PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

VOLDGATEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Voldgaten 5

Nabolaget Gamlebyen Fredrikstad - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

SKOLER

Childrens International School Fred... 231 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-... 386 elever, 21 klasser	13 min 0.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	5 min 2.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongstenhallen	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongstenhallen Linje 8, 101, 113, 123	6 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 2.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	2 t
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

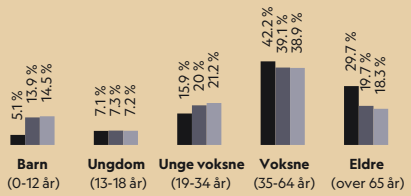
BARNEHAGER

Kongsten barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 1 km
Vaterland barnehage (1-5 år) 22 barn	14 min 1.1 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	19 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Spar Gamle Fredrikstad	9 min
Rema 1000 Fredrikstad Øst	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen Fredrikstad	298	189
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil

SPORT

CIS - utendørs ballflate	9 min
Kongsten idrettshall	9 min
Actic Kongstenhallen	9 min
Centrum Helsestudio	7 min

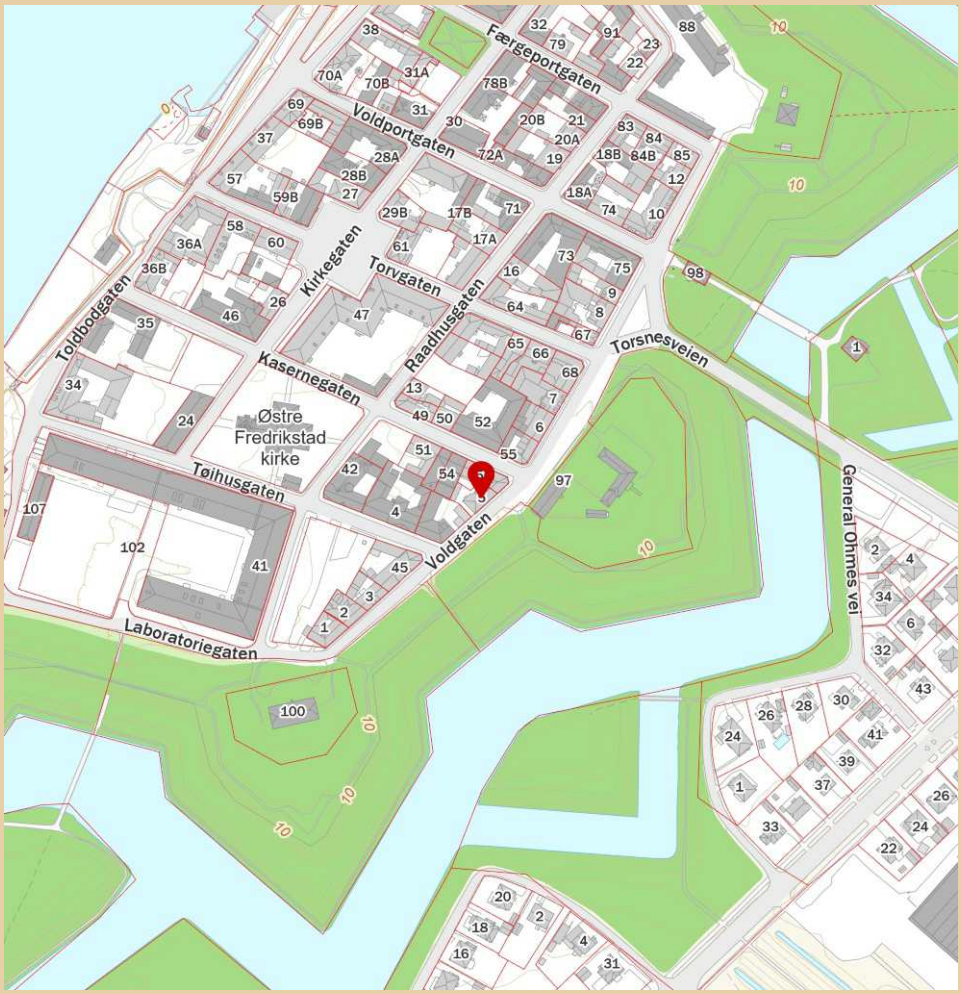
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 302, bnr. 5, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 14.02.2025 **Rapportdato:** 18.02.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2568 **Referansenummer:** HP6345

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

Grydeland Eiendom as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

Leilighet i 2.etg beliggende i bygård i Gamlebyen .
Det medfølger felles arealer i kjeller, det opplyses at arealer i kjeller deles mellom 1.- og 2.etg. Det er også en bod på ca 8m2 i felles uthus.
Bygget har nytt brannvarslingsanlegg.

Boligen varmes opp med vedovn, panelovn og varmekabler.

Leiligheten er bygd opp etter brann i 2019.
Det kan nevnes nye overflater, bad, elektrisk anlegg og røropplegg.
Utførende ansvarlig på dette arbeidet er TRYG forsikring, hvor Recover var Hovedentreprenør.

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.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

Leilighet - Byggeår: 1870

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med tegelstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og underlagspapp.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Etter byggemåte med underlagspapp, lekter og sløyfer.
Snøfangere mot gate.
Tre og murkonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepane.
Fasade er verneverdig.
Vinduer er av nyere og eldre dato.
Koblede trevinduer og isolerglass i treramme.
Kjøkken har ny brannvinduer som er stemplet 27.09.2021. Lokal TG 1.
Ny isolering rundt vinduer.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har fliser og heltregulver på gulv.
Heltre gulvbord er av eldre årgang. Slipt og overflate behandlet under oppussingsarbeidet.
Det opplyses også at etasjeskille mot 1.etg og loft er lydisolert.

Vegger er med malte plater, fliser, tapet, tegelsten og panel.

Himling er med malte plater.
Takhøyde i stue er ca 3,19m.

3 vegger opplyses malt innvendig i 2024.
Trebjelkelag.

Murstienspipe. Pipe opplyses rehabilitert med nytt stålrør.
Feierluke på loft og kjeller. Boligen har 3 stk ildsteder.
Vedovn på kjøkken og stue er fra 2019. Ovn på soverom er av eldre dato. Det opplyses at vedovn på soverom ikke har vært brukt av eier.
Lokal TG 2.
Tredør fra byggeår. Skyvedør i stål og i tre. Lokal TG 1.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det minste badet:
Keramiske fliser og baderomsplater på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse med oppbygging etter brann.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.
Mekanisk luftbehandling med vifte i himling. Luftespalte under dør.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator. Ingen forhøyede verdier er påvist.

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

Bad 2
Det største badet:
Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er nedsenk på ca 20mm i dusjnisje.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse med oppbygging etter brann.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

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. Over- og underskap med og uten glassfelt.

Beskrivelse av eiendommen

Det er lys i de øverste skuffene. Kjøkken har komfyrvakt og lekasjestopper.
Hvitevarer bestående av kjøl / frys, oppvaskmaskin og komfyr.
Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum.

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør. Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.
Nytt rør opplegg utført Engelsviken Rør as.
Avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Lufting på oppholdsrom med lufting av vinduer.
Boligen har 2 stk vvb. En på ca 200l i kjeller og en på ca 120l på kott over bad.
50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler til brasnnsentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget opplyses står på fjell og oppfylte masser.
Drenering fra byggeår.
Grunnmur av naturstein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

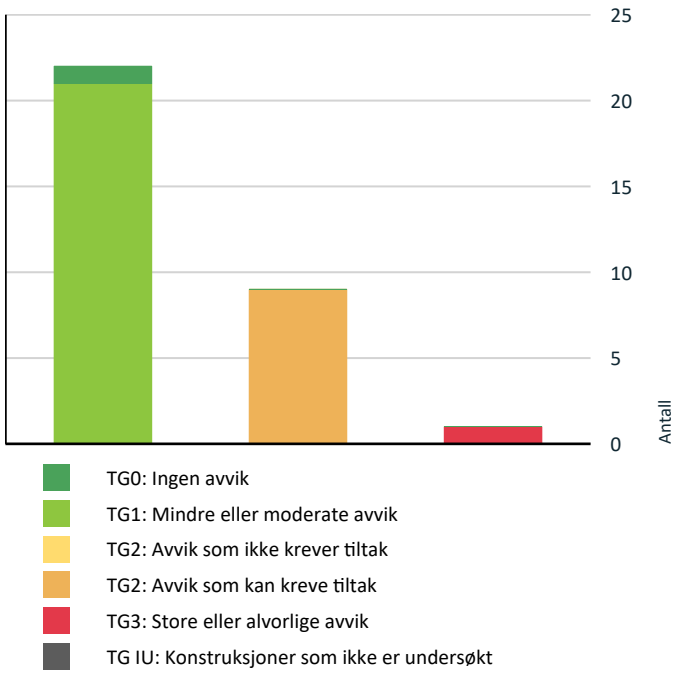
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreliggerenkle tegninger fra seksjonering. Etter oppbygging etter brann ble det etablert 1 soverom til.

Sammendrag av boligens tilstand

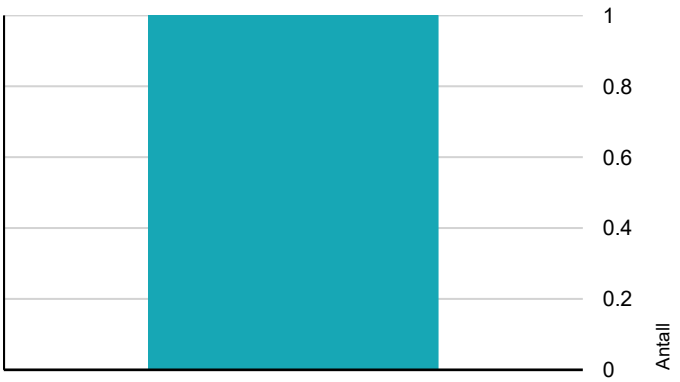
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1870

Kommentar
Iflg eier.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leilighet er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med tegelstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og underlagspapp.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Etter byggemåte med underlagspapp, lekter og sløyfer.
Snøfangere mot gate.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Tre og murkonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepane.
Fasade er verneverdig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe tørkesprekker / enderåte i panel enkelte steder.

Der er ikke påvist mangler utover normal alderssvekkelser. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonstruksjonen. TG 2 settes med tanke på at mer enn halvparten av forventet bruksstid er oppbrukt.

TG 2 Vinduer

Vinduer er av nyere og eldre dato.
Koblede trevinduer og isolerglass i treramme.
Kjøkken har ny brannvinduer som er stemplet 27.09.2021. Lokal TG 1.
Ny isolering rundt vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG gis med bakgrunn av alder. Mere enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppnåd.
Noe kondensmerker på enkelte vinduer / glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak på vinduer kan ikke utelukkes.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens p-rom har fliser og heltregulver på gulv.
Heltre gulvbord er av eldre årgang. Slipt og overflate behandlet under oppussingsarbeidet.
Det opplyses også at etasjeskille mot 1.etg og loft er lydisolert.

Vegger er med malte plater, fliser, tapet, tegelsten og panel.

Himling er med malte plater.
Takhøyde i stue er ca 3,19m.

3 vegger opplyses malt innvendig i 2024.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.

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

Tilstandsrapport

• 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 estimert kostnadsestimat er basert på demontering av gulv overflate og flytsparkle, før overflater monteres igjen.
Velges andre løsninger kan estimat variere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murstienspipe. Pipe opplyses rehabilitert med nytt stålrør.
Feierluke på loft og kjeller. Boligen har 3 stk ildsteder.
Vedovn på kjøkken og stue er fra 2019. Ovn på soverom er av eldre dato. Det opplyses at vedovn på soverom ikke har vært brukt av eier.
Lokal TG 2.

TG 2 Innvendige dører

Tredør fra byggeår. Skyvedør i stål og i tre. Lokal TG 1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av brukstid på dører er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak på dører kan ikke utelukkes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Det minste badet:

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser og baderomsplater på vegg og malt plate i tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2022 **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 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse med oppbygging etter brann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i himling. Luftespalte under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er tatt hull i vegg fra soverom.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator. Ingen forhøyede verdier er påvist.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Det største badet:

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er nedsenk på ca 20mm i dusjnisje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse med oppbygging etter brann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderom mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Luftespalte anbefales under dør anbefales..

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra soverom.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Over- og underskap med og uten glassfelt.
Det er lys i de øverste skuffene. Kjøkken har komfyrvakt og lekasjestopper.
Hvitevarer bestående av kjøl / frys, oppvaskmaskin og komfyr.
Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum.

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør. Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.
Nytt rør opplegg utført Engelsviken Rør as.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Lufting på oppholdsrom med lufting av vinduer.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har 2 stk vvb. En på ca 200l i kjeller og en på ca 120l på kott over bad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 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 Det er ikke utført arbeid på anlegget i eiers eiertid. 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?
   Nei

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?
    Ukjent

Generell kommentar

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 generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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 til brasnnsentral.

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

Byggegrunn

Bygget opplyses står på fjell og oppfylte masser.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe innsig av vann / fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er etablert et system for utpumping av vann fra kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe løse fuger / sprekker i grunnmur. Mer en halvparten av forvented brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TOMTEFORHOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

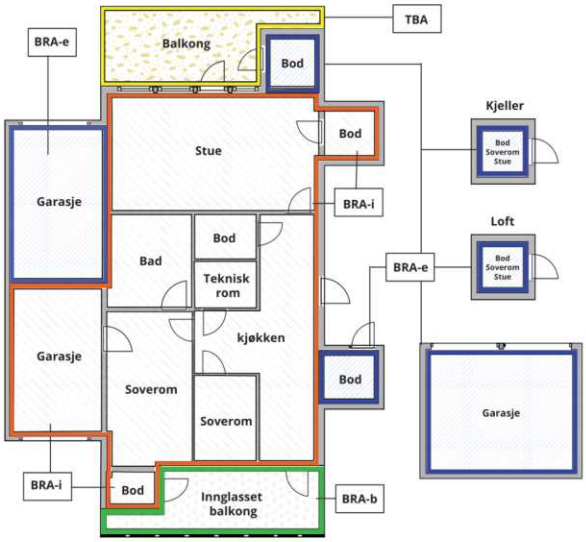
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	109			109	
SUM	**109**				
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Spisestue, Soverom 4, Bad 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Vegger er skjeve og har varierende vinkler, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig. Arealet oppmålt på stedet. Små avvik kan forekomme og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreliggerenkle tegninger fra seksjonering. Etter oppbygging etter brann ble det etablert 1 soverom til.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Eldre vinduer har avvik fra dagens standard for rømningsvindu.

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)
Leilighet	109	0

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	302	5	0	2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Voldgaten 5

Hjemmelshaver
Aalo Aasta, Gjul Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i etg beliggende i 2.etg i Voldgaten 5.

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

Hele tomten er fellesområdet.

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.

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Bebyggelsen

Bygård på 3.etg oppført i antatt 1870. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av granitt.
Yttervegger er med stående trepanel med overflatebehandling.
Valmet takkonstruksjon som er tekket med takstein. Snøfangerer mot gate. Takkonstruksjon i tre.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Litt historie om eiendommen:

Rett før århundreskiftet brant store deler av kvartalet med Voldgaten i Gamlebyen ned til grunnen. Boliggården Voldgaten 5 ble gjenoppbygget i 1901. Voldgaten 5 var i mange år i Denofa Fabrikker sitt eie, og var bolig for direktører ved fabrikken. Gården ble senere ervervet av Herr og Fru Borchsenius og fungerte som fødehjem. Dette ble kalt Borghild Graarud Borchsenius Fødehjem. Gården ligger sørøst i Gamlebyen i "Det fjerde kvartal", som hovedsaklig er bygget mellom 1850 og 1900. Bygningene i kvartalene her er i nyrenessanse- og sveitserstil. Gården vender ut mot vollgravene og Kongsten fort i øst, og ligger således idyllisk til langs med vollene og vollgraven. Fra gården har man utsikt til vollgraven og de flotte eiketrærne på vollene. Gården er en av få eiendommer i Gamlebyen som visstnok er fundamentert på fjell. De fleste bygninger i Gamlebyen er fundamentert på stolper i leire. Gården er også en av de mindretalls gårdene i Gamlebyen som har kjeller.

Boligen er SEFRAK regisrert.

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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

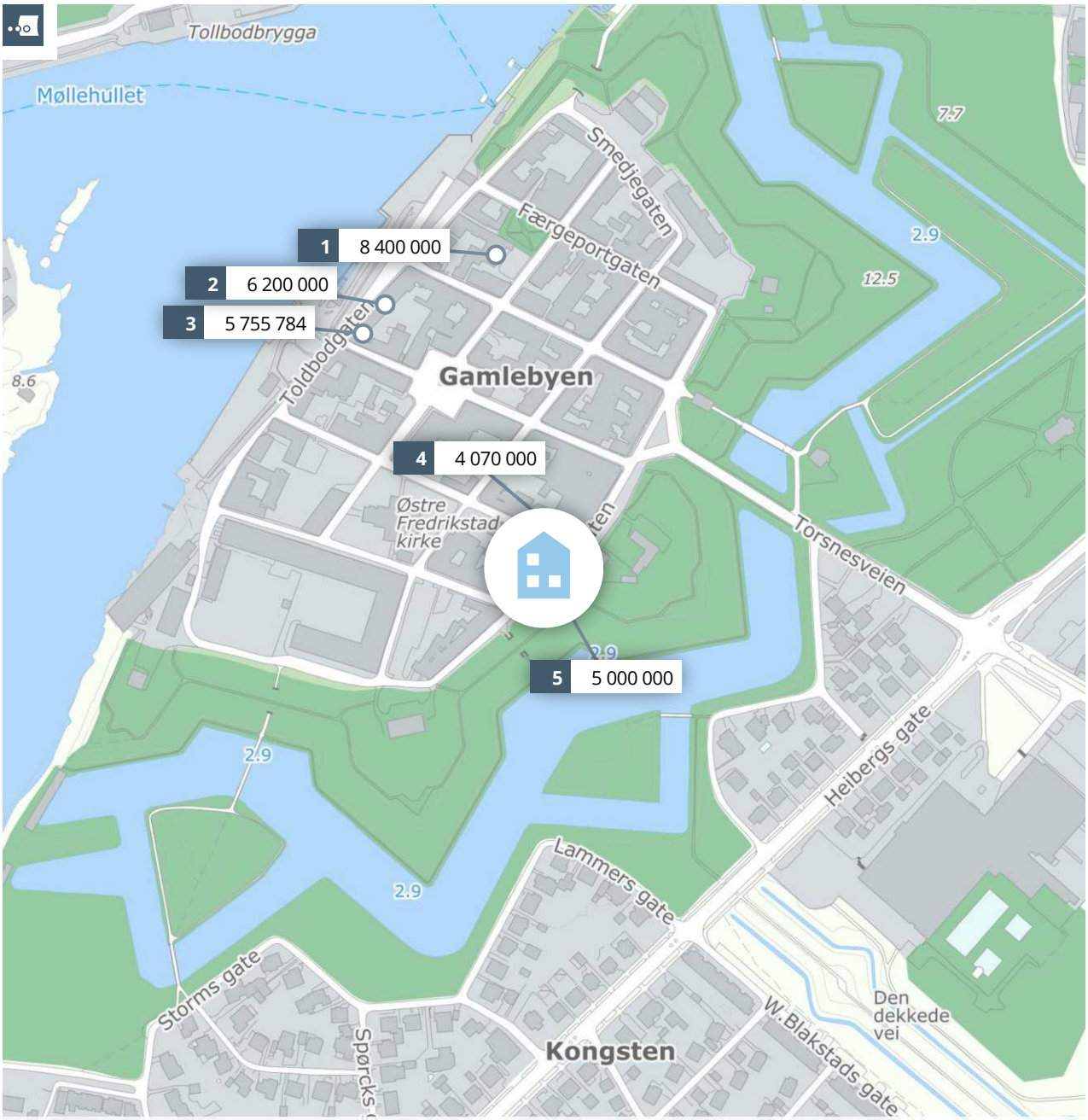
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/HP6345

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



Meglers verdivurdering

VOLDGATEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 28.02.2025

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: Kathrine Skolt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1880

GNR 302 BNR 5 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS GAMLEBYEN

Verdivurdert til

7 150 000

-	7 150 000	65 596
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1880

Fellesutgifter	2 300
Formue	-
Soverom	4
Etasje	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kirkegaten 31 A 152 m² 1825 1. etg 3 sov	07.12.2023	8 990 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**55 263**
2 Toldbodgaten 37 103 m² 1830 2. etg 2 sov	21.08.2024	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**60 194**
3 Torvgaten 57 100 m² 1830 1. etg 2 sov	20.03.2024	5 650 000	**5 650 000**	105 784	5 755 784	**57 558**
4 Kasernegaten 55 62 m² 1890 1. etg 2 sov	30.04.2021	3 700 000	**4 070 000**	0	4 070 000	**65 645**
5 Voldgaten 5 87 m² 1901 3. etg 2 sov	26.04.2023	5 290 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**57 471**

Unik og fin leilighet i Gamlebyen som er totalrenovert pga en brann som var i bygården.

En gjennomgående høy standard med tidsriktige farger og materialvalg.

Alt elektrisk i hele gården er nytt, alt røropplegg i hele gården er nytt, nytt tak, delvis ny fasade, nye brannvinduer, nye piper over tak og nye stålpiper inne i tak. Nye vinduer i kjeller.
Alle leilighetene i gården er godkjent av feiervesenet.

