PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

STORHAUGVEIEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

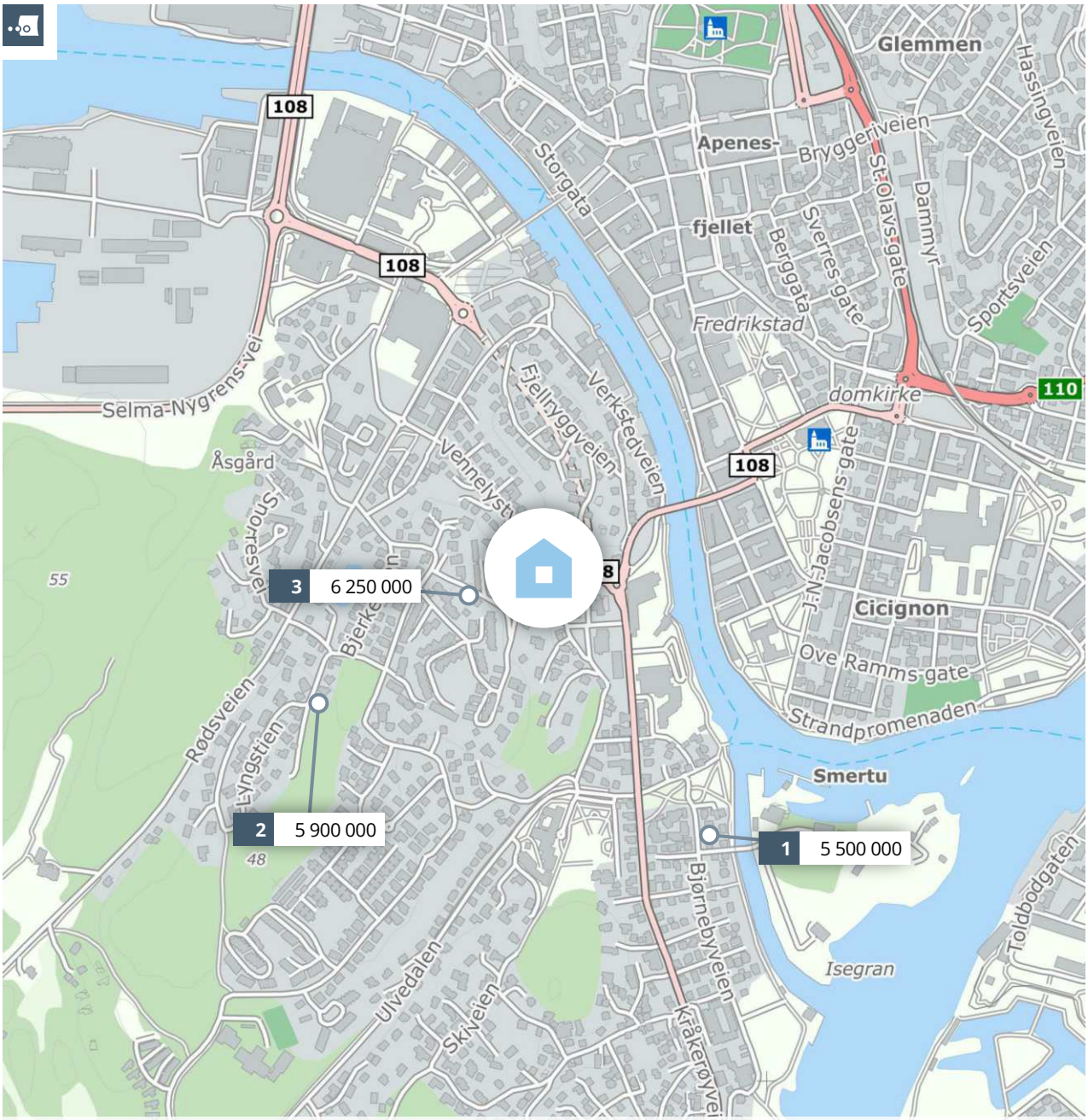
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STORHAUGVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 19.05.2025

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: Caroline Meyer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 422 BNR 103 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS BJØLSTAD VEST

Verdivurdert til

5 650 000

-	5 650 000	27 970
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	202 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						504 m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

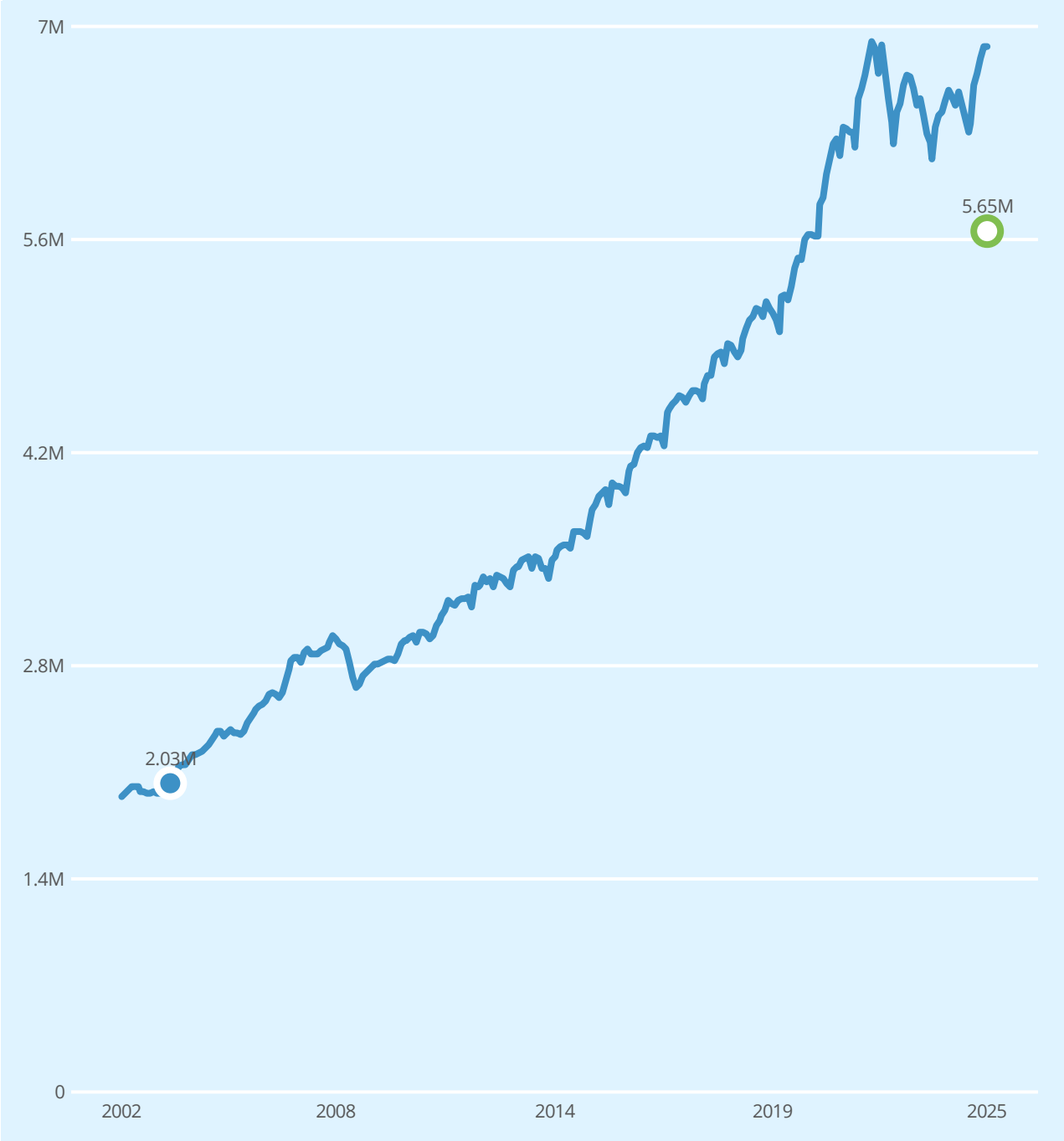
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnebyveien 10 167 m²	1920	347 m²	3 sov	05.06.2024	5 490 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**32 934**
2	Tyristien 5 144 m²	1957	660 m²	4 sov	31.10.2023	5 500 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**40 972**
3	Solåsen 11 127 m²	1958	405 m²	3 sov	22.09.2023	5 900 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**49 213**

Fin familiebolig med flere uteplasser i et svært populært boligområde på Nordre Kråkerøy.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.09.2003	10.02.2004	06.04.2004	1 670 000	2 030 000	-	2 030 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 1671 KRÅKERØY nå

2
eneboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 275 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Eneboliger solgt i 1671 KRÅKERØY siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

5 464 000 Salgspris i snitt
5 450 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

33 943 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
32 012 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 9 mnd
27 970 Storhaugveien 1 Totalpris 5 650 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 422, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2622 **Referansenummer:** MY2438

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer med kjeller beliggende i Storhaugveien 1. Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med vedovn, varmekabler, panelovn og varmepumpe.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

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

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Det ligger takshingel på tilbygg.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Halvvalmet takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Undertak av bordtak. Utlufting ved raft.
Isolerglass i treramme og koblede glassruter i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 12 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Terassens trekonstruksjoner opplyses satt opp i 2024.

Det er en frittstående terrasse bak boligen på 27m2. Oppsatt i trekonstruksjoner.
Utvendig tretrapp fra terrasse.
Betongtrapp foran inngang.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett, belegg, fliser og heltre gulver på gulv.
Vegger er med malt strie og panel.
Himling er med tak plater og panel.
Etasjeskille i tre. Støpt betong dekke i kjeller.
Mursteinspipe med vedovn i stue.
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 19,5%

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av badekar med dusj, servant med underskap og wc .
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 7%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

Bad
Bad i kjeller med badstue. Det opplyses at badstue aldri har vært i bruk i eiers tid.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Komposit benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det opplyses at det har vært kjøkkenfornyer i 2018 med nye fronter og benkeplate.

