PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HROARS VEI 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger inkludert bygningstegninger

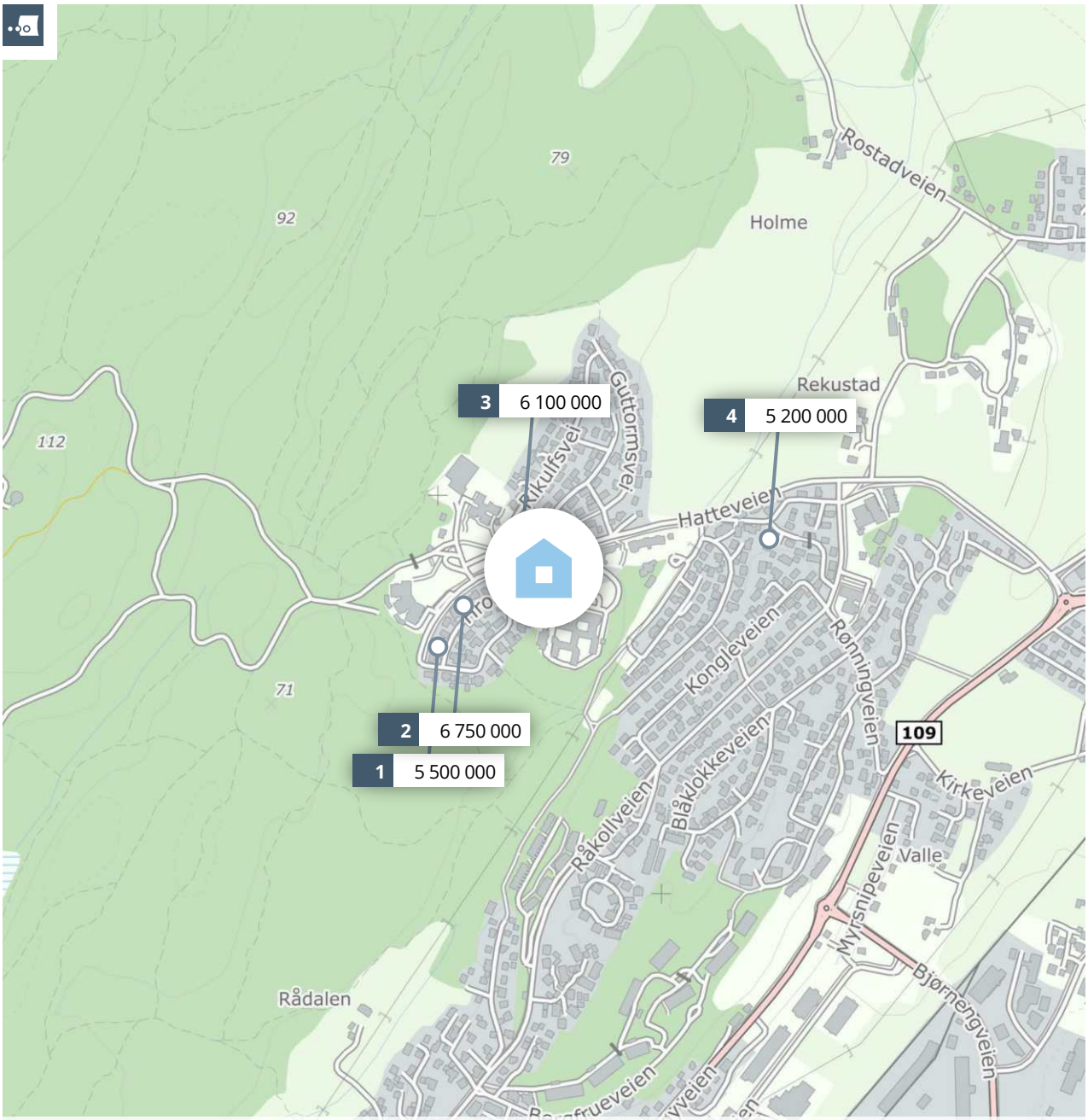
Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HROARS VEI 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 03.06.2025

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: Magnus Skinnarmo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hroars vei 7, 1665 ROLVSØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 726 BNR 174 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS HATTEVEIEN

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	44 643
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	5 m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Tomt						838 m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

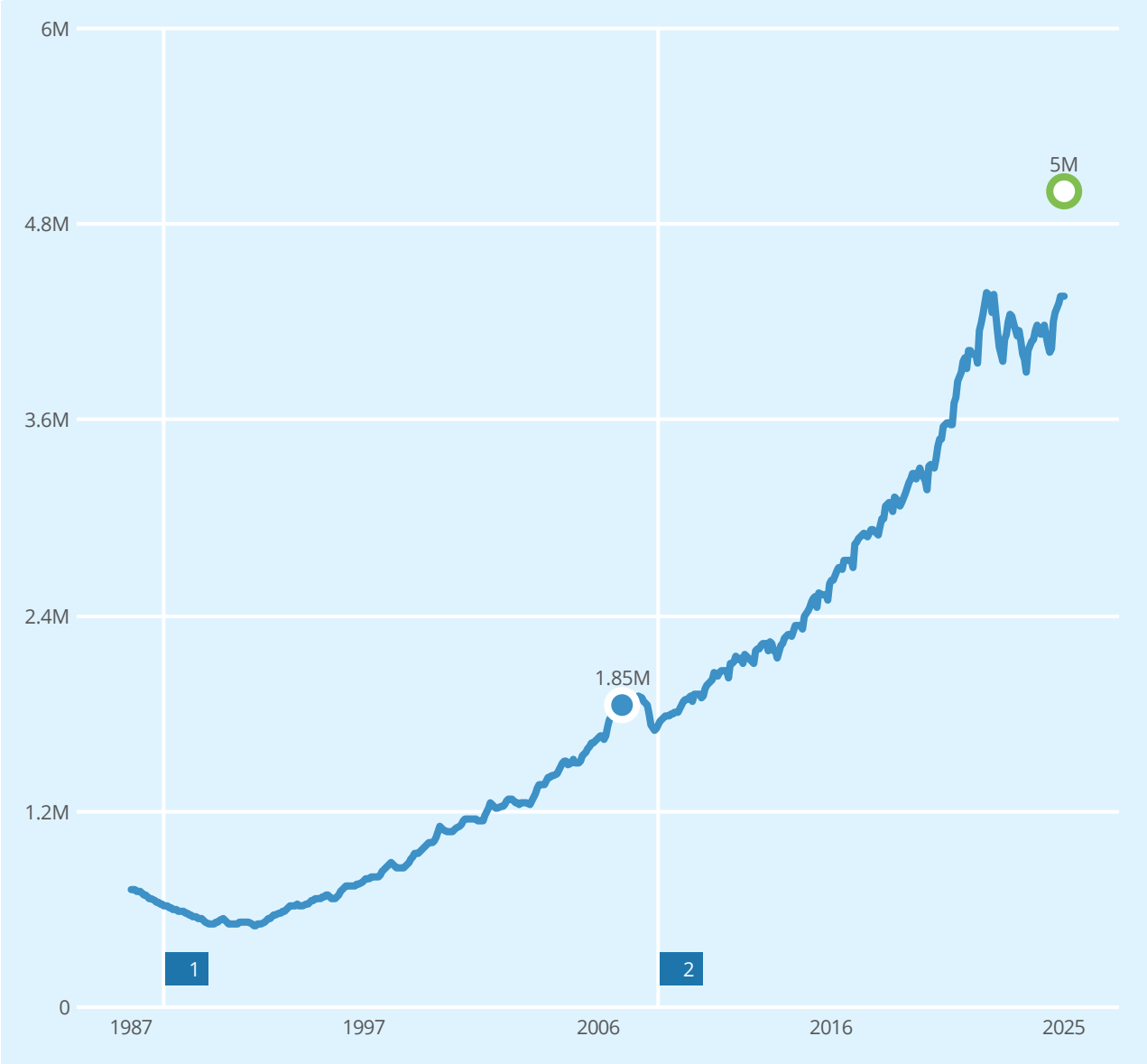
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hroars vei 29 198 m²	1989	802 m²	1 sov	15.09.2023	5 550 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**27 778**
2	Hroars vei 21 198 m²	1990	813 m²	6 sov	06.09.2023	6 600 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**34 091**
3	Rikulfsvei 1 B 225 m²	1984	1 113 m²	4 sov	18.03.2024	6 000 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**27 111**
4	Hattesvingen 22 144 m²	1993	1 135 m²	2 sov	23.08.2024	5 500 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**36 111**

Velkommen til Rolvsøy, og denne flotte eiendommen i Hroars vei 7. En enebolig oppført på en gjennomført og flott opparbeidet tomt med parkliknende utearealer. Eiendommen ligger i et barnevennlig og rolig område nært Rekustad skole, med kort avstand til flere barnehager og skoler, samt inngang til Fredrikstadmarka. Hroars vei 7 er en fin enebolig med alt på én flate, med 3 soverom, eget vaskerom, stor stue med utgang til en solrik og skjermet terrasse, nydelig tomt med flott hage og flere utvendige soner, drivhus, Jacuzzi, og en stor carport med plass til parkering for 2 biler. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, et godt utgangspunkt for familien, eller for den som ikke er klar for å gi slipp på hagedrømmen.

