PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

# NABBETORPVEIEN 17

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

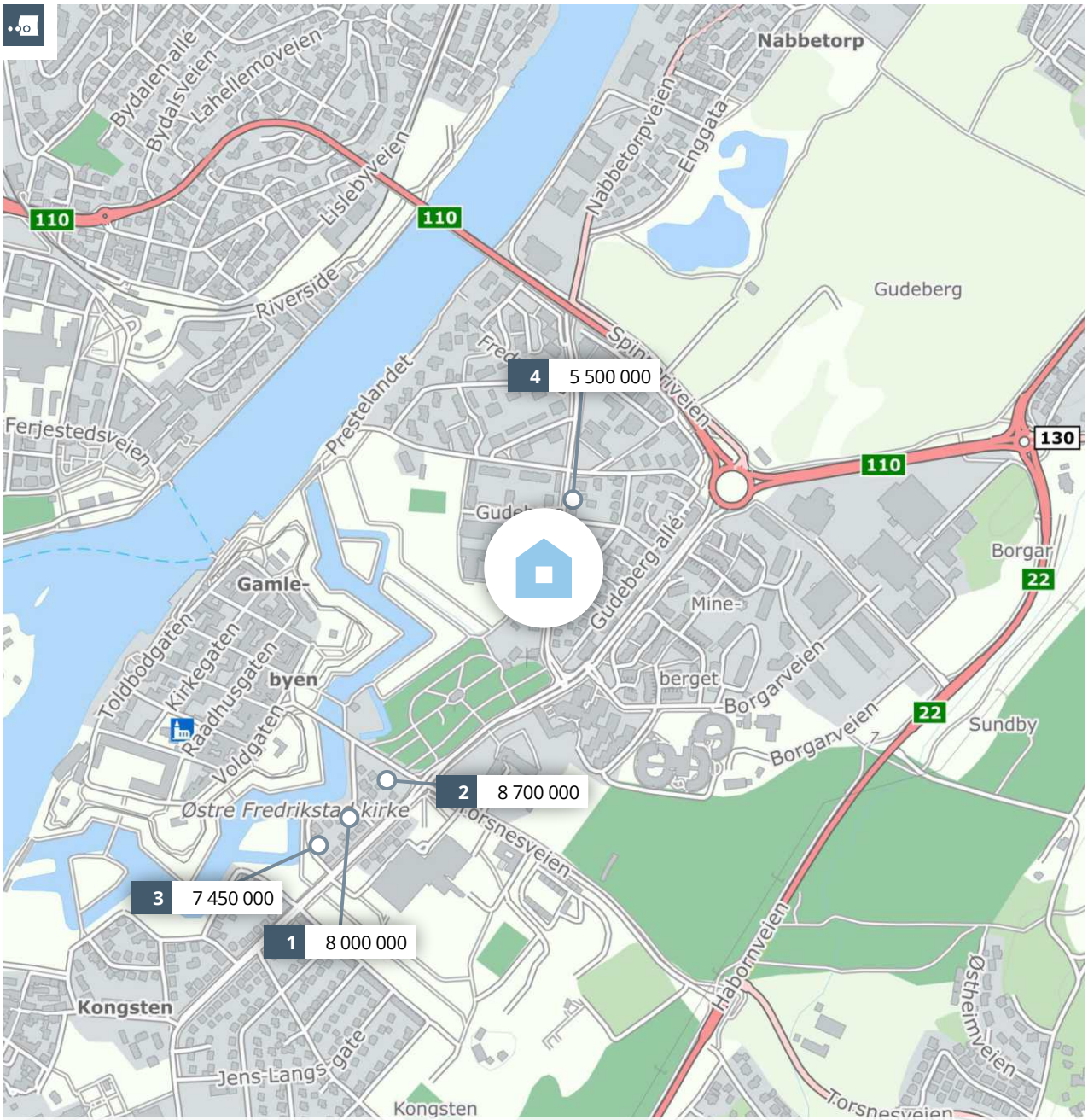
Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Kommuale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering
# NABBETORPVEIEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 25.03.2025

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: Per Olav Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nabbetorpveien 17, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 303 BNR 707 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS GUDEVOLD

Verdivurdert til

**5 800 000**

| - | 5 800 000 | 25 108 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 231 m² | - m² | - m² | 23 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 600 m² |
| Byggeår | | | | | | 1948 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis

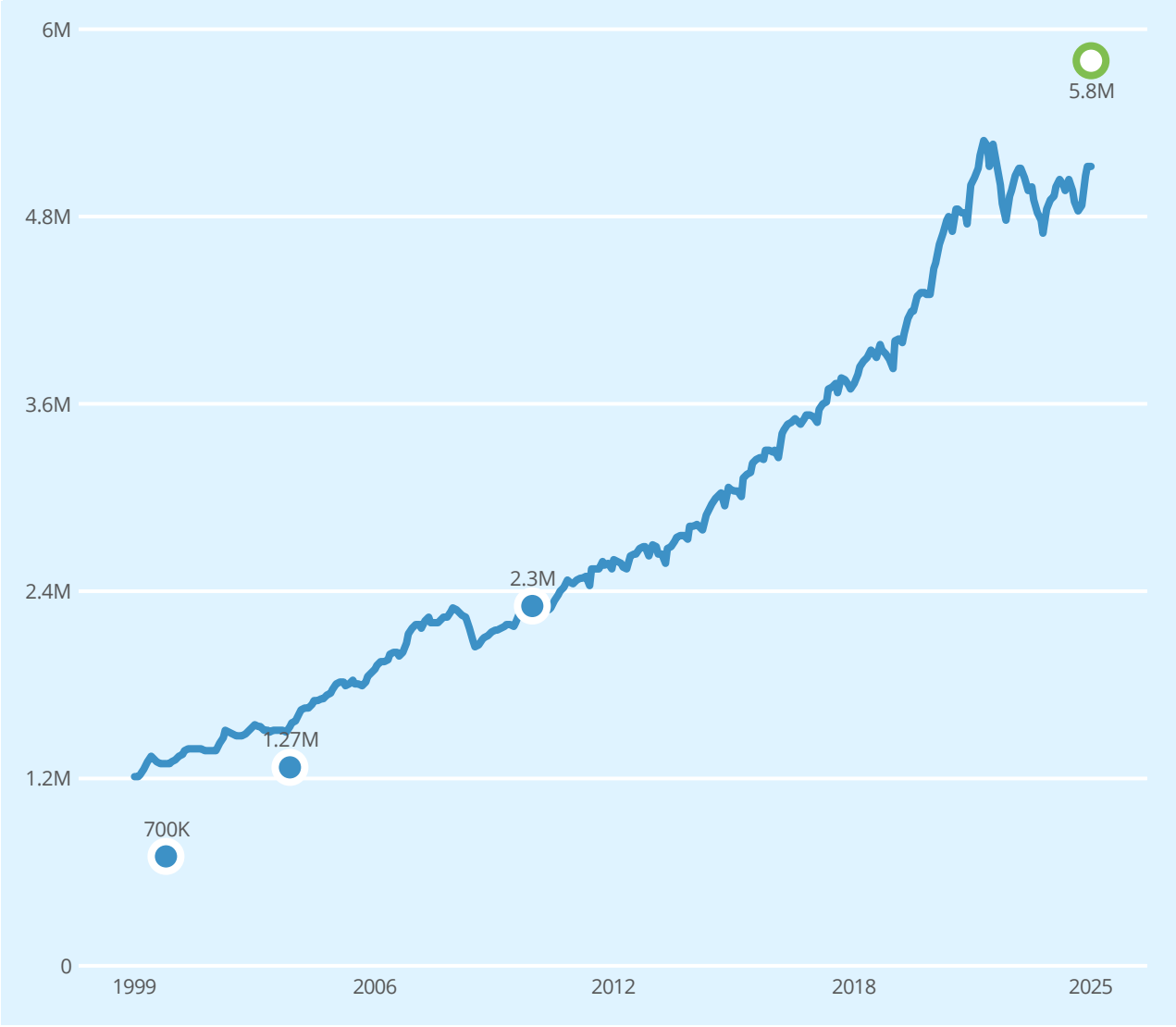
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | General Ohmes vei 30 | | | | 23.08.2022 | 6 500 000 | **8 000 000** | 0 | 8 000 000 | **61 538** |
| | 130 m² | 1936 | 547 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Torsnesveien 8 | | | | 15.04.2024 | 8 500 000 | **8 700 000** | 0 | 8 700 000 | **39 013** |
| | 223 m² | 1935 | 561 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Carsten Ankers gate 1 | | | | 16.05.2023 | 7 900 000 | **7 450 000** | 0 | 7 450 000 | **39 840** |
| | 187 m² | 1939 | 726 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Nabbetorpveien 26 | | | | 15.11.2024 | 5 800 000 | **5 500 000** | 0 | 5 500 000 | **21 073** |
| | 261 m² | 1927 | 755 m² | 3 sov | | | | | | |