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

SPESIALROM Gå til side

Badstue

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

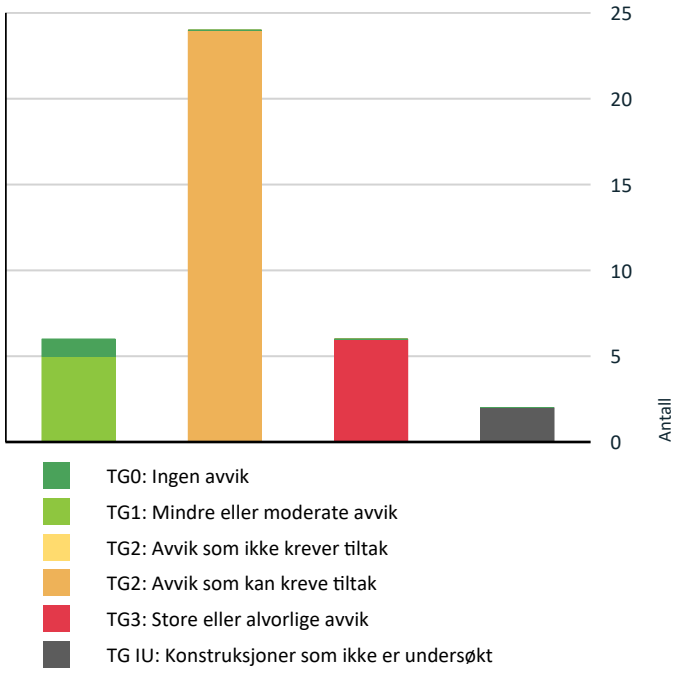
Sy rom på tegning i 2.etg har blitt en del av soverom.
Deler av kjeller er innredet etter byggeår. Dette er ikke godkjent eller omsøkt. Tiltak må påregens.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

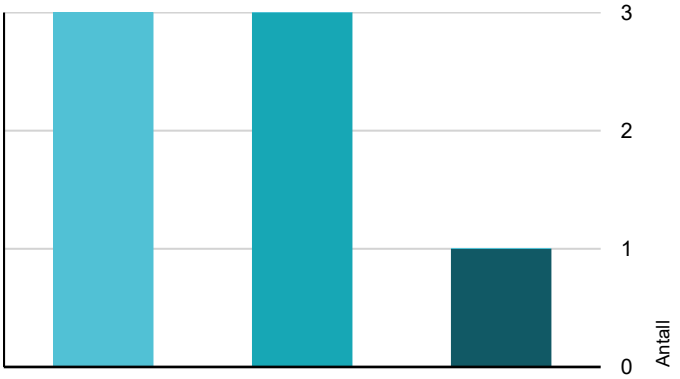
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg	Opplyses påbygd i ca 1960

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Det ligger takshingel på tilbygg.

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

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

Det opplyses at det tidliger har vært lekaje fra kondens problemer i 2020, det opplyses at Recover har byttet takpapp på tilbygg.
Det tilføres også at dette ikke lengere er noe problem.

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

En konsekvens av et gammelt tak med takstein er at gamle takstein kan være sprukne, porøse eller ha mistet overflatebehadlingen. Regnvann eller smaltevann kan trenge gjennom takstein eller mellom steinen og føre til redusert levetid på undertak. Eldre tak har ofteb dårlige lufting, noe som kan føre til kondens / fuktskader. Et gammelt tak krever jevnlig reprasjon og inspeksjon. Normal levetid for betongb takstein er vanligvis 40-60 år.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn for feier må monteres.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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.

Varierende utlufting bak panel. Ikke konstatert musebånd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader skader i vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Isolasjon går noen steder helt ut til undertak.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Luftespalte anbefales etablert. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Etasjeskille mot loft er trolig isolert med datidens krav til isolasjon / tetthet og eventuelt dampsperre. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonstruksjonen. En konsekvens av at det er dårlig lufting på loft er at det kan oppstå følgskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vinduer

Isolerglass i treramme og koblede glassruter i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe kondensmerker enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet. Vinduer har en alder som tilsier at de snart trenger vedlikehold / utskifting, men når dette skal gjøres er vanskelig og si. Overvåk tilstand og pass på at oppholdsrom er godt ventilert

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mere ann halvparten av forvented brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 12 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Terassens trekonstruksjoner opplyses satt opp i 2024.

Det er en frittstående terrasse bak boligen på 27m2. Oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Rekkverk har en høyde på ca 0,91m og er noe få cm for lavt iht dagens krav på 1m.

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse.
Betongtrapp foran inngang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har parkett, belegg, fliser og heltre gulver på gulv.
Vegger er med malt strie og panel.
Himling er med tak plater og panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder. Noe knirk i gulver enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt betong dekke i kjeller.

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

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

Det bemerkes at 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.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger avvik fra feier datert 14.04.2025:

Innekledd skorstein
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Det er regisrert rennmerker på pipetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 19,5%

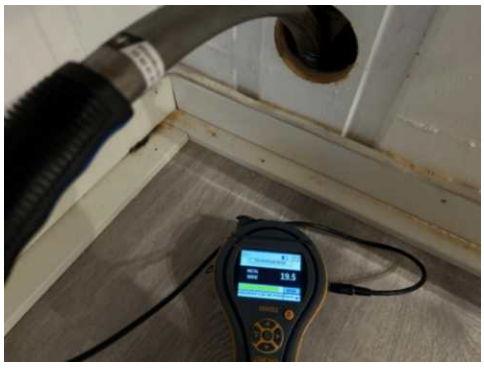
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.



TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert skruehull i veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales tettet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

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.

Det er regisrert sprekk i fuger enkelte steder. Gulv er relativt flatt.

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. Lokal utbedring anbefales.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

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

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

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av badekar med dusj, servant med underskap og wc .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

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

Økt vedlikeholdsbehov:
Gamle baderomsmøbler krever ofte mer vedlikehold, som reparasjoner eller lakkering, for å holde seg i orden.

Løsning:

Hvis innredningen fortsatt fungerer og er solid, kan du vurdere små oppgraderinger som maling, nye håndtak eller å bytte ut enkelte deler. Hvis fukt- eller funksjonsproblemer er et tema, kan det være verdt å investere i moderne, mer holdbare og plassbesparende løsninger.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 7%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad i kjeller med badstue. Det opplyses at badstue aldri har vært i bruk i eiers tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Komposit benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det opplyses at det har vært kjøkkenfornyer i 2018 med nye fronter og benkeplate.

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badstue har ikke vært brukt av eier. Rom har mangler iht dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak på denne må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

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

Det opplyses at badstuovn ikke har vært brukt av eier i eiers tid og tilstand på denne er uvist.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

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

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og jern / soil.

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

Lufting av anlegget er med doro ventil på loft.

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

Lufting anbefales ført over tak.

TG 2 Ventilasjon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftbehandling anbefales forbedret.

TG 2 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

56 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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

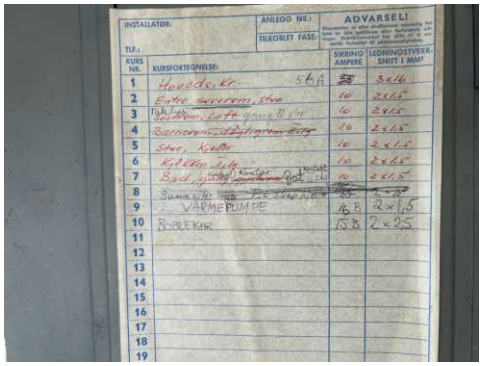
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Det er registrert ujordet stikk i boligen. Disse anbefales byttet til jordede stikkontakter. Tilatak på det elektriske anlegget kan ikke utelukkes.





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. Manometer står på grønt.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og betong såle.
Grunnmur av betong. Pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er regisrert sprekker / settninger i vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åvervåk tilstand.

TG 2 Terrengforhold

Fall mot bygningen på inngangsside.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åvervåk tilstand. Vannskelig med andre løsninger.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bod har en normal standard.

Vedlikehold
Bod trenger vedlikehold.

Beskrivelse
Bod oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

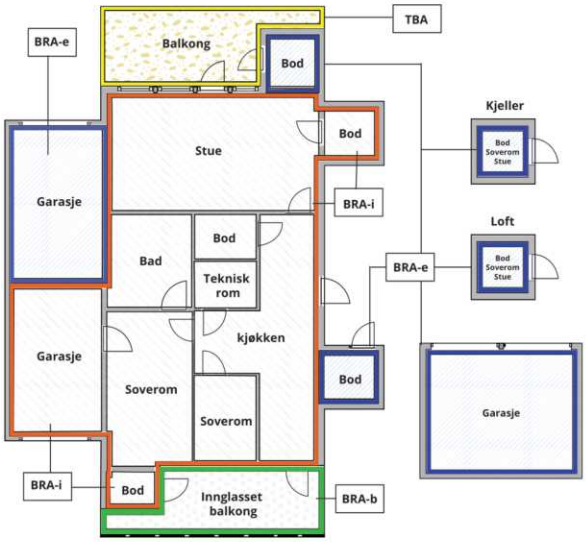
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	75			75	39
2.Etasje	62			62	
Kjeller	65			65	
SUM	**202**				**39**
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Bod, Kjøkken, Stue, Spisestue, Trapperom		
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad		
Kjeller	Boder, Kjellerstue, Badstue, Bad		

Kommentar

Det bemerkes at det ikke er søkt bruksendring av kjeller. Hele kjeller vurderes som s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Sy rom på tegning i 2.etg har blitt en del av soverom.
Deler av kjeller er innredet etter byggeår. Dette er ikke godkjent eller omsøkt. Tiltak må påregens.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	67
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	422	103		0	504.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storhaugveien 1

Hjemmelshaver
Pettersen Paal Marius

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MY2438

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250086

Selger 1 navn
Paal Marius Pettersen

Gateadresse
Storhaugveien 1

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1671

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6581796

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 108250086

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen synlige sprekker i vaskerom og det var oversvømmelse i 2019 hvor vann kom opp av sluket i kjellerbad (tilbakeslag).

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet baderomsinnredning og fliser i 2014

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flommen i 2019 førte til tilbakeslag i kjeller.

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: Enkelte fuktmerker langs veggen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje på tak i 2021. Dette har blitt utbedret av Recover som har lagt nytt tak på den delen av huset.

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: Skjeve gulv og noen synlige sprekker i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett mus, men det er mer enn ti år siden. Ellers noen sukkermaur som dukker opp om våren.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært utført sjekk av el-anlegg da dette var et pålegg i sin tid, men jeg har ikke noe dokumentasjon på dette.