Kort fortalt
- Stor, flott tomt med gjennomført hage
- Dobbel carport
- 3 soverom
- Alt på én flate
- Fin beliggenhet i rolig nabolag
- Kort avstand til Fredrikstadmarka
- Tomt med utendørs akvarium og drivhus, samt medfølgende Jacuzzi

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

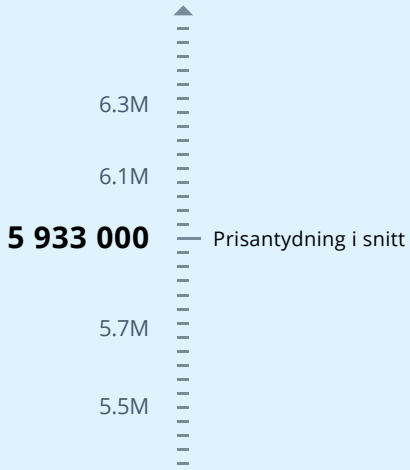
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2007	11.09.2007	05.11.2007	2 100 000	1 850 000	-	1 850 000	3
20.10.1988		20.10.1988	-	38 594	-	38 594	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

154
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

58
dager

Eneboliger solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

156
eneboliger solgt

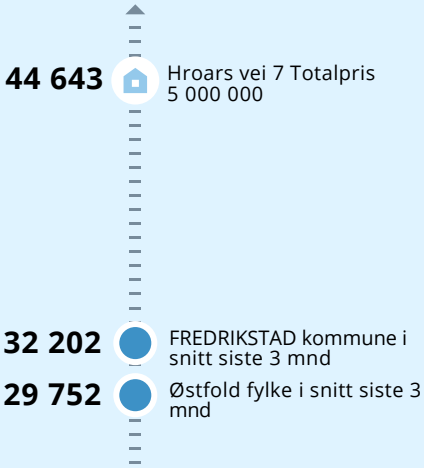


Solgt i snitt i løpet av

57
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250097

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrea Søderlund Berg	Thomas Berg

Gateadresse
Hroars vei 7

Poststed	Postnr
ROLVSØY	1665

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF Jernbanen

Polise/avtalenr.: 1882048

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250097

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flislegging av bad utført av faglært venn, montering av vask og dusj av faglært rørlegger som er venn (2007) Flislegging av vaskerom utført av faglært venn, montering av stoppekran, vask, utekran (2007), varmtvannsbereder (ny 2020).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran på gammel våtromslinolium, tettesjikt og mansjett byttet nytt i sluk på bad (2007).

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Trekt og lagt opp strøm, ny kurs til jacuzzi. Lagt opp strøm til carport, satt opp stikkkontakter på to soverom, satt opp stikkontakt på innredet rom, satt opp stikkontakter på kjøkken, satt opp stikkontakter og lys på bad og vaskerom av faglært elektriker som er venn (2007). Lagt opp provisorisk strøm til uteakvarium og fontene. Brukes kun i sommerperioden. Lagt opp på egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-godkjenning 21.09.2022.

Filer

Sak Avsluttet 41734151-0-20220921100200 (003).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250097

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

Beskrivelse: Div. egeninnsats.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt opp carport på egeninnsats (2009). Nye vinduer på soverom på egeninnsats (2020). Ny inngangsdør (2022). Lagt nye terrassebord på veranda og fliser på ringmur (2008).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250097

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250097

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
A B	98580e987bc4736c5f3c47 72d34f8b20773c07ce	11.05.2025 18:20:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Berg	649c7c5193f62d5a5d6f88c 6ed7da8321f995a40	11.05.2025 18:22:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250097

- 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Hroars vei 7
1665 Rolvsøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 30/05/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:726, Bnr: 174
Hjemmelshaver:	Andrea Søderlund Berg og Thomas Berg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	838 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Rekustadåsen syd. Frittliggende småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	kr 26 211,00
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1989

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.05.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Andrea Søderlund Berg
Tilstede under befaringen:	Andrea Søderlund Berg, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med belegningsstein ved carport. Store plenarealer, skiferlagte gangstier og varierende beplantning på pent opparbeidet tomt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på støpt plate mot grunnen. Synlige deler av ringmur er flislagt. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel fra byggeår. Vinduer på 3 soverom samt ytterdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2020-22. Øvrige vinduer, terrassedør og dør til vaskerom med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1989. Dør til bod av samme alder. Saltak konstruert i tre med w-takstoler i to nivåer. Kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand, men flere bygningsdeler har alder og slitasje som tilsier at utskiftinger kan planlegges. De fleste vinduer, kledning og taktekking er fra byggeår. Våtrommene er noe enkelt utført og kan ikke anses som komplette. Alder tilsier også at fornyinger kan planlegges.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler i stue og på badet.
-Vedfyring i lukket vedovn.
-Luft til luft varmepumpe fra 2009.
-Annen elektrisk oppvarming

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert.
-Brannslukningsapparat plassert i entré.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ 4,8m²: tapet, takess, laminat
GANG 11,8m²: tapet/panel, takess, laminat
KJØKKEN 11,6m²: tapet/panel/fliser, takess, laminat
VASKEROM 4,6m²: malt platekledning, takess, fliser
STUE 35,1m²: tapet/panel, takess, laminat
INNREDET ROM 7,8m²: tapet, takess, laminat
SOVEROM VED STUE 8,2m²: tapet, takess, laminat
SOVEROM 8,0m²: tapet, takess, laminat
SOVEROM INNERST 11,2m²: tapet, takess, laminat
BAD 5,9m²: mdf-plater, takess, laminat

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig funksjonelt, men med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk i gulv.
-Noe synlig heng i himlinger.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved slag av boligen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2007:
-Fornying av badet til slik det fremstår i dag. Fliser lagt over eldre belegg på gulv, plater montert på vegger og installert dusjkabinett.
-Flislagt gulv på vaskerom og montert ny stoppekran.

2007-09:
-Trekt og lagt opp strøm, ny kurs til jacuzzi. Lagt opp strøm til carport, satt opp stikkontakter på to soverom, innredet rom, kjøkken, vaskerom, bad og lagt opp lys i tak på bad.

2008:
-Oppført terrasse og lagt fliser på grunnmur.

2009:
-Oppføring av carport.

2020:
-Skiftet vinduer på 3 soverom.

2022:
-Skiftet inngangsdør.

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Enebolig 1.etg	112	5		54	112	5
SUM BYGNING	112	5		54	112	5
SUM BRA	117					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.ETASJE: entré, gang, kjøkken, vaskerom, stue, bad, 3 soverom, innredet rom.

BRA-e:

1.ETASJE: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde enebolig: 2,38-2,40 meter.

TBA:
-Areal der utvendig boblebad er plassert er ikke medregnet i BRA.

ANDRE BYGNINGER:
-Carport og tilliggende bod er ikke lukkede rom og ikke vurder som BRA-e.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

30/05/2025



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
Bygget står på støpt plate mot grunnen. Synlige deler av ringmur er flislagt.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

Merknader:
-Det observeres saltutslag i fuger på fliser på muren og det er hulrom bak flere fliser. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon slik at vedheft blir dårligere.
-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen, men det ligger masser inntil muren her som ikke er drenerende og kan bidra til fuktopptrekk.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger jord/bark, belegningsstein og terrasser inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:
-Det er ikke godt fall på terreng bort fra muren og i tillegg ligger det masser inntil muren som han holde på fuktighet og føre til fuktopptrekk i konstruksjoner nærme terreng.
-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel fra byggeår.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning
-Kledning fremstår normalt jevnlig overflatebehandlet.

Merknader:
-Det er ikke godt tettet i overgang mur-vegg og vindtetting er ikke godt klemt i bunnen av vegg. Forholdene kan føre til varmetap og kondensproblemer.
-Det er ikke godt sikret mot inntrengning av mus i bunnen bak kledning langs hele bygget.
-Kledning har stedvis sprekker og porøst trevirke nederst på bord og ved vinduer og vannbrett/beslag. Lokale utbedringer kan påregnes. Alder- og værslitasje er årsak.
-Flere spiker er slått dypt inn i bordene og gir økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer på 3 soverom samt ytterdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2020-22.
Øvrige vinduer, terrassedør og dør til vaskerom med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1989. Dør til bod av samme alder.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører.
-Overflater/trevirke på nyere vinduer og dør fremstår i ok stand.

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Tettelister på eldre vinduer og dører er harde og dette kan føre til trekk og varmetap.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Det mangler beslag under ytterdør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører fra byggeår pga alder og slitasje

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler i to nivåer. Kaldt loft over 1.etasje.