Nytt kjøkkeni 2020
Nytt lite bad 2020
Nytt «stort» bad 2022
Alle innvendige overflater 2022
Også etasjeskiller med støyreduksjon
2 Nye ildsteder 2020
Nyslipt gulv 2022
Alt elektrisk nytt 2022
Ny stekeovn 2022
Fiber 2020

I prinsippet «ny leilighet» innvendig

2 bad
4/5 sov
2 stuer
Halve kjeller er tilhørende denne leilighet
Utvendig bod

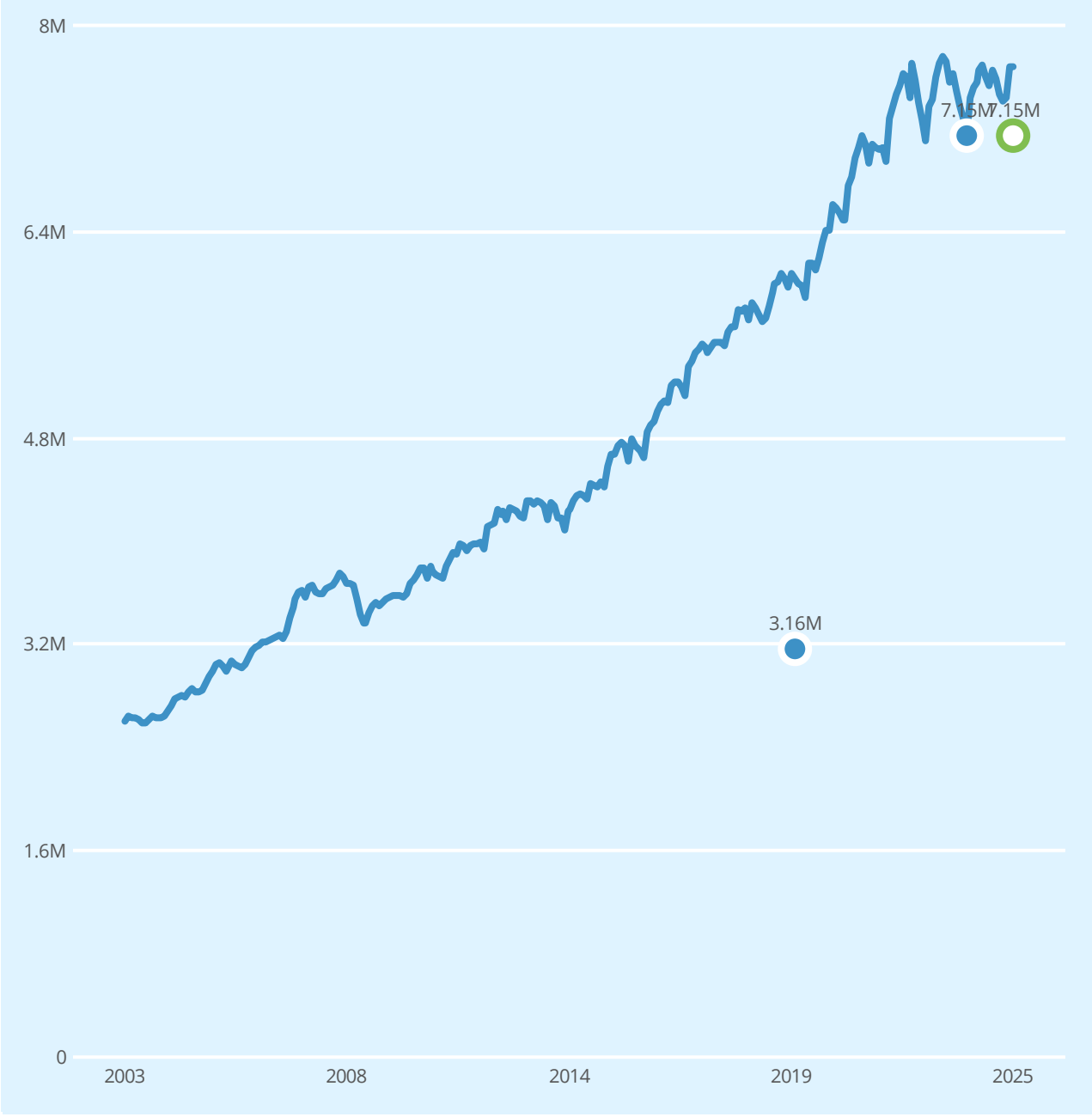
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.11.2023	20.12.2023	12.04.2024	7 250 000	7 150 000	0	7 150 000	1
24.09.2019		24.09.2019	-	3 163 000	-	3 163 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eiendommen brant, leiligheten fremstår som helt ny innvendig. Den selges nå til samme pris som de kjøpte for

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

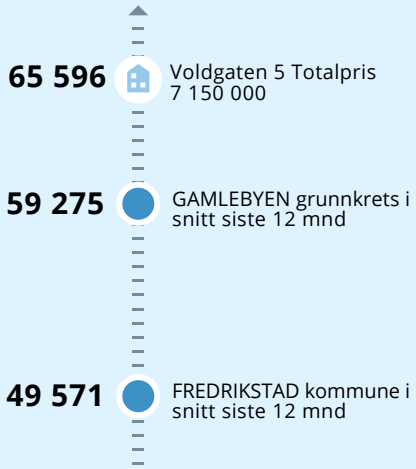


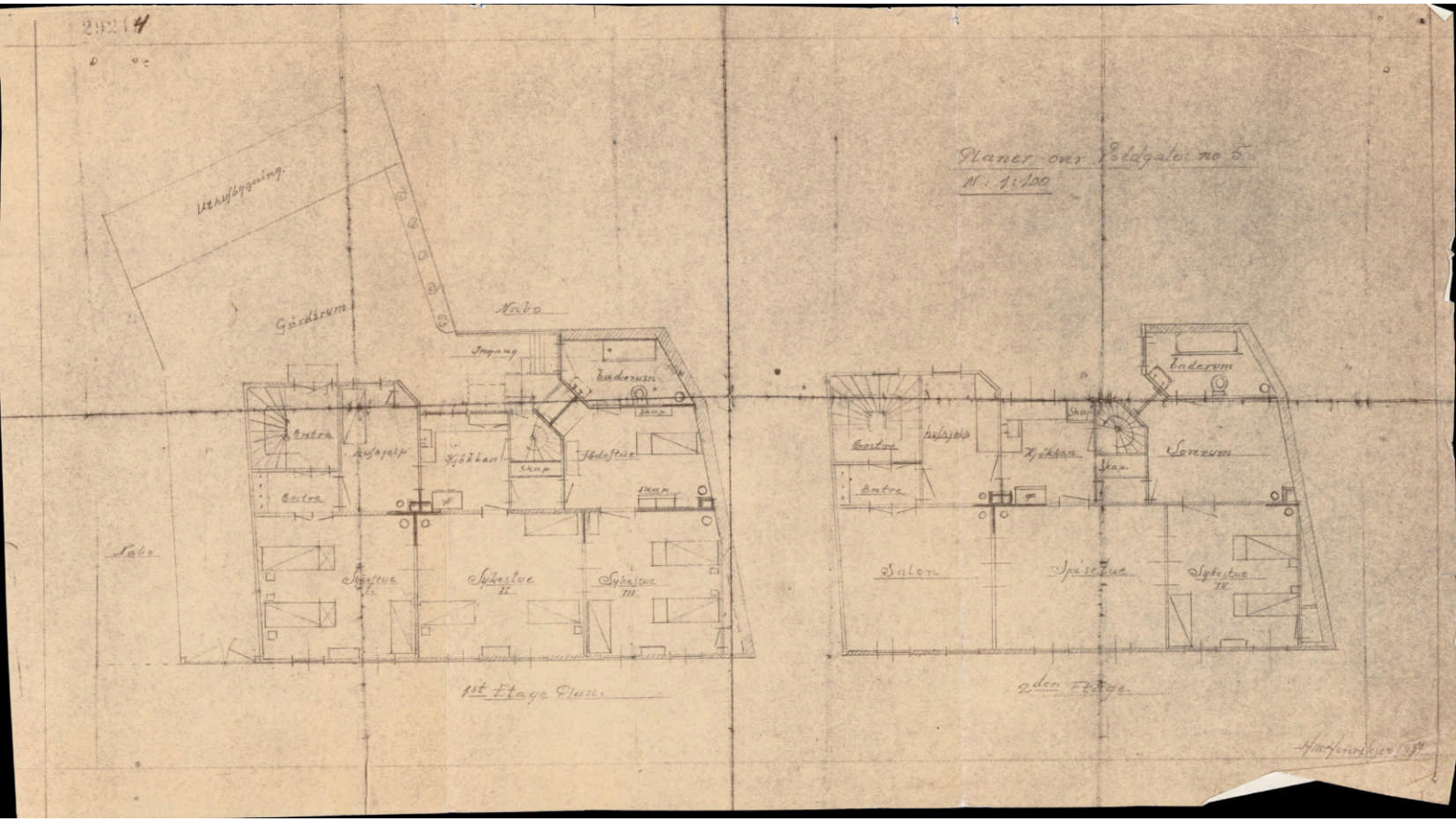
Solgt i snitt i løpet av

76
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser




Planer over Feldgate no 5
M: 1:100
Entre
Kjøkken
Skap
Sykestue
Badeværelse
Salon
Spisestue
1st Etage Plan
2den Etage

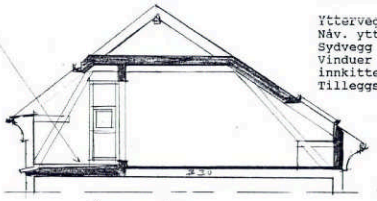
F.B.nr. 199 1979
BYGNINGSSJEFEN
Jnr. 1979
FREDRIKSTAD

Dekke:
.tremmegulv av impregnert trevirke lagt horisontalt på oppklossete eller kilformede tilfarere
.NB! dersom beslagsovertekking sløyfes, må det legges puter mellom tilfarerne og vinydtekkingen.

Terrassegulv:
.eventuell beslagsovertekking
.helsveiset folitekking med oppbrett, lagt av autorisert firma etter fabrikantens henvisninger. NB! det må anordnes vanntett utløp som kobles til nedløpsrør. Det bør installeres el. varmekabel rundt og i utløpet!
.undertak av rupanel lagt med fall mot utløp
.kryssventilert lufterom
.nåværende tresperrer, forsterkes om nødvendig - beregnes av andre
.vindtetting
.mineralullisolasjon
.diffusjonssperre
.1" nedlekting
.himlingskledning, type

Tak:
Tekkes om med enkeltkrum tegltakstein på steinlekter og sløyfer.
Takpapp
Undertak av rupanel
Uisolert ventilert loft.
Himling isoleres med vindttet mineralull og dampsperre/-bremse.
Skrå himling skal ha min 5 cm lufterom

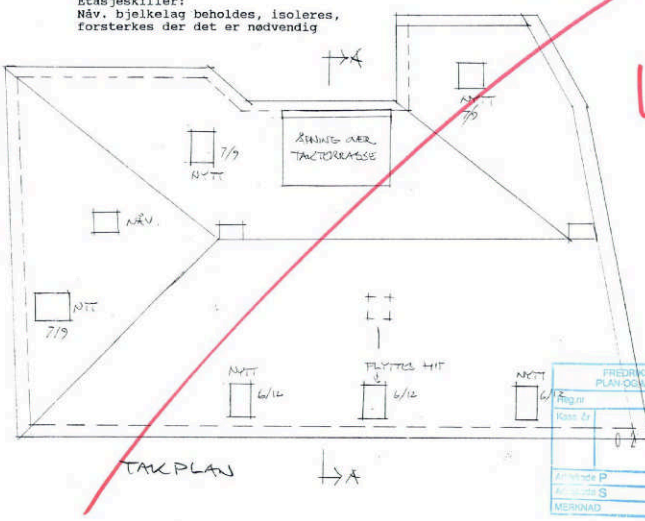
Yttervegger:
Näv. ytterkledning beholdes
Sydvegg kles om med trepanel, type
Vinduer av koblet type, sidehengslet med innkittede ruter i ytterrammen.
Tilleggsisoleres ev. innvendig



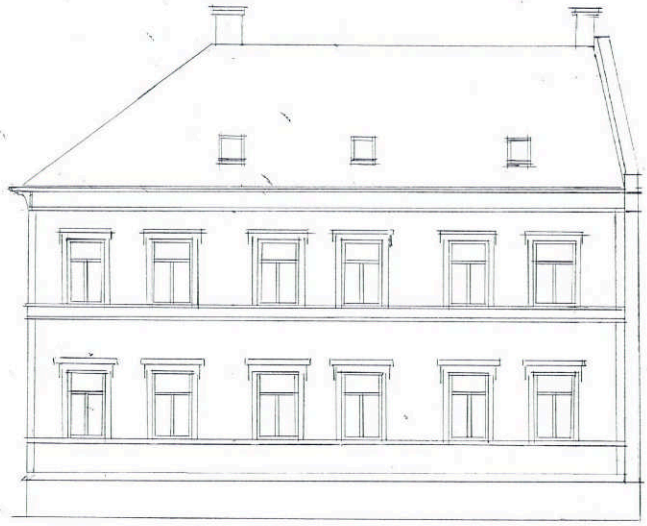
SNITT A-A

Innervegger:
2"/4" trestenderverk m. min.ull isolasjon kledd m.
.alt. trepanel type
.alt. plater type

Etasjeskiller:
Näv. bjelkelag beholdes, isoleres, forsterkes der det er nødvendig



TAKPLAN



MOT VOLDGATEN

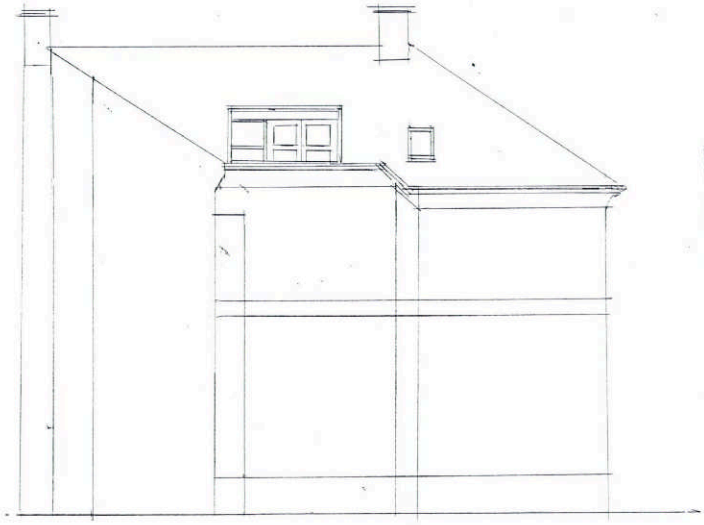
Utgår

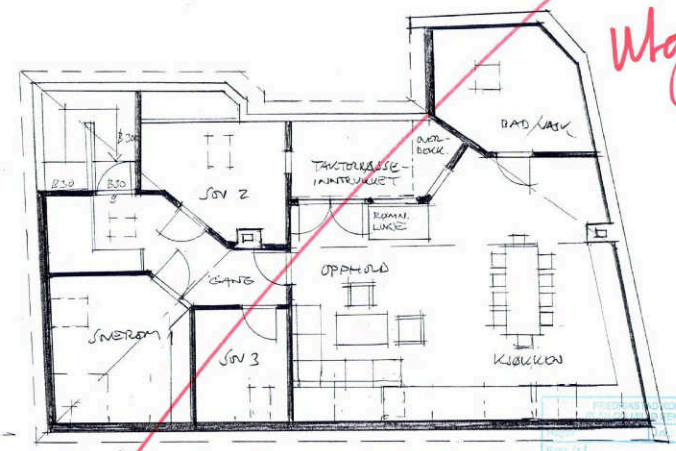
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ SEKSJONEN
Reg.nr: Jnr.:
Kons. ty
0 2 OCT 1997
Arkivnøkk P
Kontrollnøkk S
MERKNAD

NB!
Tegningene er basert på fotografier, eldre tegninger, skisser og enkel oppmåling. Den må derfor i første rekke betraktes som byggemeldingstegning.
Hvis den skal brukes som arbeidstegning må derfor alle mål, konstruksjoner og utførelser kontrolleres og vurderes på stedet.

TOMMY UTNE ERIKSEN, TOVE BERIT EID:
VOLDGT 5, GAMLE FREDRIKSTAD - 3097.03
FASADEENDRING/INNREDNING AV LOFT
TAKPLAN, SNITT, FASADE 1:100
24.09.1997
A-25.9.97

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
TLF 69 32 12 06
FAX 69 32 26 39





PLAN

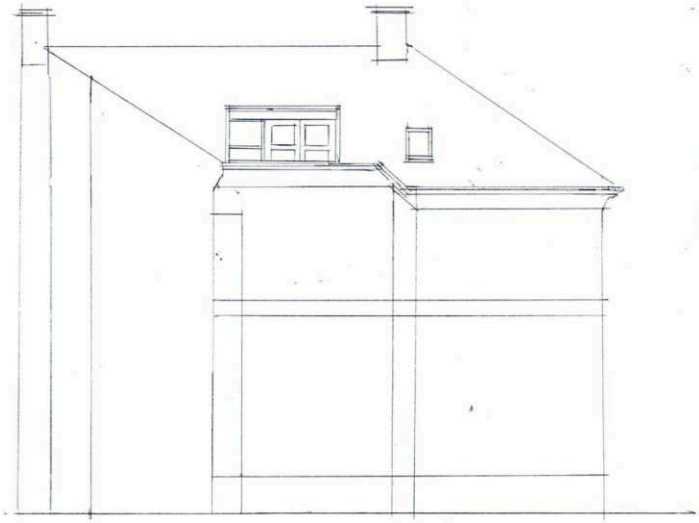
Utgår

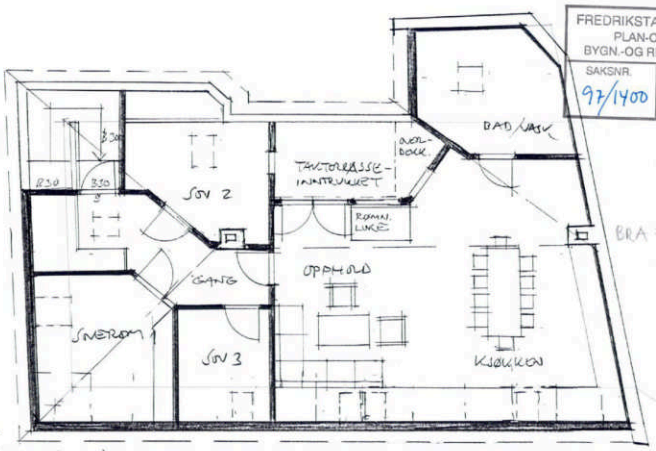
FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGNINGSINSPEKSJONEN
Mottatt
02. OCT. 1997
Saksnr P
Arkivnr S
Merknad

NB!
Tegningene er basert på fotografier, eldre tegninger, skisser og enkel oppmåling. Den må derfor i første rekke betraktes som byggemeldingstegning.
Hvis den skal brukes som arbeidstegning må derfor alle mål, konstruksjoner og utførelser kontrolleres og vurderes på stedet.

TOMMY UTNE ERIKSEN, TOVE BERIT SID:
VOLDGT. 5, GAMLE FREDRIKSTAD –
FASADEENDRING, INNREDNING AV LOFT 3097.02
PLAN, FASADE GÅRDSPLASS 1:100
24.09.1997
A: 26.9.97

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
TLF 69 32 12 06
FAX 69 32 34 39





PLAN

04614c87 9801559
23. OCT 97 OYPPA
Arkivkode P 3097/5
Arkivkode S 140 613
MERKNAD
KORRIGERTE TEGN!

FREDRIKSTAD KOMMUN
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1400
BEHANDL.DATO 31.10.97

BRA = 98+93-0,4
= 107 m²

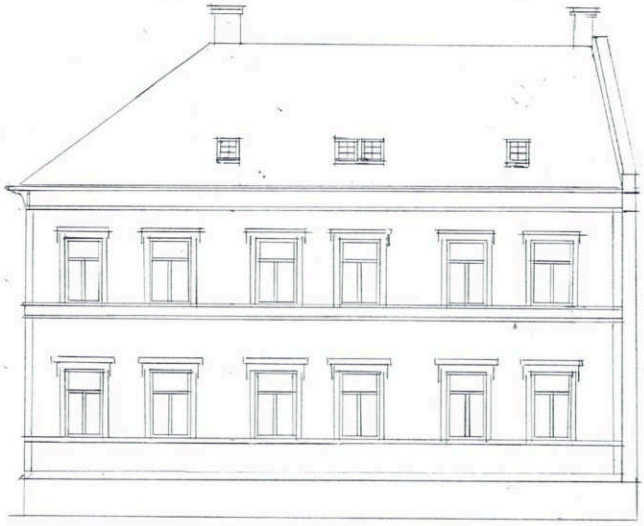
NB!
Tegningene er basert på fotografier, eldre tegninger, skisser og enkel oppmåling. Den må derfor i første rekke betraktes som byggemeldingstegning.
Hvis den skal brukes som arbeidstegning må derfor alle mål, konstruksjoner og utførelser kontrolleres og vurderes på stedet.

TOMMY UTNE ERIKSEN, TOVE BERIT EID:
VOLDGT. 5, GAMLE FREDRIKSTAD –
FASADEENDRING, INNREDNING AV LOFT 3097.02
PLAN, FASADE GÅRDSPLASS 1:100
24.09.1997
B: 23.10.97

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
TLF 69 82 12 06
FAX 69 32 36 39

Dekke:
.tremmegulv av impregnert trevirke lagt horisontalt på oppklossete eller kilformede tilfarere
.NB! dersom beslagsovertekking sløyfes, må det legges puter mellom tilfarerne og vinyltekkingen

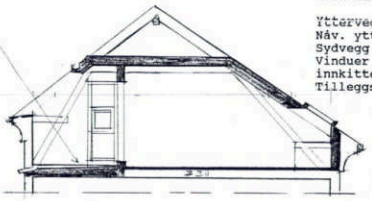
Terrassegulv:
.eventuell beslagsovertekking
.helsveiset folitekking med oppbrett, lagt av autorisert firma etter fabrikantens henvisninger. NB! det må anordnes vanntett utløp som kobles til nedløpsrør. Det bør installeres el. varmekabel rundt og i utløpet!
.undertak av rupanel lagt med fall mot utløp
.kryssventilert lufterom
.nåværende tresperrer, forsterkes om nødvendig - beregnes av andre
.vindtetting
.mineralullisolasjon
.diffusjonssperre
.1" nedlekting
.himlingskledning, type



MOT VOLDGATEN

Tak:
Tekkes om med enkeltkrum tegltakstein på steinlekter og sløyfer.
Takpapp
Undertak av rupanel
Uisolert ventilert loft..
Himling isoleres med vinditet mineralull og dampsperre/-bremse.
Skrå himling skal ha min 5 cm lufterom

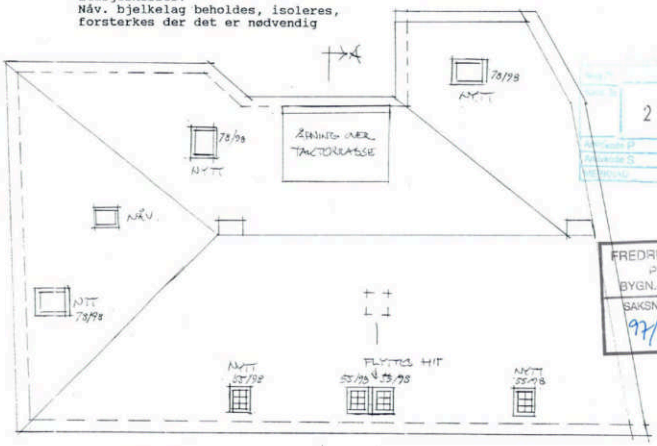
Yttervegger:
Náv. ytterkledning beholdes
Sydvegg kles om med trepanel, type
Vinduer av koblet type, sidehengslet med innkittede ruter i ytterrammen.
Tilleggsisoleres ev. innvendig



SNITT A-A

Innervegger:
2"/4" trestenderverk m. min.ull isolasjon kledd m.
.alt. trepanel type
.alt. plater type

Etasjeskiller:
Náv. bjelkelag beholdes, isoleres, forsterkes der det er nødvendig



TAKPLAN A

23. OCT 97
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1400
BEHANDL.DATO 31.10.97

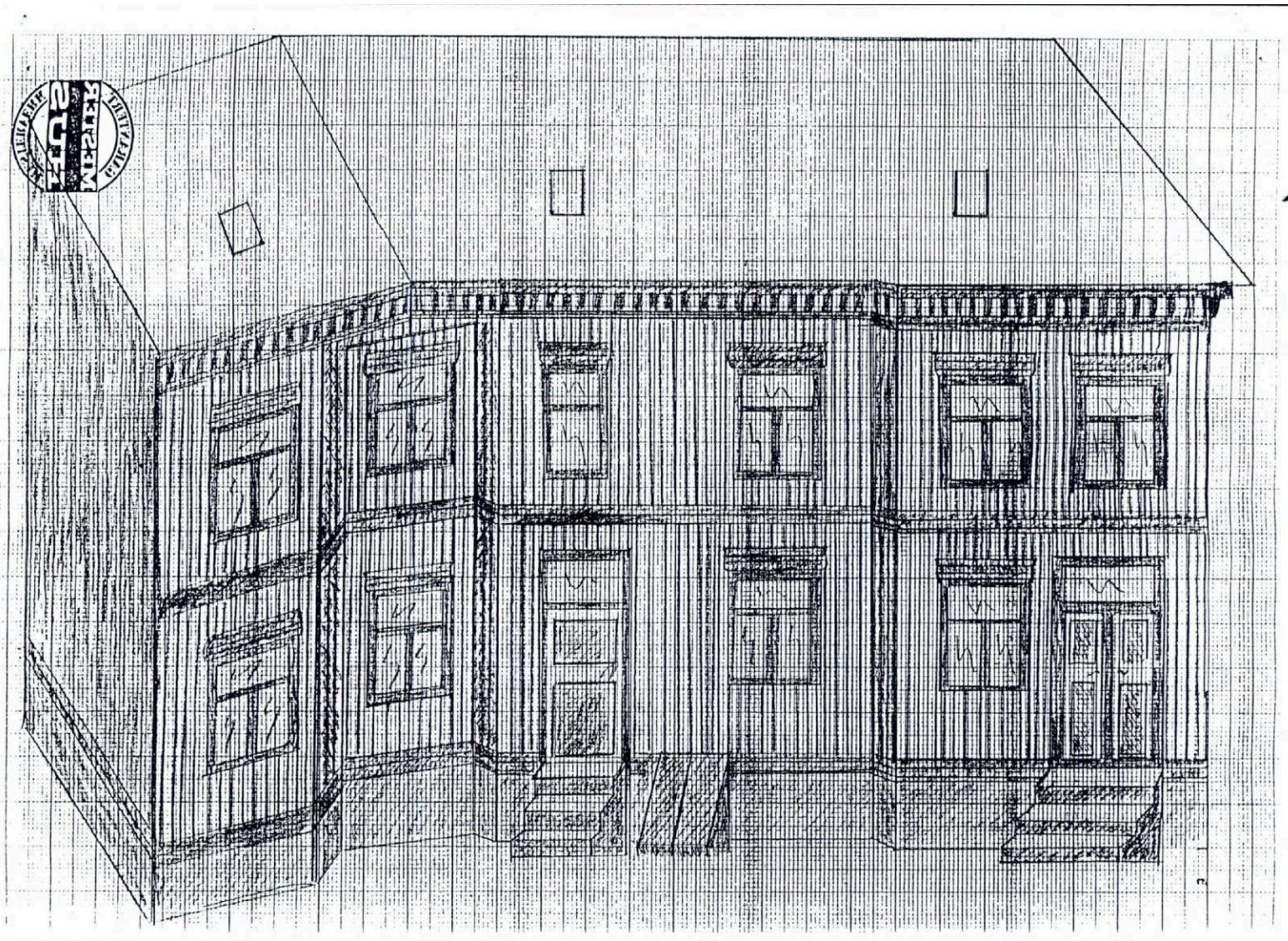
NB!
Tegningene er basert på fotografier, eldre tegninger, skisser og enkel oppmåling. Den må derfor i første rekke betraktes som byggemeldingstegning.
Hvis den skal brukes som arbeidstegning må derfor alle mål, konstruksjoner og utførelser kontrolleres og vurderes på stedet.

