PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

KALLERAVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

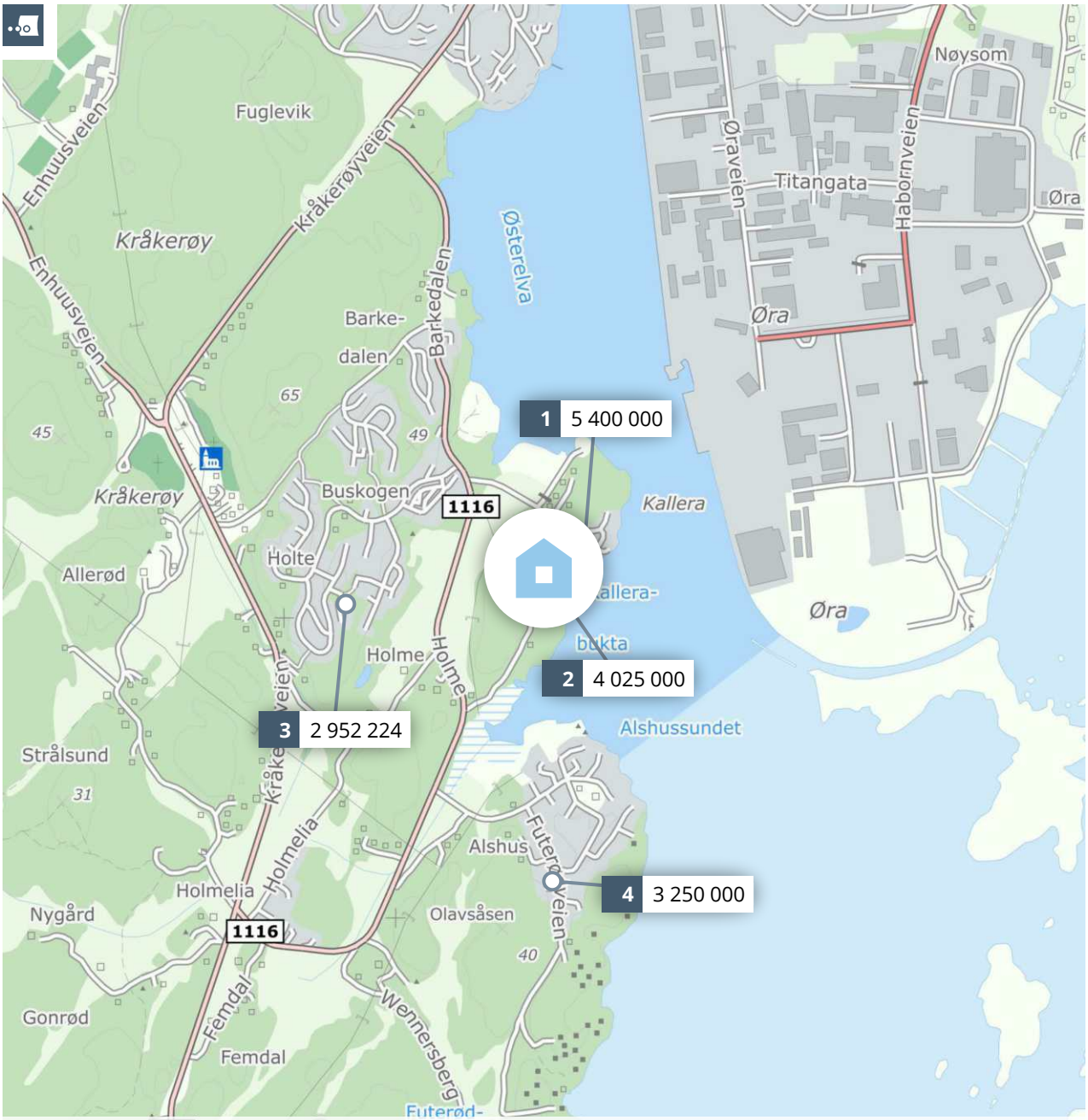
Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KALLERAVEIEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 08.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 438 BNR 12 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Holte - Kallera - Holme