-Spalter i takutstikk gir normal ventilering gjennom kaldt loft.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

---

Merknader:
-Enkelte pappskott som etablerer luftespalte i ytterkantene på loftet er klemt sammen og kan begrense ventilering.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1989

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av su-takplater, 11mm sløyfer og 36mm lekter. Betongtakstein fra byggeår. Enkelte stein er skiftet. Inspisert på tak ved skorstein, på loft og fra bakkeplan.

Merknader:
-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Enkelte stein mot gradrenner mangler og mønepanner er ikke festet å. Risiko for nedfall fra tak til der personer oppholder seg er til stede. Risiko for vanninntrenging ved gradrenner er til stede.
-Det er skjolder på undertak ved gjennomføringer og skorstein. Dette indikerer nedsatt funksjon for utvendig tetting som har slitasje, rust og avflassing samt stedvis ikke ligger godt mot takstein. Kondens i luftehatter er også ofte en årsak.
-Takrenner og beslag har rust og avflassing som vil redusere motstandsdyktighet mot vann.
-Det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende deler.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det ligger gulv på deler av loftet.

Merknader:
-Felter med misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Deler av isolasjon er klemt sammen og tråkket sammen. Dette reduserer isolasjonsevne og kan føre til varmetap.
-Det er spor etter mus på loftet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TERRASSE 42m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger an på pilarer mot grunnen. Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning. Glassrekkverk i front på deler av terrasse.

INNGANGSPARTIER/TRAPPER 12m²:
Terrassebord på støpt konstruksjon ved hovedinngang. Enkelte konstruert og fundamentert repos ved inngang til vaskerom. Terrasse tett mot terreng mellom disse.

Merknader:
TERRASSE:
-Pilarer som understøtte står tett mot grunnen og vil råtne over tid. Enkelte er også skjeve. Bjelkelaget er underdimensjonert. Forholdene har ført til og kan føre til skjevheter og redusert stabilitet.
-Flere bord er løse og har sprukket opp og vridd seg. Vedlikehold kan påregnes.
INNGANGSPARTIER/TRAPPER:
-Konstruksjoner har noen synlige skjevheter som følge av enkel fundamentering. Terrasse tett mot terreng får økt fuktbelastning og det kan ikke forventet normal levetid.
-Det er ikke god høydeforskjell og tetting under dør til hovedinngangen. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk er også lavere enn eldre krav og trapper har ikke håndløper på begge sider. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Mdf-plater på vegger og takess i himling.

INNREDNING/UTSTYR:
-2 Benkeskap med servanter og 1-greps blandebatterier
-Speil og belysning over servanter samt skap i mellom.
-Dusjkabinett. Det opplyses at flere elektroniske funksjoner ikke virker.
-Gulvstående toalett.

Merknader:
-Mdf-plater på vegger er ikke godt egnet for våtrom da disse ofte sveller ved fuktbelastning. Vegger i våtsoner er ikke vanntette og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Ulaminert kuttflate ved gjennomføring i tak for avtrekk har risiko for svelling.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt skader på materialet.
-Mekanisk avtrekk som kun trekker inne i dusjkabinett ved dusjing. Avtrekk bør sikre luftutveksling i hele rommet for å redusere risikoen for fuktskader. Det er naturlig avtrekk i tillegg.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Det er ikke etablert fall mot sluket. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Hvis dette ikke er ivaretatt så er det risiko for lekkasjer ut av rommet.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring og vannlås. Synlig smurt membran inntil sluket.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:
-Mdf-plater på vegger er ikke godt egnet for våtrom da disse ofte sveller ved fuktbelastning. Vegger i våtsoner er ikke vanntette og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Hvis denne overgangen ikke er tett så er det risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjon.
-Rehabilitering av badet kan påregnes hvis dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.
-Sluket ligger vanskelig til med tanke på jevnlig rengjøring som er viktig for å unngå at dette blir tett.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Malte flater på vegger og takess i himling.
-Vindu nær våtsone har ikke synlige fuktskader som følge av dette.

INNREDNING/UTSTYR:
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Innredning med slette fronter og laminat benkeplate
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Vegger har stedvis sår og merker som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. Det er ukjent om vegg i våtsone er utført med fuktbestandig materiale.
-Innredning har avflassing og avskalling som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulv og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert under vaskemaskinen.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men det er ikke fall fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Terskel ligger inntil fliser og det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til membran ved dører. Dette gir risiko for lekkasjer til tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring. Tegn til smurt membran ved sluk og rørgjennomføring.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Vegger har stedvis sår og merker som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. Det er ukjent om vegg i våtsone er utført med fuktbestandig materiale

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1989

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Kjøkken fremstår funksjonelt, men med alder- og bruksslitasje som anses som normalt. Stedvis påbegynt svelling på innredning samt avskalling/flassing som kan føre til ytterligere svelling.
-Blandebatteri er ikke godt festet og dette kan svekke tilkoblinger og føre til lekkasje ved bevegelser.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels liger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i skap på vaskerom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges
-Nyere stoppekran har rust og det er tegn til avdrypp under kranen. Utskiftning kan planlegges. Eldre stoppekran sitter fast og fungerer ikke.
-Rør i kjøkkenbenk og blandebatteri på kjøkken er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 187 liter som er merket med produksjonsår 2016. Plassert på vaskerom som har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2009.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Våtrommene har naturlig avtrekk, men dusjkabinett har eget mekanisk avtrekk som trekker inne i kabinettet.

Merknader:
-Vaskerom og bad har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Redusert avtrekk kan føre til bygningsmessige skader og redusert kvalitet på inneluften.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 21.09.2022 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Sikringsskap og hovedsakelig sikringer fra byggeår.
-13 kurser inkludert hovedsikring.
-Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det siste tilsynet ble gjennomført 21.09.2022. Stikkprøvekontrollen avdekket ikke feil eller mangler den gang.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Det opplyses at provisorisk strøm til uteakvarium er lagt på egeninnsats av ufaglært.
-Kursfortegnelse stemmer ikke.
-Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så har boligen 3 soverom. Rommet nærmest entré er opprinnelig en bod og var opprinnelig mindre og tilstøtende rom noe større. Endring fra bod til rom for varig opphold krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Terrasse og overbygget inngangsparti er ikke vist på tegninger.
-Carporten er opprinnelig tegnet som en lukket garasje.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen. Datert 29.09.1989.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Overnevnte avvik fra tegninger bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det observeres saltutslag i fuger på fliser på muren og det er hulrom bak flere fliser. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon slik at vedheft blir dårligere. -Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen, men det ligger masser inntil muren her som ikke er drenerende og kan bidra til fuktopptrekk.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke godt fall på terreng bort fra muren og i tillegg ligger det masser inntil muren som han holde på fuktighet og føre til fuktopptrekk i konstruksjoner nærme terreng. -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke godt tettet i overgang mur-vegg og vindtetting er ikke godt klemt i bunnen av vegg. Forholdene kan føre til varmetap og kondensproblemer. -Det er ikke godt sikret mot inntrengning av mus i bunnen bak kledning langs hele bygget. -Kledning har stedvis sprekker og porøst trevirke nederst på bord og ved vinduer og vannbrett/beslag. Lokale utbedringer kan påregnes. Alder- og værslitasje er årsak. -Flere spiker er slått dypt inn i bordene og gir økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Tettelister på eldre vinduer og dører er harde og dette kan føre til trekk og varmetap. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. -Det mangler beslag under ytterdør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører fra byggeår pga alder og slitasje
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Enkelte stein mot gradrenner mangler og mønepanner er ikke festet å. Risiko for nedfall fra tak til der personer oppholder seg er til stede. Risiko for vanninntrenging ved gradrenner er til stede. -Det er skjolder på undertak ved gjennomføringer og skorstein. Dette indikerer nedsatt funksjon for utvendig tetting som har slitasje, rust og avflassing samt stedvis ikke ligger godt mot takstein. Kondens i luftehatter er også ofte en årsak. -Takrenner og beslag har rust og avflassing som vil redusere motstandsdyktighet mot vann. -Det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende deler.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Felter med misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Deler av isolasjon er klemt sammen og tråkket sammen. Dette reduserer isolasjonsevne og kan føre til varmetap. -Det er spor etter mus på loftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE: -Pilarer som understøtte står tett mot grunnen og vil råtne over tid. Enkelte er også skjeve. Bjelkelaget er underdimensjonert. Forholdene har ført til og kan føre til skjevheter og redusert stabilitet. -Flere bord er løse og har sprukket opp og vridd seg. Vedlikehold kan påregnes. INNGANGSPARTIER/TRAPPER: -Konstruksjoner har noen synlige skjevheter som følge av enkel fundamentering. Terrasse tett mot terreng får økt fuktbelastning og det kan ikke forventet normal levetid. -Det er ikke god høydeforskjell og tetting under dør til hovedinngangen. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk er også lavere enn eldre krav og trapper har ikke håndløper på begge sider. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Mdf-plater på vegger er ikke godt egnet for våtrom da disse ofte sveller ved fuktbelastning. Vegger i våtsoner er ikke vanntette og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Ulaminert kuttflate ved gjennomføring i tak for avtrekk har risiko for svelling. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt skader på materialet. -Mekanisk avtrekk som kun trekker inne i dusjkabinett ved dusjing. Avtrekk bør sikre luftutveksling i hele rommet for å redusere risikoen for fuktskader. Det er naturlig avtrekk i tillegg.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Det er ikke etablert fall mot sluket. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Hvis dette ikke er ivaretatt så er det risiko for lekkasjer ut av rommet.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Vegger har stedvis sår og merker som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. Det er ukjent om vegg i våtsone er utført med fuktbestandig materiale. -Innredning har avflassing og avskalling som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men det er ikke fall fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Terskel ligger inntil fliser og det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til membran ved dører. Dette gir risiko for lekkasjer til tilstøtende rom og konstruksjoner.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Vegger har stedvis sår og merker som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. Det er ukjent om vegg i våtsone er utført med fuktbestandig materiale
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkken fremstår funksjonelt, men med alder- og bruksslitasje som anses som normalt. Stedvis påbegynt svelling på innredning samt avskalling/flassing som kan føre til ytterligere svelling. -Blandebatteri er ikke godt festet og dette kan svekke tilkoblinger og føre til lekkasje ved bevegelser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges -Nyere stoppekran har rust og det er tegn til avdrypp under kranen. Utskiftning kan planlegges. Eldre stoppekran sitter fast og fungerer ikke. -Rør i kjøkkenbenk og blandebatteri på kjøkken er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
10.5	Ventilasjon
	-Vaskerom og bad har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Redusert avtrekk kan føre til bygningsmessige skader og redusert kvalitet på inneluften.