TOMMY UTNE ERIKSEN, TOVE BERIT EID :
VOLDGT 5, GAMLE FREDRIKSTAD - 3097.03
FASADEENDRING/INNREDNING AV LOFT
TAKPLAN, SNITT, FASADE 1:100
24.09.1997
8:22.10.97

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
TLF 69 32 12 06
FAX 69 32 86 39

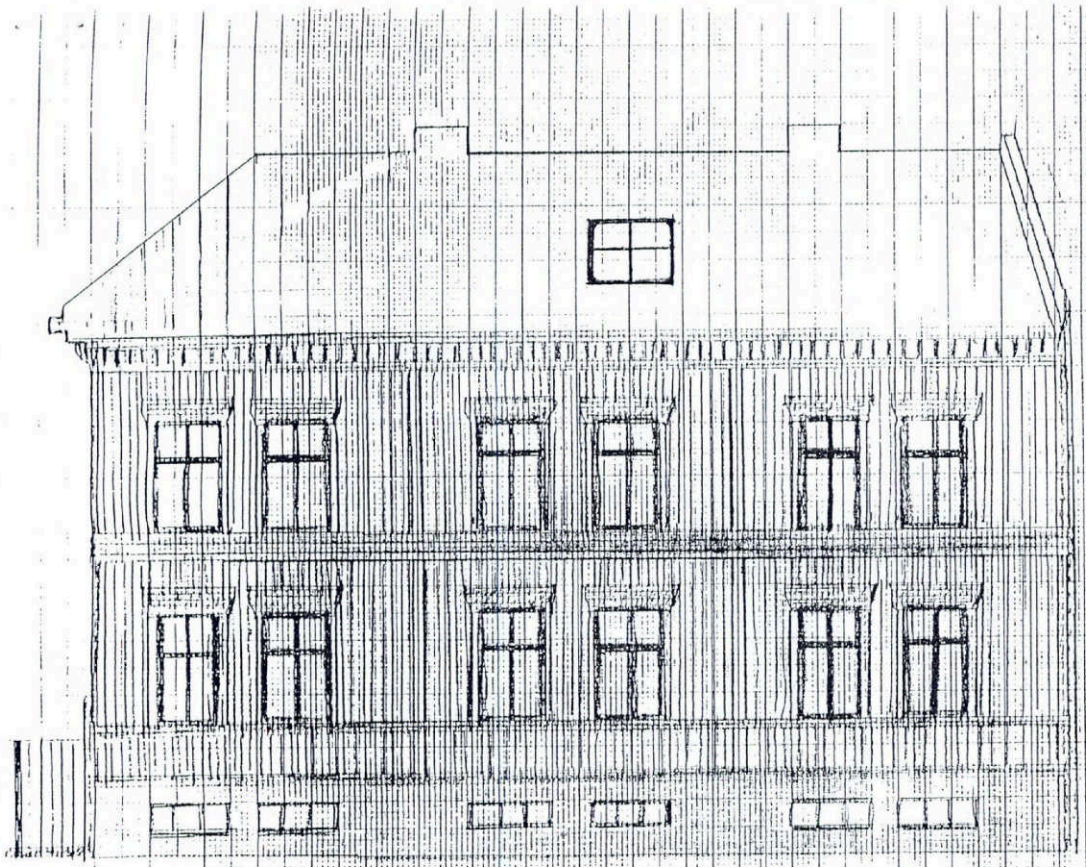
06/05/96 12:25 SARPSBORG POSTKONTOR → 69305605 NR.001 003

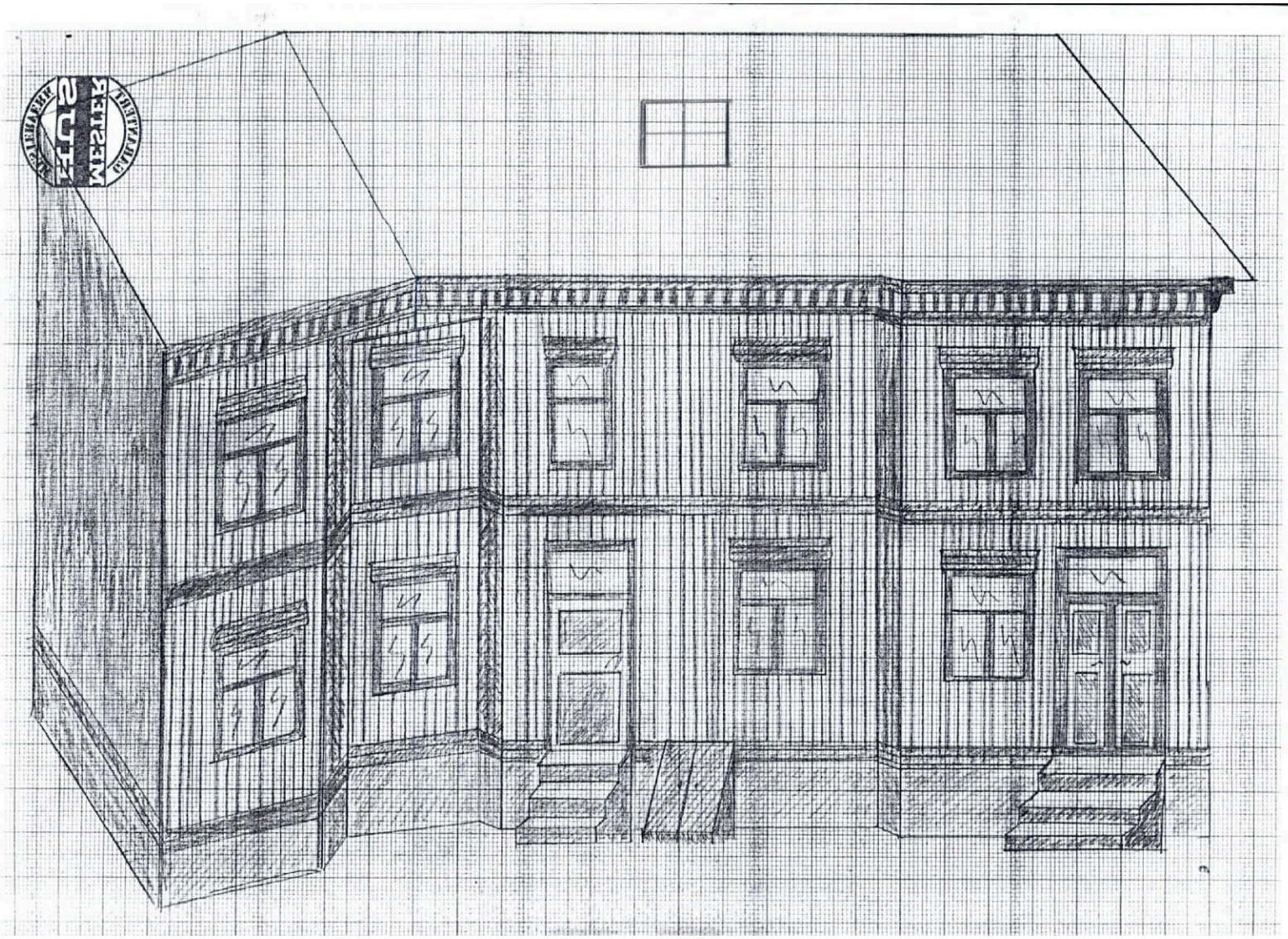
Vollgt. 5 Gamle Fredrikstad
Gnr 302, bnr 5.



Vollgt. 5 Gavle Fradrift
G.nr 302, b.nr 5

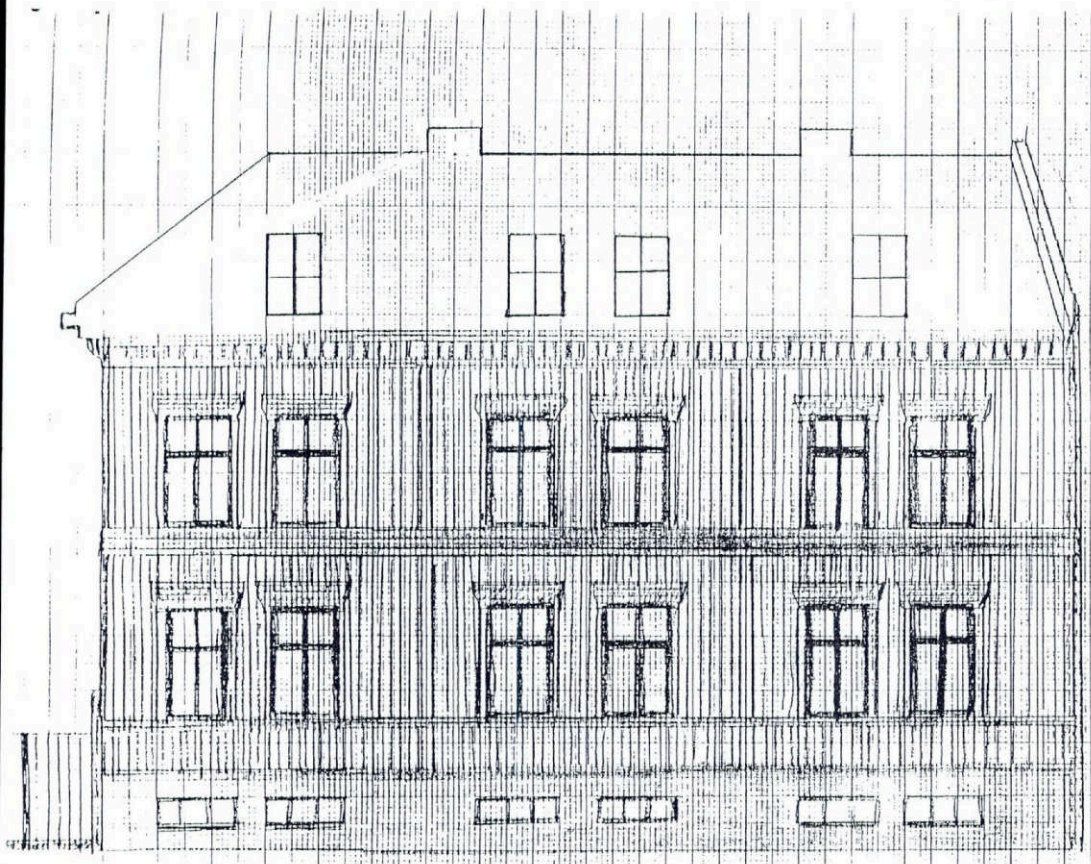
Vedlegg 1b)
(Dagens fasader)

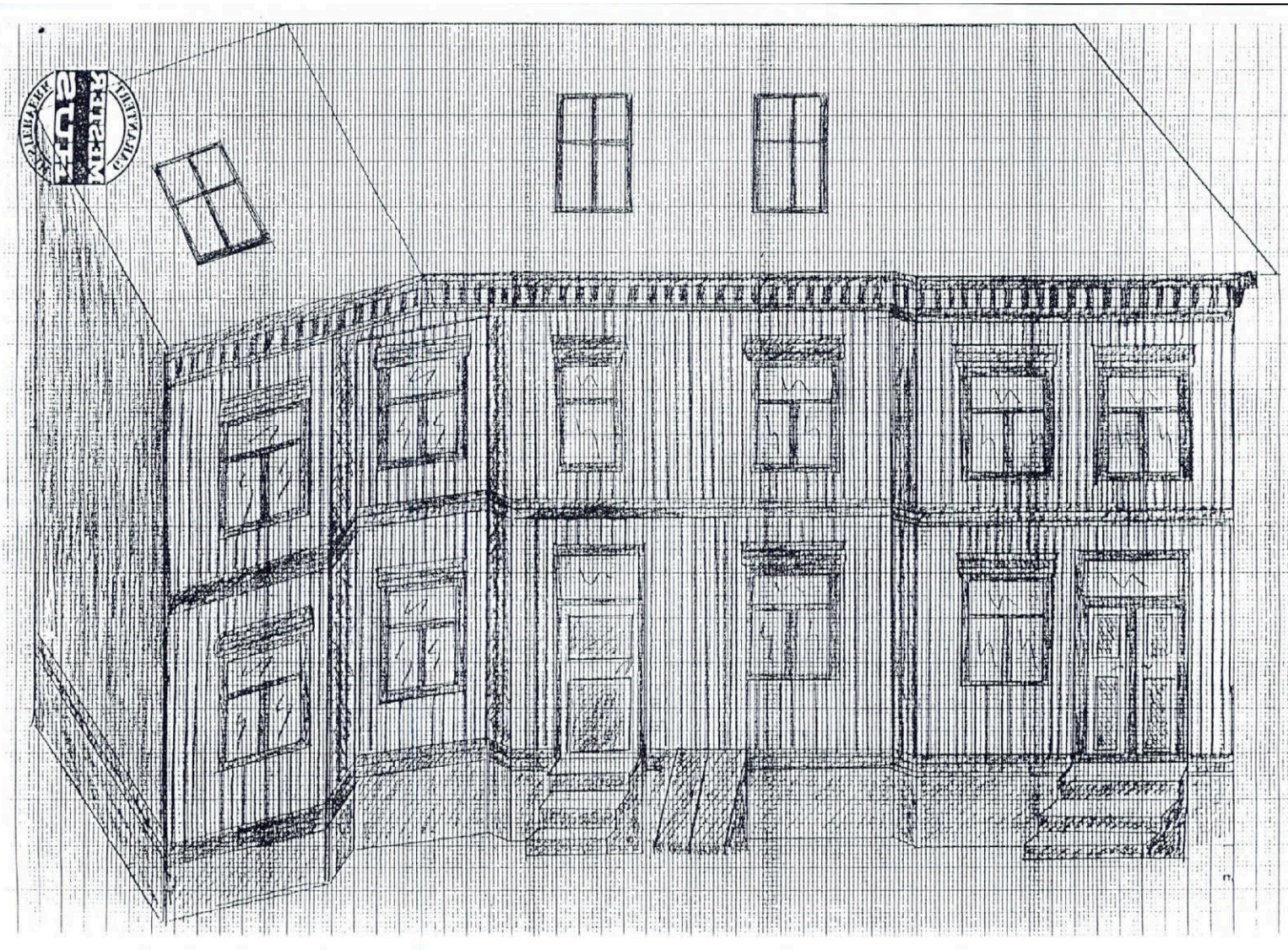




Vollgt. 5 Gamle Fredrikstad
G.nr 302, b.nr 5

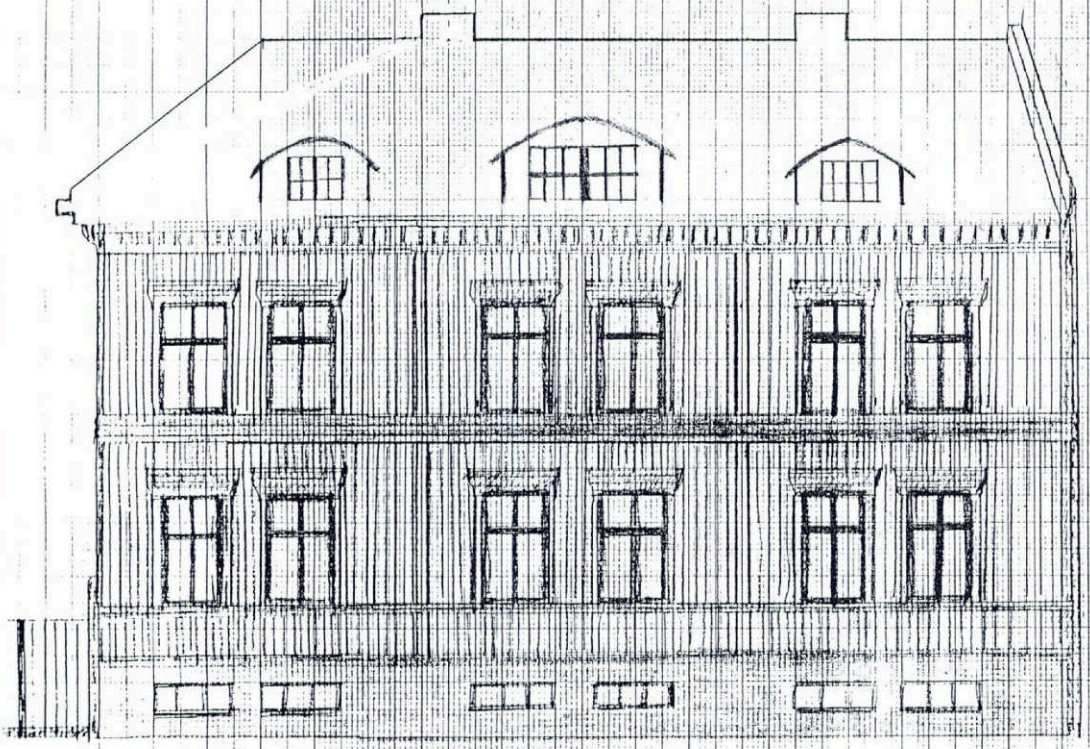
Vedlegg 2b)
(Endring prioritet 2)

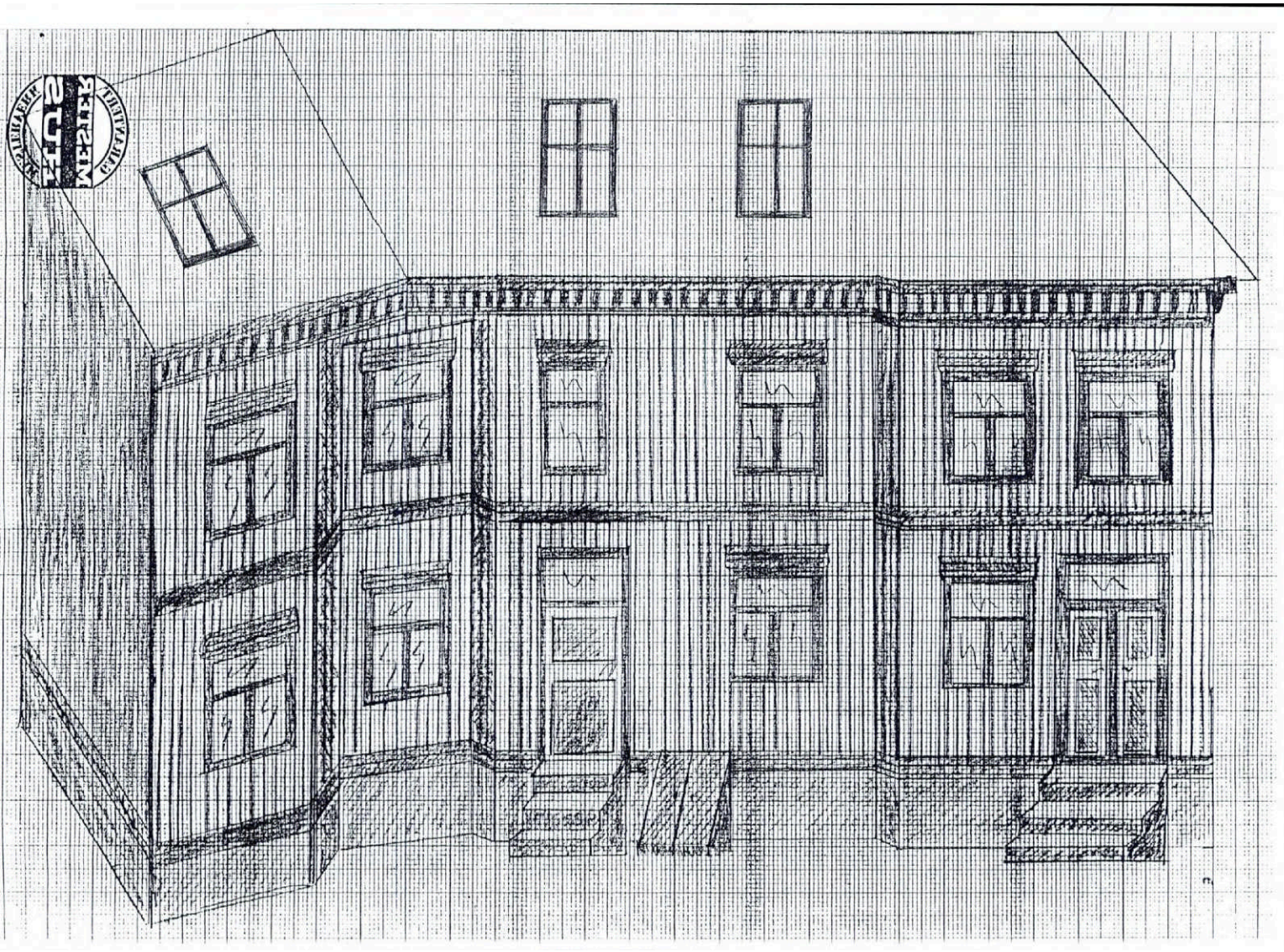




Vollgt. 5 Gamle Fredrikstad
G.nr 302, b.nr 5.

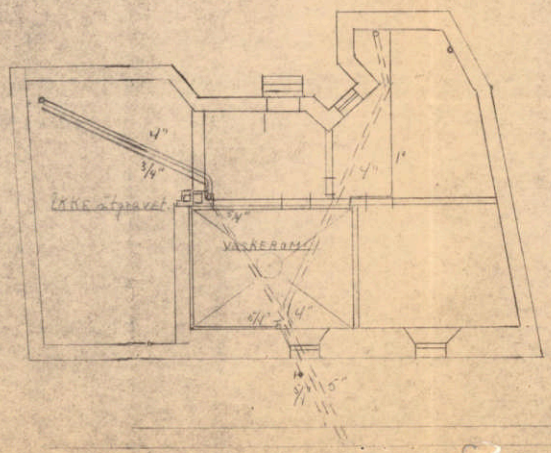
Vedlegg 2a)
(Endring pkt. 1)

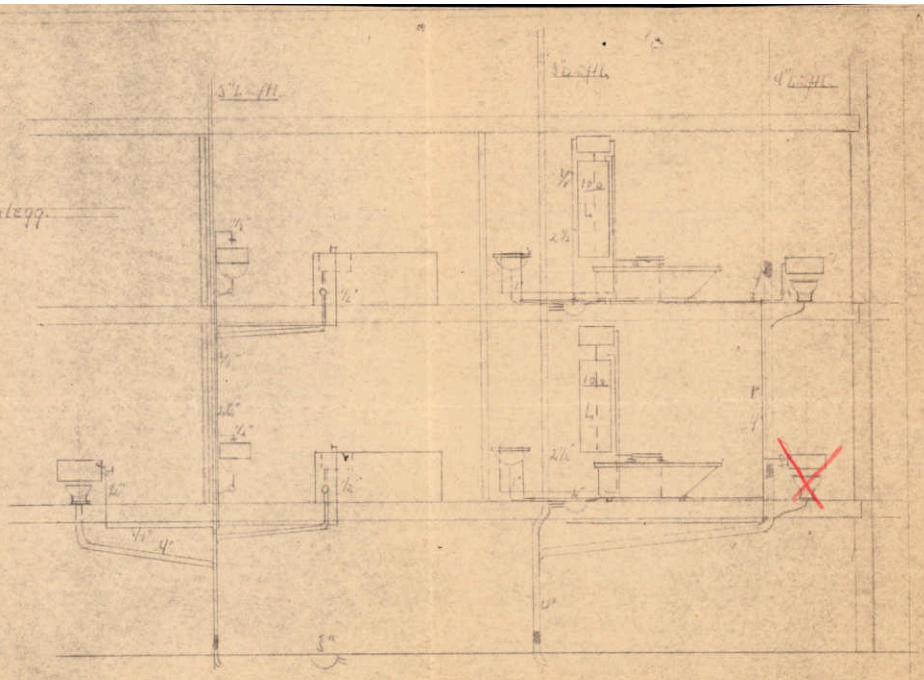




VOLDET 5. M: 1:50

Kjellet: Kjøkken og Bad er gammelt anlegg.