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: 108250086

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	Recover la nytt tak på nyere del av huset etter at det hadde vært lekkasje innvendig i 2021. Ny veranda ble satt opp i stedet for den gamle i løpet av sommeren 2024 av Eiendomsservice
Arbeid utført av	Recover og Eiendomsservice

Filer

ENG_995761440_OST_2014355483_435600201.pdf terasse Kråkerøy Eiendomsservice.pdf

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

Beskrivelse	Da jeg kjøpte huset i 2004, var det soverom og bad i kjeller. Det ble ikke anført om dette søkt om - eller godkjent

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Document reference: 108250086

Tilleggskommentar

Gjøres arbeid på eiendommen ved siden av. Det vil bli asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen i løpet av den nærmeste tiden.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250086

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paal Marius Pettersen	a44bb6e950995cfd4bc1aea3c29b98dfc147987b	08.05.2025 16:30:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250086

- 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

Storhaugveien 1

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Værstetorvet	6 min
VTS P120	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kråkerøy Super Linje VY6, 117, 171, 172, 199	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

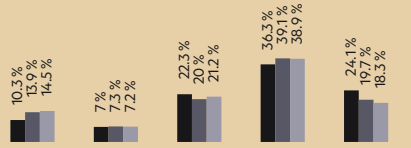
BARNEHAGER

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.7 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøybrua	3 min
Coop Extra Glommen Brygge	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjølstad/Ulvedalsåsen	2 519	1 458
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

SPORT

Smertuparken	7 min
Paaskestien balløkke	9 min
SATS Fredrikstad	4 min
SKY Fitness Fredrikstad	10 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

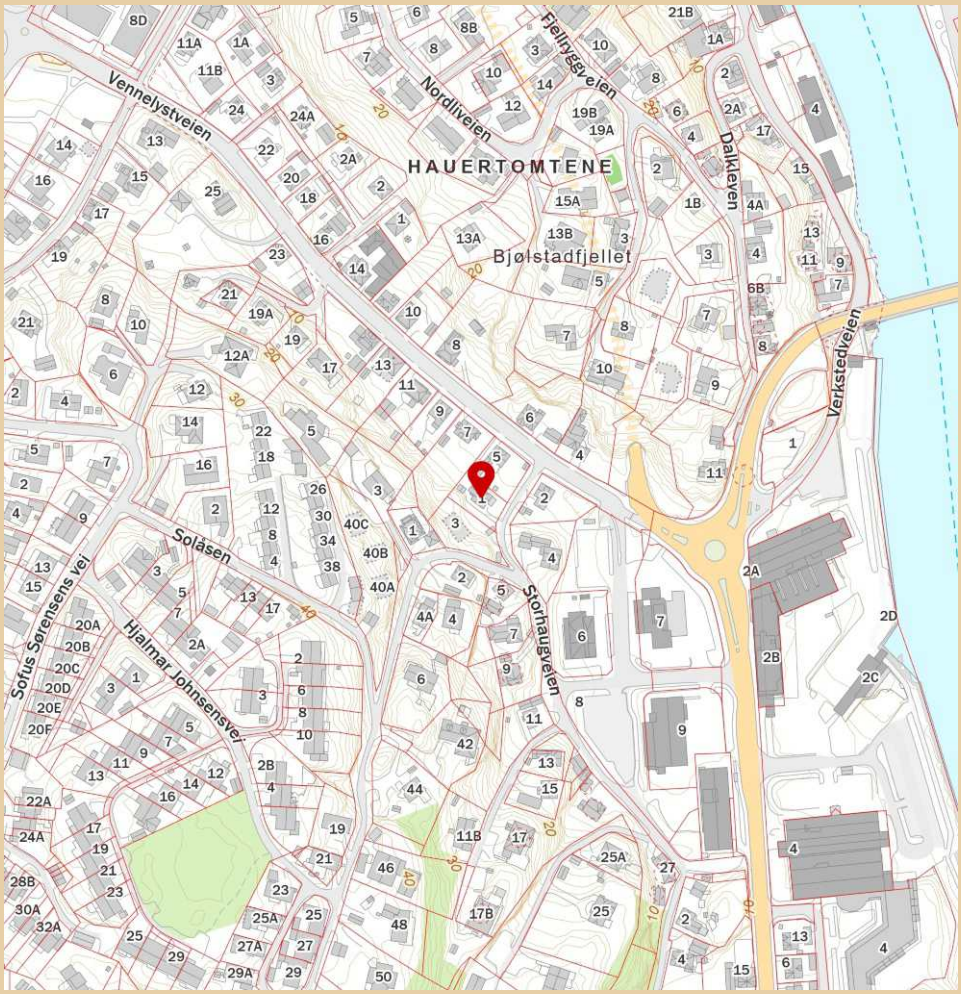
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Storhaugveien 1

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kråkerøy Super Linje VY6, 117, 171, 172, 199	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.7 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøybrua	3 min
Coop Extra Glommen Brygge	4 min

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	9 min
Boots apotek Kråkerøy	4 min
Væstertorvet Vinmonopol	9 min

SPORT

Smertuparken	7 min
Paaskestien balløkke	9 min
SATS Fredrikstad	4 min
SKY Fitness Fredrikstad	10 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

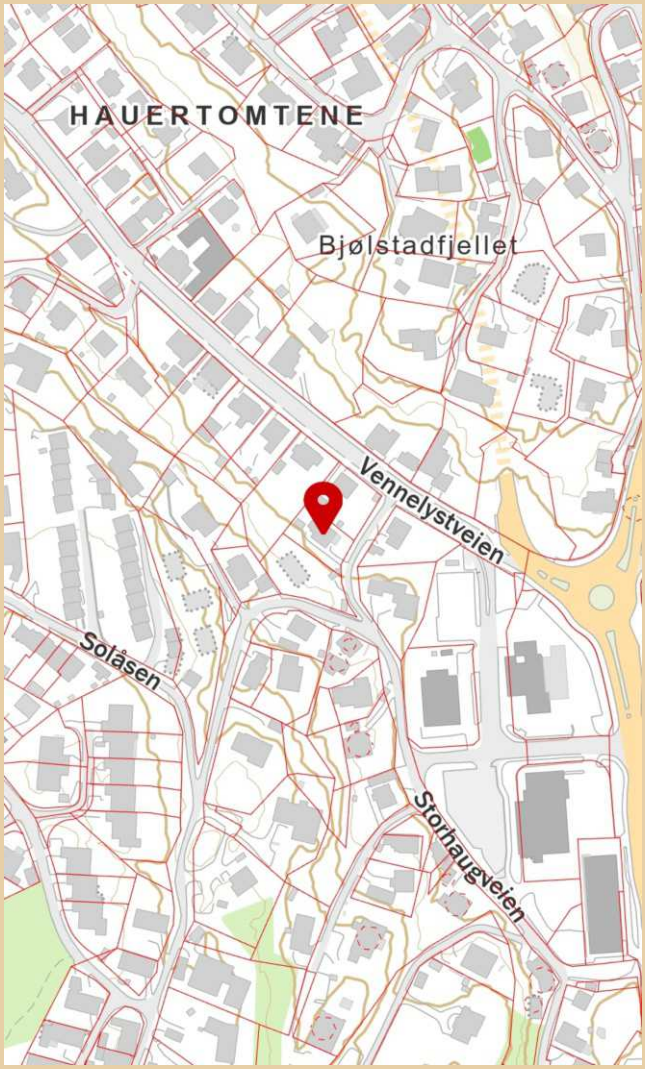
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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

Storhaugveien 1

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kråkerøy Super Linje VY6, 117, 171, 172, 199	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.7 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøybrua	3 min
Coop Extra Glommen Brygge	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	9 min
Boots apotek Kråkerøy	4 min
Væstertorvet Vinmonopol	9 min

SPORT

Smertuparken	7 min
Paaskestien balløkke	9 min
SATS Fredrikstad	4 min
SKY Fitness Fredrikstad	10 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

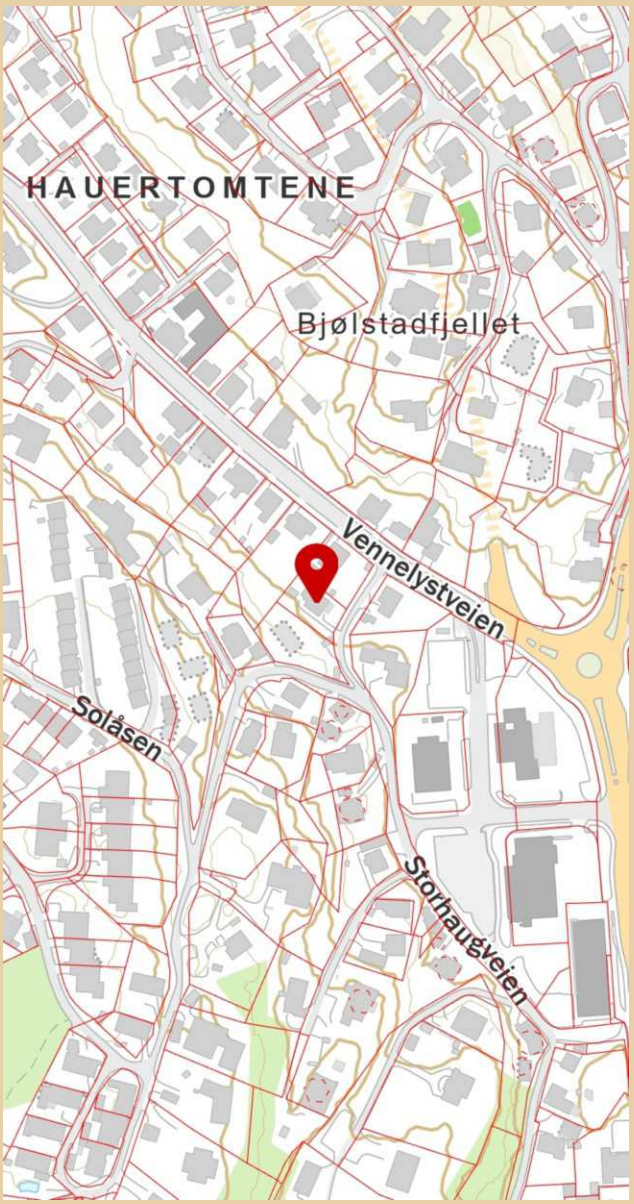
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

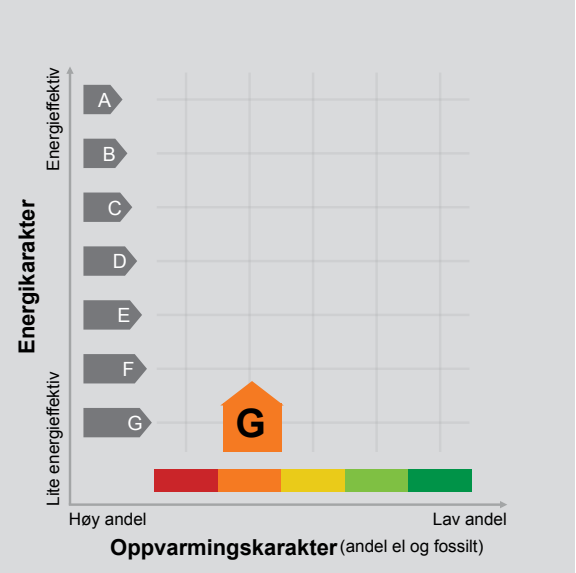
- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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

ENERGIATTEST

Adresse	Storhaugveien 1
Postnummer	1671
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	422
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147797982
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117189
Dato	08.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

GR.NR. 22 BR.NR. 1 TOMT NR. 108.