Nabbetorpveien 17 er en stilfull trefunkis med stilriktige funkishjørner og -vinduer, men med tilnærmet vedlikeholdsfri kledning som gir boligen et moderne preg. I denne innholdsrike familieboligen finner du alle funksjonene en familie trenger, og rom nok til alle sammen. Huset ligger i en hage med stor personlighet, bugnende frukthage, flotte, solrike uteplasser og masse tumleplass for barn og dyr.
Beliggenheten er både fredelig og sentral: Herfra har du gangavstand til Gamlebyen og ferga til byen, butikker, skoler, barnehager, buss og flotte turområder. Det gode livet på østsiden venter!
Innhold
1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, spisestue, stue, TV-stue/soverom
2.etasje: Gang, bad, WC-rom, 4 soverom
Stor lagringskjeller og loft.
Carport med lagringshems og sykkelbod i bakkant

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.06.2010 | 29.06.2010 | 19.08.2010 | 2 050 000 | 2 300 000 | - | 2 300 000 | 2 |
| 29.07.2004 | | 29.07.2004 | - | 30 520 | - | 30 520 | 3 |
| 24.11.2003 | | 19.01.2004 | 1 300 000 | 1 275 000 | - | 1 275 000 | |
| 24.10.2000 | | 24.10.2000 | - | 700 000 | - | 700 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Alle vinduer, kledning, tak og beslag er byttet. Oppført carport

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

## Eneboliger til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

91
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
**5 519 000** Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**99**
dager

## Eneboliger solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

115
eneboliger solgt

5.4M
5.3M
**5 172 000** Prisantydning i snitt
5.1M
**5 076 000** Salgspris i snitt
5.0M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
**95**
dager

for 1.6% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**31 331** FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 3 mnd

**29 402** Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

**25 108** Nabbetorpveien 17
Totalpris 5 800 000

# Tilstandsrapport

Enebolig

Nabbetorpveien 17, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 707

**Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 231 m²**



**Befaringsdato:** 28.02.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2575 **Referansenummer:** HN1134

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

Grydeland Eiendom as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# Grydeland Eiendom

Takstforetak

**Rapportansvarlig**

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer med kjeler beliggende i Nabbetorpveien 117. Boligen har en carport på ca 16m2.

Eier opplyser at boligen fikk ny isolasjon da ny kledning ble lagt i 2018.

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

Boligen varmes opp med vedovn, peis, varmepumpe og varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

**Enebolig - Byggeår: 1948**

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Nytt tak med takrenner i 2005, ifølge eier.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og sink.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Det opplyses at huset fikk ny utvendig panel og ble etterisolert i 2018.
Saltak takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Undertak av bordtak.
Utlufting ved raft.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det opplyses fra eier at de fleste vinduer er byttet i 2018 med untak av 4 som ble byttet i 2010. Lokal TG 2 på disse.
Kjellervinduer opplyses byttet i 2018.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.
Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.
Kjellerdør (utgang) opplyses skiftet ble skiftet i 2018.
Fra soverom i 2.etg er det utgang til en balokng på ca 7m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 16m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Utvendig trapp i betong og naturstein foran inngang.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har heltre gulver og belegg på gulv.
Vegger er med malt tapet og panel.
Himling er med takplater og panel.
Etasjeskille i tre.
Radonmåling opplyses utført i 2011. Ingen høye verdier ble avdekket da.
Mursteinspipe med vedovn og peis i stue.
Peis i gang og på soverom. Det opplyses at vedovn i soverom ikke har vært i bruk av eier.
Tretrapp med overflatebehandling.
Innerdører i tre og formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Pusset opplyset pusset opp i regi av forrige eier i 2006. Arbeidet utført av Comfort.
Malt strie på vegg og malt plate i tak.
Vinylbelegg på gulv.
Plastsluk med klemring. Ukjent membran / tettesjikt.
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, badekar og servant med underskap.
Servant med underskap, samt vask på toalettrom, ble montert i 2010.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,5%

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Noe av kjøkken innredning opplyses er fra 2010.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Avløpsrør i plast og jern / soil.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vegg.
Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Boligen har en varmepumpe.
Vvb på 200l i kjeller.
50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk

# Beskrivelse av eiendommen

undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Ukjent drenering. Det opplyses at det er gjort endringer med drenering av forige eier.
Boligen er fundamentert på støpt betong såle.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Det opplyses at vann og avløp ut til det offentlige er fra ca. 2007, ifølge forrige eier.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

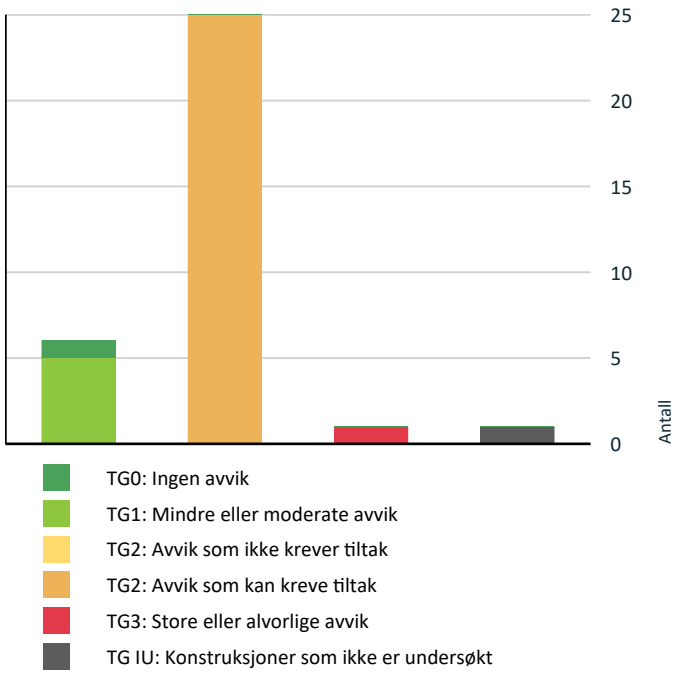
Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

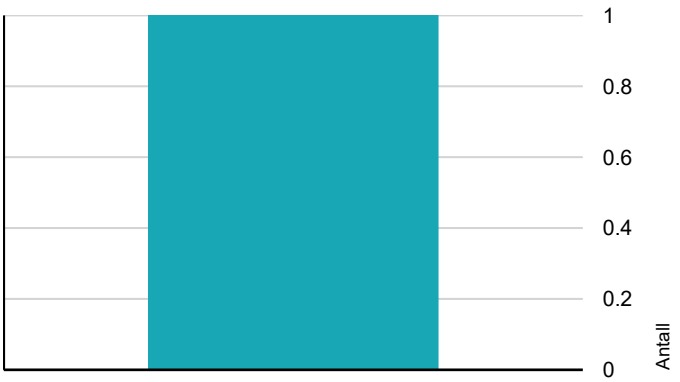
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1948

**Kommentar**
Iflg eiendomsdata.

**Standard**
Boligen har en normal standard.

**Vedlikehold**
Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Nytt tak med takrenner i 2005, ifølge eier.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe mose på takstein enkelte steder.

Det er ikke dokumentert utførelse på taktekking. Tildstand settes også med tanke på alder. Tak opplyses byttet av forige eier.

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

Mose anbefales fjernet og vasket. Etter at man har skrapt av og fjernet det grøvste dreper du mose med helt vanlig klorin og trykksprøyte. Bland den ganske sterk, 5-6 deler vann og en del klorin, og bruk maske eller spray i det minste unna vinden for «klorindamp» er ikke noe særlig hverken for svelg eller lunger.  Husk sikring på tak.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og sink.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Bortledning av regnvann fra hovedtakene skjer nå hovedsakelig til en lukket dreneringsgrøft inn mot naboeiendommen (Nabbetorpveien 19). Noe vann ledes til dreneringen ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales montering av snøfangere. Resultat av og ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Det opplyses at huset fikk ny utvendig panel og ble etterisolert i 2018.

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

Tildstand settes med tanke på alder på veggkonstruksjon.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Undertak av bordtak. Utlufting ved raft.

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

Tildstand settes med tanke på alder. Noe antatt gamle fuktskjolder i undertak.

### TG 1 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det opplyses fra eier at de fleste vinduer er byttet i 2018 med untak av 4 som ble byttet i 2010. Lokal TG 2 på disse. Kjellervinduer opplyses byttet i 2018.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

### TG 1 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.
Kjellerdør (utgang) opplyses skiftet ble skiftet i 2018.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Fra soverom i 2.etg er det utgang til en balokng på ca 7m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 16m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har en høyde på ca 0,93m og er noe få cm for lavt iht dagens krav på 1m.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong og naturstein foran inngang.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Boligens p-rom har heltre gulver og belegg på gulv.
Vegger er med malt tapet og panel.
Himling er med takplater og panel.

