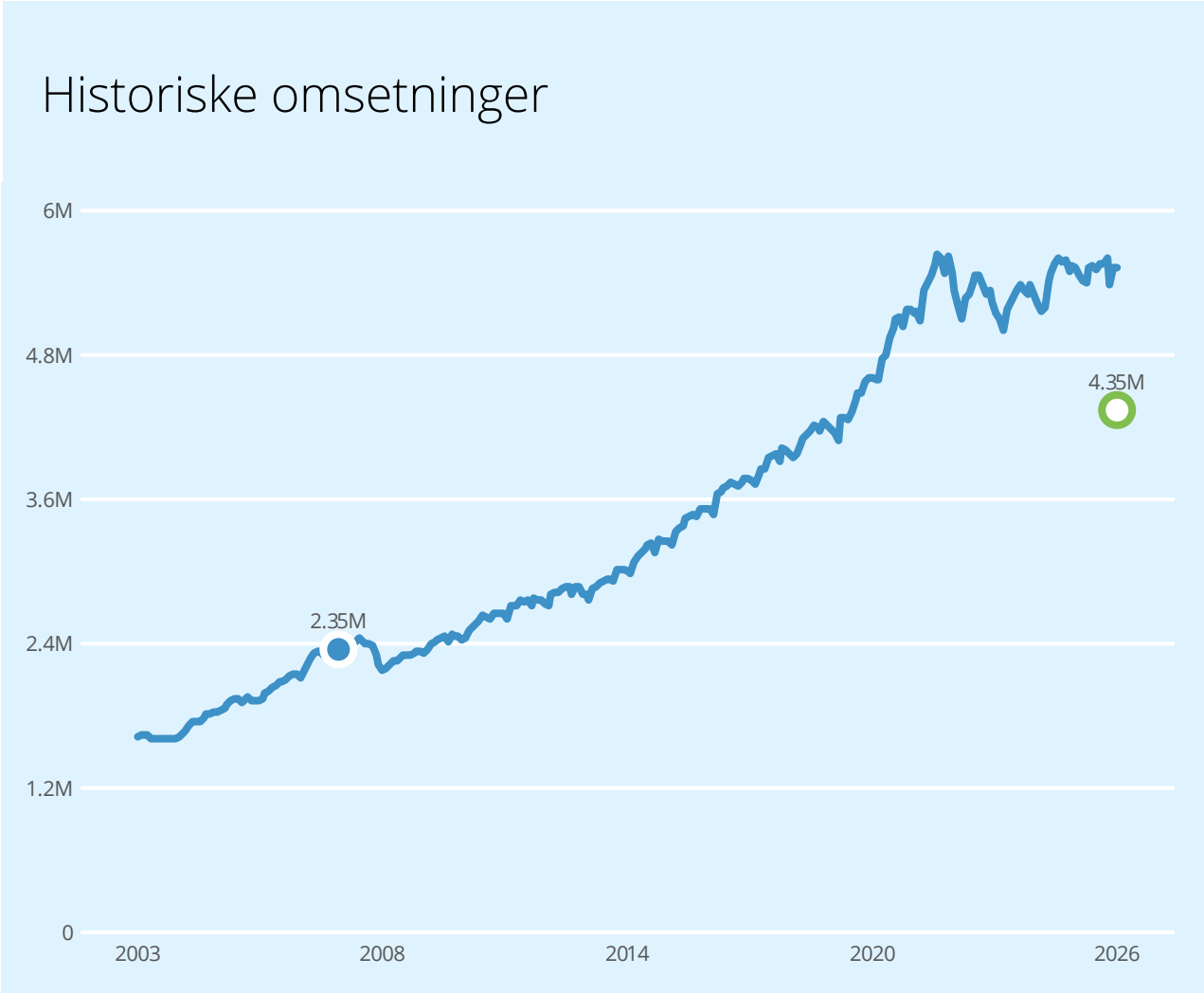
Enebolig med normal standard i barnevennlig område. Nær skjærgård og badeplasser.
Fremstår velholdt. Mange vil ønske å gjøre en del oppgraderinger. To garasjer. Nær lekeplass.
Ca. 10 min til Fredrikstad senturm,

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.11.2007	14.11.2007	20.02.2008	1 990 000	2 350 000	-	2 350 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Noe utidsmessig.

Eneboliger til salgs i 1655 SELLEBAKK nå

2
eneboliger til salgs

4.7M
4 425 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
28
dager

Eneboliger solgt i 1655 SELLEBAKK siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

5.1M
5.0M
4.9M
4 779 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4 685 000 Salgspris i snitt
4.6M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
117
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 668 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 6 mnd
30 851 Vikingveien 5 Totalpris 4 350 000

24 930 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Vikingveien 5, 1655 SELLEBAKK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 660, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22636-1011 **Referansenummer:** EO1869

Autorisert foretak: Takstpartner Østfold AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mads Koppangen Hogsted

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstpartner Østfold AS

Takseringstjenester

Rapportansvarlig

Mads Koppangen Hogsted

Mads Koppangen Hogsted

Uavhengig Takstingeniør

takstpartnerostfold@gmail.com

911 67 646

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.

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

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1980. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende og stående bordkledning. Taket er et saltak. Taket er w-takstoler som er tekket med betongtakstein. Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass og noen med blyglass, fra byggeåret.
Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er dels fra byggeåret og dels fornyet i senere tid, med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Bad i boligens 1. etasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger, innredet med servant, toalett og badekar. Øvrig inneholder boligens 1. etasje 2 soverom, stue, tv-stue og entre. Normal standard med laminat på gulver, panelplater og tapetserte vegger. Det er utgang til hage og terrasse fra entre. Fra stue er det utgang via hev/senk skyvedør til balkong.
I underetasje er det et flislagt bad med dusj, toalett og servant. Vaskerom finnes vegg i vegg og fremstår utdatert. Rommet er innredet med utslagsvask i plast, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Øvrig finner vi et soverom med vegg til vegg teppe, tapetserte vegger og en enkel skyvedørsgarderobe. Det er også en kjellerstue med oppforet gulv og brystningspanel i underetasjen. Bod for oppbevaring og med tilgang til deler av avløpssystem.
I all hovedsak er de fleste overflater fra byggeår, med mindre oppgraderinger opp gjennom årene.

Se under konstruksjoner for detaljert informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein på bolig er noe nyere enn byggeåret, men av ukjent årstall. Det ligger shingel som undertak, med sløyfer og lekter.
På garasjen er det Sutakplater med sløyfer, lekter og betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i metall fra byggeår.
Kaldloft av W-takstoler med rupanel som undertak under shingel.
Det er lagt bordgulv på større deler av gulvet for oppbevaring.
Takkonstruksjon og loft på garasje er uten tilkomstmulighet og er derfor ikke inspisert.
Yttervegger av antatte bindingsverkskonstruksjon med isolasjon, vindsperre av asfaltplater, utlekting og stående tømmermannskledning samt liggende dobbelfals utvendig.
Innvendig er det plater i forskjellig utførelse.
Underetasje er av antatte lettklinkerblokker som er pusset og stedvis kledd med granitt utvendig.
Innvendig er det i all hovedsak foret ut og kledd med plater, med unntak av bod.
Hvitmalte trevinduer fra byggeår. Toppsving og fastkarm.
Blyglassvindu i sidefelt og i stue.
Garasjedør og inngangsdør i heltre. Inngangsdør med sidefelt m/blyglass-vindu.
Malt dør ut på terrasse mot hage.
Hev/senk skyvedør ut på balkong.
Balkong på forside med delvis overhengende takkonstruksjon.
Nye terrassebord i 2026, ifølge eier.
Terrasse mot hage med ca. Halve terrassen overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje gulvoverflater:
Varierende typer gulvoverflater. Det meste fra byggeår, foruten laminatgulv i kjellerstue.

1. etasje gulvoverflater:
I all hovedsak laminat i hovedetasjen. Noe fra byggeår og noe nyere, Ref. listen over modernisering.

Underetasje veggoverflater:
Hovedsakelig sponplater som er tapetsert og malt, foruten vaskerom, bod og kjellerstue.
Ubehandlet og behandlet panel i samtlige himlinger. Det meste fra byggeår.

1. etasje veggoverflater:
Kombinasjon av panelplater og tapetserte sponplater som er malt på vegger. I himling er det panel med varierende grad av overflatebehandling. Det meste fra byggeår foruten det som er nevnt i liste over ''moderniseringer''.

1. Etasje etasjeskille:
Etasjeskille av tre.
Største målte forskjellig ved tilfeldig punkter er målt til 6 mm i stue.

Underetasje grunn:
Støpt plate på mark.