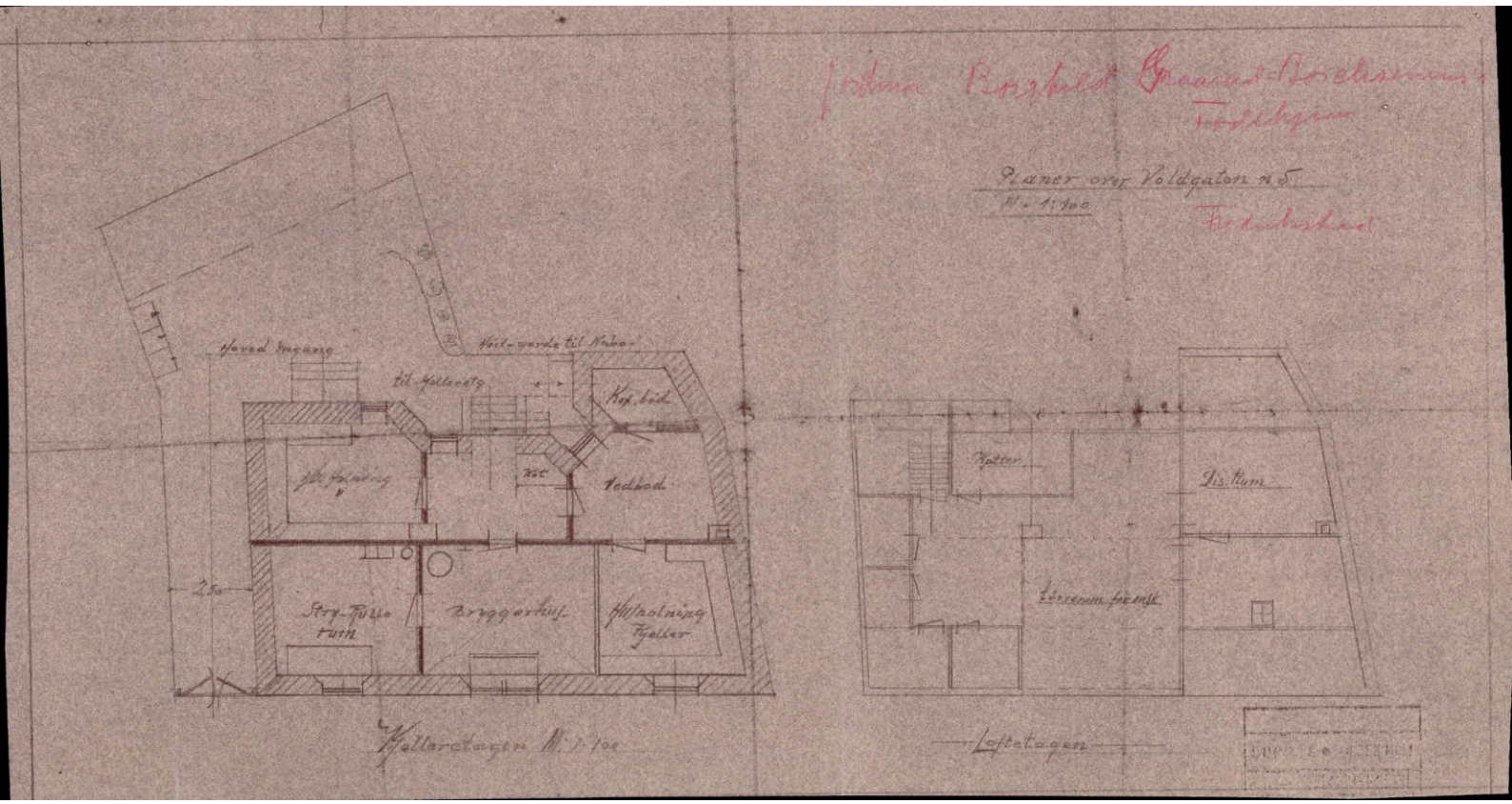




Jostein Borgheld Granum-Berchmann's
Forslag

Planer over Voldgaten nr 5
M. 1:100

Forslagsstiller



Kjellerplan M. 1:100

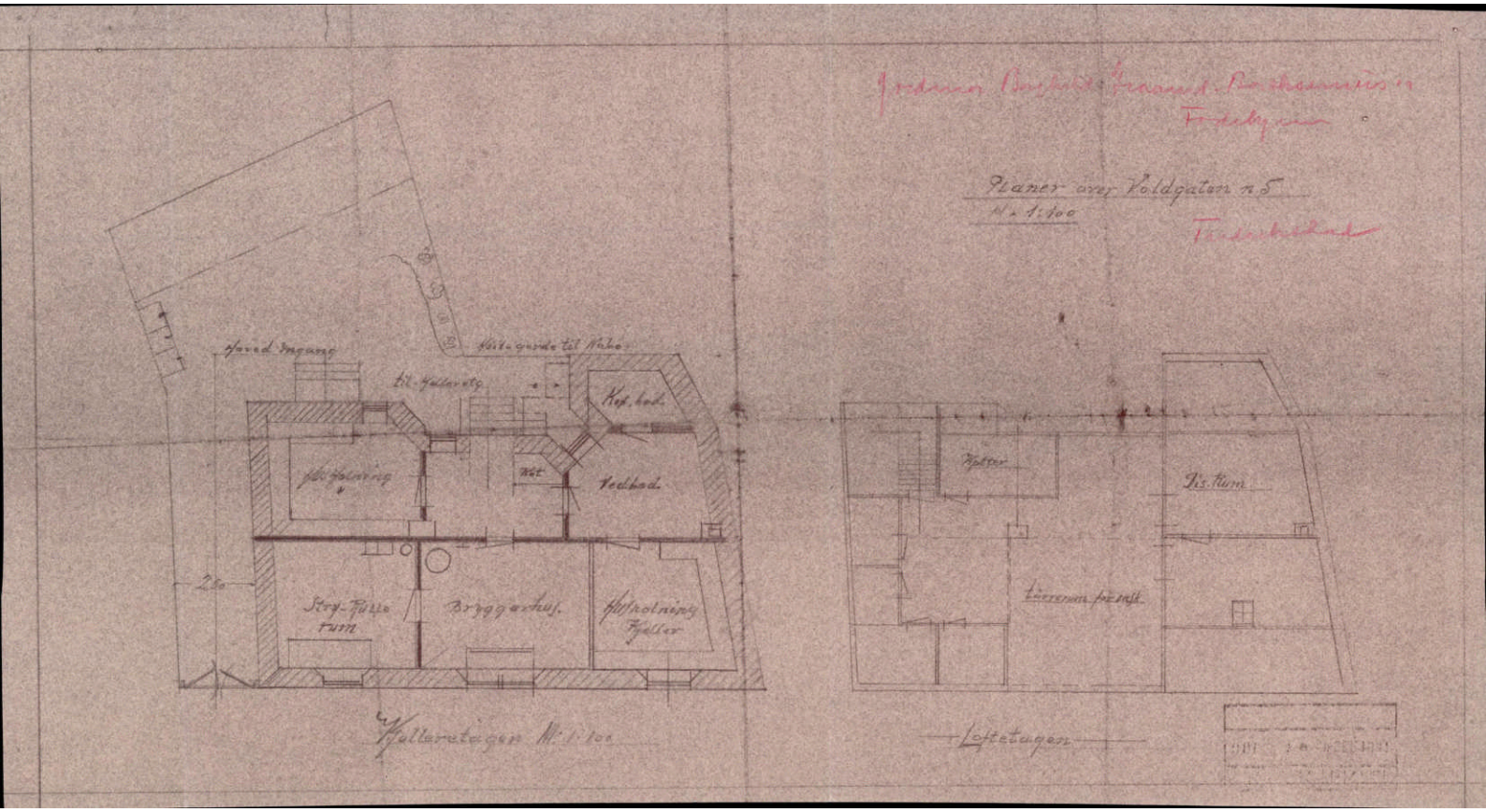
Loftsplan

Gårdeier Borghild Fraas v. Forslag

Planer over Voldgaten nr 5

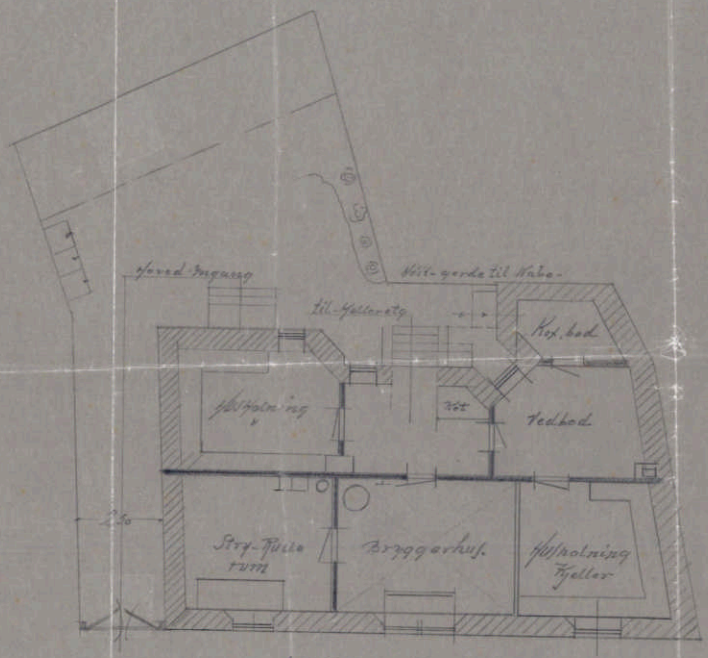
M. 1:100

Forslag



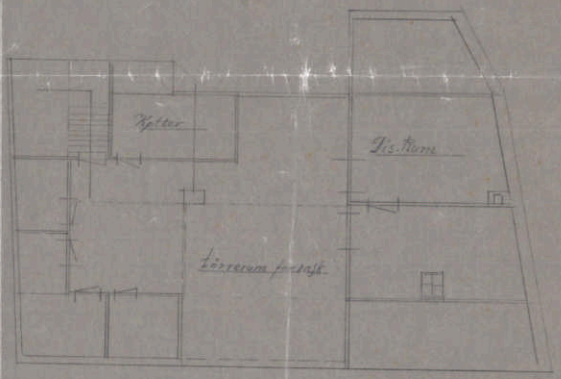
Kjelleretagen M. 1:100

Loftetagen



Kjellerplan M: 1:100

Planer over Voldgaten nr 5
M. 1:100



Leilighetsplan

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 302	**Bnr:** 5	**Fnr:** 0	Snr: 2
Adresse:	Voldgaten 5		
Areal:	ca. 261 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	310 - Ras- og skredfare, H310 530 - Hensyn friluftsliv, H530 550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 810 - Krav om felles planlegging, H810 1130 - Sentrumsformål	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
420 Gamlebyen	660 - Bevaringsområder 110 - Boliger	januar 29, 1998
Reguleringsbestemmelser: Regbest420_130.pdf		
Planforslag, navn:		**Varslet igangsatt:**
1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		mars 16, 2022

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
11. Februar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**302**	Bnr.:	**5**	Fnr.:		Snr.:	**2**
Adresse:		**Voldgaten 5**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*X*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 02.11.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	*X*	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*X*	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 02.11.2022	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Gjul Arne

Voldgaten 5

1632 Gamle Fredrikstad

Adresse:	Voldgaten 5 (H - 2 - 1)	**Dato:**	11.02.2025
Bygningsnr:	193867693	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	302 / 5 / 0 / 2	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	3	**Vår referanse:**	Tom Vidar Westlund
Antall ildsted:	7	**Avtale nr:**	31875
Tilsyn:	Utført 02.11.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Anmerkning ildsted:

Gjelder: Dravn **Plassering:** 1 etasje **Produktnavn**

Plate på gulv er ikke i henhold til krav: Gulv av brennbart materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbart materiale. Platen må stikke min. 300 mm. frem foran ildstedet. Dersom det er andre avstandskrav til enkelte ildsted, skal dette framgå av monteringsanvisningen for ildstedet. Kommentar: Mangler plate foran Dravn vedovn.

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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 302/5/0/2

Eierrepresentant: Gjul Arne

Regningsmottaker: Gjul Arne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	302	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	5	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193867693	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		110

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GJUL ARNE	Voldgaten 5	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
AALO AASTA	Voldgaten 5	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.04.2025	1/3	0	kr 1 563,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 7 241,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 3 780,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 932,00
60	ESkatt Bolig	2 819 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 9 023,00

kr 26 741,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Tommy Utne Eriksen

Holteåsen 8
1675 Kråkerøy

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2019/19375-2-224890/2019-THORUY	302/5	05.11.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1670/19

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt i september 2004.

Beklageligvis har anmodningen blitt liggende ubehandlet i mange år.

Adresse: Voldgaten 5

Eiendom: 302/5

Arbeidets art: Innredning av loft, journalnummer 1996/01559

Ferdigattest:
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

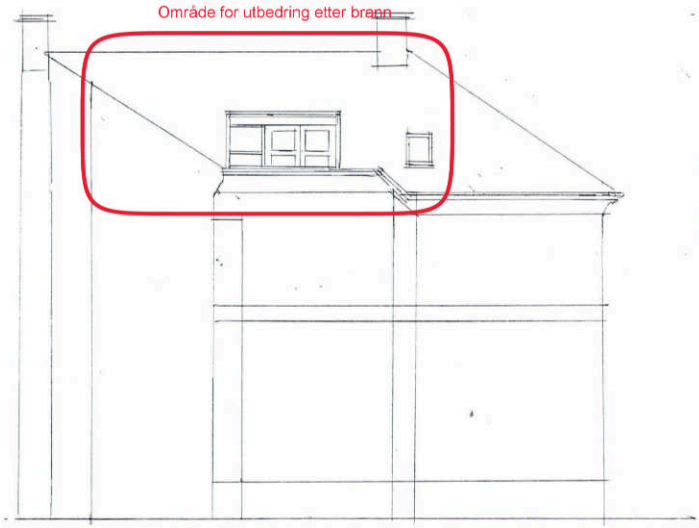
Med hilsen

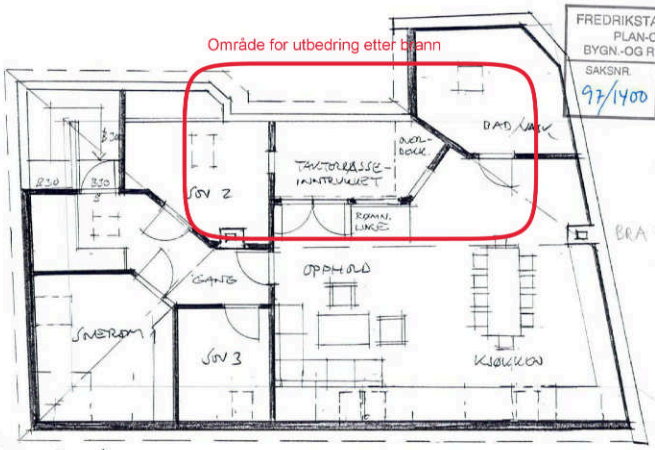
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Thomas Ruyter
saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: Bankkonto:





PLAN

FREDRIKSTAD KOMMUN
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1400
BEHANDL.DATO 31.10.97

046140/97 96/01559
23. OKT 97 OYMA
Arkivkode P 302 15
Arkivkode S 240 613
MERKNAD

KORRIGERTE TEGN.!

NB!
Tegningene er basert på fotografier, eldre tegninger, skisser og enkel oppmåling. Den må derfor i første rekke betraktes som byggemeldingstegning.
Hvis den skal brukes som arbeidstegning må derfor alle mål, konstruksjoner og utførelser kontrolleres og vurderes på stedet.

Påskrift 18.02.2021 i forbindelse med brann (Joachim Wallentin)

TOMMY UTNE ERIKSEN, TOVE BERIT EID:
VOLDGT. 5, GAMLE FREDRIKSTAD –
FASADEENDRING, INNREDNING AV LOFT 3097.02
PLAN, FASADE GÅRDSPLASS 1:100
24.09.1997
B: 23.10.97

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
TLF 69 32 12 06
FAX 69 32 36 39

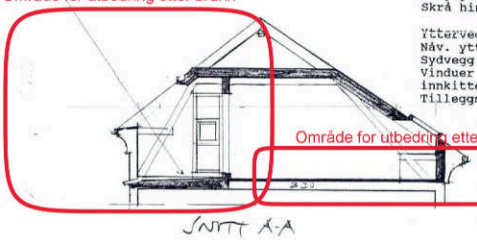
Dekke:
.tremmegulv av impregnert trevirke lagt horisontalt på oppklossete eller kilformede tilfarere
.NB! dersom beslagsovertekking sløyfes, må det legges puter mellom tilfarerne og vinyltekkingen.

Terrassegulv:
.eventuell beslagsovertekking
.helsveiset folietekking med oppbrett, lagt av autorisert firma etter fabrikantens henvisninger. NB! det må anordnes vanntett utløp som kobles til nedløpsrør. Det bør installeres el. varmekabel rundt og i utløpet!
.undertak av rupanel lagt med fall mot utløp
.kryssventilert lufterom
.nåværende tresperrer, forsterkes om nødvendig - beregnes av andre
.vindtetting
.mineralullisolasjon
.diffusjonssperre
.1" nedlekting
.himlingskledning, type

Tak:
Tekkes om med enkeltkrum tegltakstein på steinlekter og sløyfer.
Takpapp
Undertak av rupanel
Uisolert ventilert loft..
Himling isoleres med vindttet mineralull og dampsperre/-bremse.
Skrå himling skal ha min 5 cm lufterom

Yttervegger:
Näv. ytterkledning beholdes
Sydvegg kles om med trepanel, type
Vinduer av koblet type, sidehengslet med innkittede ruter i ytterrammen.
Tilleggsisoleres ev. innvendig

Område for utbedring etter brann

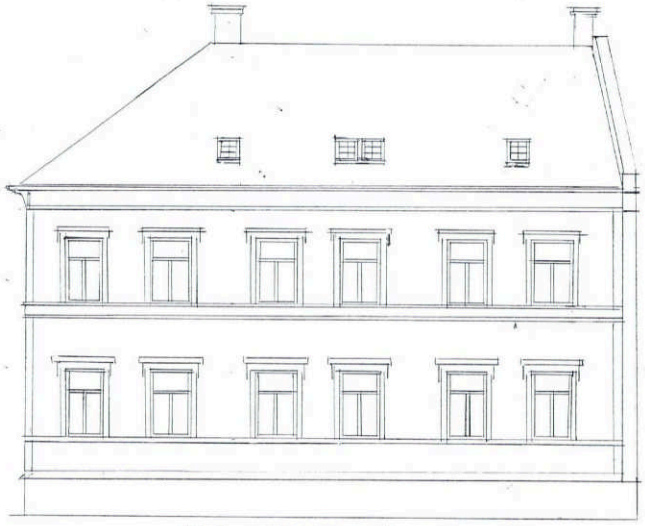


Område for utbedring etter brann

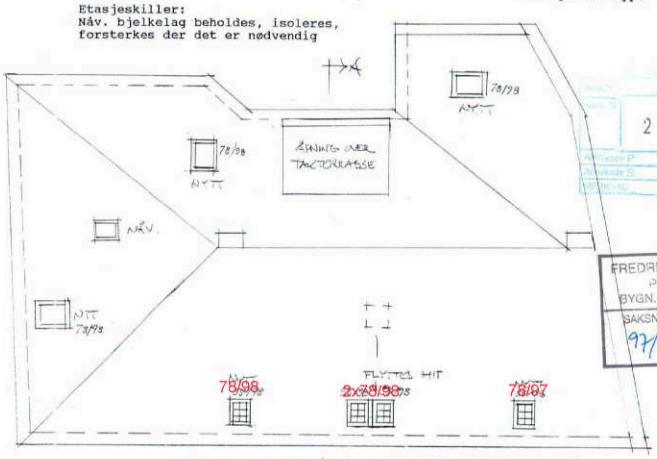
SNITT A-A

Innervegger:
2"/4" trestenderverk m. min.ull isolasjon kledd m.
.alt. trepanel type
.alt. plater type

Etasjeskiller:
Näv. bjelkelag beholdes, isoleres, forsterkes der det er nødvendig



MOT VOLDGATEN



TAKPLAN

Vinduer mot Voldgt. ønskes øket fra 55cm til 78cm bredde

23. OCT 97

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

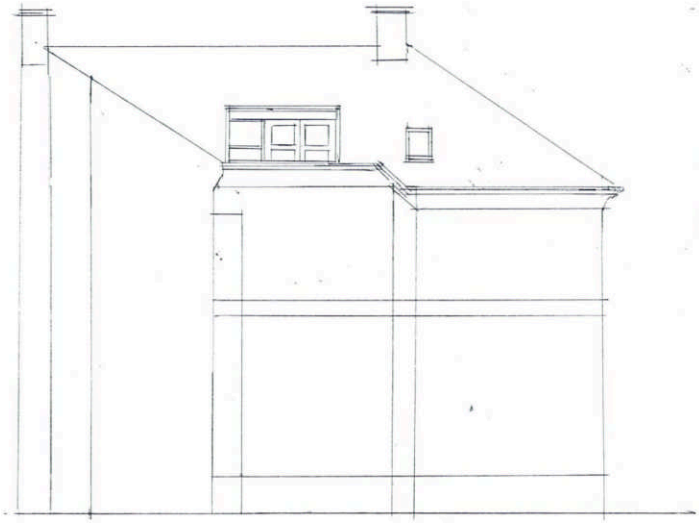
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
97/1400	31.10.97

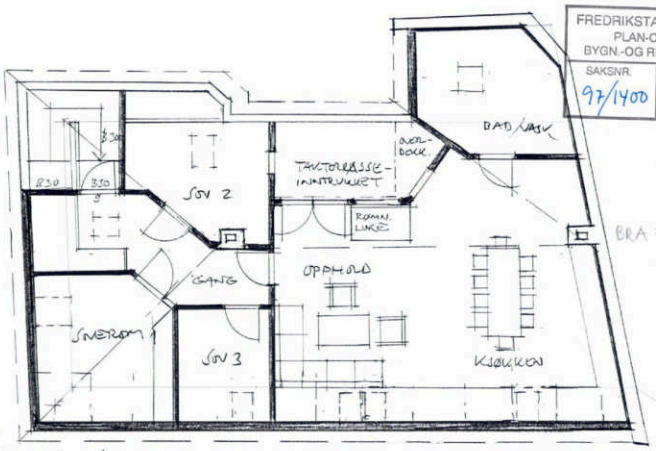
NB!
Tegningene er basert på fotografier, eldre tegninger, skisser og enkel oppmåling. Den må derfor i første rekke betraktes som byggemeldingstegning.
Hvis den skal brukes som arbeidstegning må derfor alle mål, konstruksjoner og utførelser kontrolleres og vurderes på stedet.

TOMMY UTNE ERIKSEN, TOVE BERIT EID :
VOLDGT 5, GAMLE FREDRIKSTAD -
FASADEENDRING/INNREDNING AV LOFT 3097.03
TAKPLAN, SNITT, FASADE 1:100
24.09.1997
B:23.10.97

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
TLF 69 32 12 06
FAX 69 32 36 39

Påskrift 18.02.2021 i forbindelse med brann (Joachim Wallentin)





PLAN

04614c87 9801559
23. OCT 97 OYPPA
Arkivkode P 3097/5
Arkivkode S 140 613
MERKNAD
KORRIGERTE TEGN!

FREDRIKSTAD KOMMUN
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1400
BEHANDL.DATO 31.10.97

BRA = 98+93-0,4
= 107 m²

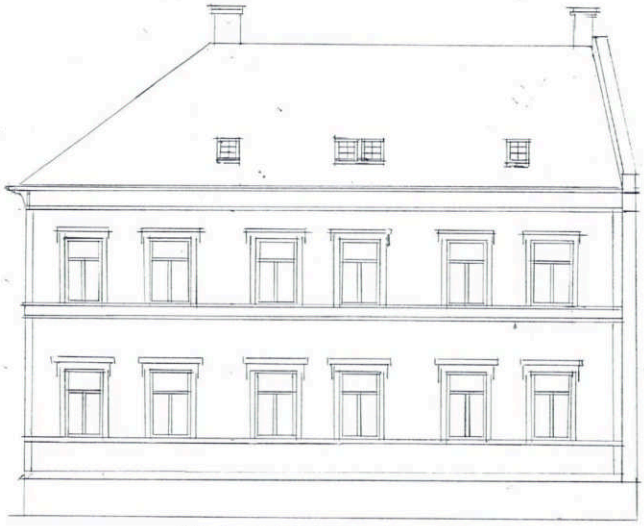
NB!
Tegningene er basert på fotografier, eldre tegninger, skisser og enkel oppmåling. Den må derfor i første rekke betraktes som byggemeldingstegning.
Hvis den skal brukes som arbeidstegning må derfor alle mål, konstruksjoner og utførelser kontrolleres og vurderes på stedet.