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

Bruksslitasje på overflater. Noe knirk i gulvene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det bemerkes at kostnadsestimat er basert på demontering / montering av gulv overflate og flytsparkle, før overflater monteres igjen. Velges andre løsninger kan estimat variere.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Radon

Radonmåling opplyses utført i 2011. Ingen høye verdier ble avdekket da.

**Vurdering av avvik:**
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales Radonmåling.

### TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med vedovn og peis i stue.
Peis i gang og på soverom. Det opplyses at vedovn i soverom ikke har vært i bruk av eier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Noe antatt gamle rennmerker rudt pipetopp.
Sprekk mellom plate og vegg på peis i stue.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Åvervåk tildstand

### TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

### TG 2 Innvendige dører

Innerdører i tre og formpressede dører.

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

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skyvedør til stue anbefales justert.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Pusset opplyset pusset opp i regi av forrige eier i 2006. Arbeidet utført av Comfort.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegg og malt plate i tak.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

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

Mer en halvparten av forvented brukstid er oppnådd.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Ukjent membran / tettesjikt.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Åvervåk tilstand.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, badekar og servant med underskap.
Servant med underskap, samt vask på toalettrom, ble montert i 2010.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

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

Tildstand settes med tanke på alder.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra soverom.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,5%

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




## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Noe av kjøkken innredning opplyses er fra 2010.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Det er ikke komfyrvakt og lekasjestopper på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

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

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

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

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

### 2.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask.

**Vurdering av avvik:**

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

Toalett har en sprekk ved basen.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Åvervåk tildstand.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og jern / soil.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

#### TG 2 Ventilasjon

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Luftbehandling anbefales forbedret.

#### TG 2 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Service anbefales.

#### TG 2 Varmtvannstank

Vvb på 200l i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## TG 2 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.*

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

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.**
   **Det opplyses fra eier at forige eier har byttet det / store deler av det elektriske anlegget i 2004.**

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

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

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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





## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering. Det opplyses at det er gjort endringer med drenering av forige eier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.
Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.
Det er registrert fukt i kjellerytterv egg. Saltutslag på vegg.
Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

Det er registrert spor etter stripete borebille i bjelkelag i kjeller. Undertegnede kunne ikke finne aktivitet fra stripete borebille under befaring.

Generelt kan det nevnes at det er larven til Stripete borebille som gjør skade på treverk.Den kan gnage på treverk i 2-3 år før den blir bille å dør.Stripete borebille må ha høy relativ luftfuktighet, 40-60% for å leve. Derfor trives den i kjellere.
Hoved behandlingen bør være fuktreduserende tiltak.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Åvervåk tildstand

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt betong såle.

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

Noe antatt gamle settninger. Registrert sprekk i puss.Kjellergulvet har en tydelig sprekk som løper fra rommet med varmtvannstank, gjennom gangen og inn i neste bod.

### TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det opplyses at vann og avløp ut til det offentlige er fra ca. 2007, ifølge forrige eier.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

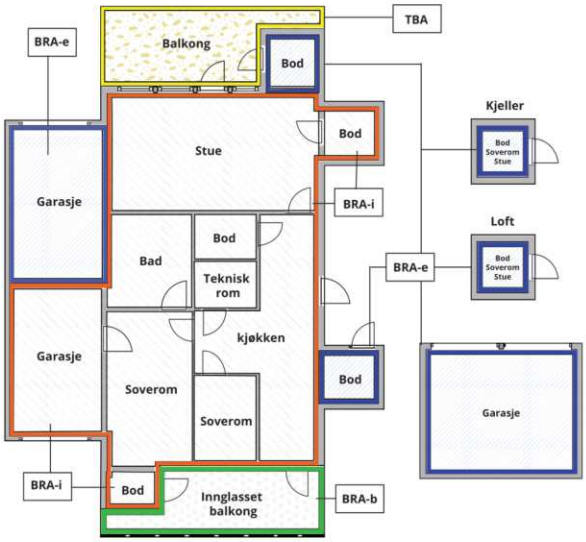
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 84 | | | 84 | 16 |
| 2.Etasje | 68 | | | 68 | 7 |
| Kjeller | 79 | | | 79 | |
| **SUM** | **231** | | | | **23** |
| **SUM BRA** | **231** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Kontor, Trapperom | | |
| 2.Etasje | Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Toalettrom | | |
| Kjeller | Flere kjellerrom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Hyller på kontor er bygd som egeninnsats i 2020.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 152 | 79 |

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.2.2025 | Sigurd Grydeland | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 303 | 707 | | 0 | 599.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Nabbetorpveien 17

**Hjemmelshaver**
Bentsen Erik, Størdal Helga Johanne

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig over 2 etasjer med kjeller beliggende i Nabbotorpveien 17.

**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.

**Om tomten**

Tomt er opparbeidet.

**Tinglyste/andre forhold**

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

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

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2010

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HN1134

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Fredrikstad |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 108250051 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Helga Johanne Størdal | Erik Bentsen |

| Gateadresse |
| --- |
| Nabbetorpveien 17 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| GAMLE FREDRIKSTAD | 1632 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4112998

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250051

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bytte av termostat 7.11.24 |
| Arbeid utført av | Elektroinstallatør Kjærsund AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Styrtregn i juni 2023 ga oversvømmelse i kjeller, der det også kom avløpsvann opp av sluken i kjelleren |

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det kom vann i kjelleren på grunn av styrtregn. Men dreneringen fungerer godt, og kjelleren er normalt tørr til eldre råkjeller å være. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vedovnen i gangen skal ikke brukes (har aldri vært bruk for den i vår tid) |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Synlig sprekk i kjellergulvet. Det er et hus fra 1948, da er det litt skjevhet i gulvet noen steder. |

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Opplegg av ny krets i 2018 |
| Arbeid utført av | Kahn elektro AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Kontroll av strøm og varmtvannstank i kjelleren etter oversvømmelse i 2023 |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250051

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bytte av kledning, vinduer og rekkverk på veranda og balkong i 2018/2019, samt bygging av carport med hems og sykkelbod. |
| Arbeid utført av | Bygg 1-2Tre AS |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Radonmåling i 2011, verdier innenfor akseptable nivåer (har ikke tall) |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2011 |
| Verdi | Finner ikke |

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250051

## Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250051

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Helga Johanne Størdal | af502acaea7751cbddd2d681 c1362fb9aef3a038 | 24.03.2025 19:55:36 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Erik Bentsen | 99d9df6ce86939b014bc20 89d55aacbbd5b437a6 | 24.03.2025 19:58:29 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 108250051

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 17, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/707/0/0

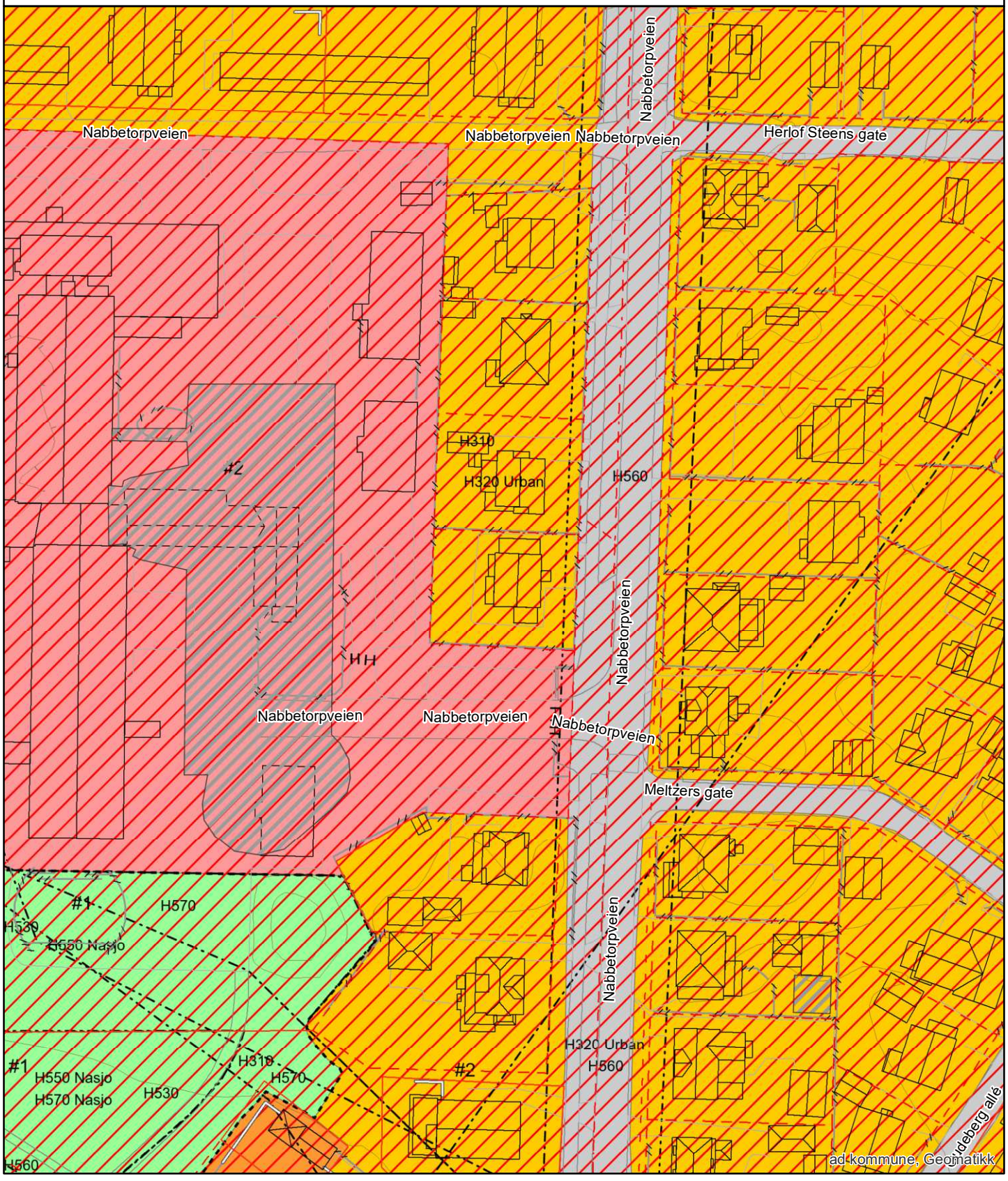
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18