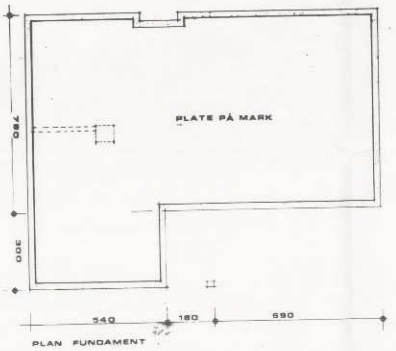
©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

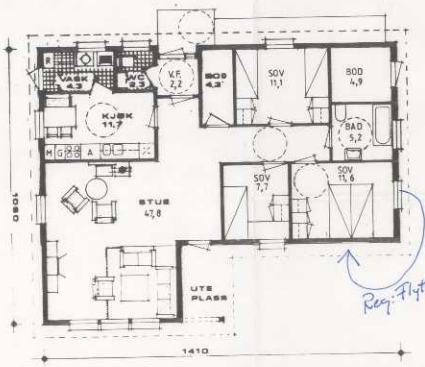
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Mdf-plater på vegger er ikke godt egnet for våtrom da disse ofte sveller ved fuktbelastning. Vegger i våtsoner er ikke vanntette og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Hvis denne overgangen ikke er tett så er det risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjon. -Rehabilitering av badet kan påregnes hvis dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom. -Sluket ligger vanskelig til med tanke på jevnlig rengjøring som er viktig for å unngå at dette blir tett.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

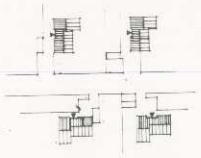


PLAN FUNDAMENT

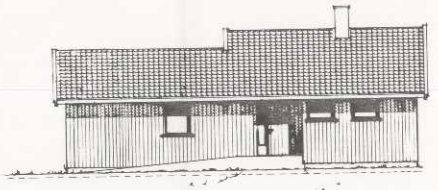


PLAN 1. ETG.

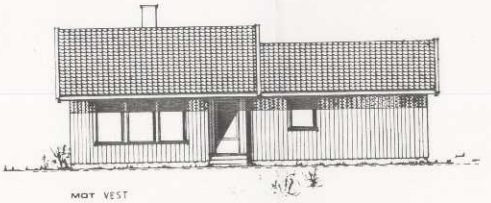
Req. Flyttet 24/4 87.



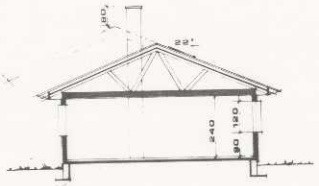
EKS. PÅ PLASSERING



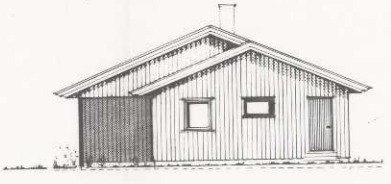
FASADE MOT ØST



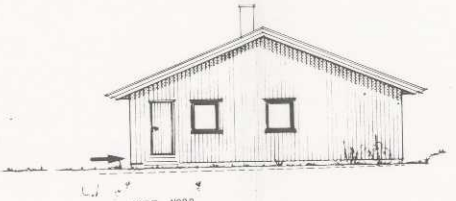
MOT VEST



SNITT



MOT SYD



MOT NORD

Eks. terreng

Planert terreng

Godkjent Bekreftet Byggesak 15/10 1986

3. 21.09.88

2. 15.10.86

KORR: 19.08.86

DATO: 19.04.86

MÅL: 1:100

MESTERHUS

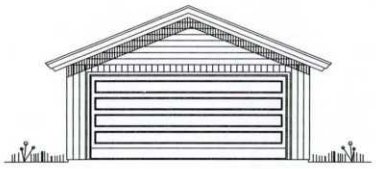
1503÷

BYGGHERRE: JOHN ARNE ØRMEN

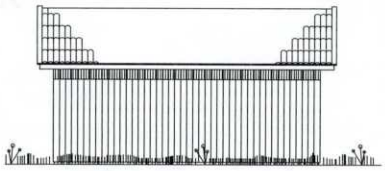
Sak:

MOTTATT
10. OKT. 2008
Plan- og miljøseksjonen

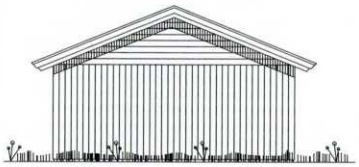
MOTTATT
31. JUL. 2008
Plan- og miljøseksjonen



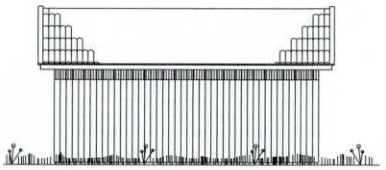
FASADE:_____



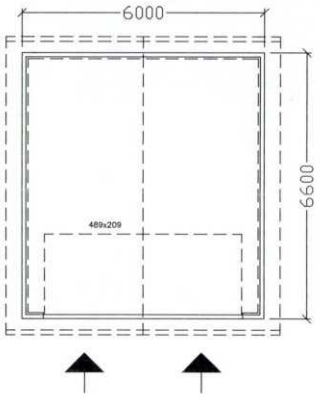
FASADE:_____



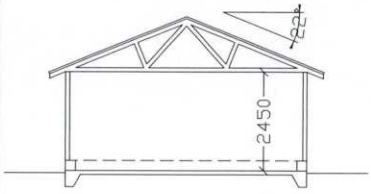
FASADE:_____



FASADE:_____



PLAN



SNITT

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN. OG RESSAVDELING
SAKSNR. SAKSBEH.
251/09 05.02.09

BIRI GARASJEN

BYGGHERRE	TEGN. NR. 60x66-22
	DATO 01.08.07
FASADER/PLAN OG SNITT	SIGN. G.T
KORR.	MÅL 1:100

Thorstad Sag & Høvleri
2820 Biri Tlf: 61 18 52 62 Fax: 61 18 59 39

726/174

(Kommune)

Rolvsøy

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Mesterhus Fr.stad A/L
Apenesgt 31
1600 FREDRIKSTAD

Byggherre (navn, adresse)

John Arne Ørmen
Brynjarsvei 15
1662 ROLVSØY

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hroarsvei 7	726 126	174		

Deres søknad	Dato 29.09.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Enebolig		
Behandling/ vedtak	Delegasjon	Vedtak dato 18,10.88	Saksnr. D-129/88

Merknader

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

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Tak med sutaksplater skal skråavstives forskrifts-messig.
2. Bod skal ventileres etter BF kap. 47.
3. Noe mindre arbeid gjenstår inn- og utvendig.
4. Byggherren besørger inngitt ferdigmelding fra rørlegger samt anmelding av oljefyringsanlegg som avtalt.