FERDIGATTEST.

I henhold til bygningslovens § 142 ble det lørdag 13. juli 1963 avholdt ferdigbesiktigelse over et tilbygg i Storhaugsveien 1, Kråkerøy. Tilbygget eies av Dagfinn Dahlstrøm.

Arbeidet er utført i henhold til gjeldene lov og forskrifter.

Gjenstående arbeide:

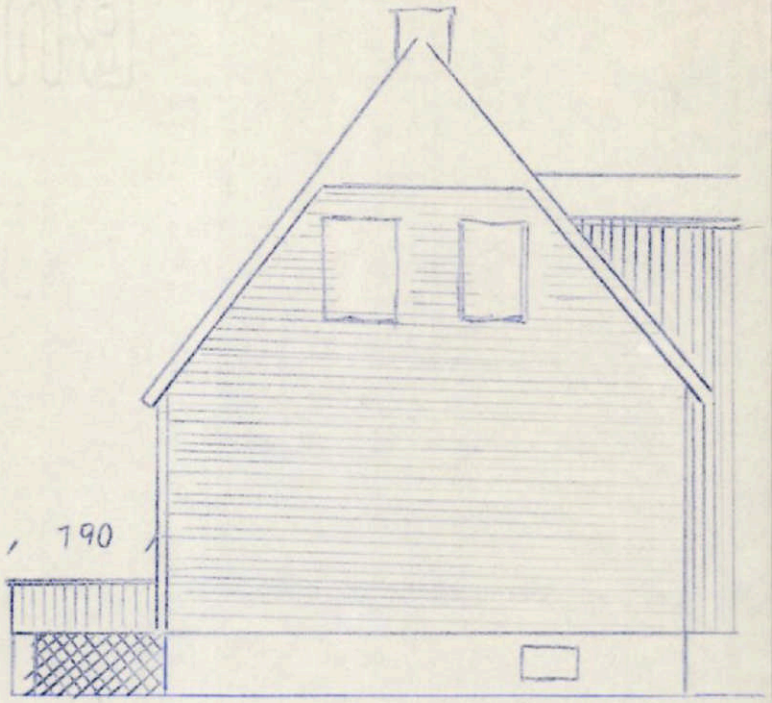
Belegg på gulvet i soverommet med vaskelister.

Kråkerøy bygningsvesen, 16. juli 1963.

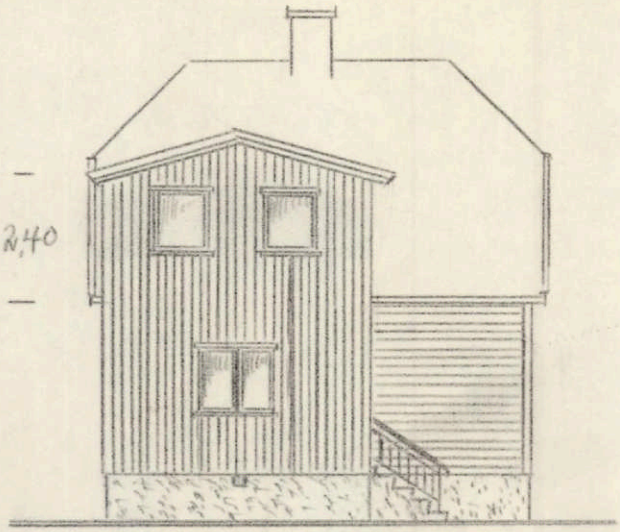
bygningskontrollør

Tilbygg av åpen veranda
Ernst Dahlström's hus
Storhaugvn. 1

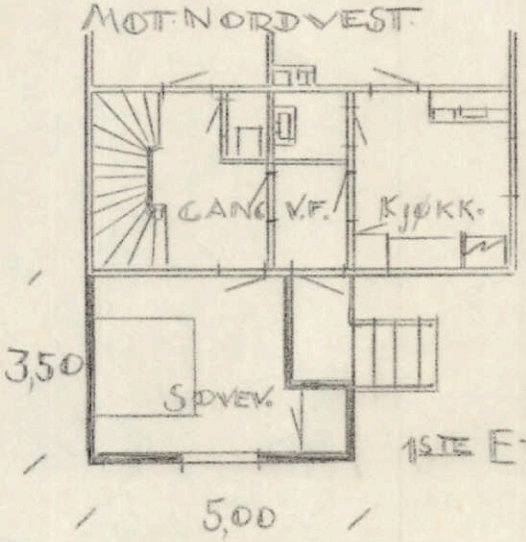
M= 1:100



...t. Kråkerøy Bygningsråd
Fr 15 1962. S... nr. 41/162

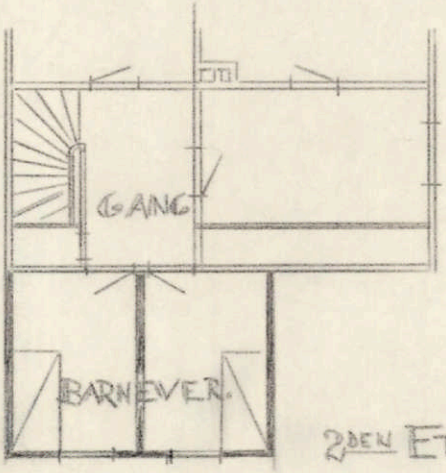


MOT NORDVEST



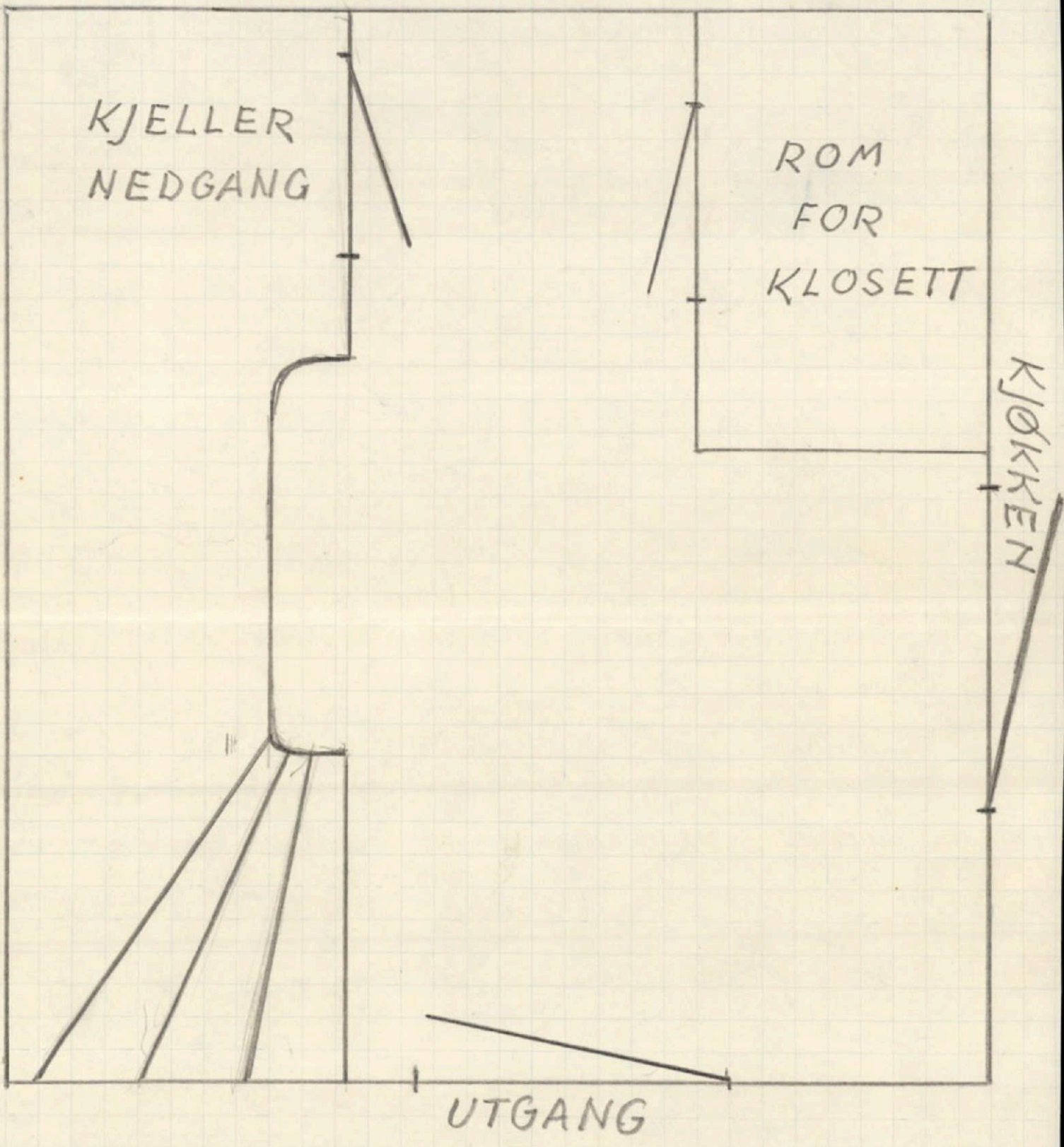
1STE ETASJE.