N

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

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

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



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

*Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn*
*21. Mars 2025*

# Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

### Eiendomsopplysninger:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **303** | Bnr.: | **707** | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | **Nabbetorpveien 17** | | | | | |

**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: 12.11.2024 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | ***X*** | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist feiet/sjekket, dato: 12.11.2024 | |

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
20.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Gnr 303 Bnr 707 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Nabbetorpveien 17, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 117 960 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 471 839 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Oversiktskart

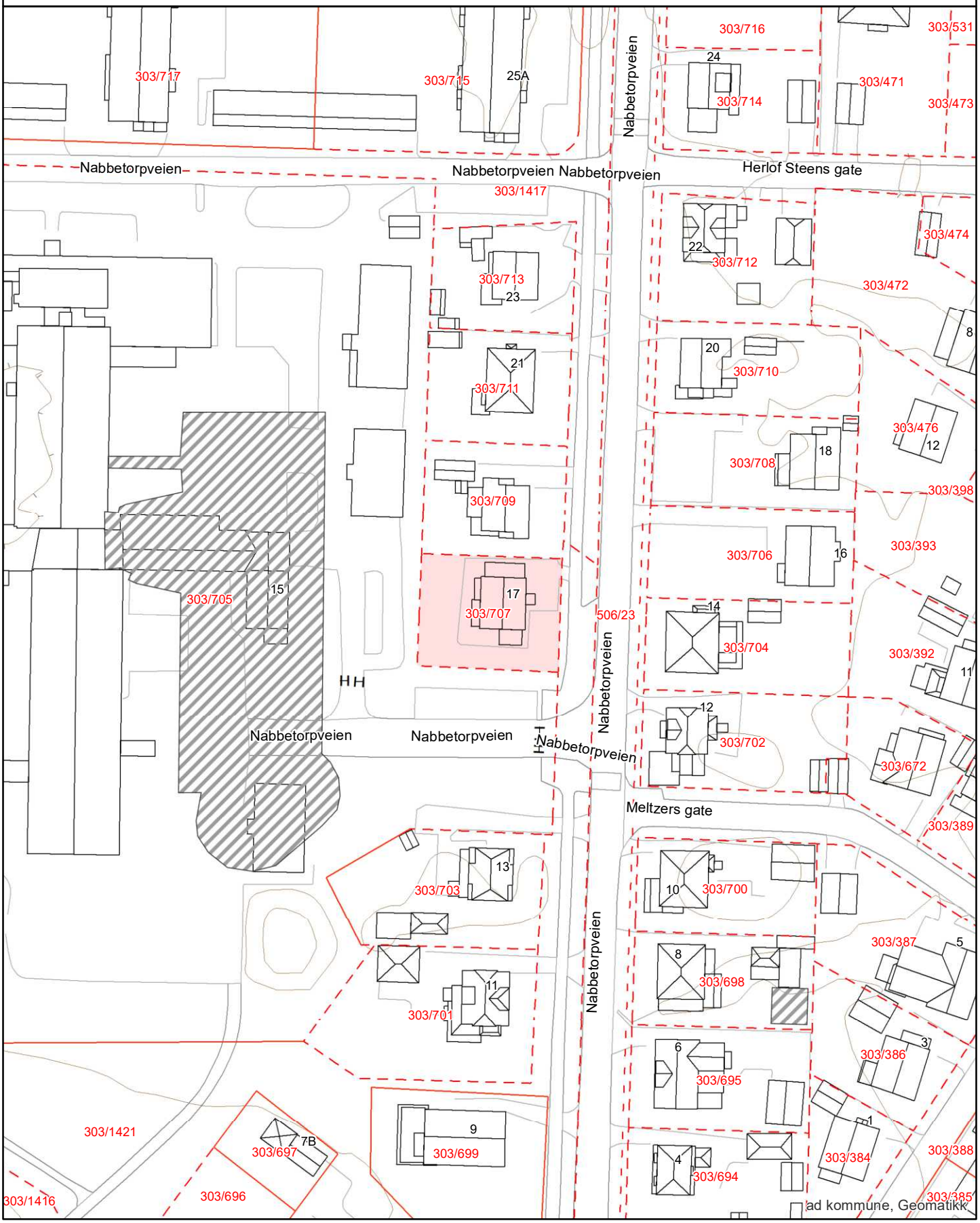
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 17, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/707/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18

N

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



# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 17, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/707/0/0

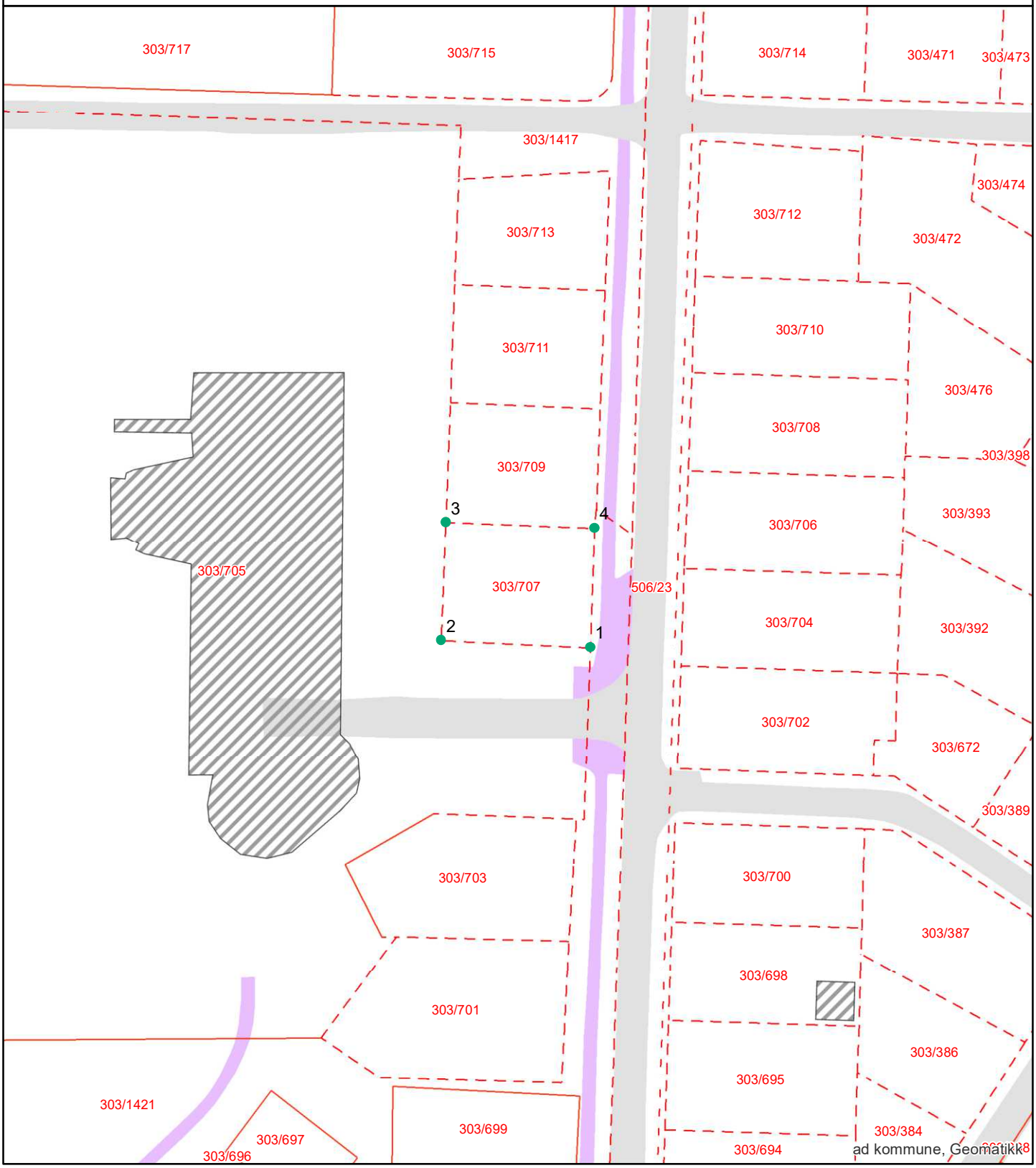
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18