TOMMY UTNE ERIKSEN, TOVE BERIT EID:
VOLDGT. 5, GAMLE FREDRIKSTAD –
FASADEENDRING, INNREDNING AV LOFT 3097.02
PLAN, FASADE GÅRDSPLASS 1:100
24.09.1997
B: 23.10.97

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
TLF 69 82 12 06
FAX 69 32 36 39

Dekke:
.tremmegulv av impregnert trevirke lagt horisontalt på oppklossete eller kilformede tilfarere
.NB! dersom beslagsovertekking sløyfes, må det legges puter mellom tilfarerne og vinyltekkingen

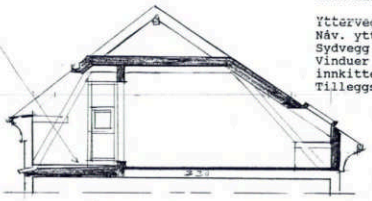
Terrassegulv:
.eventuell beslagsovertekking
.helsveiset folitekking med oppbrett, lagt av autorisert firma etter fabrikantens henvisninger. NB! det må anordnes vanntett utløp som kobles til nedløpsrør. Det bør installeres el. varmekabel rundt og i utløpet!
.undertak av rupanel lagt med fall mot utløp
.kryssventilert lufterom
.nåværende tresperrer, forsterkes om nødvendig - beregnes av andre
.vindtetting
.mineralullisolasjon
.diffusjonssperre
.1" nedlekting
.himlingskledning, type



MOT VOLDGATEN

Tak:
Tekkes om med enkeltkrum tegltakstein på steinlekter og sløyfer.
Takpapp
Undertak av rupanel
Uisolert ventilert loft..
Himling isoleres med vinditet mineralull og dampsperre/-bremse.
Skrå himling skal ha min 5 cm lufterom

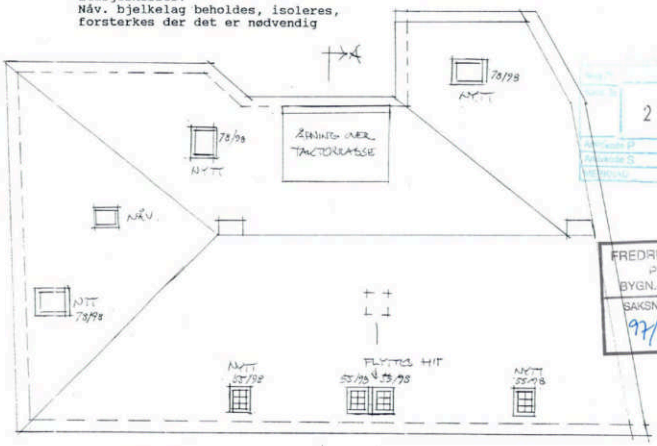
Yttervegger:
Náv. ytterkledning beholdes
Sydvegg kles om med trepanel, type
Vinduer av koblet type, sidehengslet med innkittede ruter i ytterrammen.
Tilleggsisoleres ev. innvendig



SNITT A-A

Innervegger:
2"/4" trestenderverk m. min.ull isolasjon kledd m.
.alt. trepanel type
.alt. plater type

Etasjeskiller:
Náv. bjelkelag beholdes, isoleres, forsterkes der det er nødvendig



TAKPLAN A

23. OCT 97
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING
SAKSNR. 97/1400
BEHANDL.DATO 31.10.97

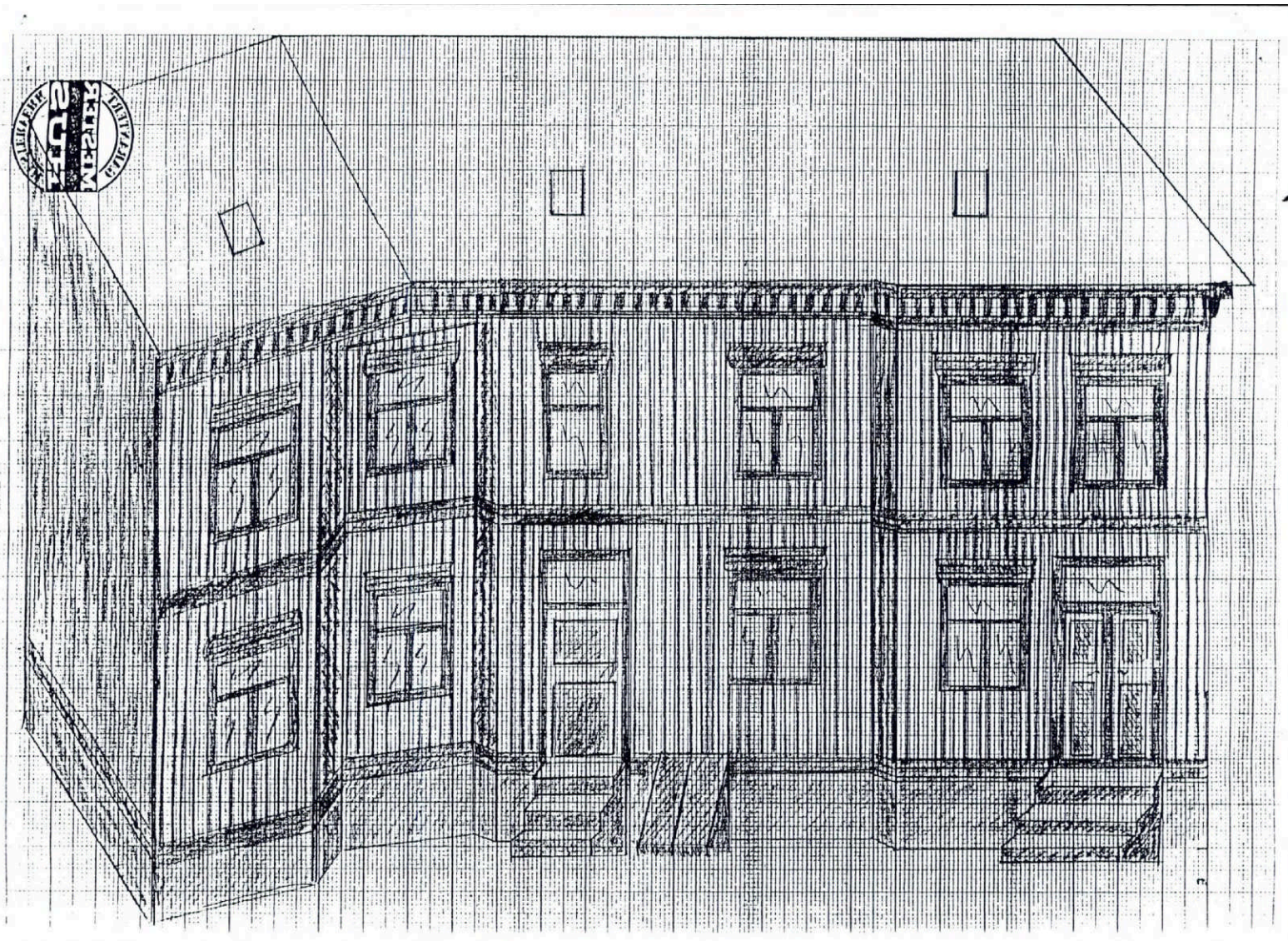
NB!
Tegningene er basert på fotografier, eldre tegninger, skisser og enkel oppmåling. Den må derfor i første rekke betraktes som byggemeldingstegning.
Hvis den skal brukes som arbeidstegning må derfor alle mål, konstruksjoner og utførelser kontrolleres og vurderes på stedet.

TOMMY UTNE ERIKSEN, TOVE BERIT EID :
VOLDGT 5, GAMLE FREDRIKSTAD - 3097.03
FASADEENDRING/INNREDNING AV LOFT
TAKPLAN, SNITT, FASADE 1:100
24.09.1997
8:22.10.97

Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
TLF 69 32 12 06
FAX 69 32 86 39

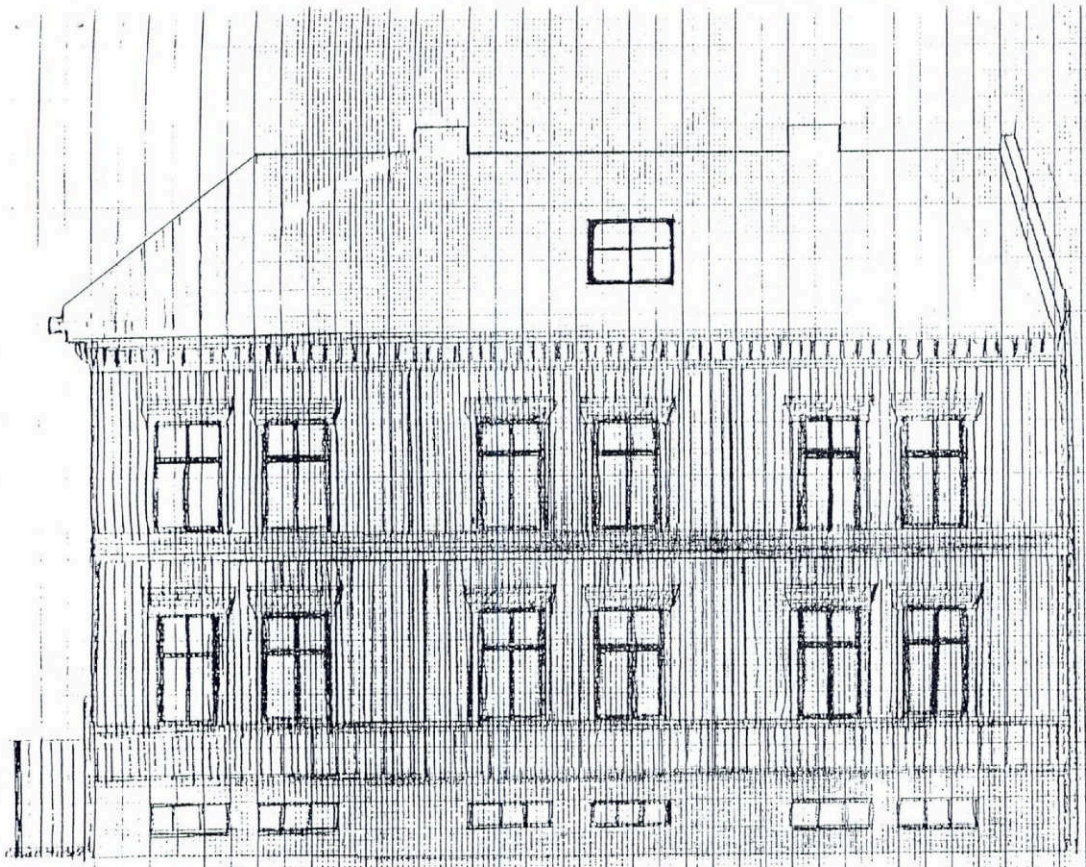
06/05/96 12:25 SARPSBORG POSTKONTOR → 69305605 NR.001 003

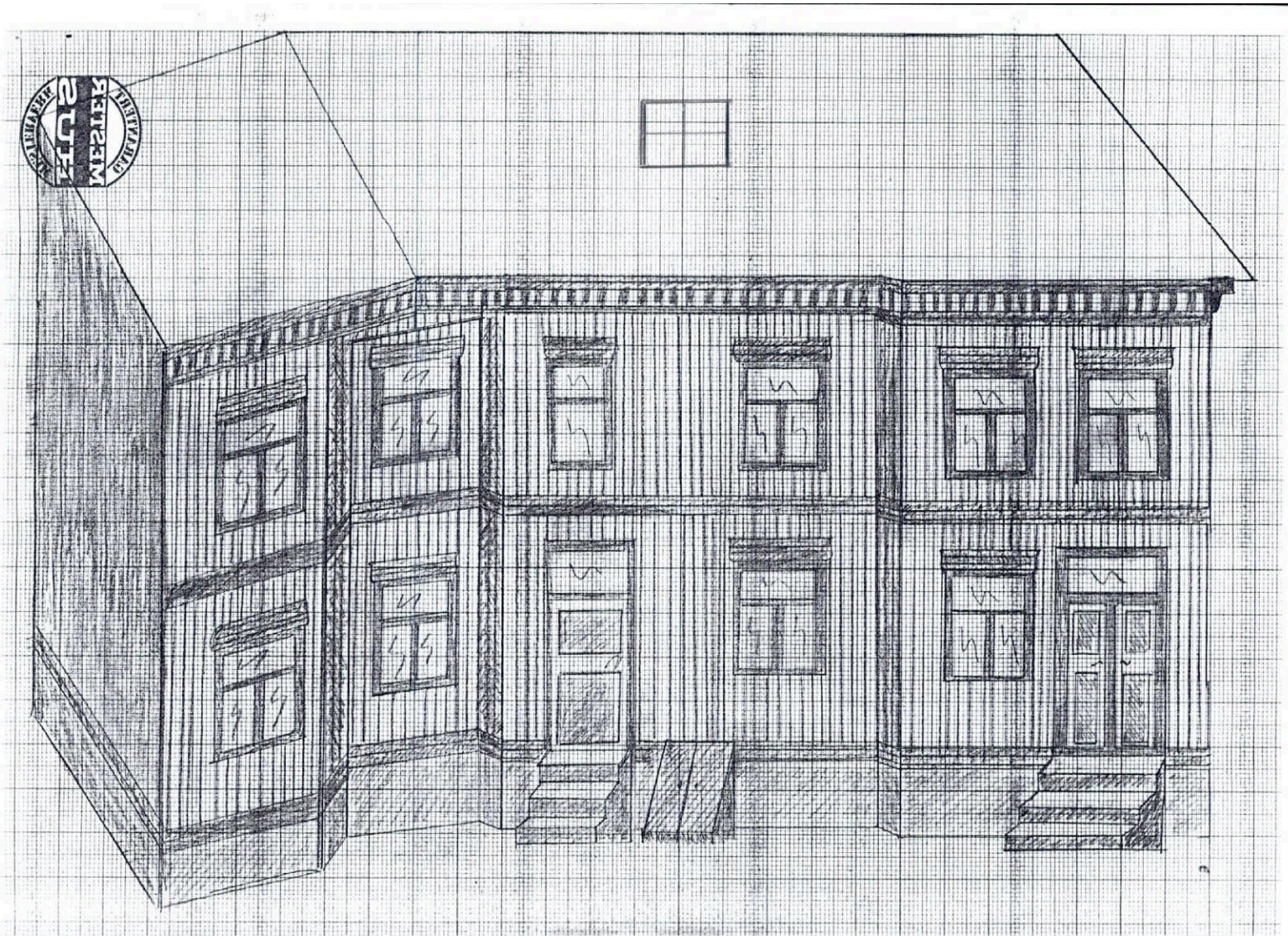
Vollgt. 5 Gamle Fredrikstad
Gnr 302, bnr 5.



Vollgt. 5 Gavle Fradrift
G.nr 302, b.nr 5

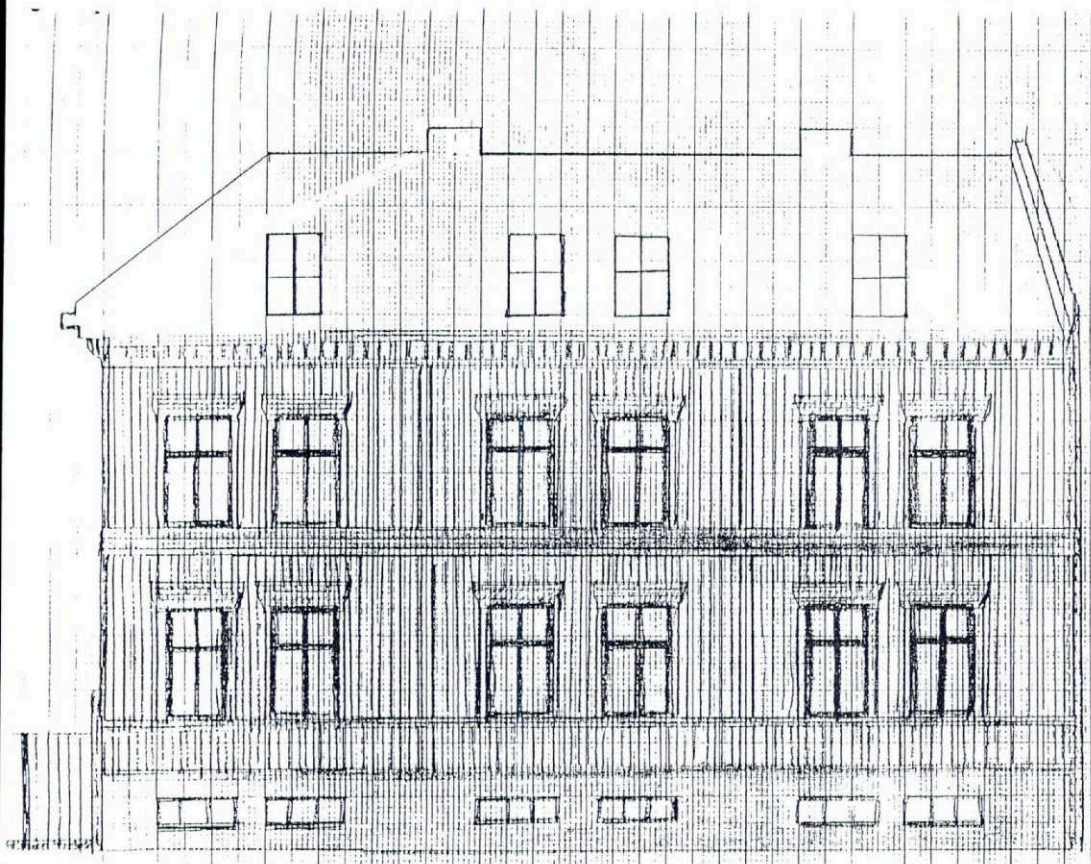
Vedlegg 1b)
(Dagens fasader)

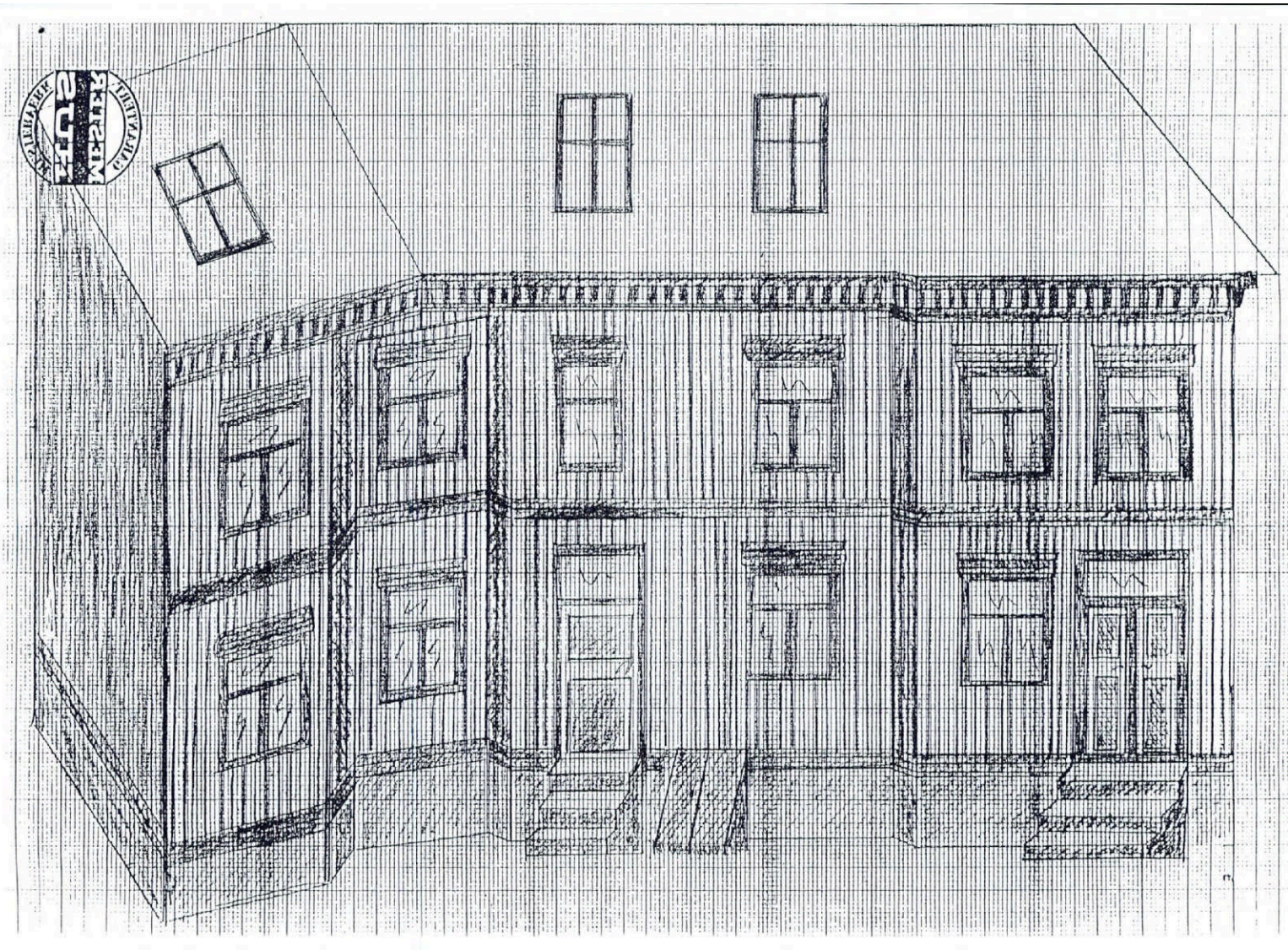




Vollgt. 5 Gamle Fredrikstad
G.nr 302, b.nr 5

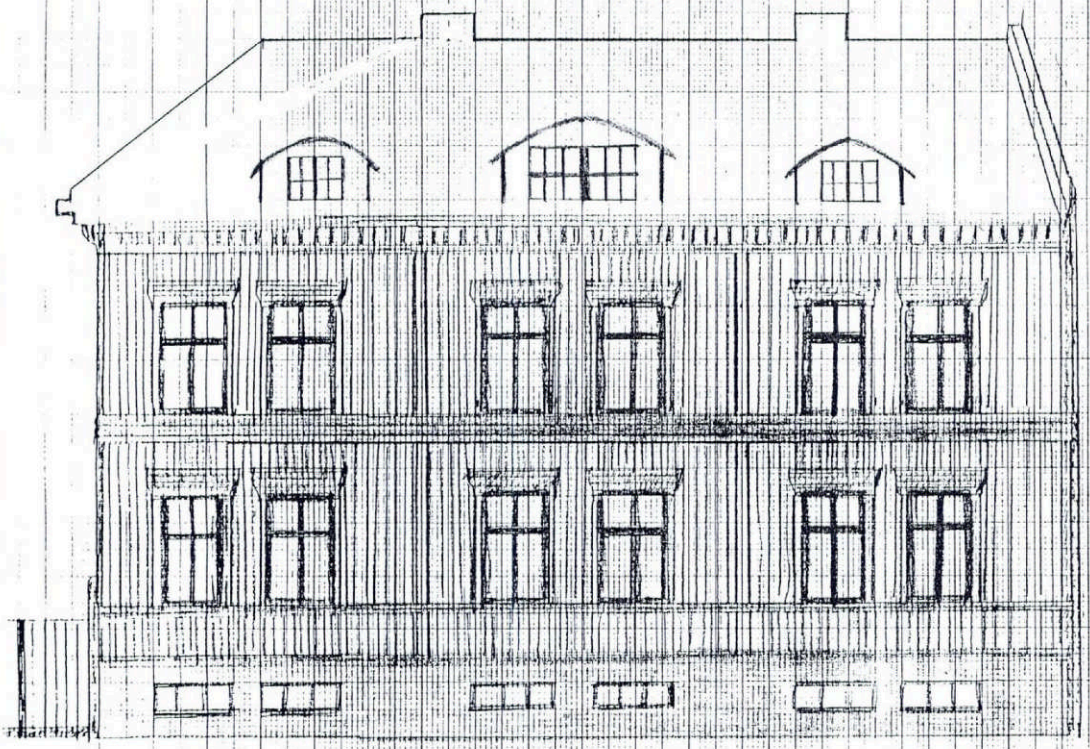
Vedlegg 2b)
(Endring prioritet 2)