Verdivurdert til
2 500 000

-	2 500 000	25 773
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	31 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Tomt					2 445 m²	
Byggeår					1932	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kalleraveien 14				27.09.2024	5 600 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**40 909**
	132 m²	1995	342 m²	2 sov						
2	Kalleraveien 15				07.12.2022	4 170 000	**4 025 000**	0	4 025 000	**25 801**
	156 m²	1987	540 m²	3 sov						
3	Buskogen 79				01.11.2023	2 950 000	**2 950 000**	2 224	2 952 224	**43 415**
	68 m²	2004	5 286 m²	2 sov						
4	Futerødveien 17				28.04.2023	3 500 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**40 123**
	81 m²	1957	1 300 m²	2 sov						

Stor tomt på over 2 mål med idyllisk beliggenhet og utsikt mot Glomma. Eldre enebolig klar for omfattende oppgradering eller rivning — perfekt utgangspunkt for å bygge ditt nye drømmehjem.

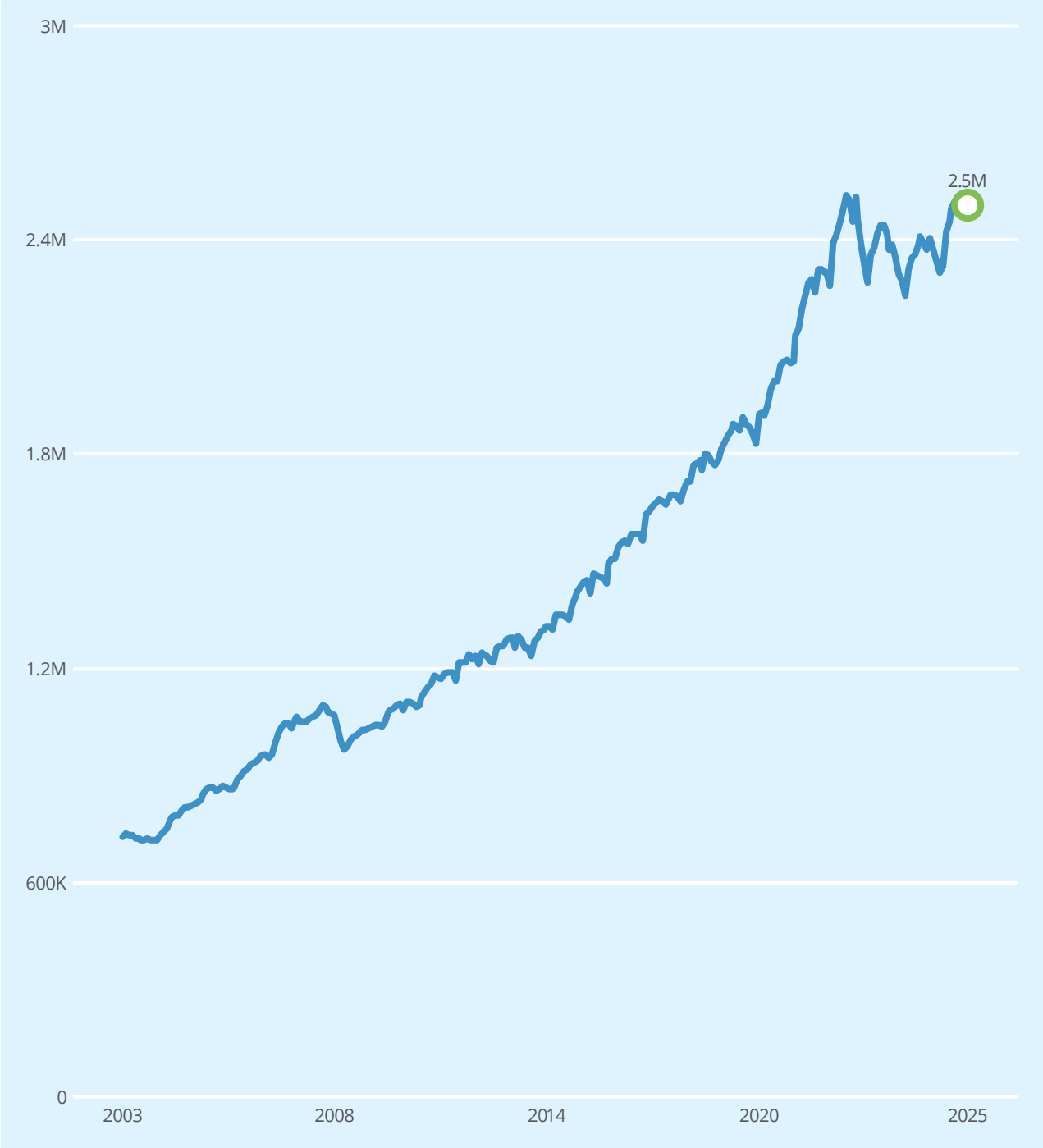
Familievennlig beliggenhet: rolig og trygt nabolag, kort gangavstand til barnehager, skoler og flotte turområder. Et ideelt hjem for barnefamilien som vil bo naturnært med gode solforhold.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1675 KRÅKERØY nå