N

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

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

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.3.2025

### Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 599.5 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

### Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6564542.02232 | 612134.871905 | Ikke spesifisert | 27.54 | Umerket | | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 21 | 0 |
| 2 | 6564543.32407 | 612107.367202 | Ikke spesifisert | 21.69 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 3 | 6564564.97614 | 612108.203485 | Ikke spesifisert | 27.49 | Umerket | | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 21 | 0 |
| 4 | 6564563.92057 | 612135.65587 | Ikke spesifisert | 21.93 | Umerket | | Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 21 | 0 |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/707/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | NABBETORPVEIEN 17 | Beregnet areal | 599.5 |
| Etablert dato | 15.10.1945 | Historisk oppgitt areal | 598.0 |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| HELGA JOHANNE STØRDAL | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| ERIK BENTSEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| AF - Annen forretningstype | 23.03.2015 | 23.03.2015 | | |
| AF - Annen forretningstype | 02.09.2014 | 02.09.2014 | | |
| ON - Omnummerering | 07.01.1994 | | | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 15.10.1945 | | | |

## 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 | 599.5 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 6271723 | 0 | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 6271723: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 222.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 222.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 15.12.1950 | 15.12.1950 |

#### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 222.0 | 6 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 77.0 | 0.0 | 77.0 | 0.0 |
| H02 | 0 | 77.0 | 0.0 | 77.0 | 0.0 |
| K01 | 0 | 68.0 | 0.0 | 68.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Nabbetorpveien | 17 | | 1632 GAMLE FREDRIKSTAD |

# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 17, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/707/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-18

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 18.3.2025

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

## Eiendomsrapport for 303 / 707 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

| Påvirkningsgrad |
|---|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

# 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 Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|
| **A Bebyggelse og anlegg** | (1000) | | | | |
| Næringsbebyggelse og anlegg | 1000 | | FFCC66 | 255,204,0 | 0,20,110,0 |
| Bergbebyggelse | 1010 | | FFFF00 | 255,255,0 | 0,0,255,0 |
| Bergbebyggelse til råstoffutvinning | 1011 | | FFFF99 | 255,255,153 | 0,0,102,0 |
| Bergbebyggelse konsesjonert | 1012 | | FFFF00 | 255,255,0 | 0,0,255,0 |
| Bergbebyggelse konsesjonert | 1013 | | | | |
| Havbasert bebyggelse og anlegg | 1014 | | | | |
| Fiskeoppdrettsanlegg | 1020 | | FFCC66 | 255,204,102 | 0,51,153,0 |
| Fiskeoppdrettsanlegg - Flytteanlegg | 1021 | | FFCC66 | 255,204,102 | 0,51,153,0 |
| Fiskeoppdrettsanlegg konsesjon | 1022 | | FFCC66 | 255,204,102 | 0,51,153,0 |
| Fiskeoppdrettsanlegg Akvakultur | 1023 | | | | |
| Kraftanlegg | 1024 | | | | |
| Kommunalteknisk | 1030 | Kommunalteknisk | CC9999 | 204,153,153 | 0,38,38,20 |
| Kjøpesenter | 1040 | Kjøpesenter | CC99CC | 204,153,204 | 0,51,0,20 |
| Kombinasjon | 1050 | Kombinasjon | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 1060 | | FF9999 | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Barnehage | 1061 | Barnehage | | | |
| Undervisning | 1062 | Undervisning | | | |
| Institusjon | 1063 | Institusjon | | | |
| Religiøse/kulturelle aktiviteter | 1064 | Religiøse/kulturelle | | | |
| Forsamlingslokale | 1065 | Forsamlingslokale | | | |
| Administrasjon | 1066 | Administrasjon | | | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | 1069 | | | | |
| Pleie- og sosialformål | 1070 | Pleie/Sosialformål | 99CCCC | 153,153,204 | 20,20,0,20 |
| Utstillingslokale | 1071 | Utstillingslokale | | | |
| Forsvarsbygninger | 1072 | Forsvarsbygninger | | | |
| Fengselsbygninger | 1073 | Fengselsbygninger | | | |
| Idrettsbane | 1074 | Idrettsbane | | | |
| Idrettsanlegg | 1080 | Idrettsanlegg | CC9999 | 204,153,153 | 0,38,38,20 |
| Idrettshall | 1081 | Idrettshall | | | |
| Svømmehall | 1082 | Svømmehall | | | |
| Ishockey | 1083 | Ishockey | CC99FF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Ishall | 1084 | Ishall | | | |
| Tribune | 1085 | Tribune | | | |
| Rekreasjonsbygninger/anlegg | 1090 | Rekreasjonsbygninger/anlegg | | | |
| Annen næring | 1099 | | 99CCFF | 153,204,255 | 40,20,0,0 |
| Næringsbygg | 1400 | Næring | 99CCCC | 153,204,204 | 20,20,0,20 |
| Næringsbygg | 1410 | Næringsbygg | | | |
| Råstoffutvinning | 1420 | Råstoffutvinning | | | |
| Massetak | 1421 | Massetak | CC99FF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Steinbrudd | 1422 | Steinbrudd | | | |
| Grustak | 1423 | Grustak | | | |
| Torvtak | 1424 | Torvtak | | | |
| Leirtak | 1425 | Leirtak | | | |
| Andre råstoffutvinning | 1429 | | | | |
| Kontor | 1430 | Kontor | 99CCFF | 153,204,255 | 40,20,0,0 |
| Forretningsbygg | 1440 | Forretningsbygg | | | |
| Kjøpesenter | 1450 | Kjøpesenter | 99CCCC | 153,204,204 | 20,20,0,20 |
| Bensinstasjon | 1460 | Bensinstasjon | | | |
| Hotell | 1470 | Hotell | | | |
| Overnatting | 1480 | Overnatting | | | |
| Industri | 1500 | Industri | 99CCFF | 153,204,255 | 40,20,0,0 |
| Lager | 1510 | Lager | | | |
| Kombinasjon næring/industri | 1520 | Kombinasjon næring/industri | | | |
| Annen næring | 1599 | | 99CCFF | 153,204,255 | 40,20,0,0 |
| Kontorbygg | 1600 | Kontor | 99CC99 | 153,204,153 | 20,20,0,20 |
| Offentlig | 1610 | Offentlig | | | |
| Tinghus | 1620 | Tinghus | | | |
| Rådhus | 1630 | Rådhus | | | |
| Ambassade | 1640 | Ambassade | | | |
| Kirke | 1650 | Kirke | | | |
| Kirkegård | 1651 | Kirkegård | | | |
| Krematorium | 1652 | Krematorium | | | |
| Museum | 1660 | Museum | 99CC99 | 153,204,153 | 20,20,0,20 |
| Bibliotek | 1670 | Bibliotek | | | |
| Andre offentlige | 1680 | | 99CC99 | 153,204,153 | 20,20,0,20 |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | 1690 | | FF9966 | 255,153,102 | 0,40,60,0 |
| Undervisning | 1700 | Undervisning | | | |
| Universitet | 1701 | Universitet | | | |
| Høyskoler | 1702 | Høyskoler | | | |
| Videregående | 1703 | Videregående | | | |
| Grunnskole | 1704 | Grunnskole | | | |
| Fjernundervisning | 1705 | Fjernundervisning | | | |
| Undervisning | 1720 | Undervisning | | | |
| Forskningsinstitusjon | 1730 | Forskningsinstitusjon | | | |
| Annen undervisning | 1790 | | | | |
| Helse- og sosialvirksomhet | 1800 | Helse og sosialvirksomhet | | | |
| Sentralforvaltningsbygg | 1841 | Sentralforvaltningsbygg | | | |
| Ambassade | 1842 | Ambassade | | | |
| Fylkesforvaltning | 1850 | Fylkesforvaltning | | | |
| Helse- og sosialvirksomhet | 1940 | Helse og sosialvirksomhet | | | |
| Sentralforvaltningsbygg | 1941 | Sentralforvaltningsbygg | | | |
| Ambassade | 1942 | Ambassade | | | |
| Fylkesforvaltning | 1950 | Fylkesforvaltning | | | |
| Kirke- og annen tjenesteyting | 1960 | | | | |
| Tidsbestemt bygg/anlegg | 1970 | Tidsbestemt bygg/anlegg | | | |
| Annen samfunn og tjenesteyting | 1990 | | | | |
| Bygg/anlegg for landbruk | 1999 | | FF9966 | 255,153,102 | 0,40,60,0 |
| Gravplass | 2000 | Gravplass | CC99CC | 204,153,204 | 0,40,0,20 |
| Gravplass | 2001 | Gravplass | | | |
| Kirkegård | 2002 | Kirkegård | | | |
| Urnelund | 2003 | Urnelund | | | |
| Minnelund | 2004 | Minnelund | | | |
| Gravplass for minnelund | 2005 | Gravplass for minnelund | | | |
| Gravplass for navngitte | 2006 | Gravplass for navngitte | | | |
| Gravplass for ikke navngitte | 2007 | Gravplass for ikke navngitte | | | |
| Gravplass for ikke navngitte | 2008 | Gravplass for ikke navngitte | | | |
| Annen kirkegård | 2009 | Annen kirkegård | | | |
| Annen kirkegård - allmenn del | 2010 | Annen kirkegård | | | |
| Annen kirkegård - gravlund | 2020 | Annen kirkegård | 99CC99 | 153,153,153 | 0,0,20,40 |
| Lufthavn | 2030 | Lufthavn | 99CC99 | 153,153,153 | 0,0,20,40 |
| Lufthavn - terminal | 2031 | Lufthavn - terminal | | | |
| Lufthavn - terminalbygg | 2032 | Lufthavn - terminalbygg | | | |
| Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg | 2033 | Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg | | | |
| Landingsplass for helikopter | 2034 | Landingsplass for helikopter | | | |
| Havn | 2040 | Havn | 99CCCC | 153,204,204 | 20,0,0,20 |
| Kai | 2041 | Kai | | | |
| Hamnebygninger | 2042 | Hamnebygninger | | | |
| Havnekran | 2043 | Havnekran | | | |
| Havnekran for sjøfart | 2045 | Havnekran for sjøfart | FFCCCC | 255,204,204 | 0,20,20,0 |
| Kollektivtrase | 2046 | Kollektivtrase | CC9966 | 204,153,102 | 0,20,40,20 |
| Kollektivtrase | 2047 | Kollektivtrase | | | |
| Kollektivtrase for skinnegående transport | 2048 | Kollektivtrase for skinnegående transport | | | |
| Kollektivknutepunkt | 2070 | Kollektivknutepunkt | | | |
| Kollektivanlegg | 2071 | Kollektivanlegg | | | |
| Kollektivterminal | 2072 | Kollektivterminal | | | |
| Kollektivholdeplass | 2073 | Kollektivholdeplass | | | |
| Parkbygning | 2074 | | | | |
| Parkeringshus | 2080 | | 99CC99 | 153,153,153 | 0,0,0,27 |
| Parkeringsplass | 2081 | Parkeringsplass | | | |
| Parkeringshus | 2082 | | | | |
| Parkeringshus/-anlegg | 2083 | Parkeringshus | | | |
| Bensinstasjon | 2100 | Bensinstasjon | FFCC99 | 255,204,153 | 0,20,40,0 |
| Energiverk | 2110 | Energiverk | | | |
| Fjernvarmeverk | 2120 | Fjernvarmeverk | | | |
| Varm- og kjølestasjon | 2130 | Varm-/kjølestasjon | | | |
| Sendingsknutepunkt | 2140 | Sendingsknutepunkt | | | |
| Antennepark | 2141 | Antennepark | | | |
| Antennemast | 2142 | Antennemast | | | |
| Anlegg | 2150 | Anlegg | | | |
| Telekommunikasjonsnett | 2160 | Telekommunikasjonsnett | | | |
| Andre tekniske infrastrukturtrasear | 2180 | | | | |
| Kombinasjon teknisk infrastrukturtrasear | 2190 | | | | |
| Kombinasjon formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear | 2999 | | 000000 | 0,0,0,255 | |
| | | | 000000 | 0,0,0,255 | |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer med evt andre gitte hovedformål | 2998 | | 000000 | 0,0,0,255 | |