Dette arbeidet må være fullført innen: 29.11.89

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rolvsøy	29.09.89	Rolf G Olsen Rolvsøy Byggesråd Byggningskontrolleren

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Kai Andersen	Rohsøyveien 137
[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hroars vei 7, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/174/0/0

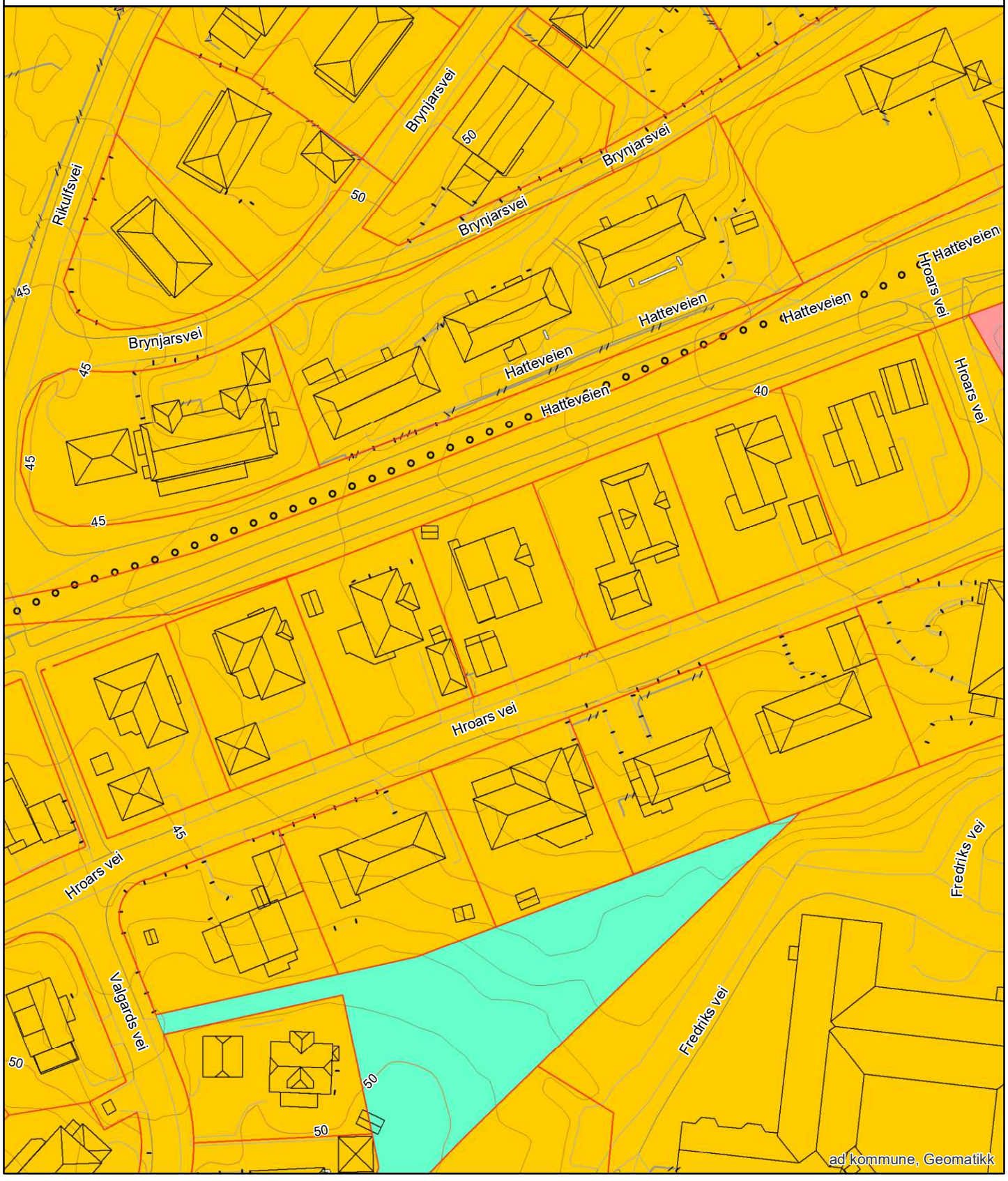
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- KS – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
C Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204,255,255	20,0,0,0
Ferdsel	6100	Ferdsel	66CCFF	51,204,255	80,20,0,0
Farled	6200	Farled			
Seilrute	6210	Seilrute			
Hovedled/sjø-/luftfart	6220	Hovedled/sjø-/luftfart			
Innseilingsrute	6230	Innseilingsrute			
Bøyefarled	6240	Bøyefarled			
Havn	6300	Havn	99BFFF	102,153,255	60,40,0,0
Fiskerihavn	6310	Fiskerihavn	99BFFF	102,153,255	60,40,0,0
Marin næringsvirksomhet	6320	Marin næringsvirksomhet	99BFFF	102,153,255	60,40,0,0
Oppankringsområde for ytrigd	6330	Oppankringsområde for ytrigd			
Akvakultur	6400	Akvakultur	FFCCFF	255,204,255	0,20,0,0
Akvakultur(anlegg) i sjø og vassdrag	6410				
Akvakultur(anlegg) i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420				
Driftsbygning	6500	Driftsbygning	99BFFF	102,153,255	60,40,0,0
Naturområde	6600	Naturområde	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620				
Friluftsområde	6700	Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Strandsone/sjø og vassdrag	6750	Strandsone/sjø	99CCCC	153,204,204	40,0,0,20
Strandsone/sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6760				
Båtnett/småbåthavn	6770	Båtnett/småbåthavn	99CCCC	153,204,204	40,0,0,20
Sentrumsformål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6800		CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6899		CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0

HENSYNSSONER

FLATER

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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

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

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

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

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

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

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

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

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

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

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

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

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

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

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

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

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

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

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

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

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hroars vei 7, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/174/0/0

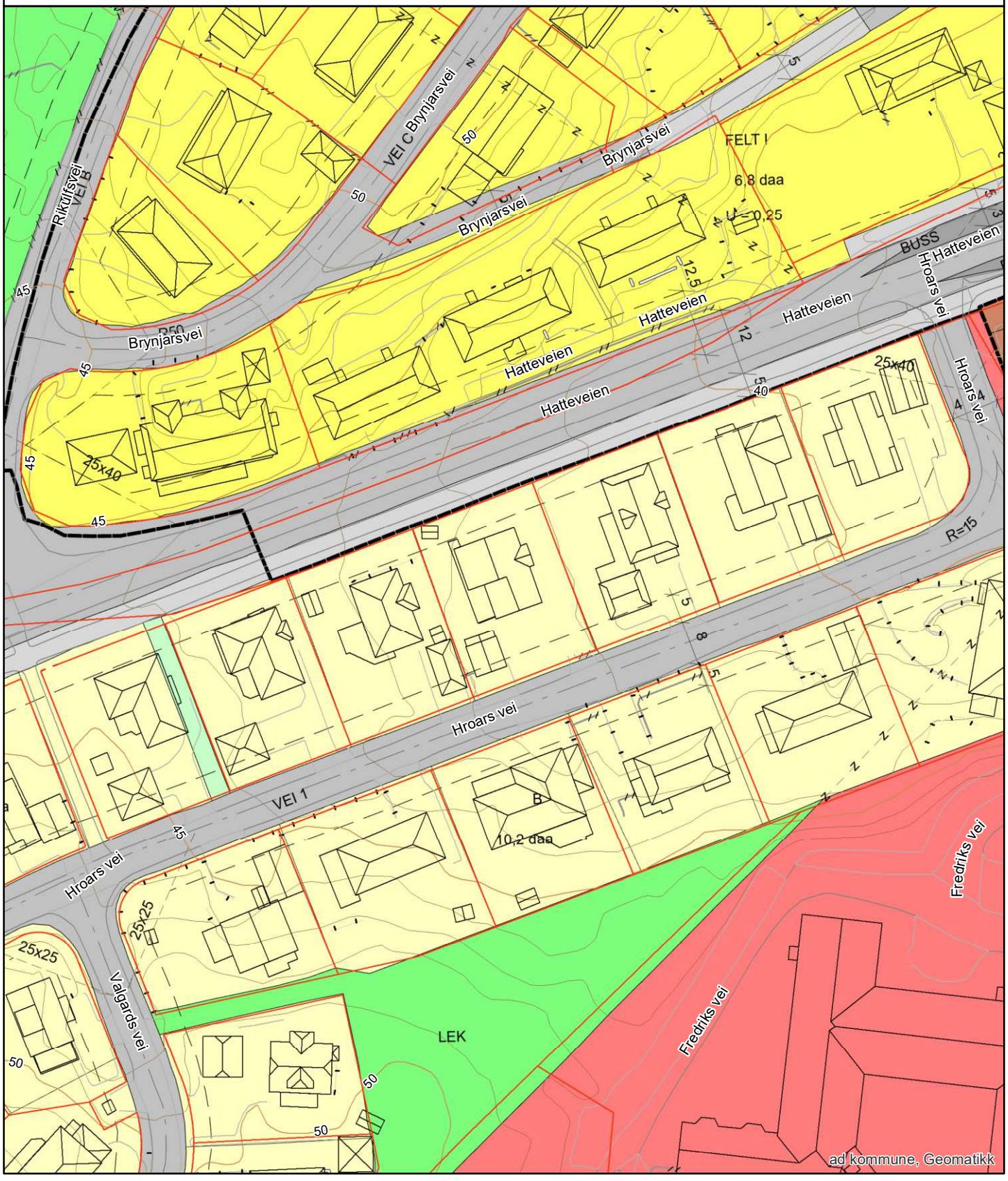
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22

N

Planident: 255
Ikrafttredelsesdato: 29.10.1987
Plannavn: Rekustadåsen syd

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.