TILBYGG. AV
SOVEVERELSER.
ERNST DAHLSTRØMS HUS.
STORHAUGVEIEN. 1.
M=1:100



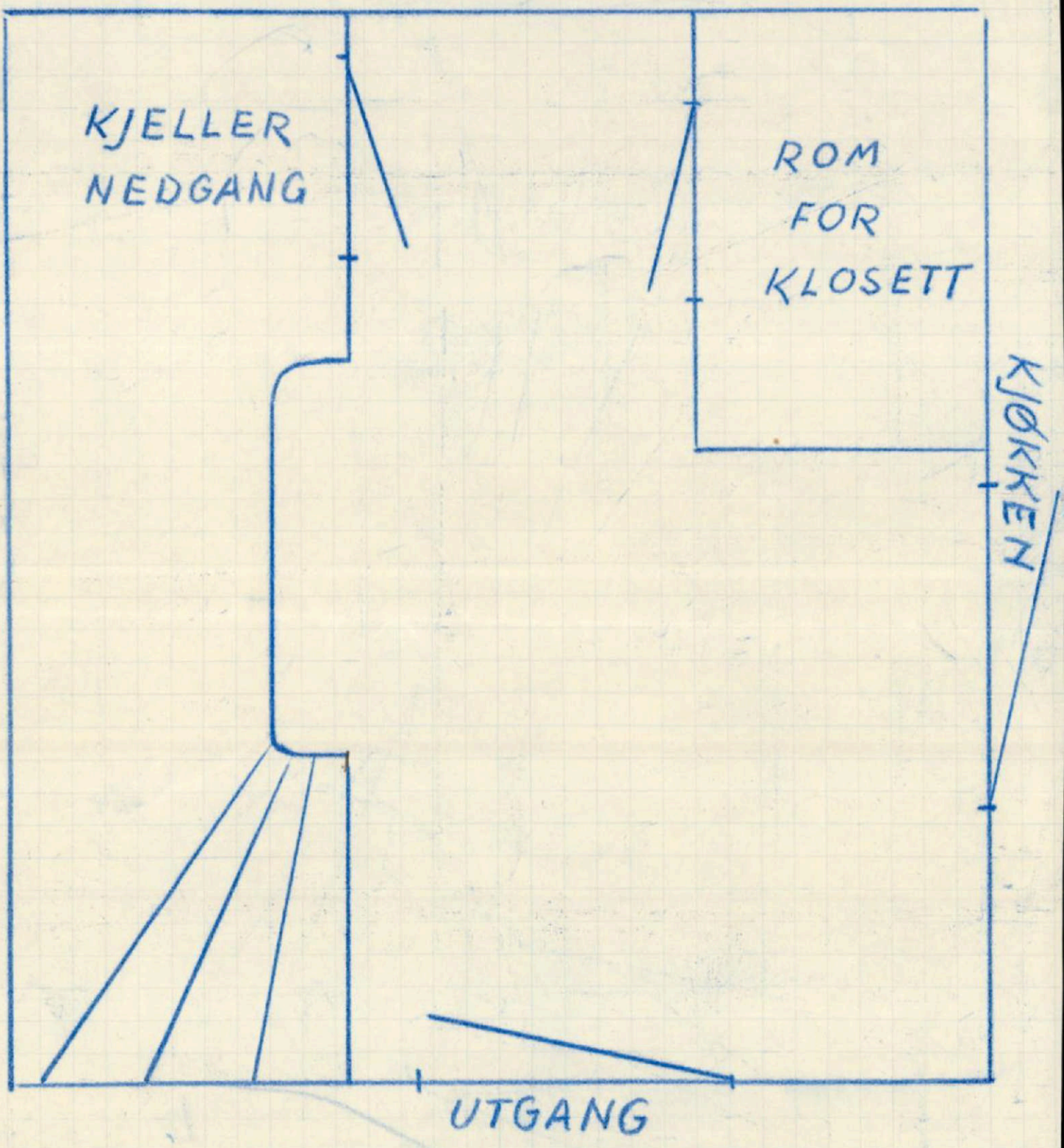
2DEN ETASJE.