### GRØNNSTRUKTUR

| Grønnstruktur | (3000) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Grønnstruktur | 3000 | | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |
| Naturområde | 3030 | Naturområde | | | |
| Turdrag | 3035 | Turdrag | | | |
| Turdrag | 3040 | Turdrag | | | |
| Friområde | 3046 | Friområde | | | |
| Rekreasjon - område | 3047 | Rekreasjon | | | |
| Park | 3050 | Park | | | |
| Vegetasjonsskjerm | 3060 | Vegetasjonsskjerm | | | |
| Kombinasjon grønnstruktur/formål | 3898 | | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |
| | | | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 3899 | | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |

### FORSVARET

| **A Forsvaret** | (4000) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Forsvaret | 4001 | Forsvaret | CCCC99 | 204,204,153 | 0,0,20,20 |
| Militære formål | 4010 | Militære formål | | | |
| Skyttelinje/øvingsområde | 4020 | Skyttelinje/øvingsområde | | | |
| Fortegningsbygg | 4030 | Fortegningsbygg | | | |
| Kombinasjon militærformål | 4900 | Kombinasjon militærformål | CCCC99 | 204,204,153 | 0,0,20,20 |
| | | | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål | 4999 | | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |

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

| **L Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift** | (5000) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) | 5001 | LNFR | CCFF99 | 204,255,153 | 20,0,40,0 |
| LNFR med for vedtatt/godkjent for landbruk og reindrift og gjerdelov. Kan ikke kombineres med andre hovedformål (gjerdeloven) | 5100 | | | | |
| Landbruksformål | 5110 | Landbruk | | | |
| Jordbruk | 5111 | Jordbruk | | | |
| Skogbruk | 5112 | Skogbruk | | | |
| Reindrift | 5120 | Reindriftsområde | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |
| Gartnerdrift | 5130 | Gartnerdrift | | | |
| Fiskeformål | 5140 | Fiskeri | | | |
| Fiskeformål | 5150 | Fiskeformål | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |
| Akvakultur | 5160 | Akvakultur | | | |
| LNFR med for-vedt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | 5200 | LNFR med for BFN | CCFF99 | 204,255,204 | 20,0,20,0 |
| Spredt bolig/fritidsbebyggelse | 5210 | | | | |
| Spredt fritidsbebyggelse | 5220 | | | | |
| Spredt næringsbebyggelse | 5230 | | | | |
| Stabbur/nr. | 5300 | Stabbur/nr. | 99CC99 | 153,204,153 | 20,0,20,20 |
| Jordbruk | 5400 | Jordbruk | | | |
| Særlige landbruksinteresser | 5500 | Særlige landbruksinteresser | | | |
| Særlige landbruksinteresser og hytteområder | 5550 | Særlige landbruksinteresser | | | |
| LNFR kombinert med andre angitte hovedformål | 5998 | | CCFF99 | 204,255,153 | 20,0,40,0 |
| | | | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |

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

| Formål | SOSI-kode | Kartfarve | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|
| **C 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 | | | |
| Seilrute | 6210 | Seilrute | | | |
| Hovedled/sjø-/luftfart | 6220 | Hovedled/sjø-/luftfart | | | |
| Innseilingsrute | 6230 | Innseilingsrute | | | |
| Bøyefarled | 6240 | Bøyefarled | | | |
| Havn | 6300 | Havn | 99BFFF | 102,153,255 | 60,40,0,0 |
| Fiskerihavn | 6310 | Fiskerihavn | 99BFFF | 102,153,255 | 60,40,0,0 |
| Marin næringsvirksomhet | 6320 | Marin næringsvirksomhet | 99BFFF | 102,153,255 | 60,40,0,0 |
| Oppankringsområde for ytrigd | 6330 | Oppankringsområde for ytrigd | | | |
| Akvakultur | 6400 | Akvakultur | FFCCFF | 255,204,255 | 0,20,0,0 |
| Akvakultur(anlegg) i sjø og vassdrag | 6410 | | | | |
| Akvakultur(anlegg) i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6420 | | | | |
| Driftsbygning | 6500 | Driftsbygning | 99BFFF | 102,153,255 | 60,40,0,0 |
| Naturområde | 6600 | Naturområde | 99FFFF | 153,255,255 | 40,0,0,0 |
| Naturområde i sjø og vassdrag | 6610 | | | | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6620 | | | | |
| Friluftsområde | 6700 | Friluftsområde | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | 6710 | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6720 | | | | |
| Strandsone/sjø og vassdrag | 6750 | Strandsone/sjø | 99CCCC | 153,204,204 | 40,0,0,20 |
| Strandsone/sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6760 | | | | |
| Båtnett/småbåthavn | 6770 | Båtnett/småbåthavn | 99CCCC | 153,204,204 | 40,0,0,20 |
| Sentrumsformål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6800 | | CCFF99 | 204,255,153 | 20,0,40,0 |
| | | | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål | 6899 | | CCFF99 | 204,255,153 | 20,0,40,0 |
| | | | 99FF99 | 153,255,153 | 40,0,40,0 |