Plan nr.: 255

R0LVSØY K0MMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN F0R REKUSTADÅSEN-SYD.

Revidert siste gang 24.8.1987.
Vedtatt av kommunestyret som sak 53/87

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder (bolig, offentlige bygninger).

2. Trafikkområder (kjørevei, gangvei og felles avkjørsel)

3. Friområder (lekeområder og skjermområder)

4. Spesialområder (trafo)

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25.

§ 1. Byggeområder.

1.1. Boliger: I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 2. Trafikkområder.
I trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier
Gang- og sykkelveier.

§ 3. Friområder.
Friområdene skal nyttes til turveier og lek, og som lebelter/skjermområder.
Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjennelse av bygningsrådet.

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold. avkjørselsforhold m.m.

Veiers stigningsforhold, kurvatur og bredde angis i planen. Trafikkområdene skal opparbeides og gis den utnyttelse som planen viser.

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

- FELT A,B,C,D OG G

Innenfor felt A,B,C,D og G skal bebyggelsen utformes som frittliggende eneboliger, eventuelt som generasjonsbolig, med inntil 2 etasjer og eventuell kjeller.

Tomteutnyttelsen må ikke overstige 25%, kfr. BF kap. 22.2.
Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje.
Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng.

Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m^2 , og gesimshøyde ikke over 2,50 meter.
Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av bygningsrådet utendør lagring tillates ikke.

Sammen med byggeanmeldelse skal det sendes inn opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomta. Bygningsrådet skal påse at den parkmessige behandling og trafikksikkerhetsforholdene blir tilfredsstillende.

D. Parkering og biloppstilling.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. . Om størrelse av parkeringsanlegg for den enkelte eiendom, vises til Plan- og bygningslovens bestemmelser.

E. Fellesbestemmelser.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rolvsøy kommune.

ROLVSØY BYGNINGSRÅD

181087/AP

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Berg Andrea Søderlund

Hroars Vei 7

1665 Rolvsøy

Adresse:	Hroars Vei 7 (H - 1 - 1)	**Dato:**	23.05.2025
Bygningsnr:	6477658	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	726 / 174 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	26010
Tilsyn:	Utført 09.03.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. mai 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 726 **Bruksnr.:** 174 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Hroars vei 7, 1665 ROLVSØY

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

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hroars vei 7, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/174/0/0

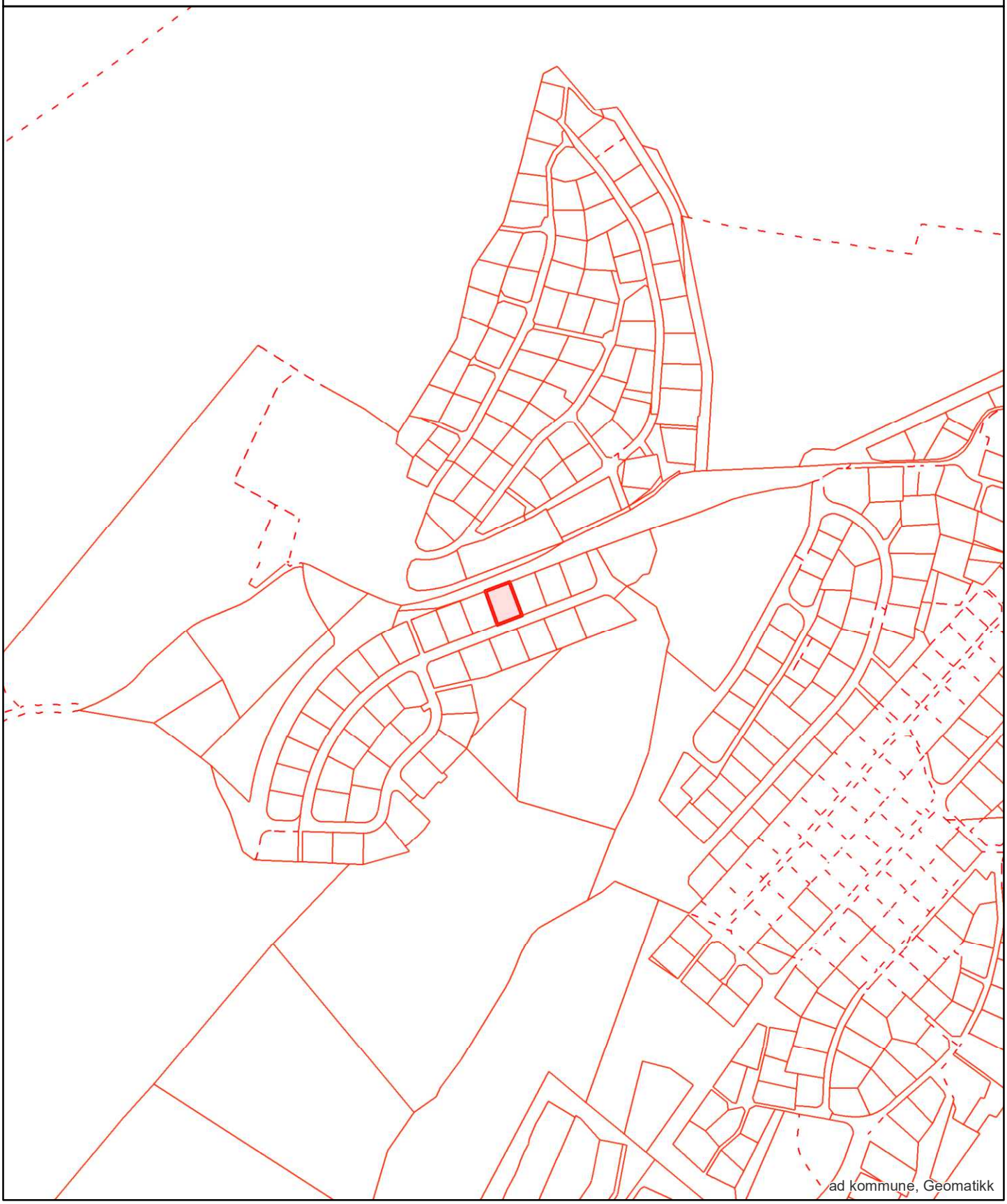
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-22

N

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

Planident:
Plannavn:

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 726/174/0/0

Eierrepresentant: Berg Andrea Søderlund

Regningsmottaker: Berg Andrea Søderlund

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	REKUSTADÅSEN SYD XX	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	726	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	174	Oppgitt areal	839 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	838 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hroars vei 7	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1665 ROLVSØY	Grunnkrets	Hatteveien	Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6477658	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		110

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BERG THOMAS	HROARS VEI 7	1665 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver
BERG ANDREA SØDERLUND	HROARS VEI 7	1665 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.07.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	2 226 300,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 7 124,00

kr 26 211,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
23. Mai 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**726**	Bnr.:	**174**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Hroarsvei 7**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 09.03.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:09.03.2023	

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart

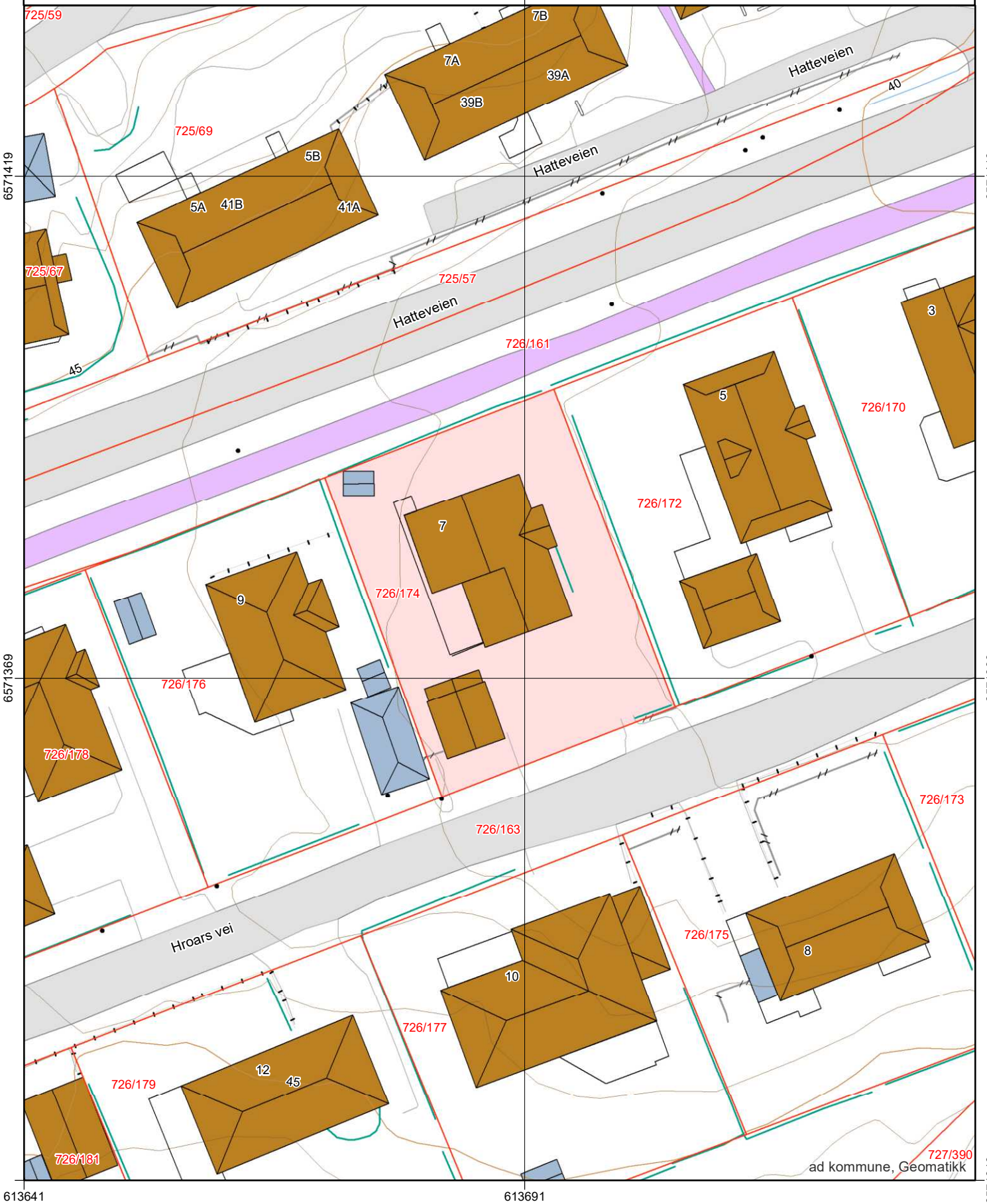
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hroars vei 7, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/174/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-22