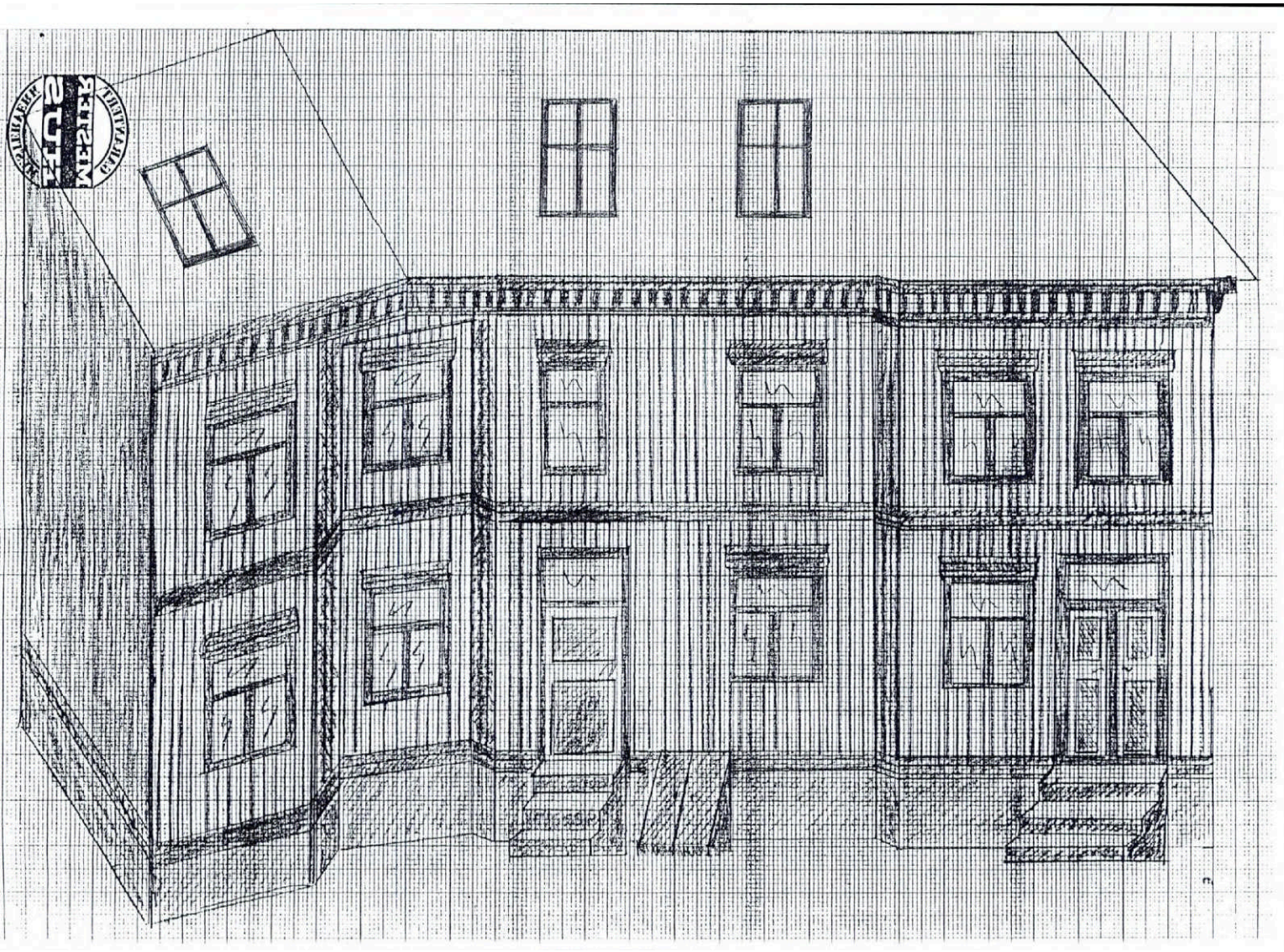


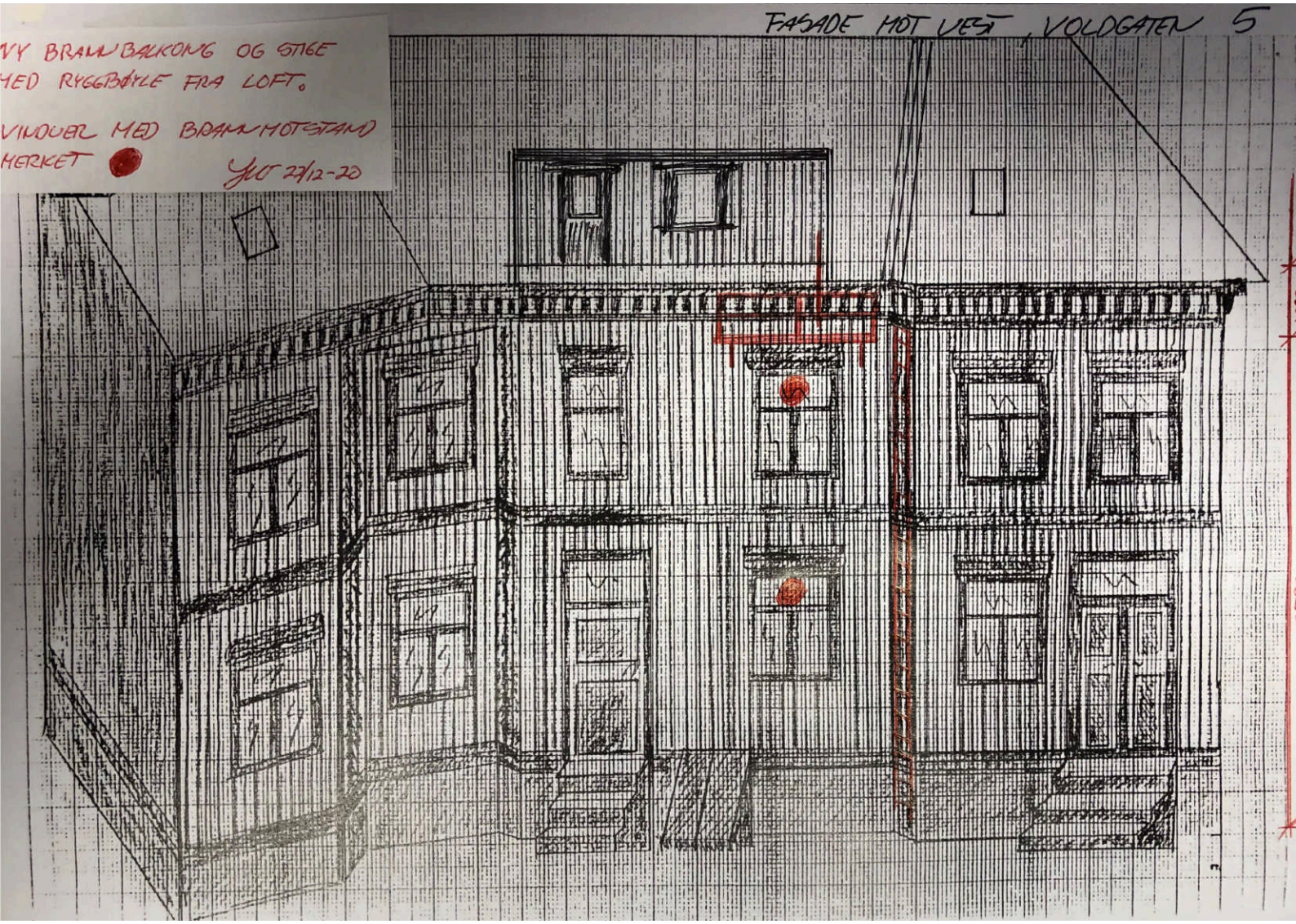


Vollgt. 5 Gamle Fredrikstad
G.nr 302, b.nr 5.

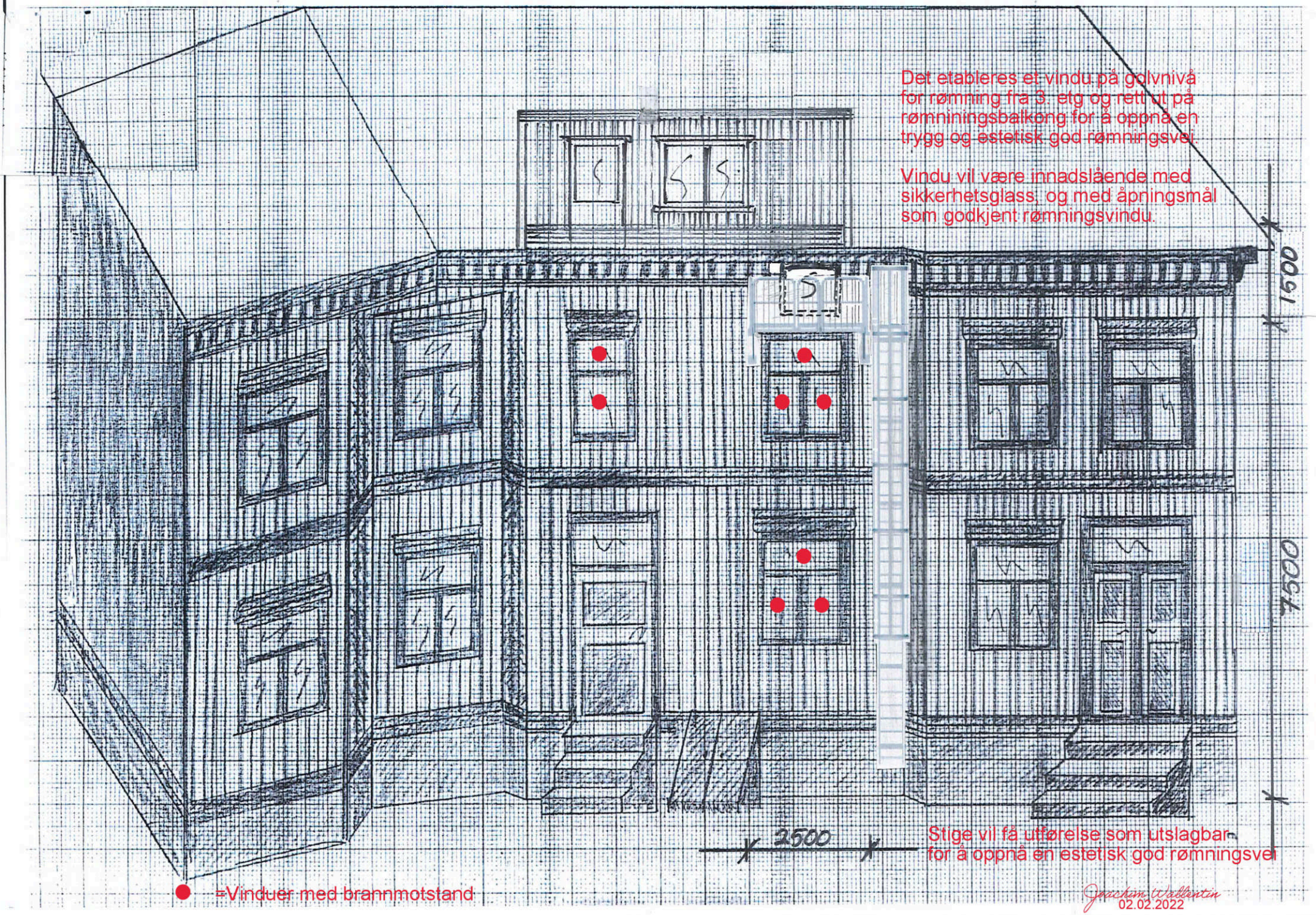
Vedlegg 2a)
(Endring pkt. 1)






FASADE MOT VEST, VOLDGATEN 5
VY BRANNBALKONG OG STIGE
MED RYGGBØYLE FRA LOFT.
VINDUER MED BRANNMOTSTAND
MERKET
27/12-20

Revidert forslag til løsning for rømningsbalkong med enklere uttrykk



FREDRIKSTAD KOMMUNE

WALLENTIN AS

Postboks 123
1740 BORGENHAUGEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/5075-19-85854/2023-SNHU	302/5	29.03.2023

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
79/23

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 28.03.2023 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Voldgaten 5
Gnr. 302 **Bnr. 5**

Arbeidets art: **Gjenoppbygging etter brann**

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Kopi til eksterne mottakere:
Sameiet Voldgata 5 Voldgaten 5 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto: 5122 05 77000

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Tommy Utne Eriksen

Holteåsen 8
1675 Kråkerøy

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2019/19375-2-224890/2019-THORUY	302/5	05.11.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1670/19

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt i september 2004.

Beklageligvis har anmodningen blitt liggende ubehandlet i mange år.

Adresse: Voldgaten 5

Eiendom: 302/5

Arbeidets art: Innredning av loft, journalnummer 1996/01559

Ferdigattest:
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Thomas Ruyter
saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

WALLENTIN AS

Etasje 2 Bredmyra 4
BORGENHAUGEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/5075-17-165489/2022-SNHU	302/5	06.05.2022

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4 jfr.§ 21-10.

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	225/22

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 26.04.2022 (jfr. Byggesaksforskriften § 8-1) for:

Adresse: Voldgaten 5
Gnr. 302 Bnr. 5

Arbeidets art: Gjenoppbygging etter brann

Brukstillatelsen gjelder for 2. og 3. etasje.

I følge fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig søker **Wallentin AS** er det registrert følgende gjenstående arbeider:

- Innvendige arbeider i 1. etasje

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.10.2022

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

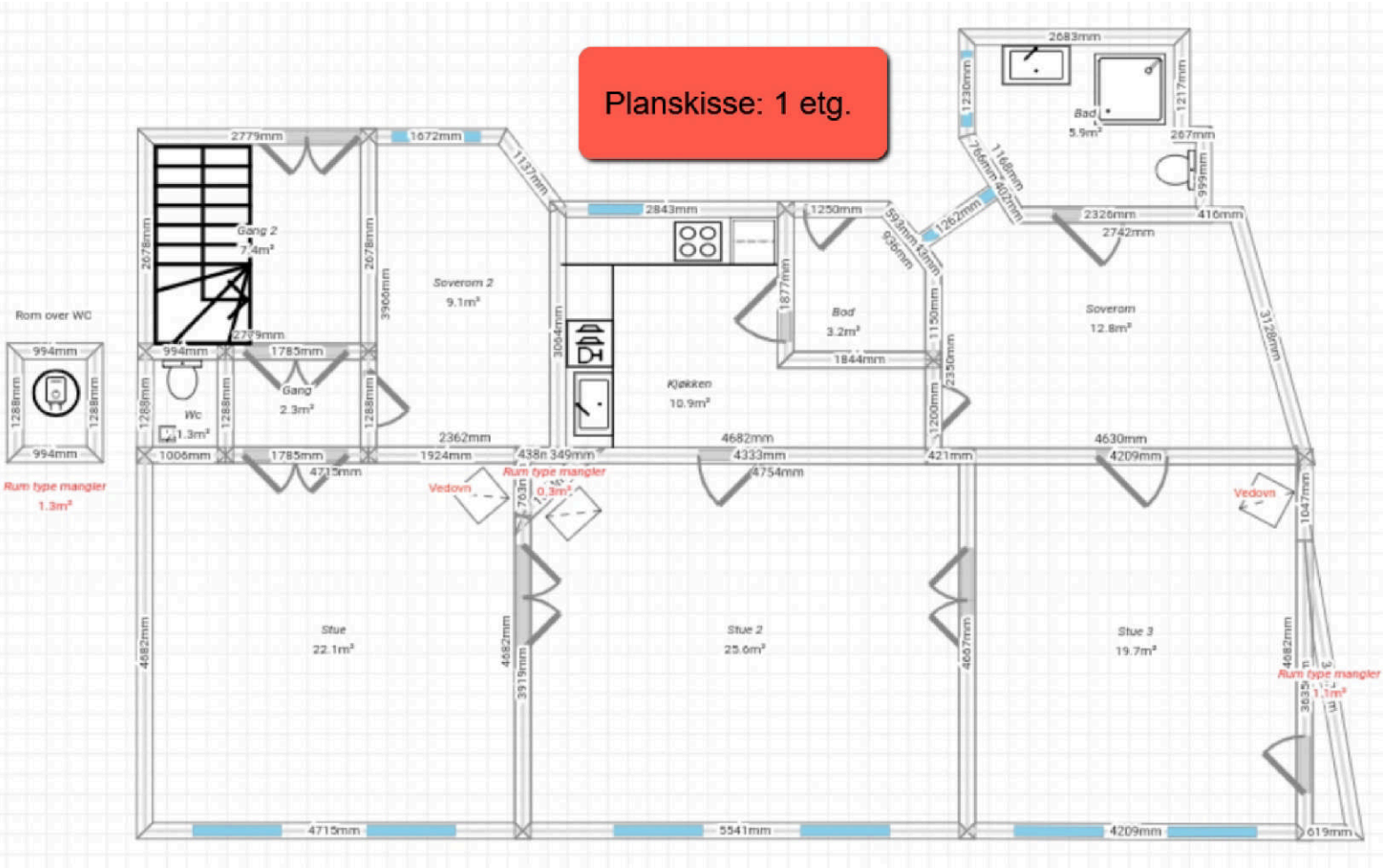
Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto: 5122 05 77000

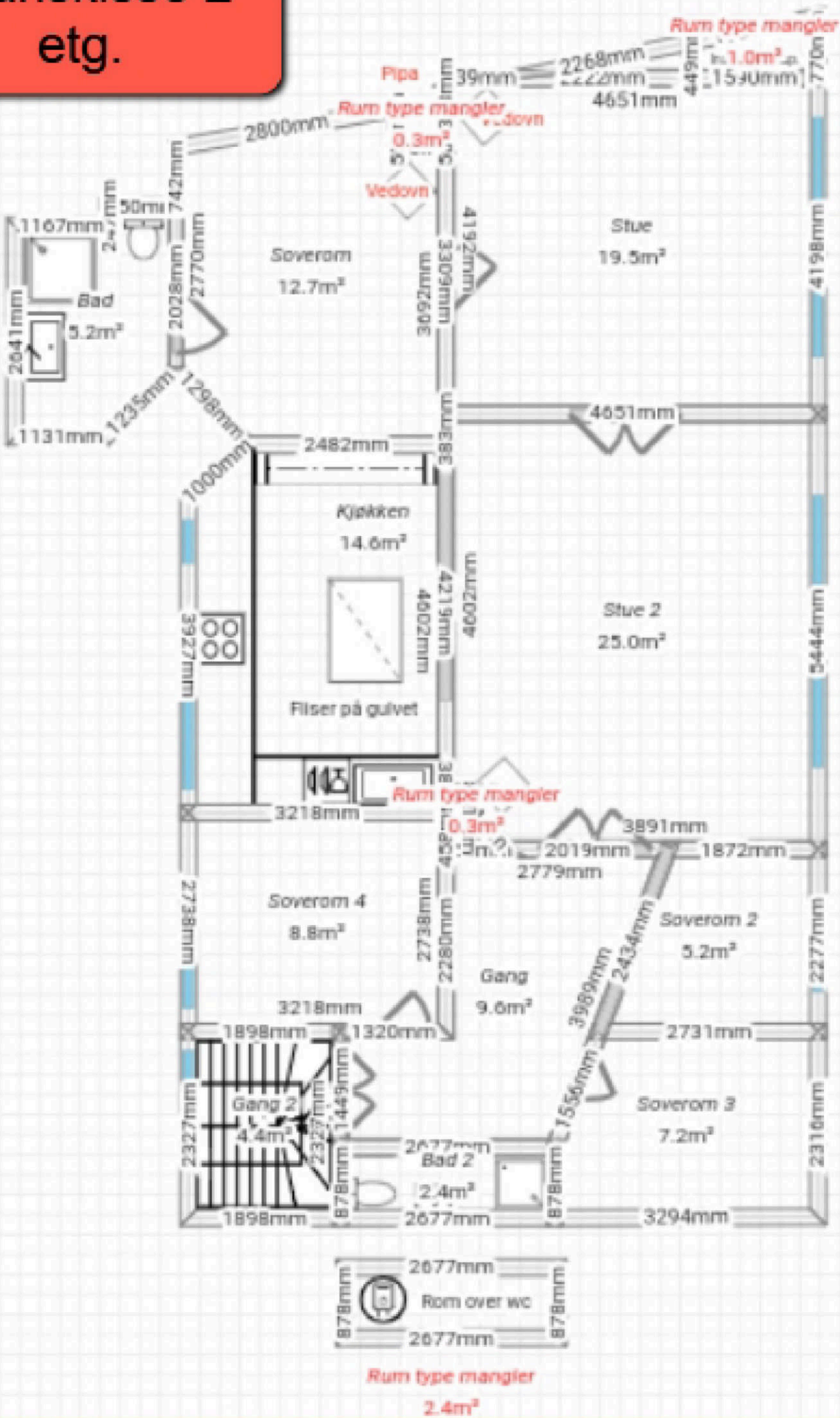
Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

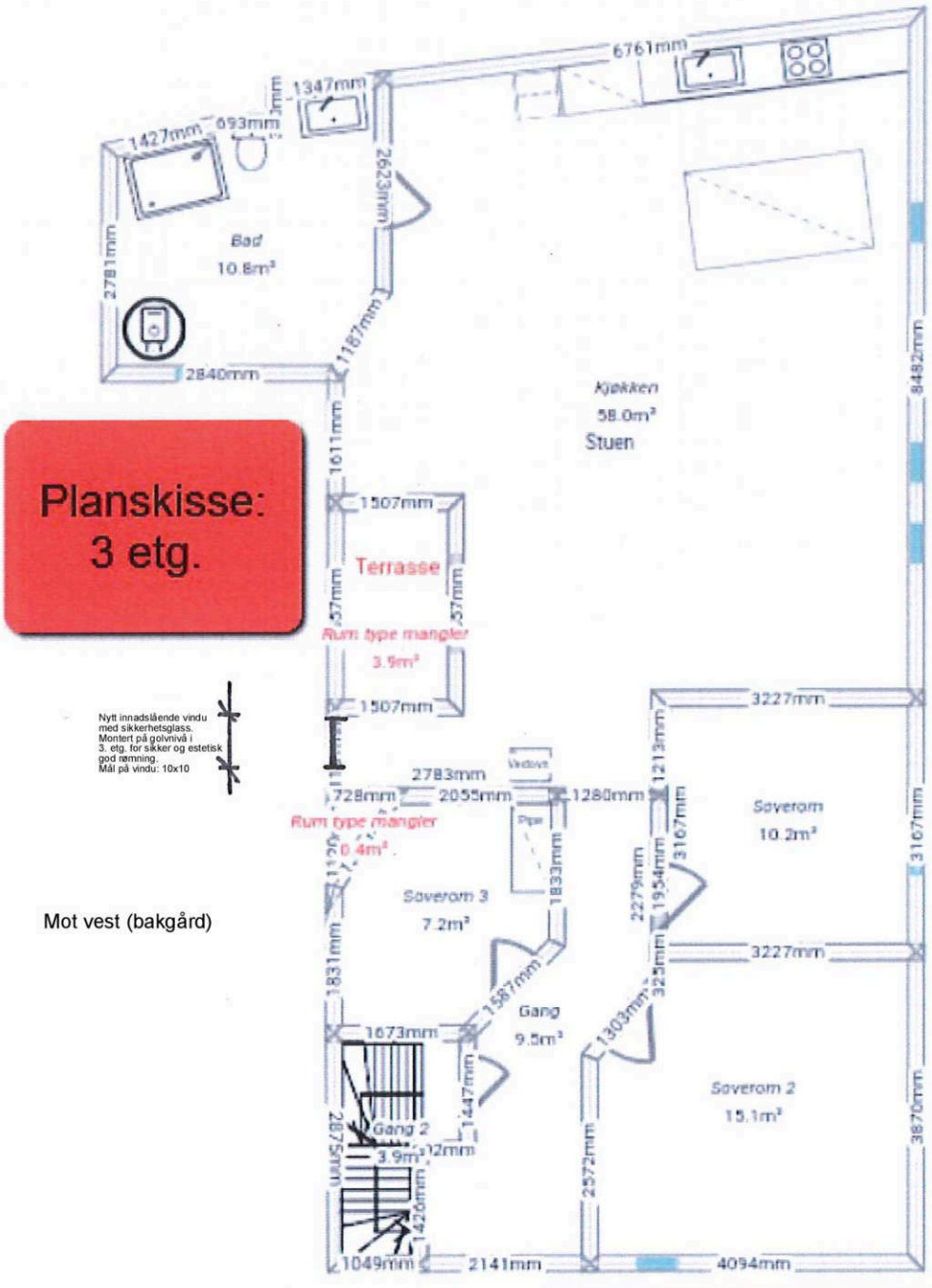
Planskisse: 1 etg.



Planskisse 2 etg.