Øvrig:
Største målte høydeforskjell i hall er 10mm.
Boligen ligger delvis i et område hvor det er høy aktsomhetsgrad ifbm. radon.
Mursteinspipe fra byggeår.
Det foreligger en anmerkning om plassering av feieluken, dette er ikke et avvik, men en anmerkning. Feieluken er plassert i garasjen.
Opplysninger gitt av eier.
Konstruksjoner under bakken er undersøkt og det er påvist stedvis forhøyede fuktnivåer.
Hvitmalt tretrapp fra byggeår.
Profilerte furudører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Baderom med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i himling.
Det er innredet med servant med skuffer, speilskap, toalett og badekar.
Overflatene og innredningen er fra 2015.
Det finnes ingen dokumentasjon utover informasjon fra eier at dette er utført på egeninnsats og med hjelp fra bekjente med kunnskap.
Baderomsplater på vegger og belegg med oppkant på gulv.
Belegg utført som egeninnsats i 2015

Beskrivelse av eiendommen

Innredning med nedfelt servant og 2 skuffer, badekar og speilskap fra 2015.
Gulvstående toalett fra rundt 2011.
Ventil for naturlig avtrekk i tak.
Luftespalte under dør.
Det er foretatt fuktmåling i vegg bak badekar, uten å finne unormale verdier.

Våtrom › Kjeller › Bad
Flislagt våtrom med panel i tak.
Naturlig lufting i vegg og himling.
Varmekabler.
Servant, gulvstående toalett, dusjhjørne.

Ingen dokumentasjon foreligger for våtrommet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret uten noen form for tettesjikt eller membran på gulv og vegger.
Det er malt betonggulv og malte sponplater på veggene.
Vaskerommet inneholder utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.
Fuktmåling utført i bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken trolig fra byggeår, oppgradert med nyere benkeplate, malt fronter og ny vask.

Ventilator med avtrekk ut.
Funksjonstestet og funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår.
Det er naturlig ventilasjon i store deler av boligen med ventiler i vegger og enkelte våtrom i himling.
Varmepumpe montert i 2024.
Varmtvannsbereder på ca. 200 l som trolig er fra byggeår.
Elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er gjort mindre oppgraderinger og utskiftinger gjennom tiden, både i sikringsskap og med ekstra kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av ukjent type og kvalitet.
Drenering og fuktsikring fra byggeår.
Ukjent type fuktsikring og masser.
Grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på mark.
Skrånende tomt med fall bort fra bolig på en side og noe skrånende terreng mot bolig på motsatt side.
Vann og avløpsledninger fra byggeår.
Stikkprøver og visuell kontroll viser ingen tegn til feil eller mangler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

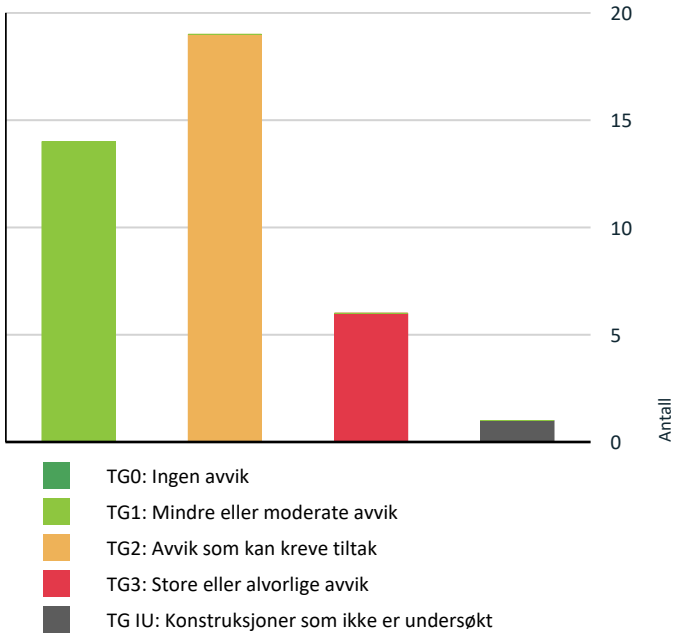
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens bruk og rominndeling avviker noe fra byggemeldte tegninger.

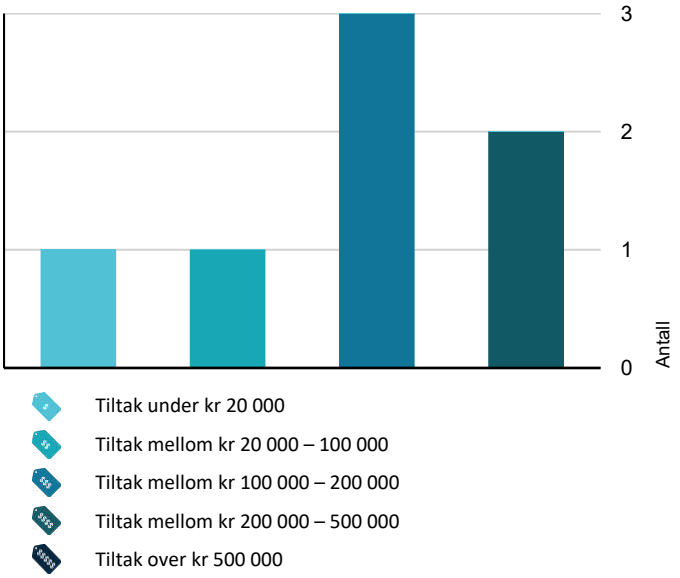
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - garasje	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning 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
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Fyllmasser, kantstein og belegningsstein har setningsskader og dermed flyttet på seg.
- Det er påvist at boligen ligger delvis i et område med høy aktsomhet for radon.
- Det foreligger en anmerkning om plassering av feieluken, feieluken er plassert i garasjen.
- Stedvis forhøyde fuktnivåer kan bidra til et dårligere inneklima.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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 synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nye terrassebord på balkong. I følge eier.
2024	Modernisering	Ny varmepumpe. Iht. dokumentasjon og dato på produkt.
2024	Modernisering	Nytt toalett på bad i underetasje. I følge eier.
2021	Modernisering	Installert elbil-lader. ifølge dokumentasjon.
2021	Modernisering	Nye garasjeporter. I følge eier.
2019	Modernisering	Nytt dusjsett og dusjvegger bad i underetasje. I følge eier.
2019	Modernisering	Overflateoppussing entre 1. etg. Nye plater på vegger. I følge eier.
2016	Modernisering	Overflateoppussing soverom, nytt gulv og plater på vegger, malt tak. I følge eier.
2016	Modernisering	Malt huset utvendig. I følge eier.
2015	Modernisering	Støpt nytt baderomsgulv, nytt belegg, baderomsplater og himling. Ny servant, speilskap og badekar. I følge eier.
2014	Modernisering	Malt kjøkken og fått kjøkkentfronter lakkert/malt. I følge eier.
2011	Modernisering	Nytt toalett bad 1. etg. I følge eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein på bolig er noe nyere enn byggeåret, men av ukjent årstall. Det ligger shingel som undertak, med sløyfer og lekter.
På garasjen er det Sutakplater med sløyfer, lekter og betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• 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.

Tilstandsgrad er satt med alder tatt i betraktning. Undertak og taktekking som er over 40 år nærmer seg forventet levetid, og er dermed en konstruksjon som må følges nøye med på og vurderes om det er klart for utskiftning innen rimelig tid.
Det er ikke funnet tegn på lekkasjer, skader eller råte på befaringstidspunkt, men det må forventes at plutselige hendelser kan oppstå på et tak av denne årgangen.



Tilstandsrapport











TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avskaling og korrosjon på takrenner og beslag.

• 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 overflatebehandling på takrenner og beslag vil medføre større påkjenning på beslag over tid, som igjen vil kunne forårsake utettheter og usikker funksjonalitet.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takrenner, nedløp, beslag og pipehatter er inspisert fra takfot, noe som gir begrensede undersøksmuligheter.
Det er påvist avskalede overflater på takrenner og beslag som kan forringe levetiden.
Tilstandsgrad er satt ut i fra forventet gjenværende brukstid og påvist slitasje.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft av W-takstoler med rupanel som undertak under shingel.
Det er lagt bordgulv på større deler av gulvet for oppbevaring.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon og loft på garasje er uten tilkomstmulighet og er derfor ikke inspisert.

Årstall: 1997 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av antatte bindingsverkskonstruksjon med isolasjon, vindsperre av asfaltplater, utlekting og stående tømmermannskledning samt liggende dobbelfals utvendig.
Innvendig er det plater i forskjellig utførelse.
Underetasje er av antatte lettklinkerblokker som er pusset og stedvis kledd med granitt utvendig.
Innvendig er det i all hovedsak foret ut og kledd med plater, med unntak av bod.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
• Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Lokal utbedring må utføres
• Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.

Kledningsbord, vindskier og generell konstruksjon fra byggeår.
Det er påvist stedvis råte i kledning, vindskier og utvendig belistning.
På synlige pussede overflater er det stedvis riss og mindre sprekker i puss/mur.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Hvitmalte trevinduer fra byggeår. Toppsving og fastkarm.
Blyglassvindu i sidefelt og i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det er påvist råte i noen vinduer, samt en del slitasje.
Det er også påvist enkelte vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke.
Eier opplyser også om 1 punktert vindu, som ikke lot seg påvise ved befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Garasjedør og inngangsdør i heltre. Inngangsdør med sidefelt m/blyglass -vindu.
Malt dør ut på terrasse mot hage.
Hev/senk skyvedør ut på balkong.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Dører fra byggeår som er forholdsvis godt vedlikeholdt, men grunnet alder og ytre påkjenning er tilstandsgraden vurdert til TG2 grunnet usikker fremtidig funksjon.





TG 1 Garasjeporter

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på forside med delvis overhengende takkonstruksjon.
Nye terrassebord i 2026, ifølge eier.
Terrasse mot hage med ca. Halve terrassen overbygget.