ca. 1-200



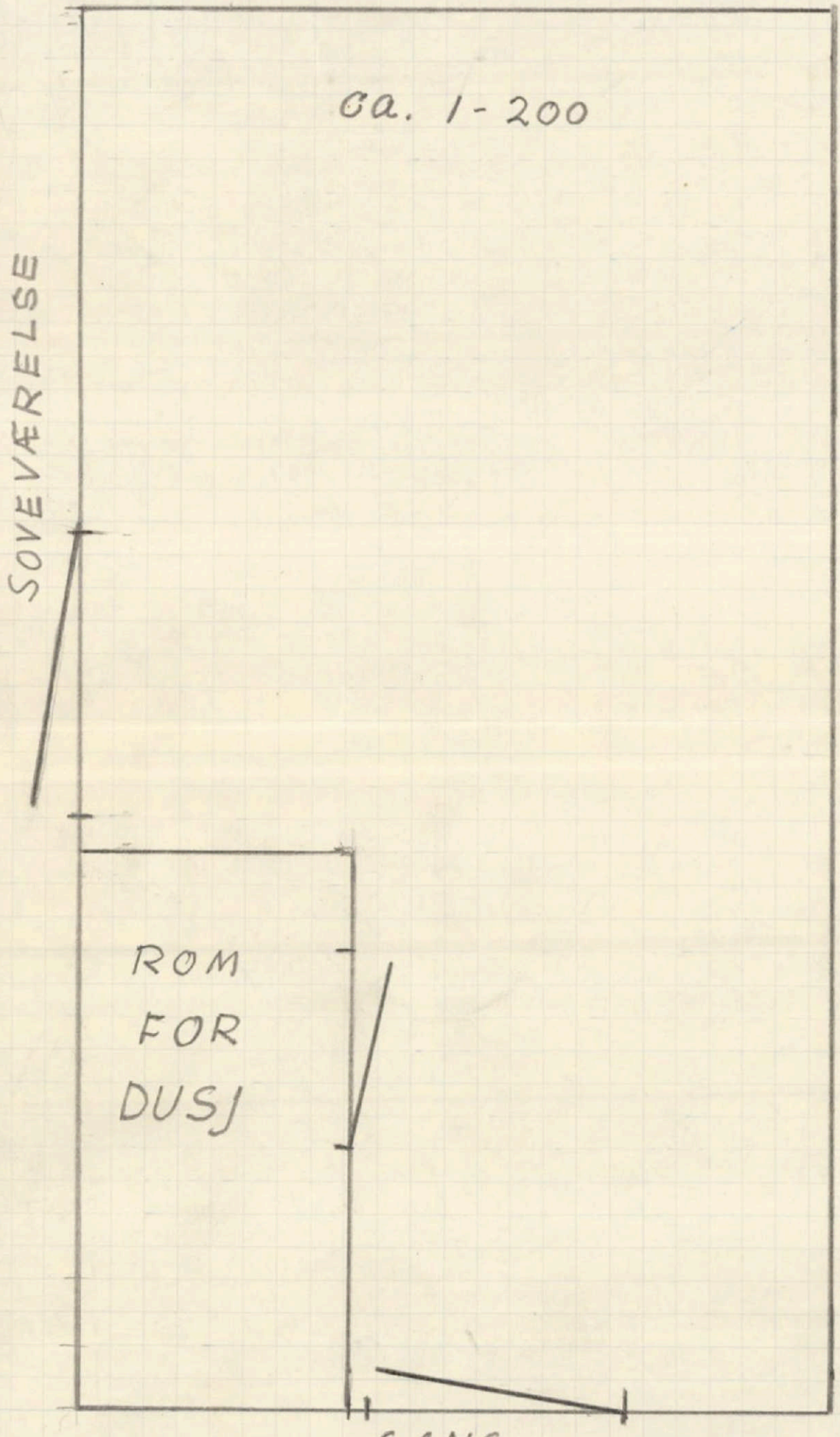
E. Dahlström
Storhaugv. 1

ca. 1-200

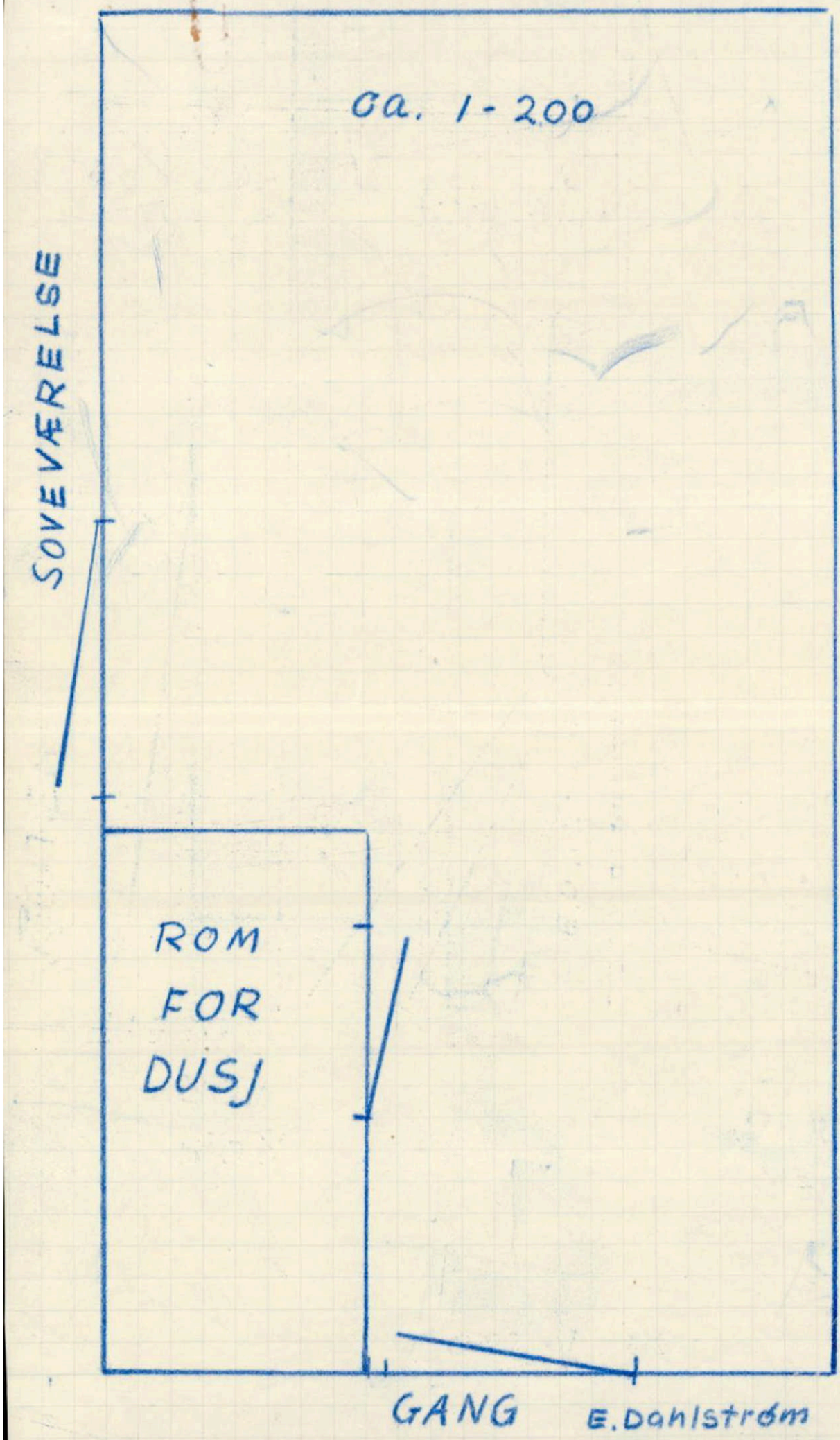


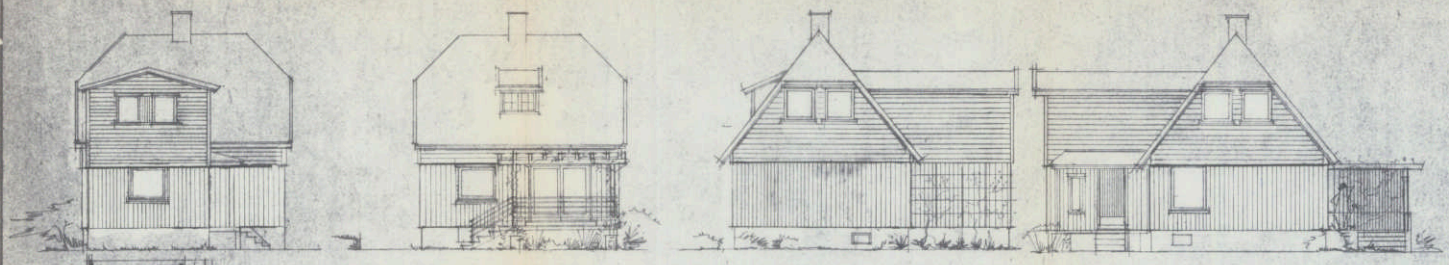
E. Dahlström
Storhaugv. 1

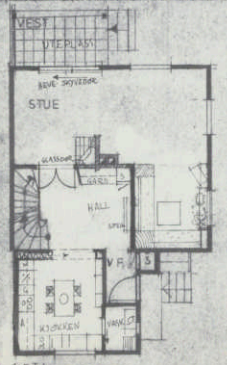
ca. 1-200



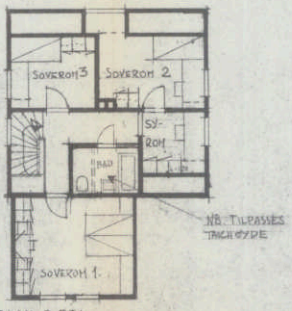
E. Dahlstrøm
Storhaugv. 1.


ca. 1-200
SOVEVÆRELSE
ROM
FOR
DUSJ
GANG
E. Dahlstrøm
Storhaugv. 1





PLAN 1. ETJ.

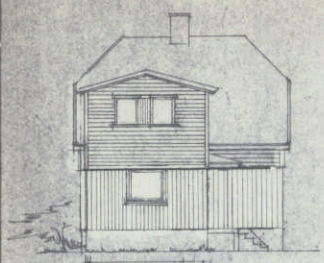


PLAN 2. ETJ.

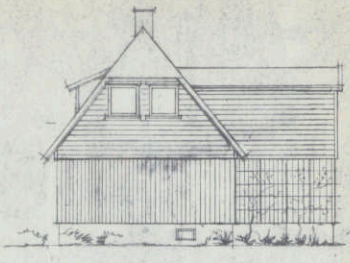
STORHAUGVEIEN 1. KRÅKERØY

DAGFINN DAHLSTRØM

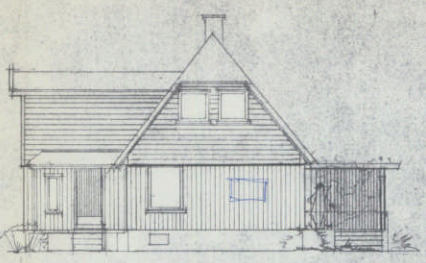
PLANER - FASADER MÅL 1:100



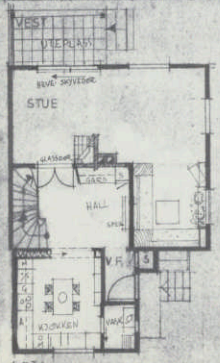
ØST



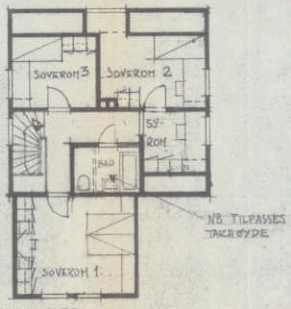
NORD



SYD



PLAN 1.ETJ.



PLAN 2.ETJ.

STORHAUGVEIEN 1. KRÅKERØY

DAGFINN DAHLSTRØM

PLANER-FASADER MÅL 1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
14. April 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**422**	Bnr.:	**103**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Storhaugveien 1**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 11.01.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 11.01.2023	

Med vennlig hilsen

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 422	**Bnr:** 103	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Storhaugveien 1		
Areal:	ca. 504.2 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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
Meglerinformasjon

Pettersen Paal Marius

Storhaugveien 1

1671 Kråkerøy

Adresse:	Storhaugveien 1 (H - 1 - 1)	**Dato:**	14.04.2025
Bygningsnr:	147797982	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	422 / 103 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	17166
Tilsyn:	Ikke utført 11.01.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1 Innekledd skorstein
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

OBS !

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 422/103/0/0

Eierrepresentant: Pettersen Paal Marius

Regningsmottaker: Pettersen Paal Marius

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	LILLHØY	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	422	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	103	Oppgitt areal	1079 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	504,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Storhaugveien 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Bjølstad vest	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147797982	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		205

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
PETTERSEN PAAL MARIUS	STORHAUGVEIEN 1	1671 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 5 880,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 11 263,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 956,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 445,00
60	ESkatt Bolig	3 027 100,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 9 686,00

kr 33 942,00

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/103/0/0

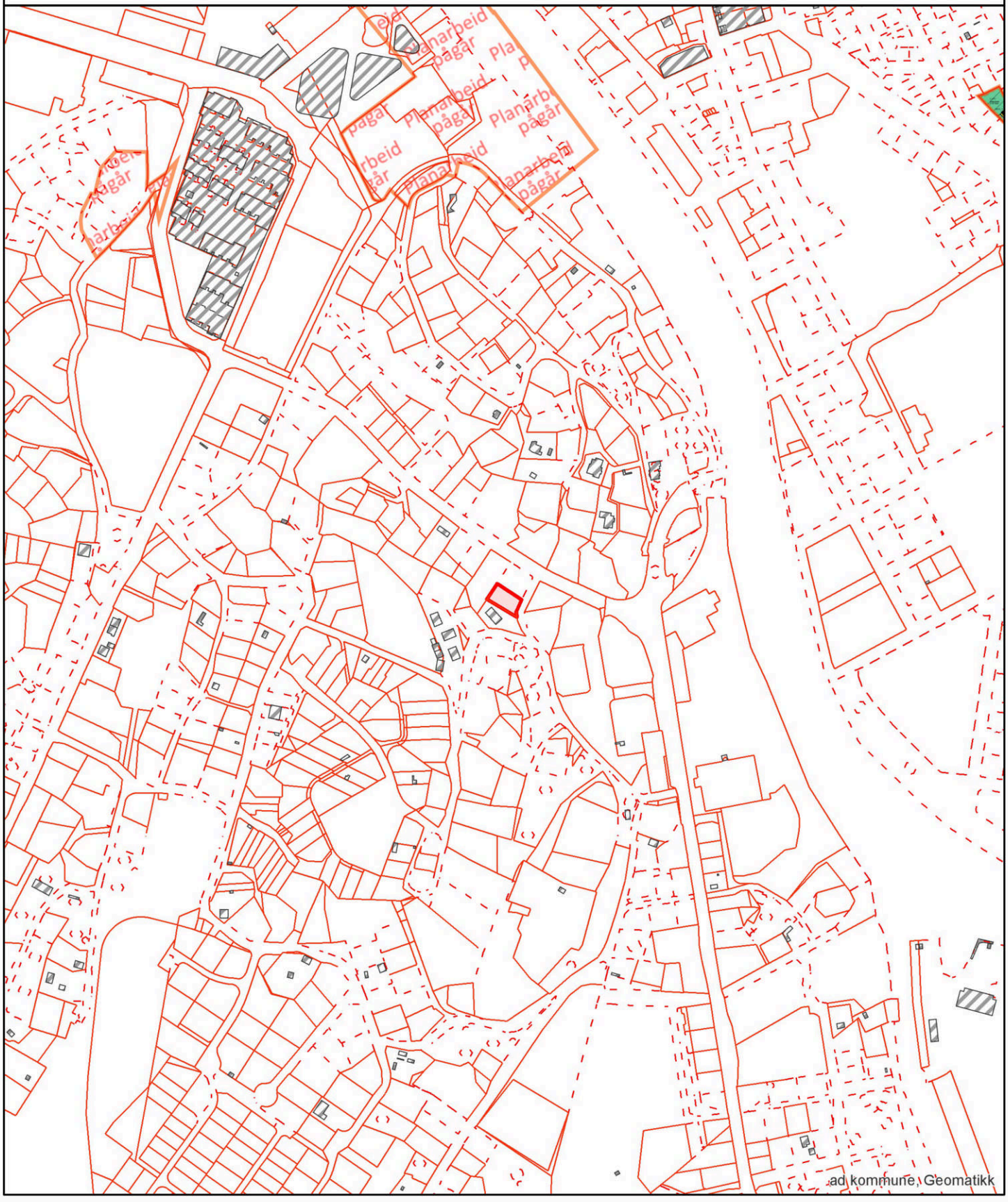
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-11

N

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

Planident:
Plannavn:

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 11.4.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Påliteligheten 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 422 / 103 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