### HENSYNSSONER

#### FLATER

| Flater | SOSI-kode | Fiskeplasser, rekreasjonsområde | Anmerkning |
|---|---|---|---|
| **Hensynssone** | (2000) | | Hensynssone kompliserer bruk for midlertidig anleggsområde. Grense-/linjetype kan brukes sammen med anleggsgrenser. |
| **Hensynssone** | (2000) | | Flater: angis ikke med Hjelpeanvendelsestype |
| **Hensynssone** | (2000) | | |
| **Hensynssone** | (2000) | | |
| **Hensynssone** | (2000) | |

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

**Fastmerker**

**Reguleringsplan - juridiske punkter**

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

**Grensepunkter**

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

**Juridiske linjer**

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

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

**Reguleringsplan bestemmelsesgrense**

**Reguleringsplangrenser**

**Formålsgrenser**

**Jernbanelinjer**

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

**Eiendomsgrenser**

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

**Kommunegrenser**

**Reguleringsplan - bestemmelser**

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

**Reguleringsplan - formal**

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

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

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

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

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

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

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

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

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

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

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

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

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

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

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

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

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

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

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

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

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

**Reguleringsplaner**

**Vannflater**

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 303/707/0/0

Eierrepresentant: Størdal Helga Johanne

Regningsmottaker: Størdal Helga Johanne

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | NABBETORPVEIEN 17 | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 303 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 707 | Oppgitt areal | 598 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 599,5 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Nabbetorpveien 17 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Østre Fredrikstad |
| | 1632 GAMLE FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Gudevold | Valgkrets | Nabbetorp |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 6271723 | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig | | 222 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 2)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| BENTSEN ERIK | NABBETORPVEIEN 17 | 1632 GAMLE FREDRIKSTAD | 1/2 | Hjemmelshaver |
| STØRDAL HELGA JOHANNE | NABBETORPVEIEN 17 | 1632 GAMLE FREDRIKSTAD | 1/2 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 153 | BRANNTILSYN 1 LØP | 1,00 1 løp | kr 466,00 | 01.07.2025 | 1/1 | 0 | kr 466,00 |
| 260 | VANN - BOLIG | 280,00 M3 | kr 16,80 | 01.07.2025 | 1/1 | 0 | kr 5 880,00 |
| 270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 1 279,00 | 01.07.2025 | 1/1 | 0 | kr 1 599,00 |
| 360 | AVLØP - BOLIG | 280,00 M3 | kr 32,18 | 01.07.2025 | 1/1 | 0 | kr 11 263,00 |
| 370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 082,00 | 01.07.2025 | 1/1 | 0 | kr 2 603,00 |
| 1116 | RENOVASJON - 240 L | 1,00 240 l | kr 3 751,00 | 01.07.2025 | 1/1 | 0 | kr 4 689,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 2 938 900,00 0/00 | kr 3,20 | 01.07.2025 | 1/1 | 0 | kr 9 404,00 |

**kr 35 904,00**

# Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 17, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/707/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-18

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Planident: 1116
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen



**Fredrikstad kommune**
**Meglerinformasjon**

Størdal Helga Johanne

Nabbetorpveien 17

1632 Gamle Fredrikstad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Nabbetorpveien 17 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 21.03.2025 |
| **Bygningsnr:** | 6271723 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 303 / 707 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | Stian Andre Stensrud |
| **Antall ildsted:** | 5 | **Avtale nr:** | 16241 |
| **Tilsyn:** | Utført 12.11.2024 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 4.år | | |

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

## 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.**

# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 17, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/707/0/0

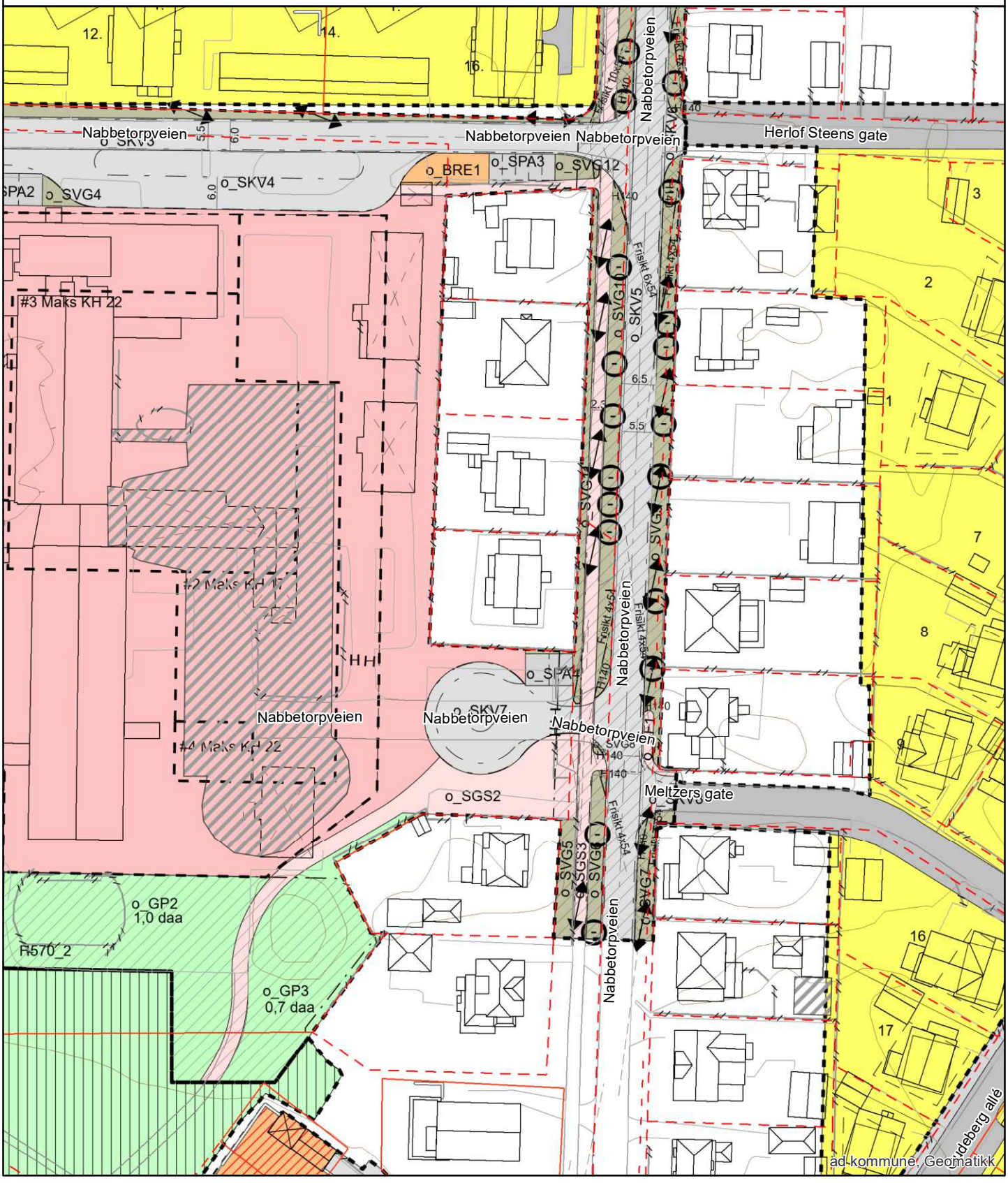
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

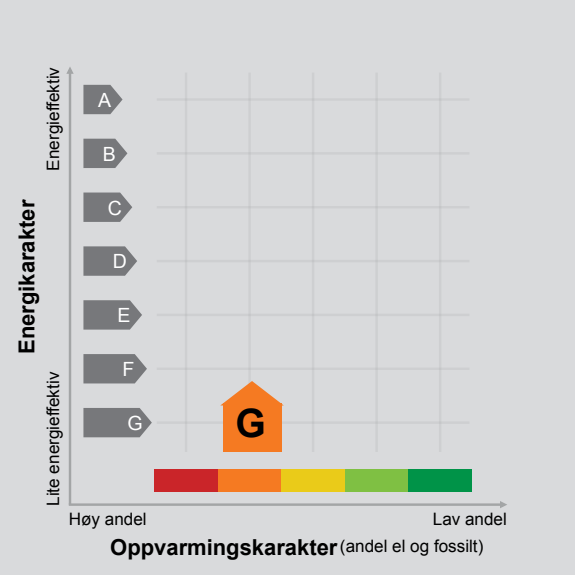
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nabbetorpveien 17 |
| Postnummer | 1632 |
| Sted | GAMLE FREDRIKSTAD |
| Kommunenavn | Fredrikstad |
| Gårdsnummer | 303 |
| Bruksnummer | 707 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6271723 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-96901 |
| Dato | 25.03.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Redusér innetemperaturen**
**- Isolere varmtvannsrør**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1948 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 231 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 11: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# Nabbetorpveien 17