Stedvis råte i dekkbord, rekkverksbord, toppbord og terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

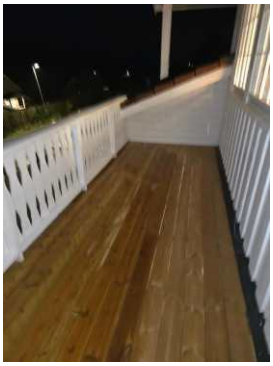
Det er funnet stedvis råte i forkant/kantbord, rekkverksbord ink. topprekke og i terrassebord.
Det må påregnes stedvis utskifting. Råte i terrassebord gjelder kun terrasse mot hage.

Ellers er terrasser og balkonger i bruk og fungerer i dag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp av eldre årgang opp til terrasse mot hage.
Trapp av belegningsstein og kanstein på side av hus. Raser ut og dårlig grunnarbeid.

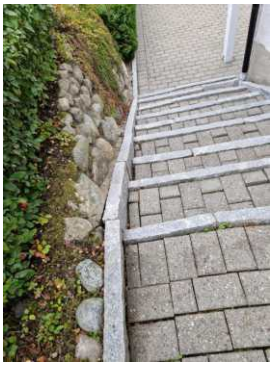
Vurdering av avvik:

• Fyllmasser, kantstein og belegningsstein har setningsskader og dermed flyttet på seg.

Konsekvens/tiltak

• Det er ujevne trinn, høye kanter og fare for videre utrasing, som igjen kan påvirke sikkerhet til brukere av trappen.
Trapp og gangvei må utbedres for sikrere ferdsel.

Gangvei, med trapp har setningsskader som medfører ulendt terreng, snublekanter og usikker avrenning. Det bør etableres ny gangvei og trapp for å sikre trygg ferdsel i fremtiden.
Det er i bruk slik det er i dag.







Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje:
Varierende typer gulvoverflater. Det meste fra byggeår, foruten laminatgulv i kjellerstue.

1. etasje:
I all hovedsak laminat i hovedetasjen. Noe fra byggeår og noe nyere, Ref. listen over modernisering.

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet slitasje, alder tatt i betraktning. Våtrom er beskrevet særskilt i egne poster.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Underetasje:
Hovedsakelig sponplater som er tapetsert og malt, foruten vaskerom, bod og kjellerstue.
Ubehandlet og behandlet panel i samtlige himlinger. Det meste fra byggeår.

1. etasje:
Kombinasjon av panelplater og tapetserte sponplater som er malt på vegger. I himling er det panel med varierende grad av overflatebehandling. Det meste fra byggeår foruten det som er nevnt i liste over ''moderniseringer''.

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet slitasje, alder tatt i betraktning. Våtrom er beskrevet særskilt i egne poster.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. Etasje
Etasjeskille av tre.
Største målte forskjell ved tilfeldig punkter er målt til 6 mm i stue.

Underetasje
Støpt plate på mark.
Største målte høydeforskjell i hall er 10mm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger delvis i et område hvor det er høy aktsomhetsgrad ifbm. radon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at boligen ligger delvis i et område med høy aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres radonmålinger for å utelukke eller avdekke eventuelle forekomster av radon.





TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger en anmerkning om plassering av feieluken, feieluken er plassert i garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Avvik fra forskrift om brannforebygging iht. feievesenets rapport.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjoner under bakken er undersøkt og det er påvist stedvis forhøyede fuktnivåer.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

• Stedvis forhøyde fuktnivåer kan bidra til et dårligere inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

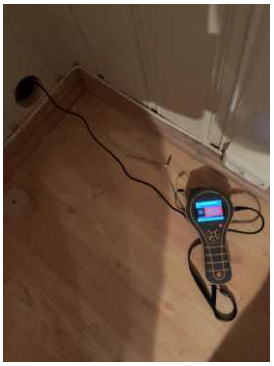
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang av setningene nærmere. Forholdet bør følges opp over tid, og ved tegn til utvikling bør nødvendige tiltak iverksettes, eventuelt etter vurdering av kvalifisert fagperson.

• Tilstanden og fuktnivåene bør overvåkes nøye og vurderes utbedret.

I bod er det påvist saltutslag og murpuss/maling som løsner fra vegg. Dette er tegn på forhøyede fuktnivåer i kjellervegg.
Ved hulltaking i påforet vegg i kjellerstue er det i bunnsvill målt forhøyede fuktnivåer.
I garasjene er det også påvist skjolder og noe saltutslag på vegger, samt skjolder på foringer og lister på dør.
Det er også påvist sprekker/riss i vegg mot bolig.









Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte furudører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

Det er påvist dører som tar i karm og er vanskelige å lukke. Tilstandsgrad er satt ut fra tilfeldige stikkprøver.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Skrukketroll i gang, sporadisk

Tilstandsgrad baserer seg kun på oppgitt informasjon fra eier og det gjelder sjelden og sporadiske funn av skrukketroll.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i himling.
Det er innredet med servant med skuffer, speilskap, toalett og badekar.
Overflatene og innredningen er fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ingen dokumentasjon utover informasjon fra eier at dette er utført på egeninnsats og med hjelp fra bekjente med kunnskap.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• 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).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.

• 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 anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og belegg med oppkant på gulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det mangler fugemasse i hjørnene nederst mot bunnlist. Det bør etableres fuger i hjørner hvor dette mangler.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg utført som egeninnsats i 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt etablert i forbindelse med modernisering av bad i 2015 via egeninnsats og bekjentskap. Tilstandsgrad settes grunnet risikoen ved udokumentert arbeid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at baderomsplater er over 10 år og fordi alle tettesjikt på badet er utført uten dokumentasjon og med egeninnsats.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og 2 skuffer, badekar og speilskap fra 2015.
Gulvstående toalett fra rundt 2011.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil for naturlig avtrekk i tak.
Luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Det er kun naturlig ventilasjon i form av ventil i himling. Til dagens bruk vil dette ikke være tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i vegg bak badekar, uten å finne unormale verdier.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt våtrom med panel i tak.
Naturlig lufting i vegg og himling.
Varmekabler.
Servant, gulvstående toalett, dusjhjørne.

Ingen dokumentasjon foreligger for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er etablert før år 2000 uten at det foreligger dokumentasjon. Våtrommet må derfor anses som klart for utskifting. Badet er i daglig bruk, men med usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i vegg bak dusj uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret uten noen form for tettesjikt eller membran på gulv og vegger.
Det er malt betonggulv og malte sponplater på veggene.
Vaskerommet inneholder utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er etablert før år 1997 uten at det foreligger dokumentasjon. Vaskerommet må derfor anses som klart for utskifting. Vaskerommet er i bruk, men med usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling utført i bod uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken trolig fra byggeår, oppgradert med nyere benkeplate, malt fronter og ny vask.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er påvist sår og sprekker stedvis i kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenfronter og overflater har er forbi forventet levetid og det må påregnes utbedringer innen rimelig tid.

Tilstandsgrad er satt ut fra slitasje, manglende vannstopper og forventet gjenværende brukstid.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med avtrekk ut.
Funksjonstestet og funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Røranlegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 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.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• 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.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i store deler av boligen med ventiler i vegger og enkelte våtrom i himling.

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

Beskrivelse

Varmepumpe montert i 2024.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 l som trolig er fra byggeår.

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 er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Varmtvannsberederen er godt forbi forventet levetid og tiltaksgrad er satt ut fra dette.
Berederen fungerer på befaringstidspunkt og er i daglig bruk.

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er gjort mindre oppgraderinger og utskiftinger gjennom tiden, både i sikringsskap og med ekstra kurser.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Eldre brannceller i garasjene er trolig ikke iht. dagens forskrifter.
Det er ikke krav til oppgradering til dagens forskrift.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjent type og kvalitet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeår.
Ukjent type fuktsikring og masser.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

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

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Tilstandsgrad er satt etter funn av fukt bak påførede vegger og saltutslag/flassing på murvegger i bod og garasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Lokal utbedring må utføres.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering er gjort med tanke på synlige sprekker/riss i garasjevegger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt med fall bort fra bolig på en side og noe skrånende terreng mot bolig på motsatt side.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger fra byggeår.
Stikkprøver og visuell kontroll viser ingen tegn til feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsgrad er gitt ut fra visuelle observasjoner, informasjon fra eier og med tanke på forventet gjenværende brukstid.

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.

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

• Fyllmasser, kantstein og belegningsstein har setningsskader og dermed flyttet på seg.

• Det er påvist at boligen ligger delvis i et område med høy aktsomhet for radon.

• Det foreligger en anmerkning om plassering av feieluken, feieluken er plassert i garasjen.

• Stedvis forhøyde fuktnivåer kan bidra til et dårligere inneklima.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• 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.

Tilstandsrapport

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er ujevne trinn, høye kanter og fare for videre utrasing, som igjen kan påvirke sikkerhet til brukere av trappen.
Trapp og gangvei må utbedres for sikrere ferdsel.

• Det bør utføres radonmålinger for å utelukke eller avdekke eventuelle forekomster av radon.

• Avvik fra forskrift om brannforebygging iht. feievesenets rapport.