N

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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

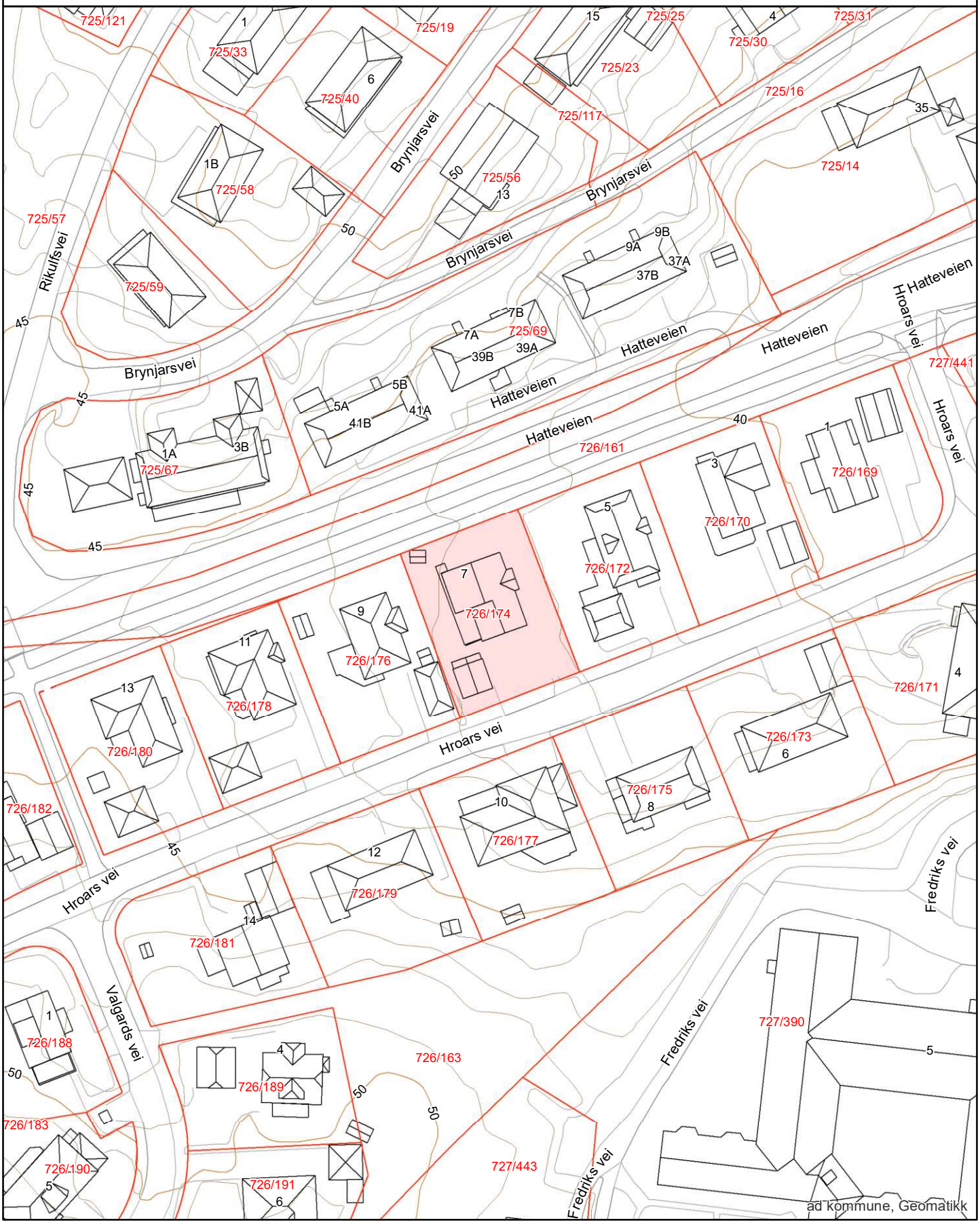
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hroars vei 7, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/174/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hroars vei 7, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/174/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571357.10149	613682.611626	Ikke spesifisert	33.91	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6571388.91494	613670.937913	Ikke spesifisert	24.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6571397.72199	613693.787239	Ikke spesifisert	33.91	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6571366.06932	613705.908088	Ikke spesifisert	24.98	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-726/174/0

Bruksnavn	REKUSTADÅSEN SYD XX	Beregnet areal	838.0
Etablert dato	08.06.1988	Historisk oppgitt areal	839.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANDREA SØDERLUND BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
THOMAS BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	08.06.1988			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.12.1996	838.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6477658	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300042872	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6477658: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.10.1988	18.10.1988
IG - Igangsettingstillatelse	06.04.1989	06.04.1989
TB - Tatt i bruk	29.09.1989	29.09.1989

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 300042872: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	39.6
Antall etasjer	1	BRA Totalt	39.6
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.02.2009	19.02.2009
IG - Igangsettingstillatelse	05.02.2009	19.02.2009
TB - Tatt i bruk	05.02.2009	08.03.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	39.6	39.6	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hroars vei	7		1665 ROLVSØY

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 22.5.2025

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

Eiendomsrapport for 726 / 174 / 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

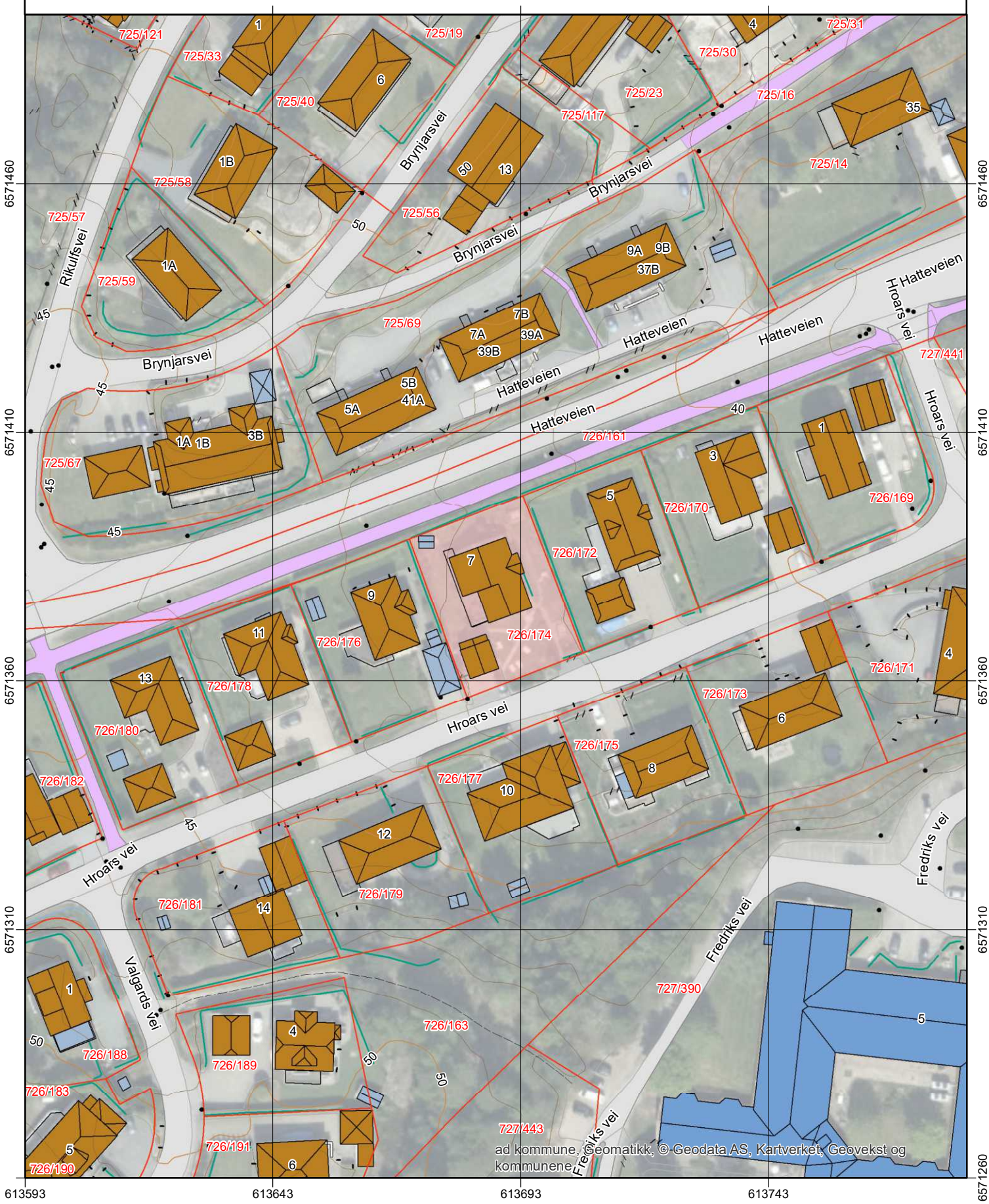
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hroars vei 7, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/174/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22