Revidert forslag til løsning for rømningsbalkong med enklere uttrykk, nytt vindu.
Voldgata 5



Joachim Wallentin
02.02.2022

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

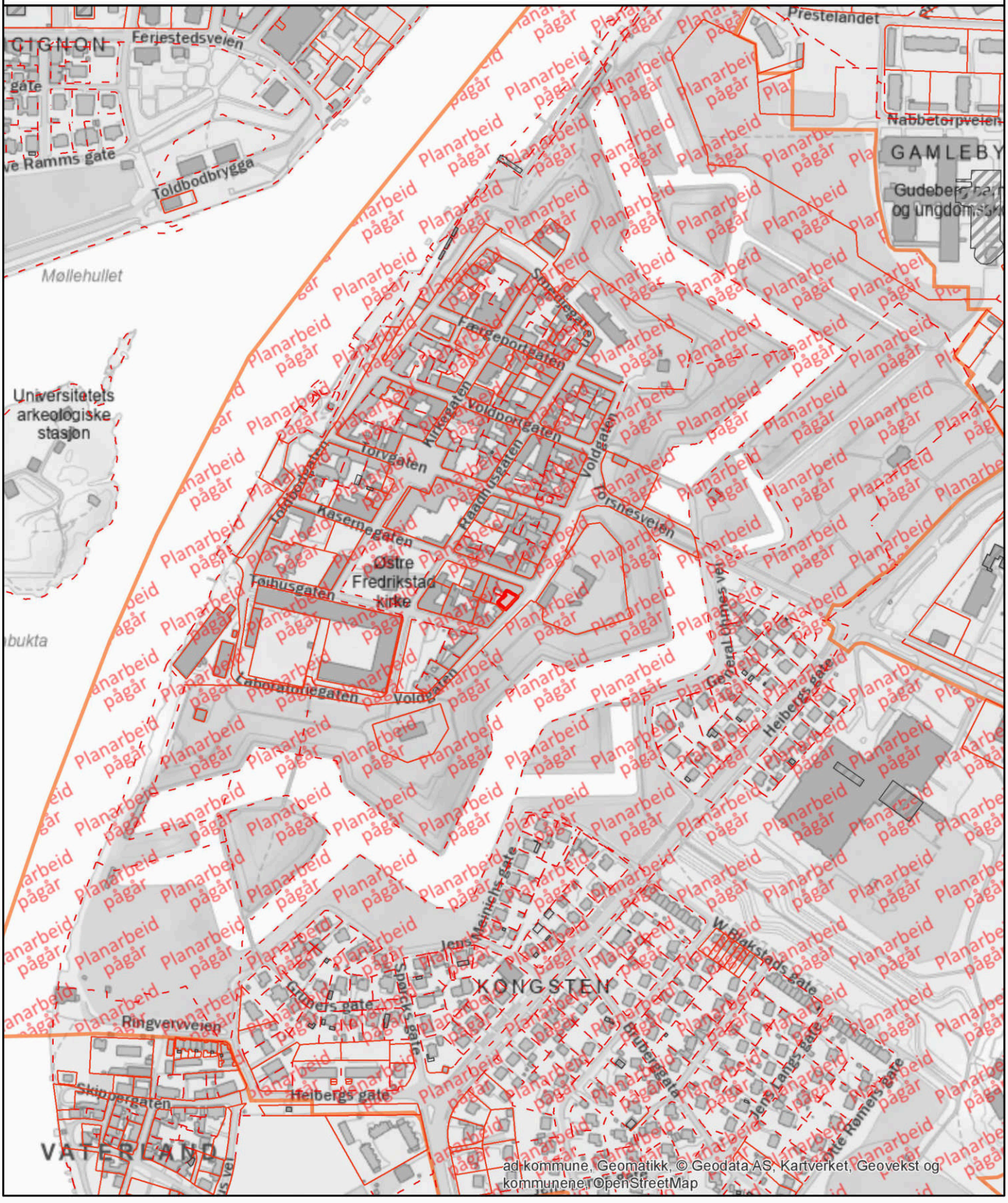
Adresse: Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/5/0/2

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-10

N

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

Planident: 1116
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 10.2.2025

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 302 / 5 / 0 / 2

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

Grunnkart med ortofoto

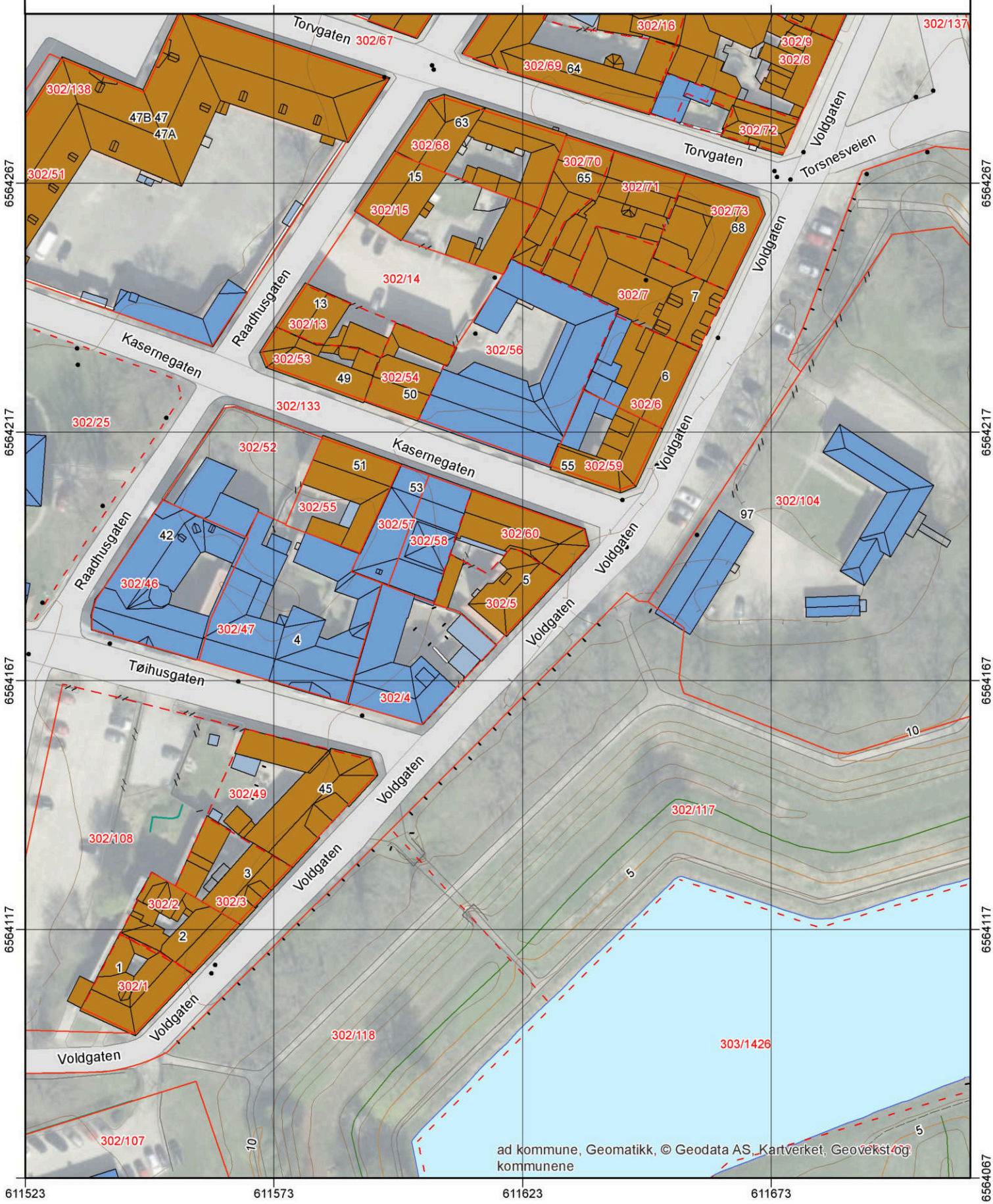
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/5/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-10

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/5/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-10

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/5/0/2

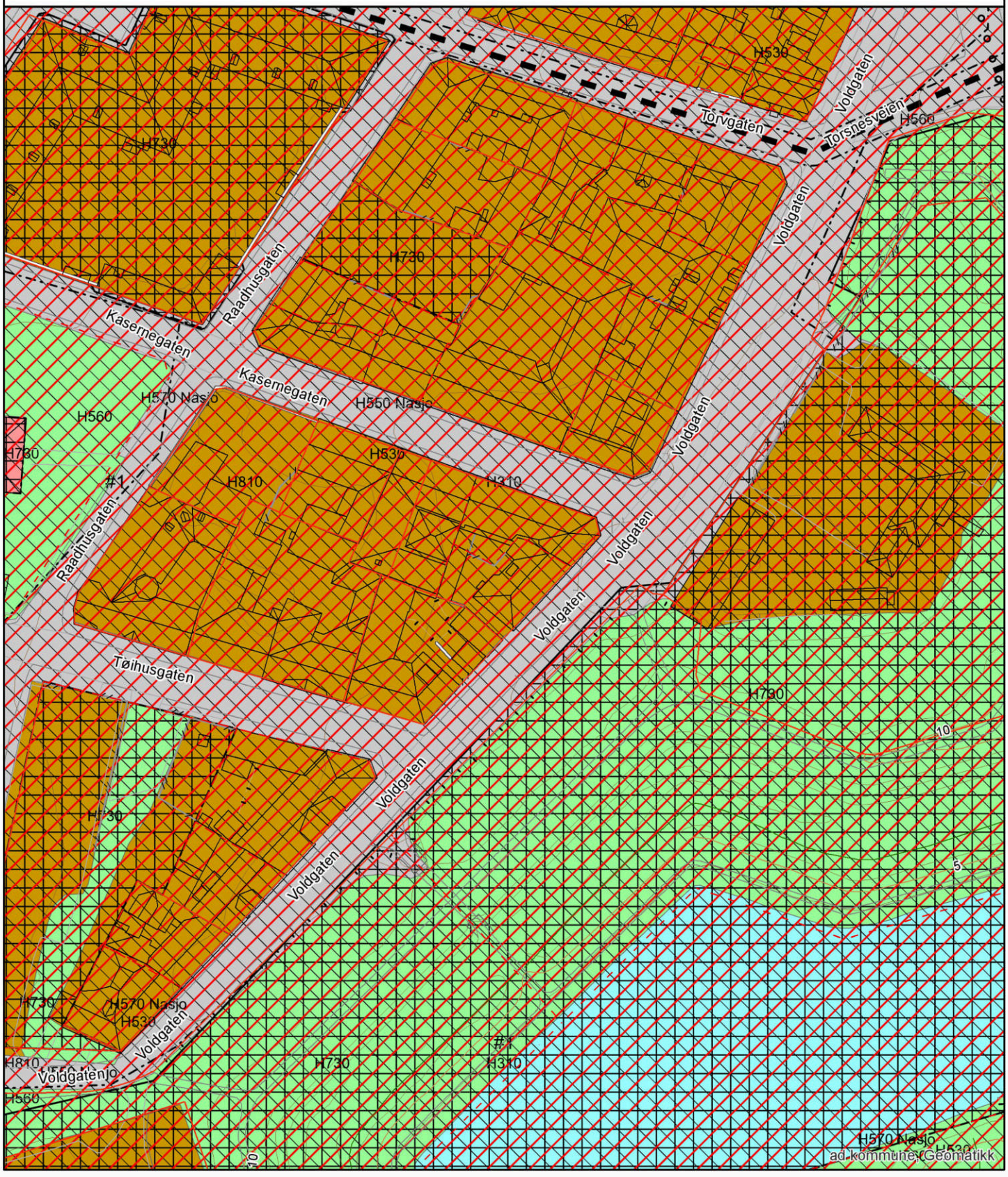
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-10

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.



Oversiktskart

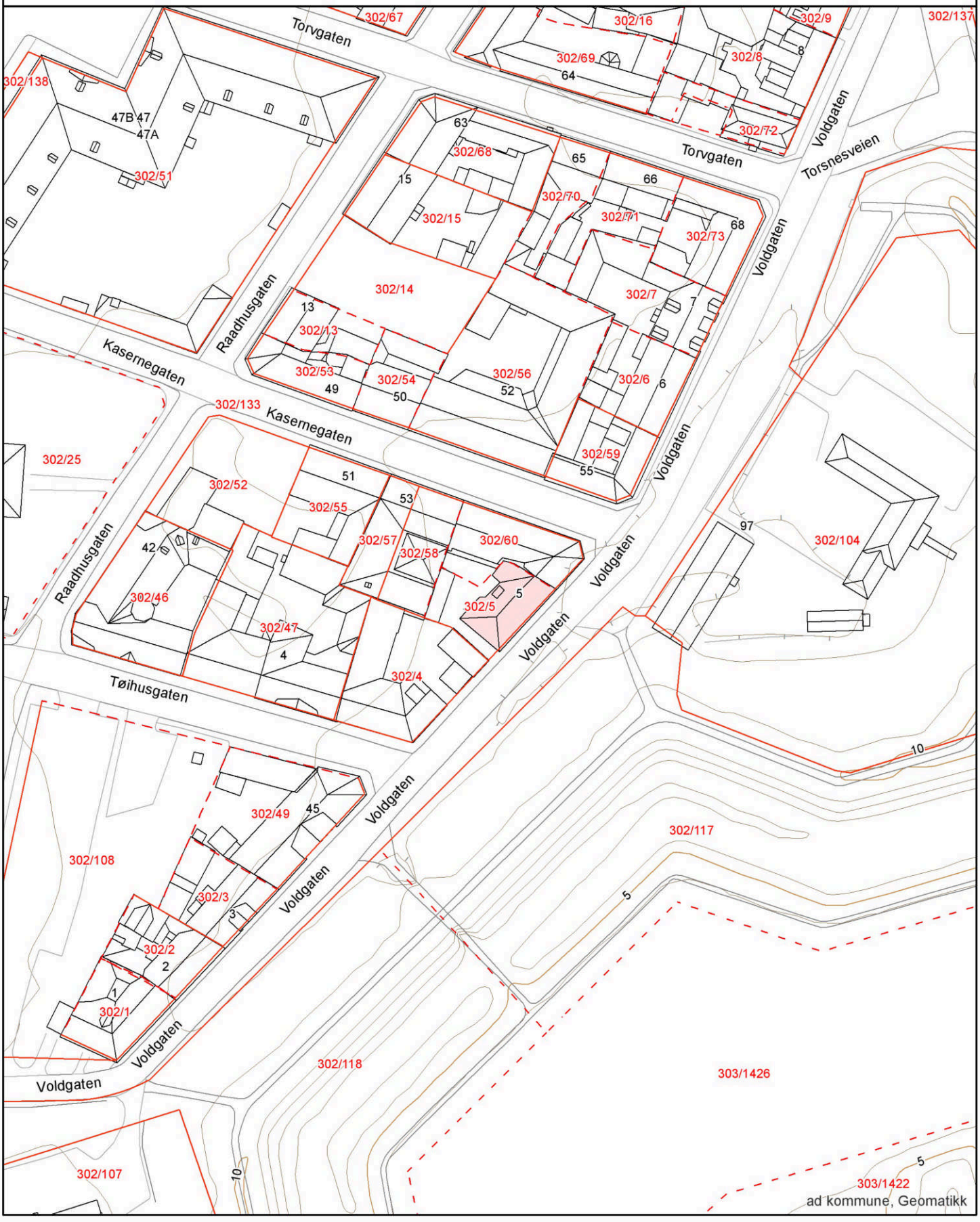
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/5/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-10

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/5/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-10

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 : 10.2.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564174.05426	611617.30791	Ikke spesifisert	9.77	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6564180.53019	611609.999775	Ikke spesifisert	5.58	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6564182.44581	611604.758966	Ikke spesifisert	10.39	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6564192.28891	611608.075781	Ikke spesifisert	8.49	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
5	6564188.30948	611615.580165	Ikke spesifisert	7.26	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
6	6564193.65051	611620.497417	Ikke spesifisert	2.12	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
7	6564192.7814	611622.432417	Ikke spesifisert	9.16	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
8	6564187.95388	611630.214032	Ikke spesifisert	18.97	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-302/5/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	12.02.2014	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	13.04.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
AASTA AALO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ARNE GJUL		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		
SE - Seksjonering	09.02.2014	10.02.2014	Jnr 13/50	

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
☑	☐	☑	☑	☑			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193867693	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 193867693: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	222.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	222.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	110.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
K01	0	42.0	0.0	42.0	0.0
H02	1	90.0	0.0	90.0	0.0
H03	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193867693-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	1	107.0	0.0	107.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.10.1997	03.11.1997
IG - Igangsettingstillatelse	31.10.1997	11.01.2001
TB - Tatt i bruk	13.12.1999	11.01.2001

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Voldgaten	5		1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser).

Dato: 01.07.1996
Revidert: 28.11.1997
Revidert: 10.02.1998

§ 1 FORMÅL

Festningsbyen ved Glomma i Fredrikstad er unik som bydannelse i Norge. Den fikk sin nåværende form omkring 1750. Dette gjelder festningsanleggene såvel som byplanen. Selve bebyggelsen har en mer skiftende alder ettersom den har vært fornyet etter de mange branner som har herjet stedet. Gamlebyen er fremdeles en militær garnison og dette setter sitt preg på byen. Forøvrig fungerer den som en særegen bydel i Fredrikstad med boliger, forretninger og andre virksomheter.

Hensikten med reguleringsplanen og bestemmelsene er å verne, bevare og eksponere dette arkitektoniske og kulturhistorisk særegne by- og festningsområde. Det er vesentlig at området skal være en levende bydel i Fredrikstad, men en videreutvikling må baseres på det historiske fundament og innenfor rammen av antikvariske hensyn.

§ 2 PLANOMRÅDET

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000. Det reguleres i sin helhet til spesialområde med formål bevaring i h.h.t. PBL. § 25.6. Området omfatter Gamlebyen, festningsanleggene og friområdene utenfor disse, del av Glomma samt Østre Fredrikstad Gravlund. Innenfor den viste grense skal arealene og bebyggelsen disponeres i h.h.t. denne plan og de tilhørende reguleringsbestemmelser.

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

§ 3.1 For eiendommer regulert til boligformål skal bebyggelsen nyttes til boliger Unntak kan tillates for del av bygning etter godkjent søknad

§ 3.2 Ved nybygg, hovedombygging o.l. som forutsetter byggetillatelse kan det kreves at det på egen tomt avsettes plass til biloppstilling og utearealer for beboernes behov. Behovet skal vurderes konkret i den enkelte byggesak og bestemmes ut fra antikvariske og andre relevante hensyn.

§ 4 OMRÅDER MED BLANDET FORMÅL (boliger/forretninger/kontorer/verksteder m.v.)

§ 4.1 På eiendommer regulert til "blandet formål" tillates 1. etasje og kjeller brukt til næringsformål.

§ 4.2 Lokaler i bebyggelsens øvrige etasjer skal brukes til boligformål. Bruksendringer kan dog tillates etter godkjent søknad.

§ 4.3 Som krav til biloppstillingsplasser og uteareal gjelder § 3.2.

§ 5 OMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL

§ 5.1 Områdene omfatter militære bygninger, kirke, rådhus m.v. Bygningenes bruk er påført plankartet. Nybygg, tilbygg og hovedombygginger må dekke offentlige formål og skje i h.h.t. § 10.
For evt. bygging på 2A skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som ivaretar helheten i kvartalet.

§ 5.2 Krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. vurderes særskilt i hver enkelt sak. (konf. § 3.2.)

§ 5.3 Området som på plankartet er betegnet som "Kommandantens hage" kan ikke bebygges. Anlegget kan ikke endres vesentlig uten etter innhentet godkjenning.

§ 6 OMRÅDER FOR ALMENNYTTIG FORMÅL

§ 6.1 Områdene gjelder følgende eiendommer:
Kasernegaten 41 (Frimurerlosjen)
Kasernegaten 52 (Betania)
Torvgaten 60 (Dunkejongården/Foreningen Gamle Fredrikstad)
Bygningenes bruk er påført plankartet.

§ 6.2 Som krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. gjelder § 3.2.

§ 7 TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Trafikkområdene omfatter gater og fortau inkludert mindre grøntområder, torv og plasser, kaiområder, gangveier samt del av Glomma innenfor plangrensen.

§ 7.2 Gater og fortau
Eksisterende gateløp med fortausmarkeringer skal bevares.
Nyanlegg, endring av belegning m.v. er ikke tillatt uten etter godkjent søknad.

§ 7.3 Plassen ved Artillerismien (merket P1) samt plassen ved Krutthuset (merket P2) tillates brukt til parkering og kan utformes i h.h.t. dette. Detaljplaner skal fremlegges til godkjenning.Torvet er avmerket spesielt hvor parkering kan skje etter Trafikkplan for Gamlebyen.

§ 7.4 Kaiområdet (merket K) kan benyttes til småbåthavn, trafikkai og fergebrygge. Båtopplag kan tillates etter godkjent reglement.

§ 7.5 I den del av Glomma som inngår i planen tillates ikke oppankring av faste installasjoner, fartøy o.l.

§ 8 FRIOMRÅDER

§ 8.1 Festningsanleggene, inkludert vanngraver og gangveier samt de øvrige parkområder skal behandles ut fra hensynet til deres historiske og antikvariske verdi samt militære betydning. Endring av terreng, gangtraseer eller andre anlegg, samt hugging av trær tillates kun etter søknad. Til grunn for skjøtsel av anleggene legges den utarbeidede restaureringsplan for festningsverkene.

§ 8.2 Lekeplasser som angitt på planen kan opparbeides i friområdene i nødvendig utstrekning for å dekke beboernes behov.

§ 8.3 Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres for spesielle bygninger etter godkjent søknad.

§ 9 OMRÅDE FOR GRAVLUND

§ 9.1 Østre Fredrikstad Gravlund er regulert til spesialområde for gravlund/ urnelund og skal benyttes i h.h.t. de bestemmelser som gjelder for slike. Det kan tillates å foreta endringer av terrenget ved oppfylling av 0,7 m på den østligste delen (se plankart) i samråd med Fylkeskonservatoren.

§ 9.2 Det tillates ikke oppført nye bygninger på området.

§ 9.3 Området rundt Østre Fredrikstad kirke kan tas i bruk til urnelund etter bruksplan godkjent av Fylkeskonservatoren og Den Norske Kirke som ledd i gjenskaping av det historiske miljø.

§ 10 KRAV TIL BEBYGGELSEN

§ 10.1 Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hvis en bygning må rives på grunn av brann eller annen skade, skal ny bygning oppføres på samme sted. Den nye bygning skal gis en eksteriørmessig utforming lik den som er fjernet, men kan rent unntaksvis, og da betinget av særlige grunner gis en utforming som er tilpasset bygningsmiljøet i Gamlebyen.

§ 10.2 Ved nybygging skal bygningene tilfredsstille branntekniske krav (konf. brannvernplan av mars 1993). Utformingen av bygningskropp og eksteriør skal være tilpasset gatebildet og Gamlebyens bygningsmiljø. Hovedbygningers høyde skal være maksimum 2 etasjer med mulighet for innredet loft. Bygningene skal ligge i gatelinje.

Sidefløyer og uthus kan tillates bygd i nabogrenser. Bygningshøyden skal i alminnelighet være maksimum 1 etasje med mulighet for innredet loft. Der man har dokumentasjon fra tidligere bebyggelse skal man ved nybygging legge dette til grunn for utformingen.

§ 10.3 Ved hovedombygging eller bruksendring samt andre arbeider som krever tillatelse skal det settes krav til brannteknisk sikring (iflg. bygg forskr. og brannsjefen).
Oppføring tillates i nabogrense under forutsetning av at branntekniske forhold ivaretas. Ved nybygg/ombygging skal bygning ha brannvegg i nabogrense (min. A120).
Det kan også stilles krav til omgjøring av fasader og detaljer slik at disse blir mer i samsvar med bygningens tidligere karakter. Det må legges vekt på at tilbygg ikke skaper for store endringer av gårdsrom og legger for stort beslag på eiendommens uteareal.

§ 10.4 Ved oppussing, vindusutskifting eller annen vesentlig reparasjon i fasadene, må dette gjøres på en måte som fører fasadene tilbake i samsvar med tidligere utseende eller i samsvar med byggestilen på vedkommende bygning.
Kravet gjelder materialvalg, fasadekledning, taktekking, gavlavslutninger, skorstener, listverk, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer på bygningen.
Alle utendørs elementer i tilknytning til bygning og anlegg, såsom gjerder, porter, trapper, gelendre, skilt, markiser, baldakiner, antenner, koblingsbokser o.l. kan ikke settes opp eller endres uten godkjenning.

§ 10.5 Maling av bygninger, gjerder o.l. skal skje etter en godkjent fargeplan. Avvik kan kun skje etter godkjenning.

§ 11 GENERELLE BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Det faste utvalg for plansaker kan etter grunngitt søknad, gjøre mindre unntak fra plan og bestemmelser.
Ved vurdering av søknader om unntak og godkjennelser skal det legges vekt på at Gamlebyens totale miljø ikke blir skjemmet. Det skal videre påses at tiltak ikke medfører økt brannfare eller er til sjenanse for strøket og dets beboere ved økt trafikk, støy eller andre miljømessige ulemper. Det skal også legges vekt på at alle tiltak tilfredsstiller antikvariske krav.
Ved tiltak som medfører arbeider i bakken skal kulturminnemyndighetene høres mht. etterreformatoriske kulturminner. Dette for å vurdere behovet for dokumentasjon samt bevaring og oppbevaring av funnmaterialet.
Alle søknader om unntak og godkjennelser skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles etter plan- og bygningsloven.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/5/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-10

N

Planident: 420
Ikrafttredelsesdato: 29.1.1998
Plannavn: Gamlebyen

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.