• Tilstanden og fuktnivåene bør overvåkes nøye og vurderes utbedret.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Eldre brannceller i garasjene er trolig ikke iht. dagens forskrifter.
Det er ikke krav til oppgradering til dagens forskrift.

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

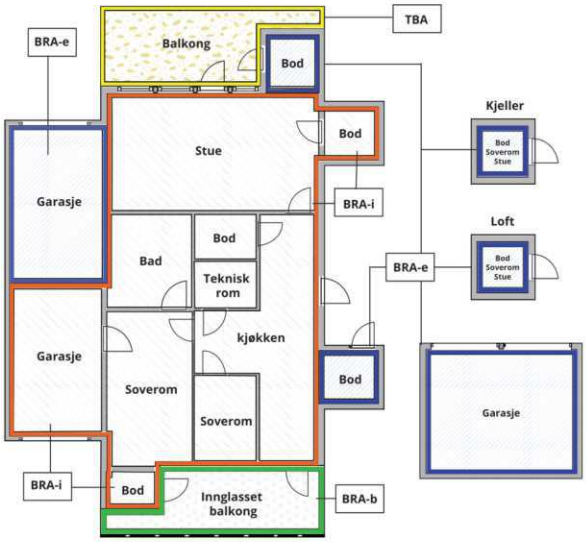
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	87			87	35
Kjeller	54	53		107	
SUM	**141**	**53**			**35**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, bod 3, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller	Bad, entré, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, vaskerom, bod	Garasje, garasje 2	

Kommentar

Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av lasermåler.
Følgende arealer er medtatt under TBA:
Balkong og terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk og rominndeling avviker noe fra byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under konstruksjoner og opplisting av modernisering for ytterligere informasjon.

Takstpartner Østfold AS
Urteveien 27
1622 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Mads Koppangen Hogsted	Takstingeniør
	Jorunn Marie Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	660	13		0	509.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vikingveien 5

Hjemmelshaver
Johansen Jorunn Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligfelt med kort vei til barnehage, skole, dagligvare og bussforbindelser.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomter er delt opp i to nivåer hvor den nedre delen er tilknyttet inngangsparti og gårdsplass med belegningsstein.
Det andre nivået av tomten inneholder plen, hekk og terrasse med tilknytning til hagen.

Tinglyste/andre forhold

Modernisering/utbedringer/oppgraderinger som fremkommer i rapporten er i følge eier/rekvirent. Der dokumentasjon foreligger og er fremvist er dette nevnt i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg, ut over det som er nevnt i rapporten. Rapporten tar for seg eiendommen slik den var på befaringsdagen. Tinglyste forhold er ikke fremlagt eller innhentet. Rapporten er oversendt eier/rekvirent for gjennomlesing og aksept før benyttelse i offentligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2026		Gjennomgått	8	Nei
Midlertidig bruktstillatelse	07.04.1981		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger	17.11.1976		Gjennomgått		Nei
Byggemeldt endring	21.04.1983	Terrasse	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt endring	21.05.1997	Garasje	Gjennomgått		Nei
Rapport fra feievesen	23.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstpartner Østfold AS
Urteveien 27
1622 GRESSVIK

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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260235
Addresse	Vikingveien 5		
Postnr.	1655	Sted	SELLEBAKK
Selgers navn	Jorunn Johansen		

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?

15.02.2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18år 6mndr.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Winterbergh by Watercircles Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

101445761

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:

Pensjonert fagperson og pensjonert rørlegger har støpt nytt badegulv (var knirkete planker opprinnelig), lagt nytt belegg og rørlegger satt inn nytt badekar, ny servant/skap.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Satt på nye våtromsplater, og panel i taket

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ikke firma, se over

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Skiftet terrassegulv på terrassen mot veien

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Privatperson, bekjent

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

Beskrivelse:

Avskalling av murbelegg i innebod (kalkutslag?)

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

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

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

Rettet feil påvist ved tilfeldig el-kontroll, se under

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finner ikke papirer på elektrikeren, men han har skiftet jordet/ujordet kontakter så det samsvarer, og satt opp ekstra utekontakt til varmepumpe, levert inn til Norgesnett

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

Av hvem?:

Norgesnett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

Innstallert ny varmepumpe i mars 2024Montert Elbil-lader 2021

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 frem kopi:

Varmepumpeteknikk, Oppegård

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.09.2026

Signert av *Jorunn Johansen*

Initialer selger:
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eiendomsstatus, ordre 660_13_0_0

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 660	**Bnr:** 13	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Vikingveien 5, 1655 Sellebakk		
Areal matrikkelenhet:	509.9 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 550 - Hensyn landskap 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 118 Haugenåsen	**Vedtatt:** 27.02.1979	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest118_140.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.09.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 660/13/0/0

Eierrepresentant: Johansen Jorunn Marie

Regningsmottaker: Johansen Jorunn Marie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	VIKINGVEIEN 5	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	660	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	13	Oppgitt areal	510 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	509,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Vikingveien 5	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1655 SELLEBAKK	Grunnkrets	Skjærviken	Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16303704	Enebolig	Bygging avlyst	Bolig		0
146897290	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		190

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN JORUNN MARIE	VIKINGVEIEN 5	1655 SELLEBAKK	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.01.2027	1/1	0	kr 488,00
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 256,00	01.01.2027	1/1	0	kr 2 820,00
60	ESkatt Bolig	2 179 400,00 0/00	kr 3,20	01.01.2027	1/1	0	kr 6 974,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2027	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2027	1/1	0	kr 2 834,00

kr 14 359,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
29228765	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	18.10.2025	2025	61	2648

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Vikingveien 5, Haugenfeltet			60/13	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig		10.4.80	85/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jostein Nøklestad		Vikingveien 5, Haugenfeltet.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Tre-Bo A/S,		Torggt. 8, 1700 Sarpsborg		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Harry Lindgård,		" " " "		

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Garasje må ikke taes ibruk før vegg til bod er oppført.
Arrondering av terreng rundt mur.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

BORGE KOMMUNE
Teknisk Etat

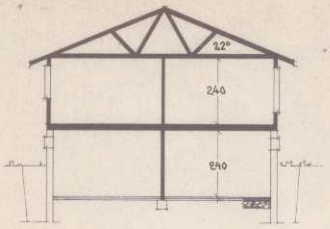
Sted og dato		Stempel
Sellebakk,	7.4.81.	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒ Rørlegger- og sVg.kontr. bygn.kontr. Elgn.kont.

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

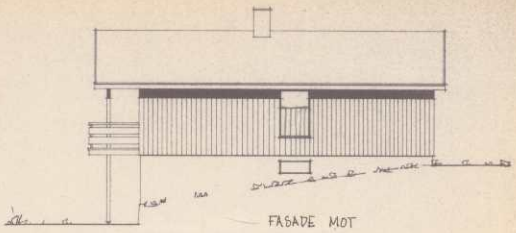
Trykt på selvkopierende papir



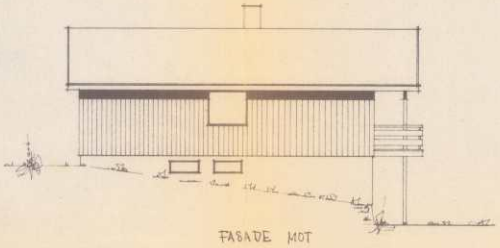
SNITT



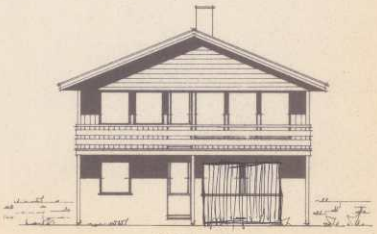
FASADE MOT



FASADE MOT

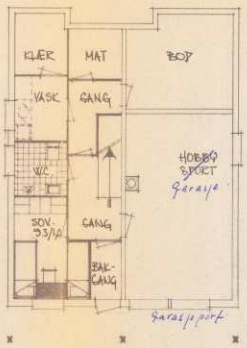


FASADE MOT

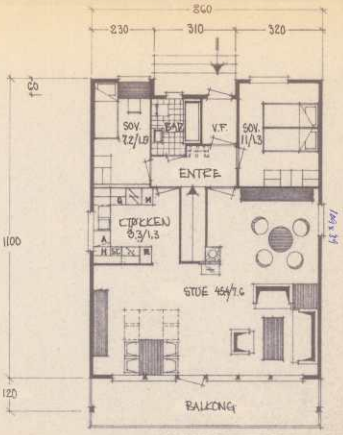


FASADE MOT

TYPE 33-B



SOKKELETASJE



1. ETASJE

Jostein Nøklestad

ARKITEKT
HARALD HEGGHEIM
2340 LØTEN

MÅL 1:100	DATO	17-11-76
	REV	
	TEGN.	H. Heggheim

BRUTTOAREAL 92,74 M²

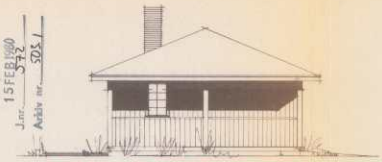
LEIEAREAL 100,40 »

BORGE KOMMUNE
Teknisk etat
14 JUL 1980
J.nr. 22/6
Arkiv nr. 503/

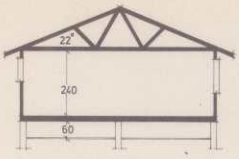
Godkjent. Borge Byggingsråd.
31/7 1980. Sak nr. Ref. vedtak.