N

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



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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 726	**Bnr:** 174	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Hroars vei 7		
Areal:	ca. 838 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:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 255 Rekustadåsen syd	**Formål/Hensynssone:** 111 - Frittliggende småhusbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** oktober 29, 1987
Reguleringsbestemmelser: Regbest255_130.pdf		

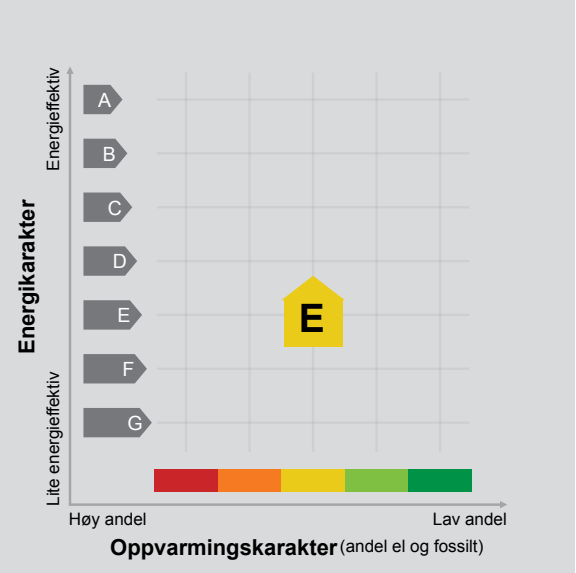
*For matrikkelenhet:

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Hroars vei 7
Postnummer	1665
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	726
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6477658
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129988
Dato	03.06.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Fyr riktig med ved
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Hroars vei 7

SKOLER

Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 ... 176 elever, 12 klasser	3 min 0.3 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 256 elever, 15 klasser	4 min 0.4 km
Hauge skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	22 min 2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	6 min 3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	21 min 1.9 km
Greåker videregående skole 900 elever	8 min 3.9 km

SPORT

Rekustad skole	4 min
Rolvsøyhallen - grusbane	4 min
MUDO Gym Fredrikstad	22 min
EVO Greåker	6 min

VARER/TJENESTER

Østfoldhallene	7 min
AMFI Borg	9 min
Apotek 1 Greåker	6 min
Apotek 1 Østfoldhallen	7 min
Sarpsborg Vinmonopol	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinerskolen Fredrikstad Linje 8, 14	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	15 min 9.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 ... 32 barn	1 min 0.1 km
Rolvsøy barnehage (1-5 år) 107 barn	4 min 0.3 km
Trollklubben bhg - Rolsvøy (0-5 år... 92 barn	8 min 0.8 km

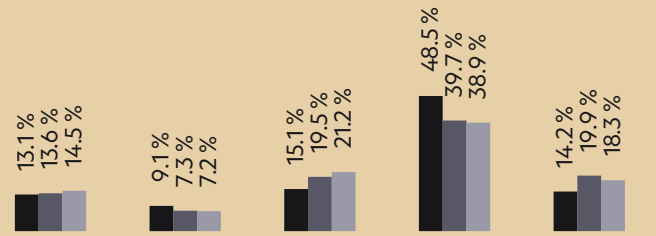
DAGLIGVARE

Rema 1000 Rolvsøyveien	13 min
Kiwi Greåker	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

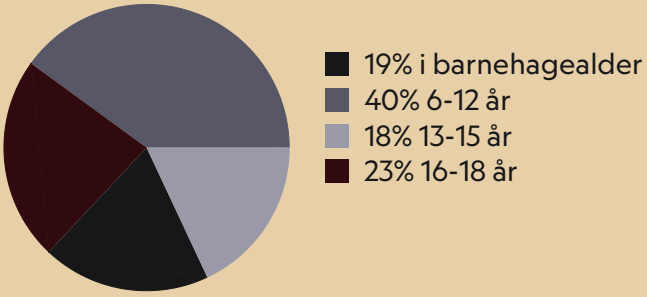
Rema 1000 Rolvsøyveien	13 min
Kiwi Greåker	6 min

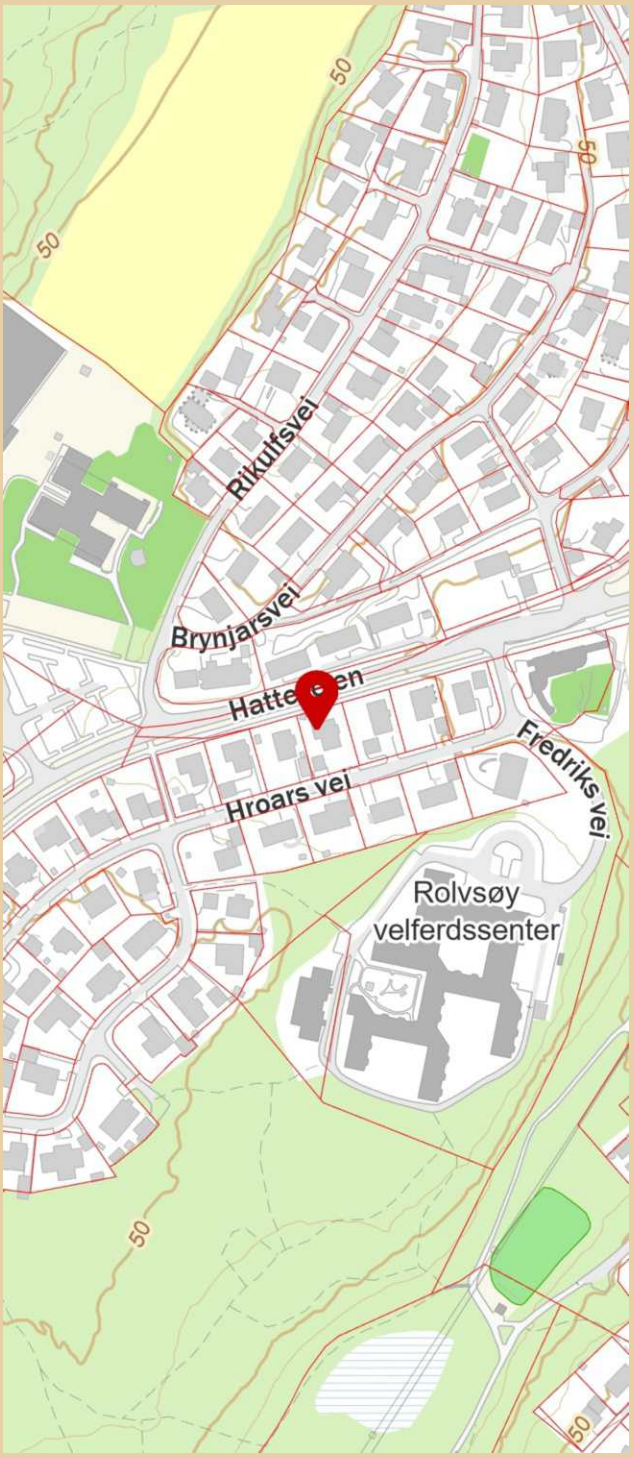
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hatteveien	565	211
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hroars vei 7, 1665 Rolvsøy
Gnr. 726, Bnr. 174, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
193250097

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 482 89 285

E-post: magnus.skinnarmo@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.