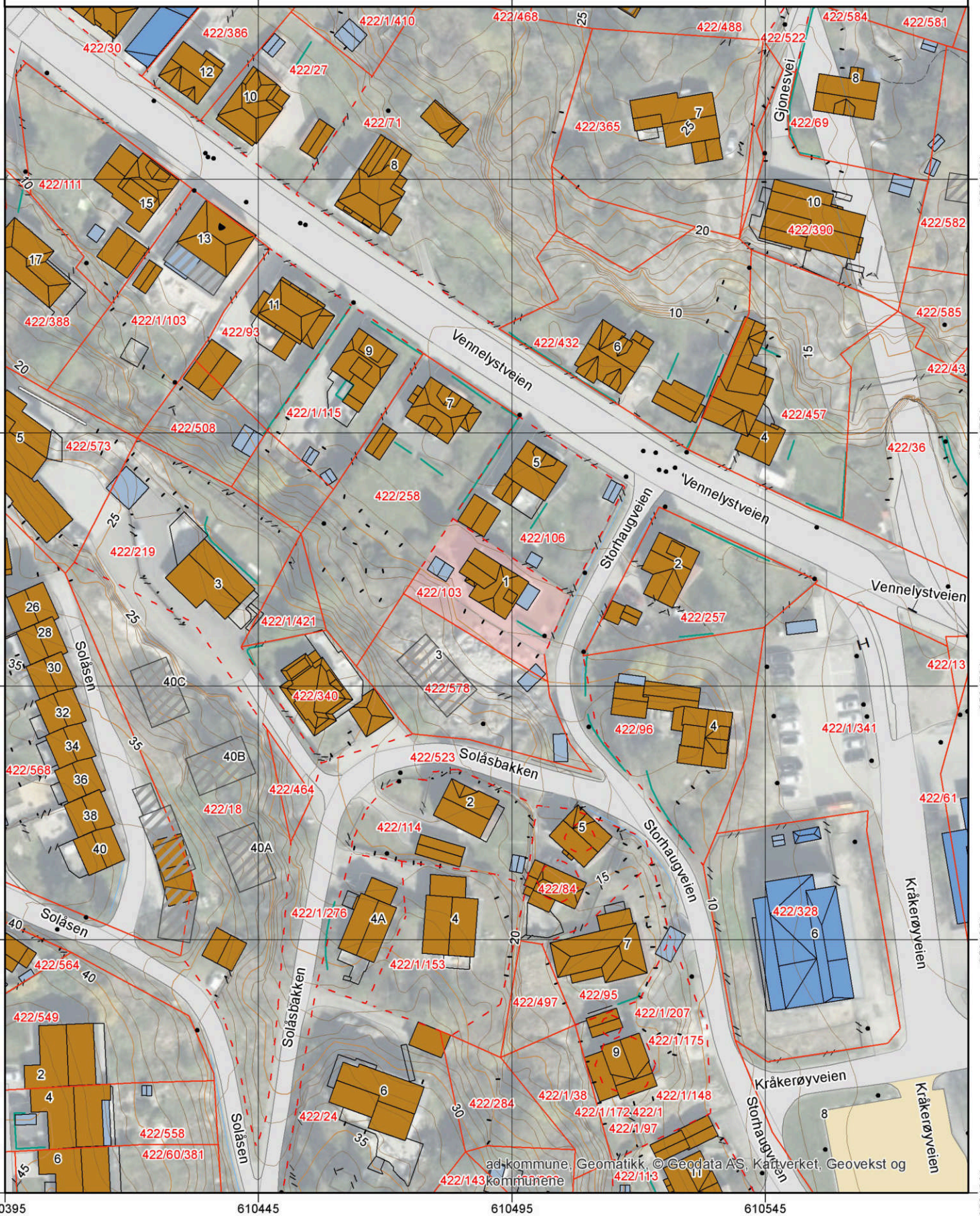
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/103/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-11

N

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



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

Grunnkart

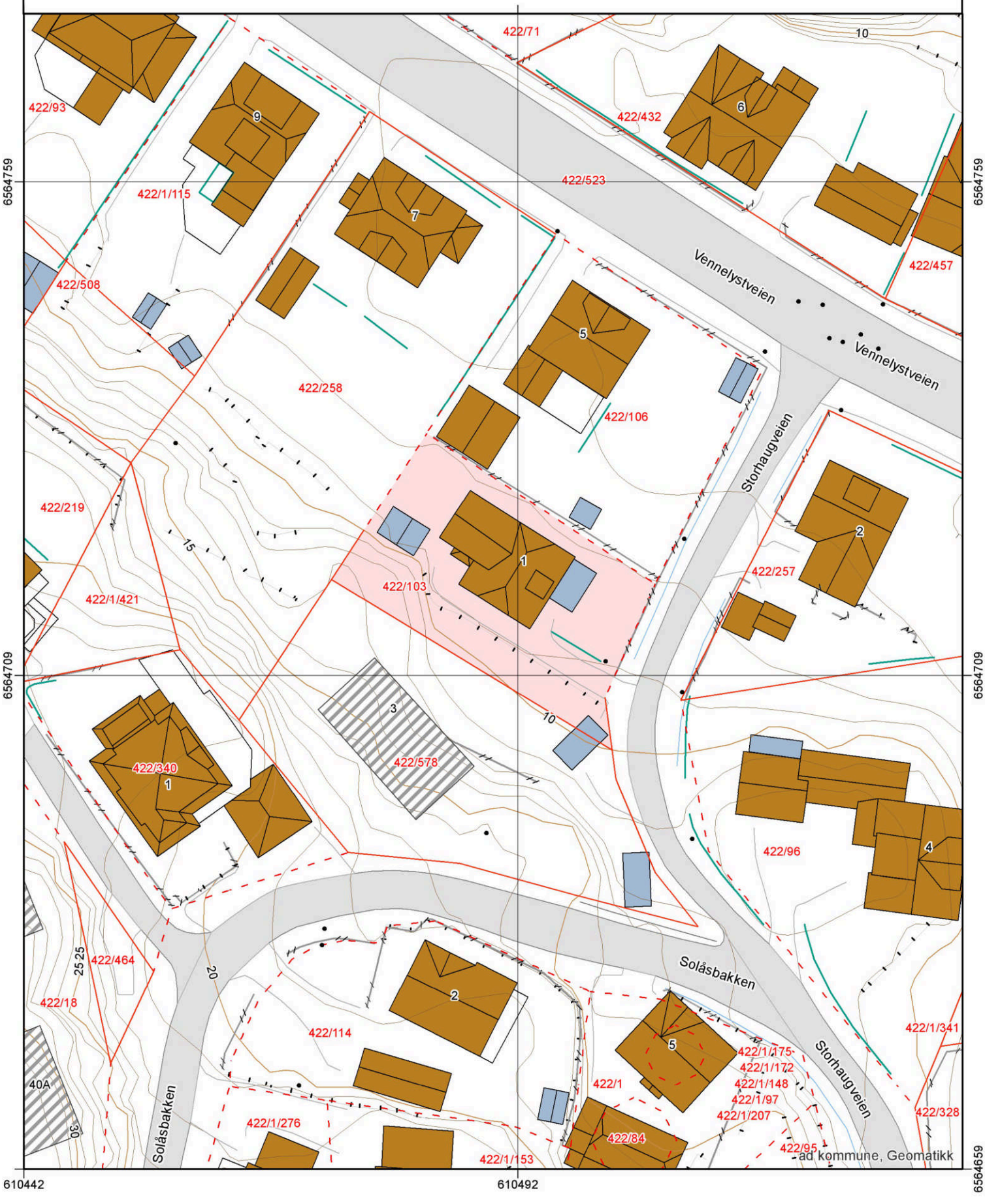
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/103/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-11

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/103/0/0

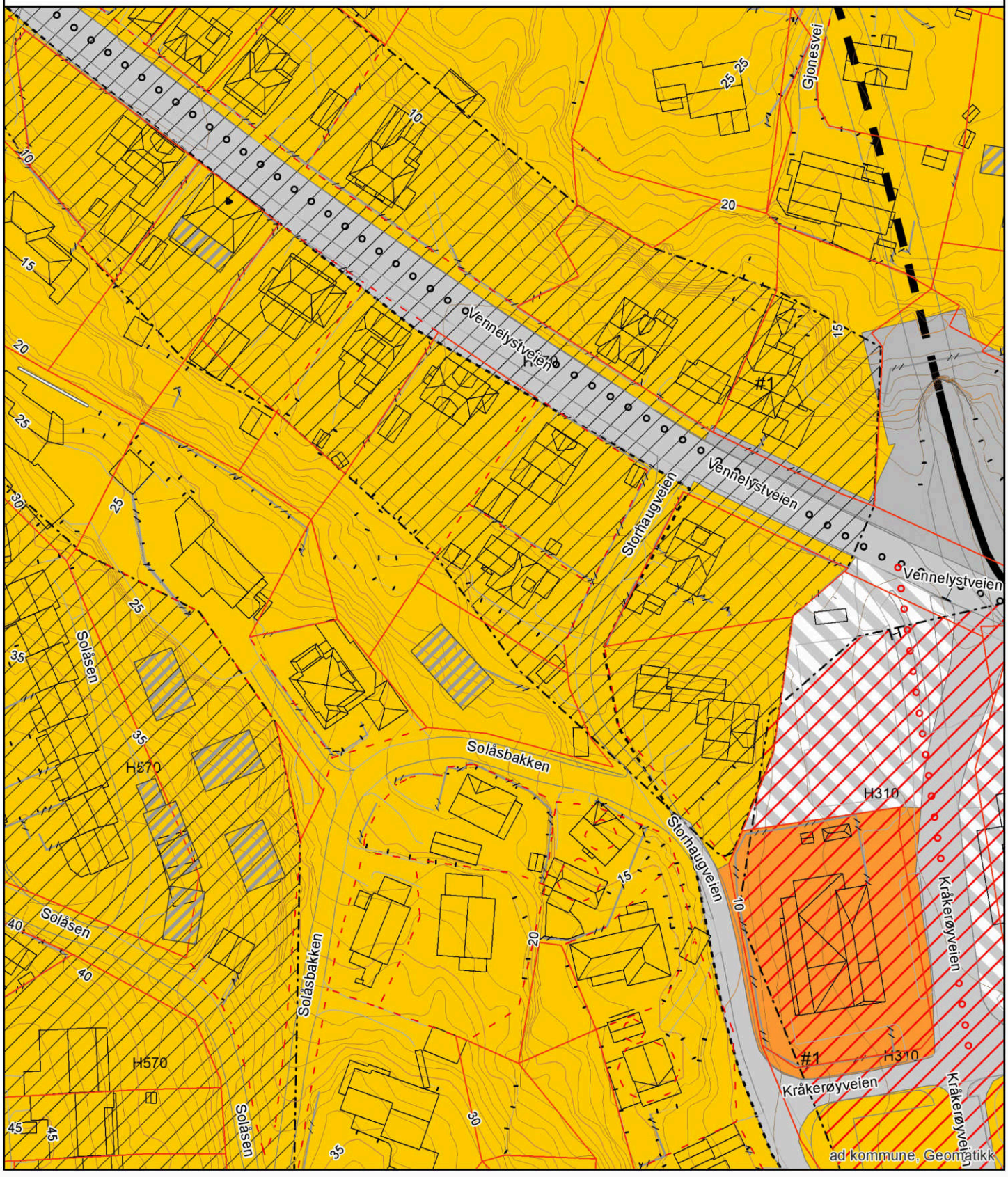
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-11

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.