FASADE MOT Nord-Vest



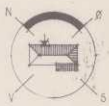
FASADE MOT Sør-øst



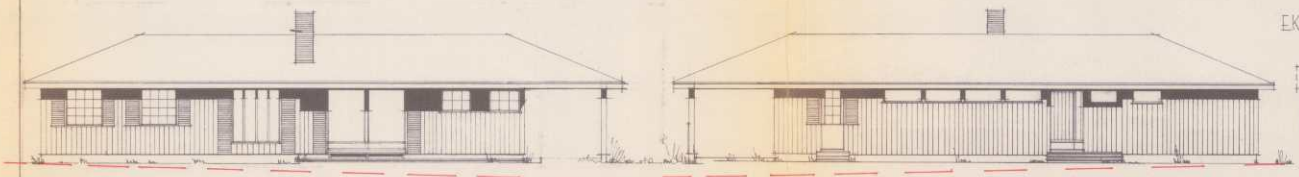
SNITT

BORGE KOMMUNE Tekn. 15 FEB 1980 Jour. 372 Arkiv nr. 505.1

ORIENTERING AV HUSET M=1:1000



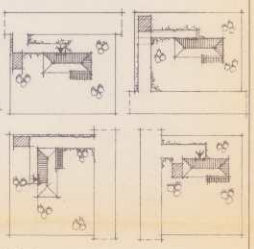
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANG MOT NORT-NORDVEST ELLER ØST.

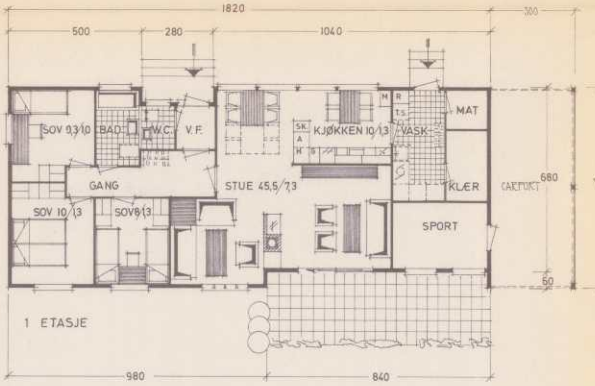


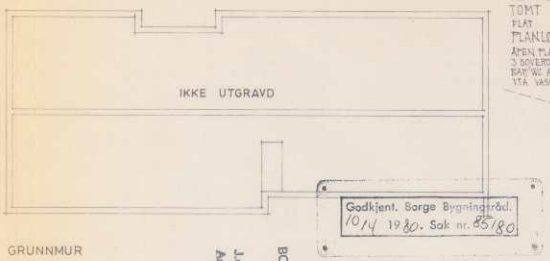
FASADE MOT Sør-vest

FASADE MOT Nord-øst

EKS. PÅ PLASSERING MED GARASJE







HUSTYPE
FRITTLIGGENDE - KJELLERLØST
TOMT
FLAT
PLANLØSNING
ÅPEN PLANLØSNING - STUE I FORBINDELSE MED TERRASSE
3 SOVEROM MED 5 SENGEPLASSER
BARNE APOKLYPT - OVERBYGGET INNANGSPARTI - UTGANG VIA VASKEROM FRA KJØKKEN. NØYT. BODER I PLAN.

Godkjent. Borge Bygningsråd. 10/4 1980. Sak nr. 85/80

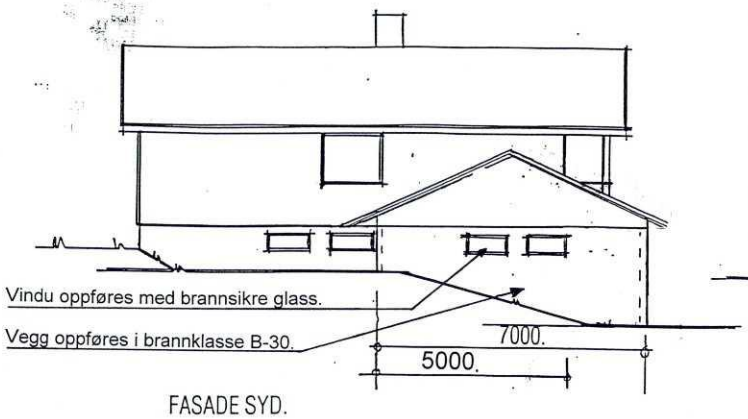
TYPE 54 B-18

BORGE KOMMUNE Tekn. 15 FEB 1980 Jour. 372 Arkiv nr. 505.1

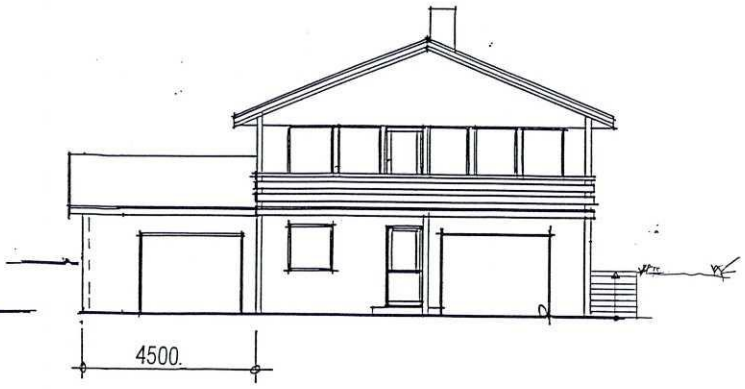
BRUTTOAREAL	126,48 M²
LEIEAREAL	95,40 "
AREAL BODER	23,10 "

JOSTEIN NØKLESTAD BORGE.

MÅL 1:100	DATO	5-1-78
	REV.	28-1-80
	TEGN.	H Heggheim



FASADE SYD.



FASADE ØST.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/0578
BEHANDLIGATO 12/5-97

23 MAY

Dato:	Revideringer:
21.05.97	FLYTTET GARASJE 1M LENGRE INN PÅ TOMTEN.

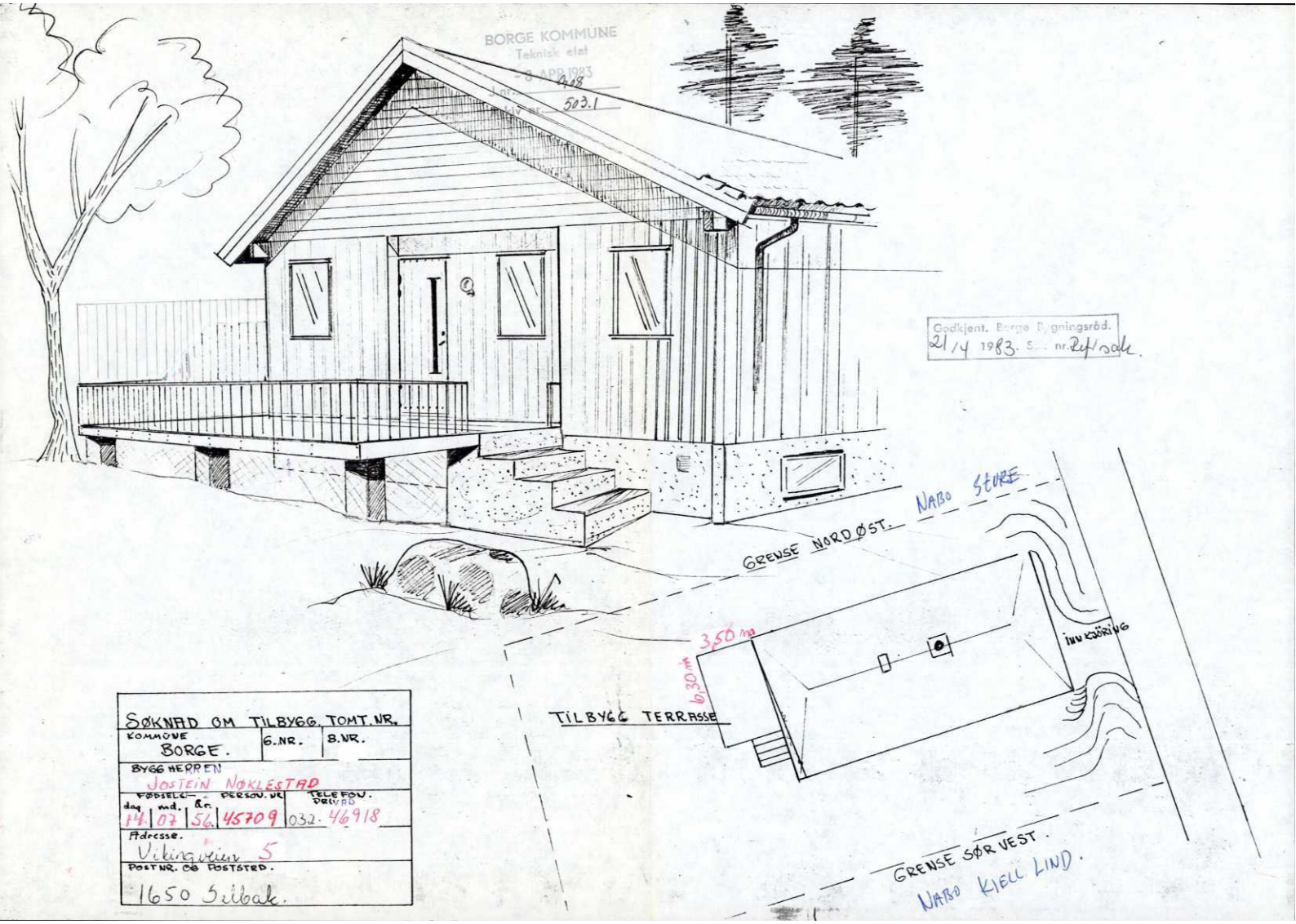
NY GARASJE.
VIKINGVEIEN 5, 1655 SELBAKK.