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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Forslag	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse	1001		111111	222 333 4	5 555 555 5
Fritidsbebyggelse	1111		111111	222 333 444	5 555 5
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	1112		111112	222 333 44	5 555 5
Boligbebyggelse, blokk- og lamellbebyggelse	1113		111113	222 333 45	5 555 5
Boligbebyggelse, kollektivbebyggelse	1114				
Fritidsbebyggelse for helg, ferie/reisetrafikk	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		111114	222 333 555	5 555 555
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121		111141	222 111 114	5 555 55
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		111142	222 333 555	5 555 555
Fritidsbebyggelse-blokk	1123				
Hytteanlegg	1124				
Bolig/næringsbebyggelse	1130	Næringsområde	111900	222 333 5	5 555 55
Forretningsbygg	1131	Forretninger	111977	222 333 555	5 555 5
Offentlig eller privat tjenesteyting	1140	Tjenesteyting	111900	222 333 555	5 555 555
Barnehage	1141	Barnehage			
Undervisning	1142	Undervisning			
Institusjon	1143	Institusjon			
Helsetjeneste/-virksomhet	1144	Helsetjeneste/-virksomhet			
Forsamlingslokale	1145	Forsamlingslokale			
Kirke	1146	Kirke			
Kirkegård	1147	Kirkegård			
Idrettsanlegg	1150	Idrettsanlegg	111900	222 333 555	5 555 555
Motorsportanlegg	1151	Motorsportanlegg			
Skytebane	1152	Skytebane			
Golfbane	1153	Golfbane			
Ridesenter/anlegg	1154	Ridesenter/anlegg	111900	222 333 555	5 555 555
Skiheis	1155	Skiheis			
Alpinanlegg	1156	Alpinanlegg			
Akebane	1157	Akebane			
Skytebane for leirdueskyting	1158	Skytebane for leirdueskyting			
Motorbane	1159	Motorbane			
Annen idrettsplass	1160	Annen idrettsplass			
Badeplass	1161	Badeplass	111977	222 333 555	5 555 555
Småbåthavn	1162	Småbåthavn			
Campingplass	1163	Campingplass			
Utfartsparkering	1164	Utfartsparkering			
Anlegg for motorisert ferdsel	1165	Anlegg for motorisert ferdsel			
Anlegg for luftfart	1166	Anlegg for luftfart			
Annen idrettsbygning	1167	Annen idrettsbygning			
Kulturbygning	1180	Kulturbygning			
Kulturminne	1181	Kulturminne			
Kulturmiljø	1182	Kulturmiljø			
Parkanlegg	1183	Parkanlegg			
Turveganlegg	1184	Turveganlegg			
Grønnstruktur	1185	Grønnstruktur			
Gravplass	1186	Gravplass			
Kirkegård	1187	Kirkegård			
Annen anleggsvirksomhet	1188	Annen anleggsvirksomhet			
Bygg og anlegg for jordbruk	1190	Bygg og anlegg for jordbruk	111900	222 333 555	5 555 555
Jordbruksbygning	1191				
Gårdsbygg	1192				
Driftsbygning	1193				
Veksthus	1194				
Annen næringsbygning	1195				
Bygning for kraftforsyning	1196				
Bygning for vannforsyning	1197				
Bygning for avløpsrensing	1198				
Bygning for renovasjonsformål	1199				
Annen samfunnsbygning	1200				
Annen anleggsvirksomhet	1300				
Bygg og anlegg for utvinning av råstoffer	1400				
Råstoffutvinning	1401		111111	222 333 4	5 555 555 5
Industri	1500				
Produksjon	1510				
Fabrikker	1520				
Verkstedbygg	1530				
Annen næringsbebyggelse	1540				
Bygg og anlegg for energiforsyning	1600				
Kraftforsyning	1610				
Vannforsyning	1620				
Avløpsrensing	1630				
Renovasjonsanlegg	1640				
Annen bygg- og anleggsvirksomhet	1700				
Kombinert bygg og anlegg for jord- og skogbruk	1710				
Kombinert bygg og anlegg for energiforsyning	1720				
Kombinert bygg og anlegg for vannforsyning, avløpsrensing og renovasjonsanlegg	1730				
Kombinert bygg og anlegg for annen næringsvirksomhet	1740				
Annen bygg- og anleggsvirksomhet	1790				
Kombinert bygg og anlegg for annen næringsvirksomhet	1800				
Bygg for undervisning	1810				
Bygg for helsetjeneste	1820				
Bygg for kirke og annen religiøs virksomhet	1830				
Bygg for kulturelle formål	1840				
Bygg for idrett og fritidsaktiviteter	1850				
Bygg for overnatting	1860				
Bygg for forretning, kontor og administrasjon	1870				
Bygg for transport og lagring	1880				
Bygg for kombinerte formål	1890				
Annen bygning	1900				
Kombinert bygning for annen næringsvirksomhet	1910				
Kombinert bygning for undervisning, helsetjeneste, kirke, kulturelle formål, idrett, overnatting, forretning, transport og lagring	1920				
Kombinert bygning for annen næringsvirksomhet	1930				
Annen bygning for annen næringsvirksomhet	1940				
Bygg for kombinerte formål	1950				
Annen bygning for annen næringsvirksomhet	1960				
Kombinert bygning for annen næringsvirksomhet	1970				
Annen bygning for annen næringsvirksomhet	1980				
Kombinert bygning for annen næringsvirksomhet	1990				
Annen bygning for annen næringsvirksomhet	1999				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2000				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2001				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2002				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2003				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2004				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2005				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2006				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2007				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2008				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2009				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2010				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2011				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2012				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2013				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2014				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2015				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2016				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2017				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2018				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2019				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2020				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2021				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2022				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2023				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2024				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2025				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2026				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2027				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2028				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2029				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2030				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2031				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2032				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2033				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2034				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2035				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2036				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2037				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2038				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2039				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2040				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2041				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2042				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2043				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2044				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2045				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2046				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2047				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2048				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2049				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2050				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2051				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2052				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2053				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2054				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2055				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2056				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2057				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2058				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2059				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2060				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2061				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2062				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2063				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2064				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2065				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2066				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2067				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2068				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2069				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2070				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2071				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2072				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2073				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2074				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2075				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2076				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2077				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2078				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2079				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2080				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2081				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2082				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2083				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2084				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2085				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2086				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2087				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2088				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2089				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2090				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2091				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2092				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2093				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2094				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2095				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2096				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2097				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2098				
Bygg- og anleggsvirksomhet	2099				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Forslag	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2000				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (annet)	2001				
Veg	2010	Veg	333333	222 333 555	5 555 555
Gatetun	2011	Gatetun			
Torg	2012	Torg	111111	222 333 555	5 555 555
Gang	2013	Gang			
Gatelys	2014	Gatelys	111111	222 333 4	5 555 5
Gang-/sykkelveg	2015	Gang-/sykkelveg			
Gang-/sykkelfelt	2016	Gang-/sykkelfelt			
Kjørefelt	2017	Kjørefelt			
Kollektivfelt	2018	Kollektivfelt			
Busslomme	2019	Busslomme			
Fortau	2020	Fortau			
Sykkelparkering	2021	Sykkelparkering			
Fotgjengerfelt	2022	Fotgjengerfelt			
Trafikkøy	2023	Trafikkøy			
Trafikkregulerende installasjon	2024	Trafikkregulerende installasjon			
Rundkjøring	2025	Rundkjøring			
Fartshump	2026	Fartshump			
Innsnevring	2027	Innsnevring			
Kollektivterminal	2028	Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2029	Kollektivholdeplass			
Kollektivtrasé	2030	Kollektivtrasé			
Kollektivstasjon	2031	Kollektivstasjon			
Kollektivanlegg	2032	Kollektivanlegg			
Kollektivanlegg (annet)	2033	Kollektivanlegg (annet)			
Parkeringsplass	2034	Parkeringsplass			
Parkeringshus	2035	Parkeringshus			
Parkeringsplass, anlegg	2036	Parkeringsplass	999999	111 111 111	5 555 577
Parkeringsplass (annet)	2037				
Bru	2040	Bru	333333	222 333 555	5 555 555
Tunnel	2041	Tunnel			
Overgang	2042	Overgang			
Undergang	2043	Undergang			
Vei i fjell	2044	Vei i fjell			
Vei i dagen	2045	Vei i dagen			
Vei i dagen, kjørebane	2046	Vei i dagen, kjørebane			
Vei i dagen, kjørefelt	2047	Vei i dagen, kjørefelt			
Vei i dagen, vegskulder	2048	Vei i dagen, vegskulder			
Vei i dagen, midtdeler	2049	Vei i dagen, midtdeler			
Vei i dagen, rekkverk	2050	Vei i dagen, rekkverk			
Vei i dagen, støyskjerm	2051	Vei i dagen, støyskjerm			
Vei i dagen, annet	2052	Vei i dagen, annet			
Vei i dagen, kjørebane (annet)	2053	Vei i dagen, kjørebane (annet)			
Vei i dagen, kjørefelt (annet)	2054	Vei i dagen, kjørefelt (annet)			
Vei i dagen, vegskulder (annet)	2055	Vei i dagen, vegskulder (annet)			
Vei i dagen, midtdeler (annet)	2056	Vei i dagen, midtdeler (annet)			
Vei i dagen, rekkverk (annet)	2057	Vei i dagen, rekkverk (annet)			
Vei i dagen, støyskjerm (annet)	2058	Vei i dagen, støyskjerm (annet)			
Vei i dagen, annet (annet)	2059	Vei i dagen, annet (annet)			
Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt	2060	Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt	999999	111 111 111	5 555 577
Vei i dagen, kjørebane, vegskulder	2061	Vei i dagen, kjørebane, vegskulder			
Vei i dagen, kjørebane, midtdeler	2062	Vei i dagen, kjørebane, midtdeler			
Vei i dagen, kjørebane, rekkverk	2063	Vei i dagen, kjørebane, rekkverk			
Vei i dagen, kjørebane, støyskjerm	2064	Vei i dagen, kjørebane, støyskjerm			
Vei i dagen, kjørebane, annet	2065	Vei i dagen, kjørebane, annet			
Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder	2066	Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder			
Vei i dagen, kjørefelt, midtdeler	2067	Vei i dagen, kjørefelt, midtdeler			
Vei i dagen, kjørefelt, rekkverk	2068	Vei i dagen, kjørefelt, rekkverk			
Vei i dagen, kjørefelt, støyskjerm	2069	Vei i dagen, kjørefelt, støyskjerm			
Vei i dagen, kjørefelt, annet	2070	Vei i dagen, kjørefelt, annet			
Vei i dagen, vegskulder, midtdeler	2071	Vei i dagen, vegskulder, midtdeler			
Vei i dagen, vegskulder, rekkverk	2072	Vei i dagen, vegskulder, rekkverk			
Vei i dagen, vegskulder, støyskjerm	2073	Vei i dagen, vegskulder, støyskjerm			
Vei i dagen, vegskulder, annet	2074	Vei i dagen, vegskulder, annet			
Vei i dagen, midtdeler, rekkverk	2075	Vei i dagen, midtdeler, rekkverk			
Vei i dagen, midtdeler, støyskjerm	2076	Vei i dagen, midtdeler, støyskjerm			
Vei i dagen, midtdeler, annet	2077	Vei i dagen, midtdeler, annet			
Vei i dagen, rekkverk, støyskjerm	2078	Vei i dagen, rekkverk, støyskjerm			
Vei i dagen, rekkverk, annet	2079	Vei i dagen, rekkverk, annet			
Vei i dagen, støyskjerm, annet	2080	Vei i dagen, støyskjerm, annet			
Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, vegskulder	2081	Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, vegskulder			
Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, midtdeler	2082	Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, midtdeler			
Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, rekkverk	2083	Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, rekkverk			
Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, støyskjerm	2084	Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, støyskjerm			
Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, annet	2085	Vei i dagen, kjørebane, kjørefelt, annet			
Vei i dagen, kjørebane, vegskulder, midtdeler	2086	Vei i dagen, kjørebane, vegskulder, midtdeler			
Vei i dagen, kjørebane, vegskulder, rekkverk	2087	Vei i dagen, kjørebane, vegskulder, rekkverk			
Vei i dagen, kjørebane, vegskulder, støyskjerm	2088	Vei i dagen, kjørebane, vegskulder, støyskjerm			
Vei i dagen, kjørebane, vegskulder, annet	2089	Vei i dagen, kjørebane, vegskulder, annet			
Vei i dagen, kjørebane, midtdeler, rekkverk	2090	Vei i dagen, kjørebane, midtdeler, rekkverk			
Vei i dagen, kjørebane, midtdeler, støyskjerm	2091	Vei i dagen, kjørebane, midtdeler, støyskjerm			
Vei i dagen, kjørebane, midtdeler, annet	2092	Vei i dagen, kjørebane, midtdeler, annet			
Vei i dagen, kjørebane, rekkverk, støyskjerm	2093	Vei i dagen, kjørebane, rekkverk, støyskjerm			
Vei i dagen, kjørebane, rekkverk, annet	2094	Vei i dagen, kjørebane, rekkverk, annet			
Vei i dagen, kjørebane, støyskjerm, annet	2095	Vei i dagen, kjørebane, støyskjerm, annet			
Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder, midtdeler	2096	Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder, midtdeler			
Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder, rekkverk	2097	Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder, rekkverk			
Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder, støyskjerm	2098	Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder, støyskjerm			
Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder, annet	2099	Vei i dagen, kjørefelt, vegskulder, annet			

GRØNNSTRUKTUR

Forslag	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
Grønnstruktur	3000				
Naturområde	3001	Naturområde	999999	111 222 333	5 555 555 5
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Turdrag	3032	Friområde			
Turdrag	3033	Badestrand			
Park	3050	Park			
Hagebruksområde	3060	Hagebruksområde			
Grønnstruktur (annet)	3090		999999	111 222 333	5 555 555 5
			111111	222 333 444	5 555 555 5
			111111	222 333 444	5 555 555 5
			111111	222 333 444	5 555 555 5

FORSVARET

Forslag	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
Forsvaret	4000				
Forsvaret	4001	Forsvaret	111111	222 333 555	5 555 555
Våpen- og skytefelt (skyte)	4110	Våpen- og skytefelt (skyte)			
Øvelsesfeltområde	4120	Øvelsesfeltområde			
Flyplassområde	4130	Flyplassområde			
Sivil aktivitet innenfor forsvarsområde	4150	Sivil aktivitet innenfor forsvarsområde	111111	222 333 555	5 555 555
			111111	222 333 555	5 555 555
Anlegg tilhørende forsvaret (annet)	4160	Anlegg tilhørende forsvaret (annet)	111111	222 333 555	5 555 555

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Forslag	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
LNFR-område - dyrka, og kulturbetjente, samt innmarksbeite	5000				
Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	333333	444 555 555	5 555 555
LNFR-område med dyrka mark, dyrkbar mark og innmarksbeite, gjerder, spredt bebyggelse med tilhørende næringsvirksomhet, samt vei, gårdsveier og bruksveier	5100				
Landbruksområde	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Gårdsbebyggelse	5113	Gårdsbebyggelse	333333	444 555 555	5 555 555
Gartneri	5114	Gartneri			
Pelsdyrhold	5115	Pelsdyrhold			
Spesialhold	5116	Spesialhold	333333	444 555 555	5 555 555
Frukthage	5117	Frukthage			
Reindrift	5118	Reindriftsanlegg			
LNFR-område (spredt bolig, fritids- eller næringsbebyggelse) m.v.	5120	LNFR-sone for SPATA	333333	444 555 555	5 555 555
Spredt boligbebyggelse	5121				
Spredt fritidsbebyggelse	5122				
Spredt næringsbebyggelse	5123				
Naturområde	5200	Naturområde	999999	111 222 333	5 555 555 5
Naturområde (annet)	5210	Naturområde (annet)			
Vann og vassdrag	5300	Vann og vassdrag			
Vann og vassdrag (annet)	5310	Vann og vassdrag (annet)			
Myr	5320	Myr			
Myr (annet)	5330	Myr (annet)			
Fjell	5340	Fjell			
Fjell (annet)	5350	Fjell (annet)			
Dyrket mark	5400	Dyrket mark	333333	444 555 555	5 555 555
Dyrket mark (annet)	5410	Dyrket mark (annet)			
Dyrkbar mark	5420	Dyrkbar mark			
Dyrkbar mark (annet)	5430	Dyrkbar mark (annet)			
Innmarksbeite	5440	Innmarksbeite			
Innmarksbeite (annet)	5450	Innmarksbeite (annet)			
Gjerde	5460	Gjerde			
Gjerde (annet)	5470	Gjerde (annet)			
Gårdsveg innenfor landbruksområde	5500	Gårdsveg innenfor landbruksområde			
Gårdsveg innenfor landbruksområde (annet)	5510	Gårdsveg innenfor landbruksområde (annet)			
Bruksveg innenfor landbruksområde	5520	Bruksveg innenfor landbruksområde			
Bruksveg innenfor landbruksområde (annet)	5530	Bruksveg innenfor landbruksområde (annet)			
Beite	5600	Beite	999999	111 222 333	5 555 555 5
Beite (annet)	5610	Beite (annet)			
Utmark	5700	Utmark			
Utmark (annet)	5710	Utmark (annet)			
Vann og vassdrag	5800	Vann og vassdrag			
Vann og vassdrag (annet)	5810	Vann og vassdrag (annet)			
Myr	5820	Myr			
Myr (annet)	5830	Myr (annet)			
Fjell	5840	Fjell			
Fjell (annet)	5850	Fjell (annet)			

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Forslag	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
Bruk og vern av sjø og vassdrag	6000				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001				
Ferdsel	6100	Ferdsel	111111	222 333 555	5 555 555
Farled	6200	Farled	111111	222 333 555	5 555 555
Bøyefelt	6210	Bøyefelt			
Havneområde i sjø	6220	Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230	Småbåthavn	111111	222 333 555	5 555 555
Fiskerihavn	6240	Fiskerihavn			
Ankerplass	6250	Ankerplass	111111	222 333 555	5 555 555
Akvakultur	6260	Akvakultur	111111	222 333 555	5 555 555
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6270				
Undervannskabel	6280	Undervannskabel	111111	222 333 555	5 555 555
Undervannsledning	6290	Undervannsledning			
Undervannsledning i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6300				
Undervannsledning i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (annet)	6310				
Miljøovervåkning	6320	Miljøovervåkning	111111	222 333 555	5 555 555
Undervannsledning i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6330	Undervannsledning	999999	111 222 333	5 555 555
Deponiområde	6340	Deponiområde	111111	222 333 555	5 555 555
Kombinert formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, se under hvert enkelt underformål	6350	Kombinert formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, se under hvert enkelt underformål	111111	222 333 555	5 555 555
			111111	222 333 555	5 555 555
			111111	222 333 555	5 555 555
			111111	222 333 555	5 555 555

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesymbol / retningsvinkel	Avbildning
Hensynssone	(100)		FFS600. Skal ikke skrive. Inngår til grunn. Kvalitet: 6. Skjæfaktor: 0,3 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifisering i linje/flatetekst.
Hjelpelinje	(190)		
Bygningsfri sone	(200)		SR600 Lovlist. Vidde 500 m/m. Kvalitet 6. Skjæfaktor 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifisering i linje/flatetekst.
Hjelpelinje for bygningsfri sone	(400)		
Bygningsfri hensynssone	(600)		SR600 Lovlist. Vidde 500 m/m. Kvalitet 6. Skjæfaktor 0,15 Tekst på hensynssone-spesifisering i linje/flatetekst.
			SR600 Lovlist. Vidde 100/200 m/m. Kvalitet 6. Skjæfaktor 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifisering i linje/flatetekst.
Hjelpelinje for bygningsfri sone	(790)		SR600. Lovlist. Vidde 100 m/m. Kvalitet 6. Skjæfaktor 0,15 Bakgrunn: Ant. Tekst på hensynssone-spesifisering i linje/flatetekst.
Hjelpelinje for bygningsfri sone	(990)		

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Sosi-kode	Kvalitet	Nøyaktighet	Flatesymbol, retningsvinkel	Avbildning
Hjelpelinje/midtlinje/sikt	3	3,5	0,5		Flatesymbol: Midtlinje (typ for midtstilling) avbygningsmidtlin. Skissen fjernes når annet avbygningsområde er valgt. Flatens egenskaper med Hjelpelinje/midtlinje/sikt.

Linjetype/plot	Sosi-kode	Tykkelse, normal	Tykkelse, uthevet	Avbildning	Symbol	Farge	Merknader
Hjelpelinje		1,0	3,0	2,0		RGB 0 0 0	
Hjelpelinje/midtlinje		0,35				RGB 0 0 0	
Hjelpelinje/midtlinje, sikt							
Hjelpelinje/midtlinje/bygningsfri sone		0,6	4,0	1,0		RGB 0 0 0	
Hjelpelinje/midtlinje/bygningsfri sone, sikt							
Hjelpelinje/midtlinje/bygningsfri sone, midtlinje							
Hjelpelinje/midtlinje/bygningsfri sone, midtlinje, sikt							
Hjelpelinje/midtlinje, sikt		0,3	2,5	2,0		RGB 0 0 0	Omriss på bestemt måten (uspesifisert) med en linje. Ingen flatesymbol. Tidligere avgrensningslinje for formålsområdet.
Hjelpelinje/midtlinje		0,35	2,5	1,0		RGB 0 0 0	Grunnlinje for H-/V-

Hjelpelinje/midtlinje AVGRENSNING	Sosi-kode	Kvalitet	Nøyaktighet	Avbildning	Symbol	Farge	Merknader
Avgrensning av plan	1000	6,25				RGB 0 0 0	
Grunnavgrensning som skal opphøre	1004	6,25	0,5	1,0		RGB 0 0 0	
Bygg, kulturminner, vei- og/eller bane-linje	1018	1,0				RGB 0 0 0	
Byggelinje	1017	6,25	4,0	2,0		RGB 0 0 0	
Byggelinje	1019	6,25	2,5	2,0		RGB 0 0 0	
Planlagt avkjørsle	1013	6,25				RGB 0 0 0	
Avkjørsle (som inngår i plan)	1014	0,5				RGB 0 0 0	
Avgrensning av/avkjørsle/kant	1016	6,00	4,0	2,0		RGB 0 0 0	Lengden kan tilsiktes. Inner-/ytterlinje kan i tillegg angis. Flatesymbol.
Avgrensning annet	1011	6,25	4,0	2,0		RGB 0 0 0	
Frisikt	1012	6,25	2,5	1,0		RGB 0 0 0	Sikt i mm
Avgrensning kjørefelt/vei	1015	6,25	4,0	2,0		RGB 0 0 0	
Avgrensning kjørefelt	1024	6,25	2,5	2,0		RGB 0 0 0	
Avgrensning kjørefelt/vei	1025	6,25	2,5	1,0		RGB 0 0 0	
Avgrensning kjørefelt/vei	1026	6,25	1,0	1,0		RGB 0 0 0	
Avgrensning kjørefelt/vei	1027	6,25	4,0	2,0		RGB 0 0 0	
Avgrensning kjørefelt/vei	1028	6,25				RGB 0 0 0	Tunnelmunn med vanlig bildetegning
Senterlinje/vei	1035

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

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

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

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

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

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

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,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(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. februar 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 302 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Voldgaten 5, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250029

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Gjul	Aasta Aalo

Gateadresse
Voldgaten 5

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 108250029

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: rørarbeid

Arbeid utført av: Kråkerøy Rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi mener alt ble nytt under forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dokumentert i boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Noen fuktmerker på gulv i kjeller

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er høydeforskjell på stuegulvet

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: Vi tror det ble gjort under forrige eier og vi kjenner ikke detaljene. Vi er også usikre på det med samsvarserklæring som det blir spurt om nedenfor.

Arbeid utført av: Omikrom Elektro as og Elektrikertjenesten

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 108250029

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	Taket ble gjenoppbygget etter brann
Arbeid utført av	Vet ikke

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250029

Tilleggskommentar

Det er noe oppsprekking i enden av bord i ytterkledning og i noe av listverket i etasjeskille.

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 forsikringskostnader 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: 108250029

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Gjul	962f36d49715ad50dbb83e0ea9fd5ebcdcd8b0e6	28.02.2025 13:52:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aasta Aalo	629b0f64b627b42b6331a3228e3857d234475fb3	28.02.2025 14:40:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250029

- 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

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:
Voldgaten 5, 1632 Gamle Fredrikstad
Gnr. 302, Bnr. 5, Snr. 2, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250029

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Kathrine Skolt

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 905 99 388

E-post: kathrine.skolt@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.