Kvittering for levert ordre: 0998078

Oppdragsnummer: 108250086
Matrikkel: 3107/422/103/0/0
Adresse: Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY
Ordre bestilt: 2025-04-11 08:08:08
Ordre ferdig: 2025-04-22 10:45:11

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke med bygningstegninger	4212,-
Total	4212,-

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/103/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-11

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/103/0/0

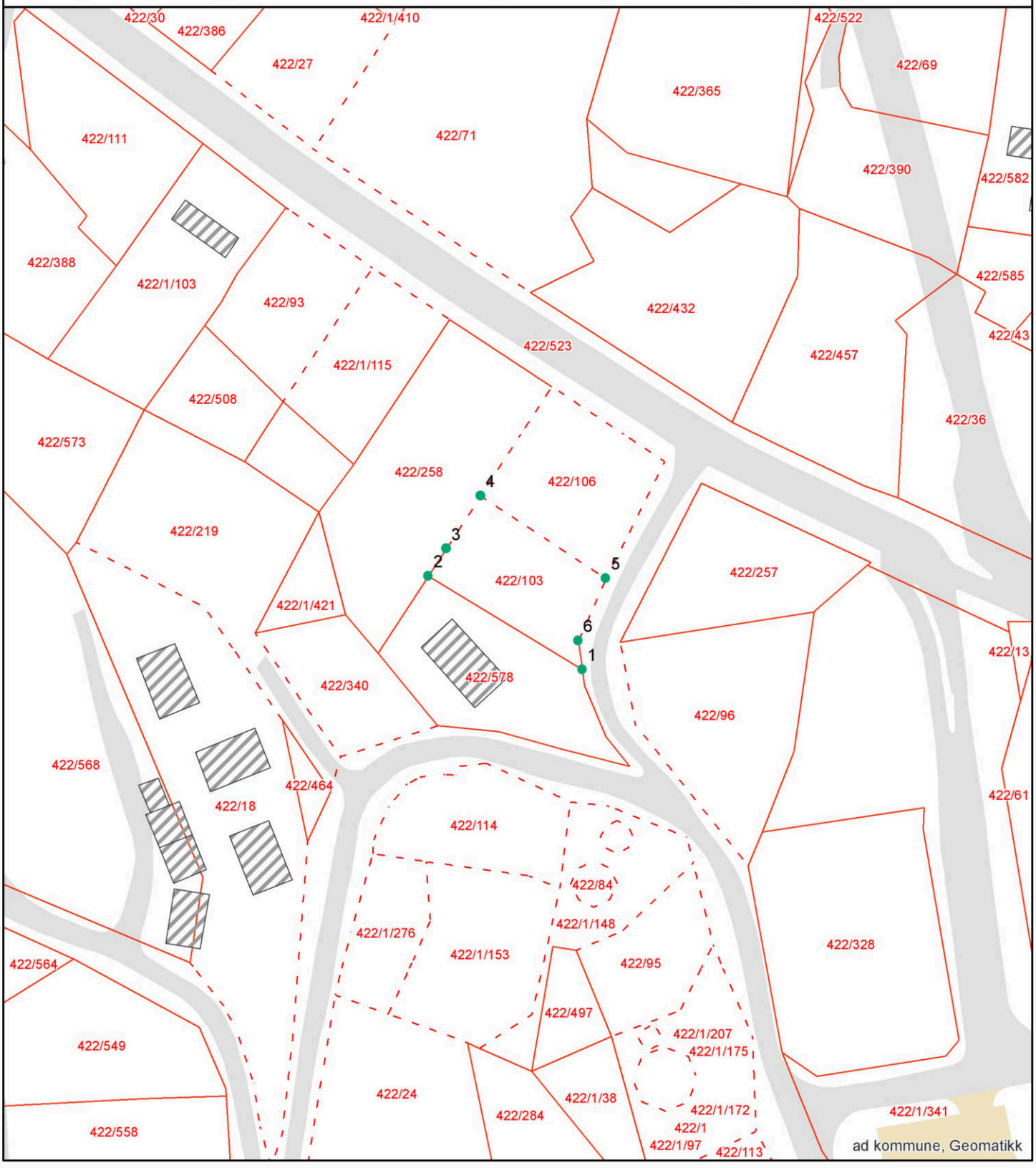
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-11

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 : 11.4.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564701.90445	610501.61822	Jord	33.29	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564719.19896	610473.182661	Fjell	6.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564724.21527	610476.503385	Ikke spesifisert	11.67	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6564734.00106	610482.856006	Ikke spesifisert	27.71	Ukjent		Annet	200	0
5	6564718.7561	610505.978496	Ikke spesifisert	12.59	Geometrisk hjelpepunkt		Genererte data (interpolasjon)	500	0
6	6564707.24834	610500.895187	Ikke spesifisert	5.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-422/103/0

Bruksnavn	LILLHØY	Beregnet areal	504.2
Etablert dato	26.09.1973	Historisk oppgitt areal	1 079.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PAAL MARIUS PETTERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	18.10.2023	18.10.2023	23/14928	
AF - Annen forretningstype	17.10.2023	18.10.2023	23/14928	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	26.05.2023	26.05.2023	2023/4148	
AF - Annen forretningstype	26.05.2023	26.05.2023	2023/4148	
AF - Annen forretningstype	26.05.2023	26.05.2023	2023/4148	
AF - Annen forretningstype	22.01.2020	22.01.2020		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	11.10.2012	11.10.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	26.09.1973			

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
☑	☐	☐	☐	☐		504.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147797982	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147797982: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	205.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	205.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	06.03.2023	06.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	205.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	76.0	0.0	76.0	0.0
H02	0	62.0	0.0	62.0	0.0
K01	0	67.0	0.0	67.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Storhaugveien	1		1671 KRÅKERØY

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/103/0/0

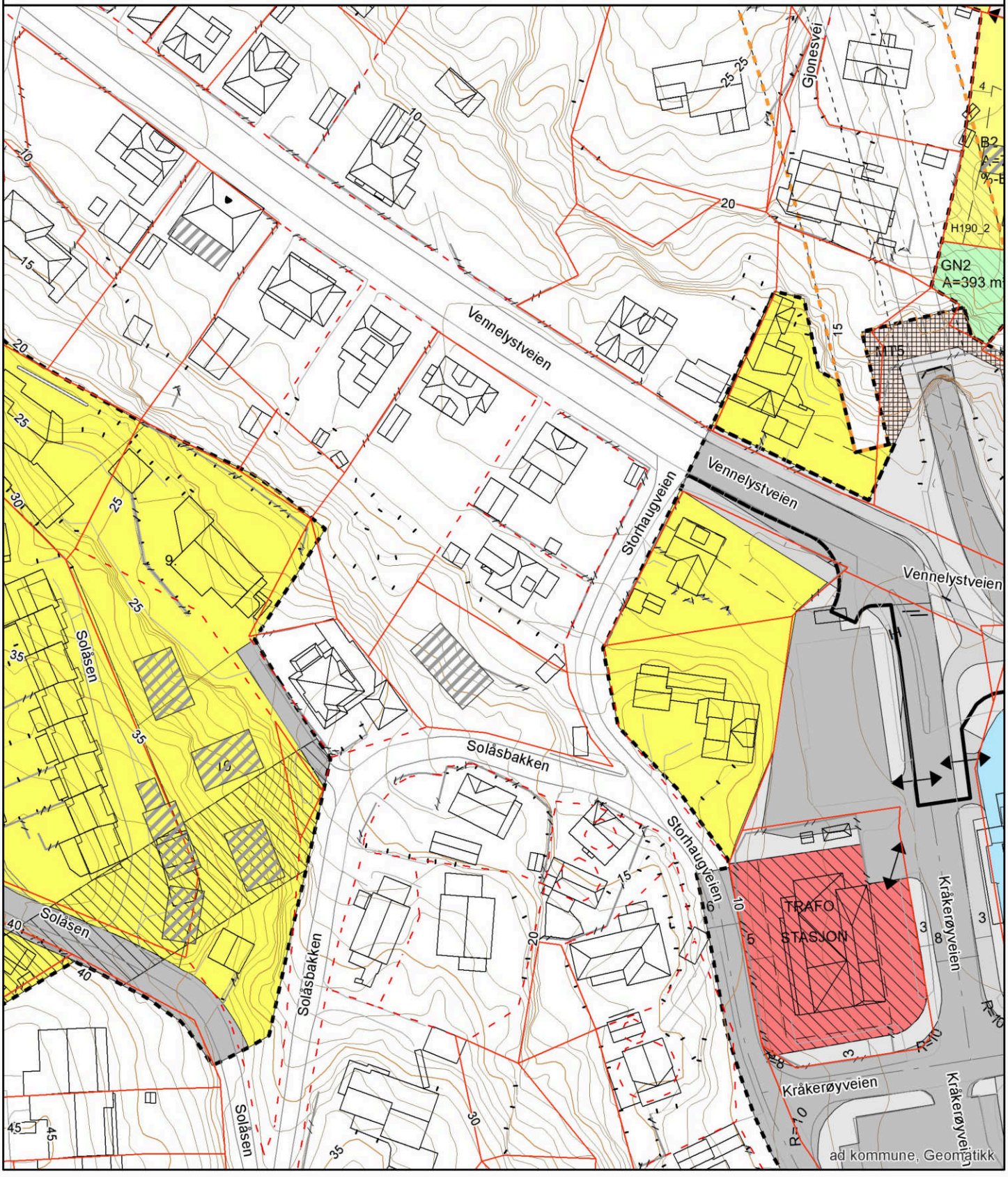
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-11

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 422 **Bruksnr.:** 103 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Storhaugveien 1, 1671 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

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

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:
Storhaugveien 1, 1671 Kråkerøy
Gnr. 422, Bnr. 103, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250086

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