FASADER.
JUSTERT BYGGEANMELDELSESTEGNING.

EIER:
JOSTEIN NØKLESTAD.

Dato: 21.05.1997
M= 1:100.

BÅRD EKER D&A
Industridesign Produktutvikling Arkitektur
VOLDPORTGT. 69A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD.
TELEFONER: 69 32 17 05.
946 02 326 – 942 19 607.
TELEFAX: 69 32 17 05.



SØKNAD OM TILBYGG. TOMT.NR.

KOMMUNE	G.NR.	B.NR.
BORGE.		

BYGGHERREN
JOSTEIN NØKLESTAD

FØDSELS- dag	md.	år.	PERSON.NR.	TELEFON. PRIVAT
14.	07	56.	45709	032-46918

Adresse.
Vikingveien 5

POSTNR. OG POSTSTED.
1650 Sellbak.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 23. September 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**660**	Bnr.:	**13**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Vikingveien 5**					

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: 20.03.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 20.03.2023	

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikingveien 5, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/13/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-22

N

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



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 118

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUGENÅSEN, BORGE KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2. Areal for småhusbebyggelse

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Husene i områdene C, G, I, L og M kan plasseres 2 m. fra den ene nabogrensen og skal plasseres minimum 6 m. fra den andre slik planen angir. Vegg som er nærmere nabogrense enn 4 m. skal ikke ha vinduer lavere enn 1,70 m. over innvendig gulvnivå.

c) Sløyfes.

d) Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

e) Det skal være 1 garasje pr. bolig. Garasje skal enten bygges som del av huset, eller der hvor den er regulert på tomta. På de tomter hvor det ikke er vist egne garasjer, skal disse bygges som del av huset, unntatt på tomtene i gruppe E, F og H. Her kan bygningsrådet, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasje/carport kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Der hvor adkomsten til tomtene kun kan skje via regulert gangvei, må garasje for vedkommende tomt bygges på de regulerte fellesgarasjeplassene.
I tillegg til garasje skal det alltid være parkeringsplass til en bil på tomta utenfor veigrunn. Dette gjelder ikke boliger som etter planen skal bruke fellesgarasjer/parkering.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3. Areal for rekkehusbebyggelse.

a) Rekkehusene i område 0 kan oppføres i inntil 2 etasjer. Aldersboligene, område D, kan oppføres i 1 etasje.

b) Garasjer og parkeringsplasser for område 0, skal utføres som fellesanlegg.

c) Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 4. Friområder.

I friområdene tillates bare oppført bygning og konstruksjon som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. lekehytte og annet lekeplassutstyr, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5. Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Bygningsrådet kan nekte bruk av farger som etter bygningsrådets skjønn ikke fyller vanlige estetiske krav.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

C) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Stadfestet av fylkesmannen 27.februar 1979.

Korrigert i henhold til bygningsrådsvedtak den 24.9.1979, 251/79.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikingveien 5, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/13/0/0

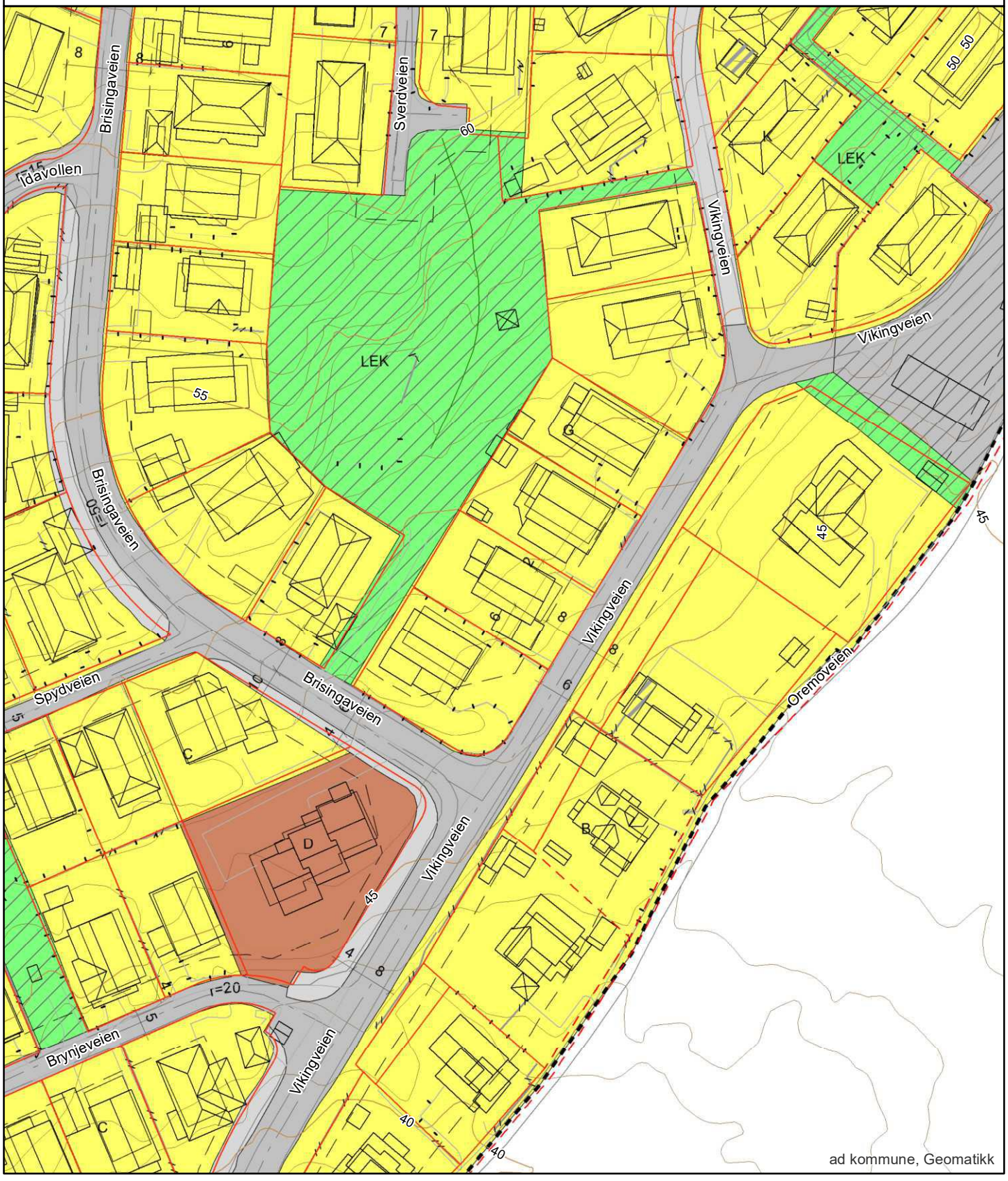
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-22

N

Planident: 118
Ikrafttredelsesdato: 27.2.1979
Plannavn: Haugenåsen

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.



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-660/13/0

Bruksnavn	VIKINGVEIEN 5	Beregnet areal	509.9
Etablert dato	06.02.1980	Historisk oppgitt areal	510.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JORUNN MARIE JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	06.02.2014	06.02.2014		
AF - Annen forretningstype	04.02.2014	04.02.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	06.02.1980			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	509.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146897290	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 146897290: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	190.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	190.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	09.02.2023	09.02.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	190.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	95.0	0.0	95.0	0.0
U01	0	55.0	0.0	55.0	0.0
K01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146897290-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	30.0	0.0	30.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.05.1997	09.06.1997
IG - Igangsettingstillatelse	04.06.1997	12.06.1997
TB - Tatt i bruk	30.06.1997	12.06.1997

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vikingveien	5		1655 SELLEBAKK

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikingveien 5, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/13/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-22

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. september 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 660 **Bruksnr.:** 13 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Vikingveien 5, 1655 SELLEBAKK

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

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			
Kollektivtrafikkplass	2073	Kollektivtrafikkplass			
Parkbelte, beltebegrensning	2074				
Parkeringsplass	2080		999999	153-153-153	0-0-0-27
Parkbelte	2081	Parkbelte			
Parkeringshus	2082				
Parkeringshus - anlegg	2083	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/anlegg			
Vannkraftverk/anlegg	2140	Vannkraftverk/anlegg			
Gruppenett	2160	Gruppenett			
Transformator	2170	Transformator			
Anlegg	2180	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2190	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtrasear	2196				
Samferdsels- tekniske infrastrukturtrasear	2198				
Samferdsels formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear	2900		66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
Tekniske infrastrukturtrasear			66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear 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		66FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Sentrumsnær, grønnstruktur	3041	Sentrumsnær			
Park	3050	Park			
Hagebruksområde	3060	Hagebruksområde			
Kombinerte grønnstrukturformål	3990		66FF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990		66CC99	102-204-153	60-0-40-20
			66FF99	153-255-153	40-0-40-0