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 39 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-... | 1 min |
| 385 elever, 23 klasser | 0.1 km |
| Childrens International School Fred... | 9 min |
| 231 elever, 12 klasser | 0.7 km |
| Sagabakken skole (1-7 kl.) | 5 min |
| 232 elever, 14 klasser | 2.6 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.) | 6 min |
| 455 elever, 26 klasser | 2.8 km |
| Akademiet vgs. Fredrikstad | 26 min |
| 90 elever | 1.8 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | 5 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Kongstenhallen | 12 min |
| Circle K Østsiden | 15 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fredrikstad stasjon | 4 min |
| Linje RE20, RX20 | 2.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 59 min |
| Gudeberg skole | 0 km |
| Linje 116, 199 | |
| Oslo Gardermoen | 1 t 43 min |

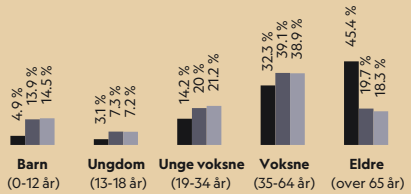
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Gudevold barnehage (1-5 år) | 6 min |
| 84 barn | 0.5 km |
| Kongsten barnehage (1-5 år) | 17 min |
| 45 barn | 1.2 km |
| Vaterland barnehage (1-5 år) | 17 min |
| 22 barn | 1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Fredrikstad Øst | 9 min |
| Spar Gamle Fredrikstad | 10 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gudeberg/Mineberget | 1 642 | 1 003 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

## SPORT

| | |
|---|---|
| Gudeberg barne og ungdomsskole | 3 min |
| Fyrveien balløkke | 9 min |
| Actic Kongstenhallen | 12 min |
| Centrum Helsestudio | 6 min |

«Kort vei til sentrum, og handelsområder. Kort vei til gamlebyen og lysløype samt Glommastien.»

— Sitat fra en lokalkjent

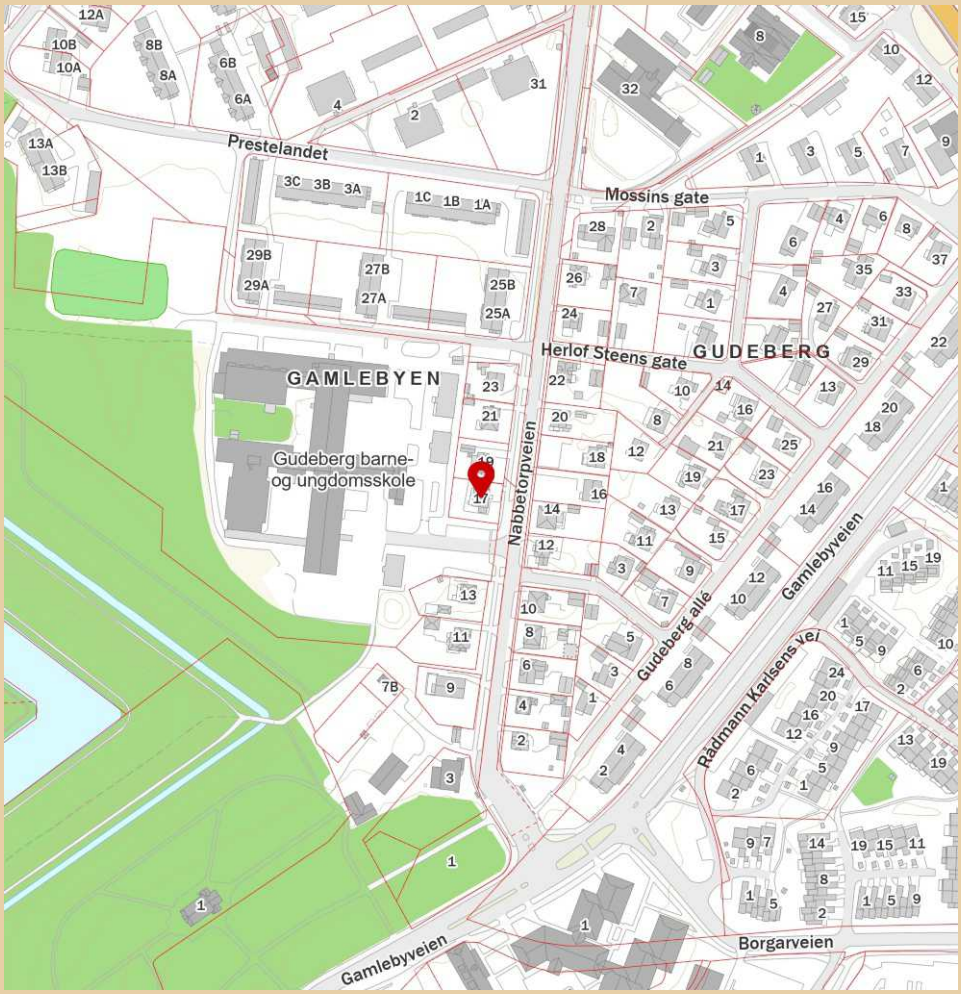
**Gateparkering**
Lett 90/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Nabbetorpveien 17

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 39 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... | 385 elever, 23 klasser | 1 min, 0.1 km |
| Childrens International School Fre... | 231 elever, 12 klasser | 9 min, 0.7 km |
| Sagabakken skole (1-7 kl.) | 232 elever, 14 klasser | 5 min, 2.6 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.) | 455 elever, 26 klasser | 6 min, 2.8 km |
| Akademiet vgs. Fredrikstad | 90 elever | 26 min, 1.8 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Fredrikstad stasjon | Linje RE20, RX20 | 4 min, 2.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | | 1 t 59 min |
| Gudeberg skole | Linje 116, 199 | 0 km |
| Oslo Gardermoen | | 1 t 43 min |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Gudevold barnehage (1-5 år) | 84 barn | 6 min, 0.5 km |
| Kongsten barnehage (1-5 år) | 45 barn | 17 min, 1.2 km |
| Vaterland barnehage (1-5 år) | 22 barn | 17 min, 1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Fredrikstad Øst | 9 min |
| Spar Gamle Fredrikstad | 10 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Torvbyen | 5 min |
| Vitusapotek Svanen - Fredrikstad | 9 min |
| Østsiden Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Gudeberg barne og ungdomsskole | 3 min |
| Fyrveien balløkke | 9 min |
| Actic Kongstenhallen | 12 min |
| Centrum Helsestudio | 6 min |

**Gateparkering**
Lett 90/100

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Nabbetorpveien 17

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 39 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Gudeberg barne- og ungdomsskole (1...<br>385 elever, 23 klasser | 1 min<br>0.1 km |
| Childrens International School Fre...<br>231 elever, 12 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Sagabakken skole (1-7 kl.)<br>232 elever, 14 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.)<br>455 elever, 26 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| Akademiet vgs. Fredrikstad<br>90 elever | 26 min<br>1.8 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 4 min<br>2.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 59 min |
| Gudeberg skole<br>Linje 116, 199 | 0 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 43 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Gudevold barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Kongsten barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 17 min<br>1.2 km |
| Vaterland barnehage (1-5 år)<br>22 barn | 17 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Fredrikstad Øst | 9 min |
| Spar Gamle Fredrikstad | 10 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Torvbyen | 5 min |
| Vitusapotek Svanen - Fredrikstad | 9 min |
| Østsiden Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Gudeberg barne og ungdomsskole | 3 min |
| Fyrveien balløkke | 9 min |
| Actic Kongstenhallen | 12 min |
| Centrum Helsestudio | 6 min |

«Kort vei til sentrum, og handelsområder. Kort vei til gamlebyen og lysløype samt Glommastien.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Gateparkering**
Lett 90/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# 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:**
Nabbetorpveien 17, 1632 Gamle Fredrikstad
Gnr. 303, Bnr. 707, Fredrikstad kommune.

**Oppdragsnummer:**
108250051


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Fredrikstad

**Saksbehandler:** Per Olav Borgås

**Telefon / Mobil:** 41 66 92 06 / 478 96 900

**E-post:** perolav.borgas@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.

---