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			
Forlastningsfelt	4030	Forlastningsfelt			
Sambruksområde	4040		CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
			CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4990		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-areal for næringsutvikling (kode for landbruk og reindrift kan benyttes som tilleggskode/underkode/flere kan gis ulikhets-verdisetting/vekt)	5100	Landbruk			
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Naturområde	5121	Naturområde	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Dyrket	5130	Dyrket			
Fiskeplass	5131	Fiskeplass			
Reindrift	5140	Reindrift	66FF99	153-255-153	40-0-40-0
Fritidsformål	5150	Fritidsformål			
Turistformål	5160	Turistformål			
LNFR-areal for spredt bolig, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR-areal for SPBN	CCFF00	204-255-0	20-0-255-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Båtplass	5300	Båtplass	99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Småbåthavn	5310	Småbåthavn			
Småbåtanlegg/båtutsetningsrampe	5320	Småbåtanlegg/båtutsetningsrampe			
Servicefunksjoner og fellesanlegg	5330	Servicefunksjoner og fellesanlegg			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
	5917		33FF99	51-255-153	80-0-40-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

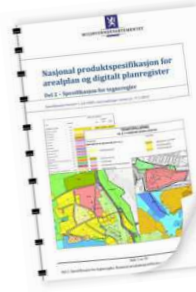
Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100	Ferdsel	66CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Farled	6200	Farled			
Tilrådd	6210	Tilrådd			
Farled/seilrute i sjø	6220	Farled/seilrute i sjø			
Innseilingsmerke	6230	Innseilingsmerke			
Reguleringsmur	6240	Reguleringsmur			
Fare	6300	Fare	33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Undervannsstein	6310	Undervannsstein			
Undervannskabel	6320	Undervannskabel			
Undervannsrør	6330	Undervannsrør			
Undervannsinstallasjon	6340	Undervannsinstallasjon			
Undervannsinstallasjon for oppdrett	6350	Undervannsinstallasjon for oppdrett			
Akvakultur	6400	Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420				
Dambruk	6430	Dambruk	33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Naturområde	6500	Naturområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6510				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6520				
Friluftsområde	6600	Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6610				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Bevaringsverdig i sjø og vassdrag	6730	Bevaringsverdig	99CCCC	153-204-204	40-0-0-20
Bevaringsverdig i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740				
Drikkevannskilde/kilde	6750		33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Vannforsyningsområde	6760		33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med/for uten tilhørende strandsone	6900		33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med/for uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6990		33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
			66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypebetegnelse	SOSI-kode	Flatesymbol, retningsvinkla	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Hensynssone kan gjelde flere hensyn samtidig, og kan overlappe hverandre. Hensynssone kan gjelde for en bestemt tid.
Sikringssone	(1100)		
Faresone	(1200)		
Støysone	(1300)		
Forurensningssone	(1400)		
Vernesone	(1500)		
Bevaringssone	(1600)		
Båndleggingssone	(1700)		
Faresone - høyspenningsanlegg	(1810)		
Faresone - radioaktivitet	(1820)		
Faresone - vassdrag	(1830)		
Faresone - skytebane	(1840)		
Faresone - flyplass	(1850)		
Faresone - luftfartshinder	(1860)		
Faresone - ras- og skredfare	(1870)		
Faresone - forurenset grunn	(1880)		
Faresone - kvikkleire	(1890)		
Faresone - flomfare	(1900)		
Faresone - høyspenningsanlegg	(1810)		
Faresone - radioaktivitet	(1820)		
Faresone - vassdrag	(1830)		
Faresone - skytebane	(1840)		
Faresone - flyplass	(1850)		
Faresone - luftfartshinder	(1860)		
Faresone - ras- og skredfare	(1870)		
Faresone - forurenset grunn	(1880)		
Faresone - kvikkleire	(1890)		
Faresone - flomfare	(1900)		
Sikringssone - bensinstasjon	(1710)		
Sikringssone - gassledning	(1720)		
Sikringssone - jernbane	(1730)		
Sikringssone - vann- og avløpsanlegg	(1740)		
Sikringssone - veganlegg	(1750)		
Sikringssone - luftfartshinder	(1760)		
Sikringssone - flyplass	(1770)		
Sikringssone - gravplass	(1780)		
Sikringssone - kulturminne	(1790)		
Sikringssone - naturmiljø	(1800)		
Sikringssone - friluftsområde	(1810)		
Sikringssone - reindrift	(1820)		
Sikringssone - annen angitt hensynssone	(1900)		
Støysone	(1300)		
Støysone - gul sone	(1310)		
Støysone - rød sone	(1320)		
Støysone - annen angitt støysone	(1330)		
Forurensningssone	(1400)		
Forurensningssone - luft	(1410)		
Forurensningssone - vann	(1420)		
Forurensningssone - grunn	(1430)		
Forurensningssone - annen angitt forurensningssone	(1440)		
Vernesone	(1500)		
Vernesone - naturmiljø	(1510)		
Vernesone - kulturminner	(1520)		
Vernesone - kulturmiljø	(1530)		
Vernesone - landskap	(1540)		
Vernesone - annen angitt vernesone	(1550)		
Bevaringsområde	(1600)		
Båndleggingssone	(1700)		
Båndleggingssone - regulert	(1710)		
Båndleggingssone - vedtatt	(1720)		
Båndleggingssone - planlagt	(1730)		
Båndleggingssone - midlertidig	(1740)		
Båndleggingssone - annen angitt båndleggingssone	(1750)		
Hensynssone - annen angitt hensynssone	(1900)		

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypebetegnelse	Sikret sone	Avstand sikret	Maksimum avstand	Flatesymbol, retningsvinkla	Anmerkning
Bjelkekommunikasjonsområde	2	2.0	5.0		Flatesymbol benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Brukes hvorav sikret anleggsområden er som Flatene angis med flatesymbolet Grense

Linjesymbol	Bredde kartet symboliser			Skyting		Symbol	Farge	Merknader
	Midtlinje	Tilleggslinje	Avstand mellom	Avstand mellom	Avstand mellom			
Bjelkekommunikasjonsområde								
Bjelkekommunikasjonsområde								
Bjelkekommunikasjonsområde				

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

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikingveien 5, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/13/0/0

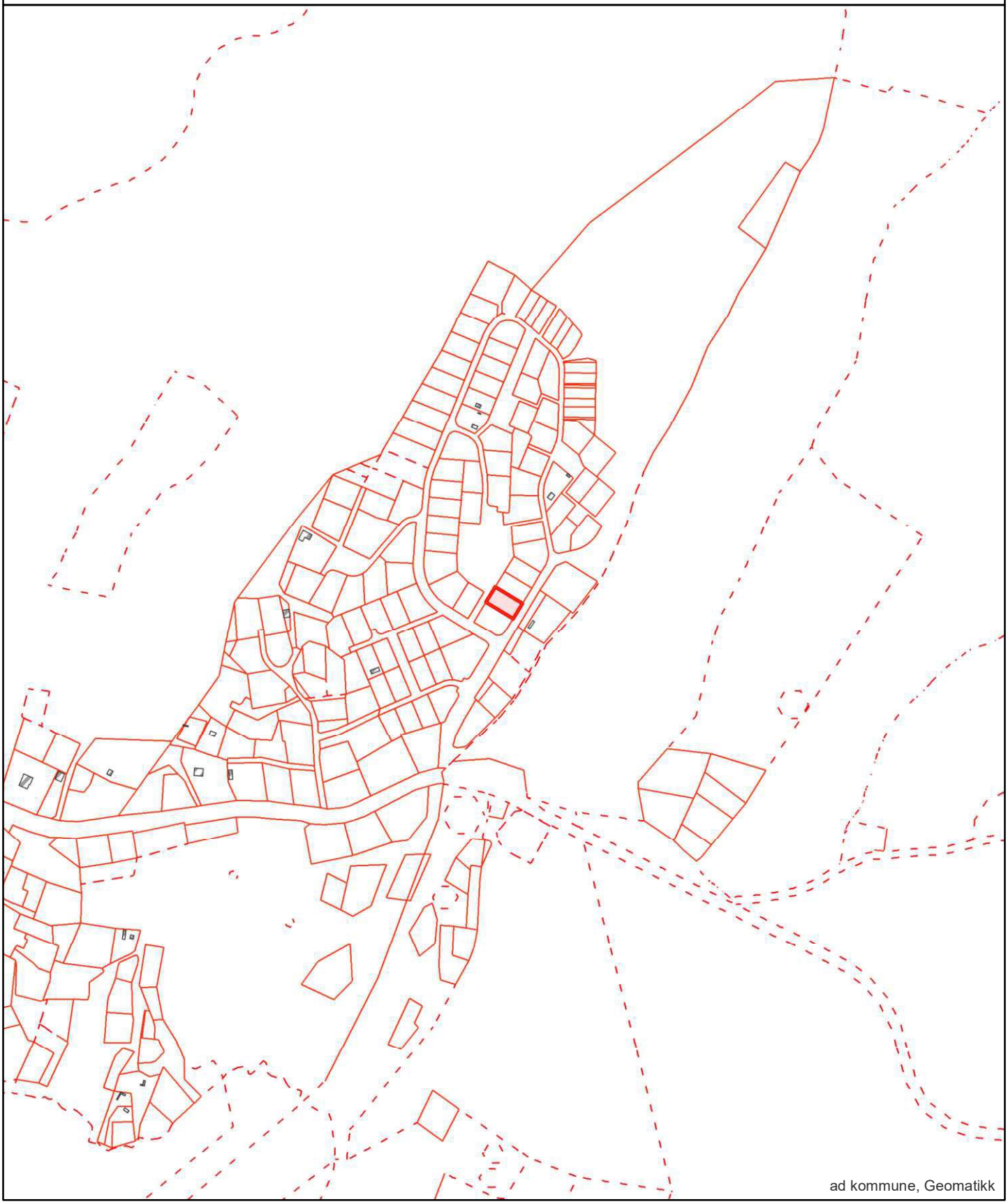
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-22

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
Meglerinformasjon

Johansen Jorunn Marie

Vikingveien 5

1655 Sellebakk

Adresse:	Vikingveien 5 (H - 1 - 1)	Dato:	23.09.2026
Bygningsnr:	146897290	Saksreferanse:	
Eiendom:	660 / 13 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Vegard Johansen
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	24263
Tilsyn:	Utført 20.03.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Andre avvik:

1	Avtale	Feil montering	Sotluke montert i Garasje
	Avvik fra:	Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd	

OBS !

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

Oversiktskart

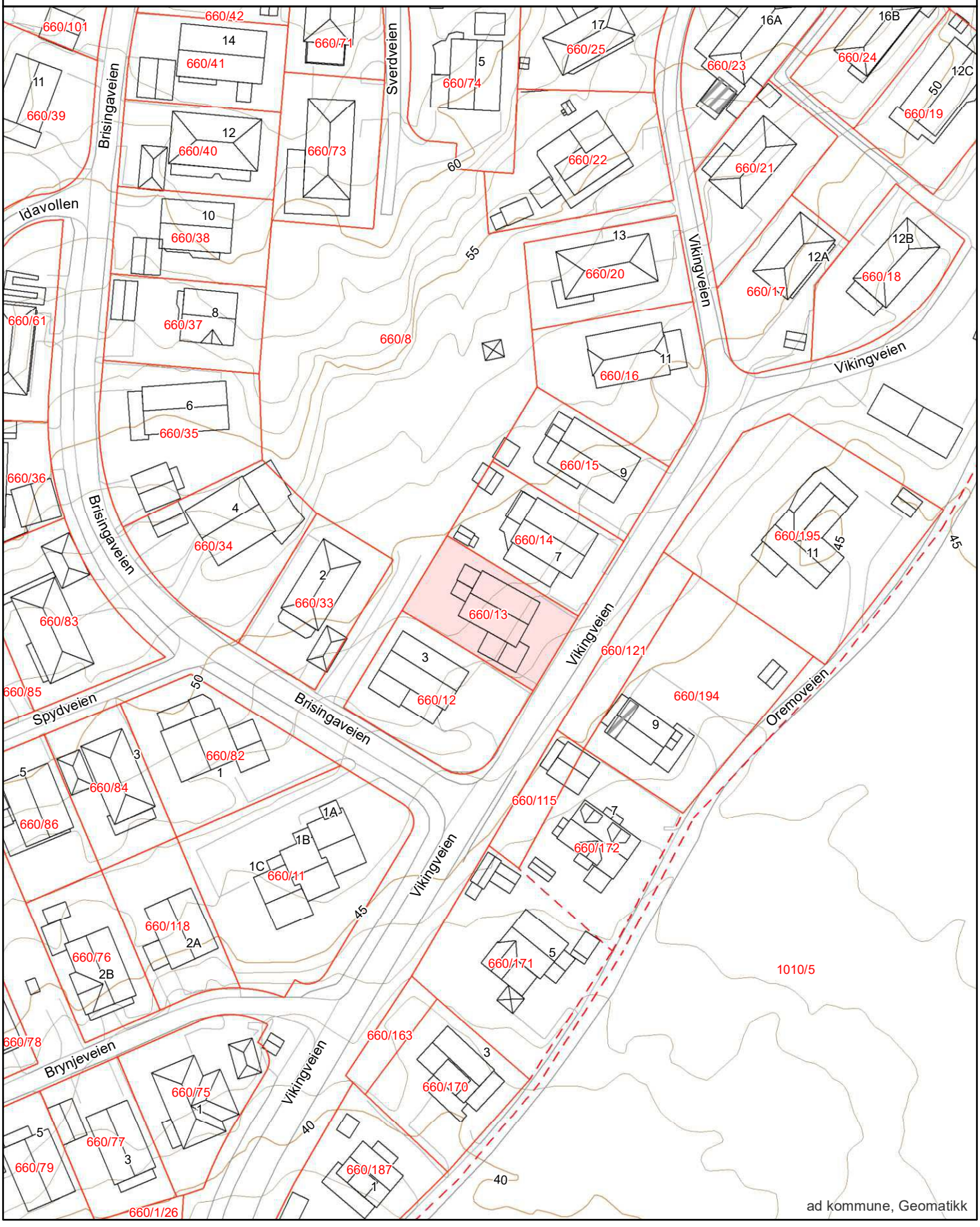
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikingveien 5, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/13/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-22

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikingveien 5, 1655 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 660/13/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-22

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.9.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566031.61775	618900.373946	Jord	29.99	Rør		Totalstasjon	14	0
2	6566047.2327	618874.777607	Jord	17.03	Rør		Totalstasjon	14	0
3	6566061.76225	618883.643226	Jord	29.99	Rør		Totalstasjon	14	0
4	6566046.13555	618909.220557	Jord	17.01	Rør		Totalstasjon	14	0

Vikingveien 5

Nabolaget Skivika - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Borge skole (1-10 kl.) 145 elever, 11 klasser	4 min 2.7 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10... 463 elever, 27 klasser	8 min 5.3 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	7 min 5.1 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	14 min 9.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skjærviken snuplass Linje 116, 199, 630	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Gråtass barnehage Skjærviken (0-5 ... 58 barn	6 min 0.6 km
Vispen private barnehage Da (0-4 å... 10 barn	12 min 1.1 km
Skjærviken barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min 2 km

DAGLIGVARE

Meny Begby	7 min
Coop Prix Torsnes	9 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

Østsiden Storsenter	11 min
Apotek 1 Begby	7 min
Østsiden Vinmonopol	12 min

SPORT

Guslundåsen balløkke	12 min
Borge skole	4 min
Expressgym Sellebakk	9 min
SKY Fitness Torp	10 min

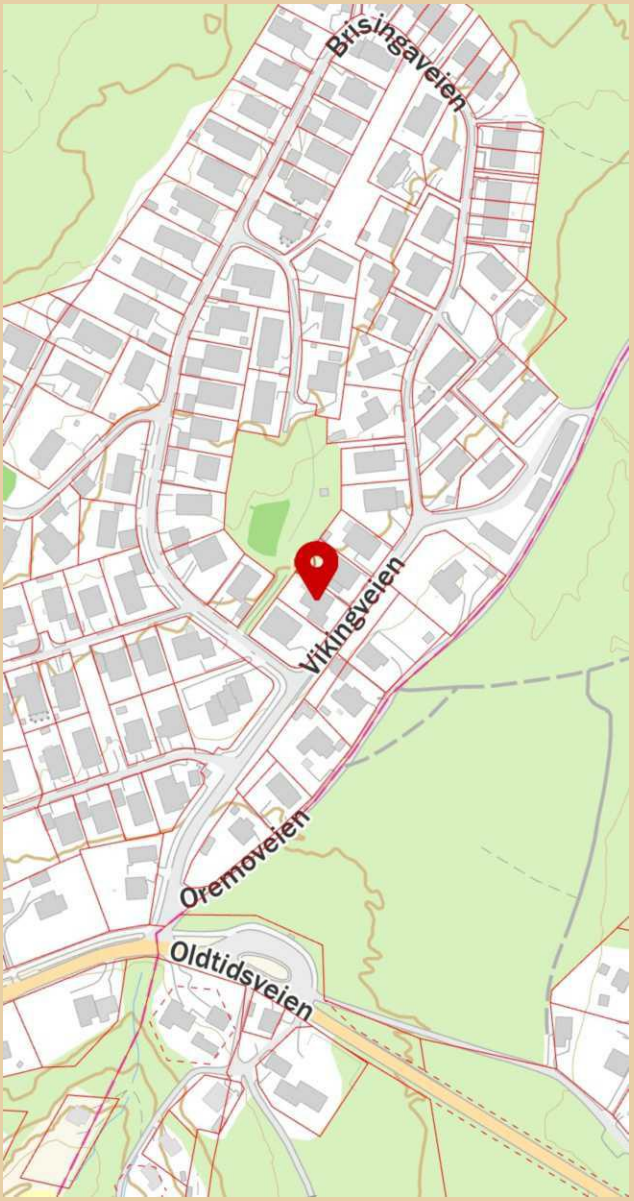
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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

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:
Vikingveien 5, 1655 Sellebakk
Gnr. 660, Bnr. 13, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260235

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.