2
eneboliger til salgs

5.6M
5.4M
5 200 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
172
dager

Eneboliger solgt i 1675 KRÅKERØY siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

6.3M
6 262 000 Prisantydning i snitt
6 217 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 256 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
31 911 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 12 mnd

25 773 Kalleraveien 13 Totalpris 2 500 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 438, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19972-1845 **Referansenummer:** EB1060

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Hoff-Hansen **Vår ref:** Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hansen
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS

Håvard Hansen
Ingeniør og takstmann

Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246

Norsk takst

Håvard Hansen
Ingeniør og takstmann

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig beliggende på Kallera på Kråkerøy i Fredrikstad kommune.
Eiet tomt opparbeidet med gressplen, gjerde, støttemur og busker.

Det tilhører en brygge til eiendommen. Denne er kollapset så må derfor bygges opp på nytt.
Kollapset bod plassert bod plassert på andre siden av veien, denne må fjernes pga sikkerhet.

Boligen fremstår i generelt svært dårlig stand.
Med hensyn til tilstand og omfanget av feil mangler og skader.
Er boligen å vurderes som et rivningsobjekt.

Skal det utføres total oppussing krever dette omfattende arbeider og store påkostninger på boligen.
All konstruksjon må rives ned til bærendekonstruksjon for å avdekke tilstanden.
Siden det er stor sannsynlig for fukt-/råtesakder i konstruksjoner som er lukket.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.

Veggene har trekonstruksjon av tømmer ut i fra det som er synlig i trapp opp til 2.etg.
Tilbygget er trolig oppført i bindingsverk
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak oppbygd med tresperrer og bordtak med over-/underliggere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Trevinduer med enkle glass fra byggeåret.

Eldre heltre ytterdører.
Tredør opp til 2.etg fra byggeåret.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har en eldre standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i to av stuene.
Kamin er plassert spisestue.

Dagtank er plassert i stue.

Boligen har malt tretrapp.
Håndløper på en side.
Finerte innerdører og heltre dører med speil.
Finerte glassdør mellom soverom og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad

Baderom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Himlingsplater i himling.
Baderom eldre standard med frittstående toalett, servantinnredning, dusjhjørne og utslagskum.
Oppvarming via panelovn.
Plastsluk i gulv.
Det er tilnærmet flatt gulv i dusjsonen og det er utført med oppkant.
Hevet terskel ved dør.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

KJØKKEN Gå til side

Plassbygd kjøkkeninnrdning med malte fronter og benkeplate i rustfritt stål/respateks.
Fliser på vegg over benk.
Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.
Kjøkkenet har en eldre stamdard.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av antatt støpejern og PVC.
Det er ingen ventilering av boligen.

Eldre varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.

Åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i trappi 2.etg.
35A hovedsikring med porselsikring,
4 fordelingskurser på 3*16A/10A med porselensikringer.

Røykvarsler i boligen.
Brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og tilbygget har betong.
Forstøtningsmurer er av naturstein på vestsiden av boligen.
Terrenget skråner svakt mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er ikke tilknyttet til offentlig vann og kloakk.
Det er brønn på eiendommen og eldre pumpe er plassert i krypkjeller.
Dette er ikke i bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen.

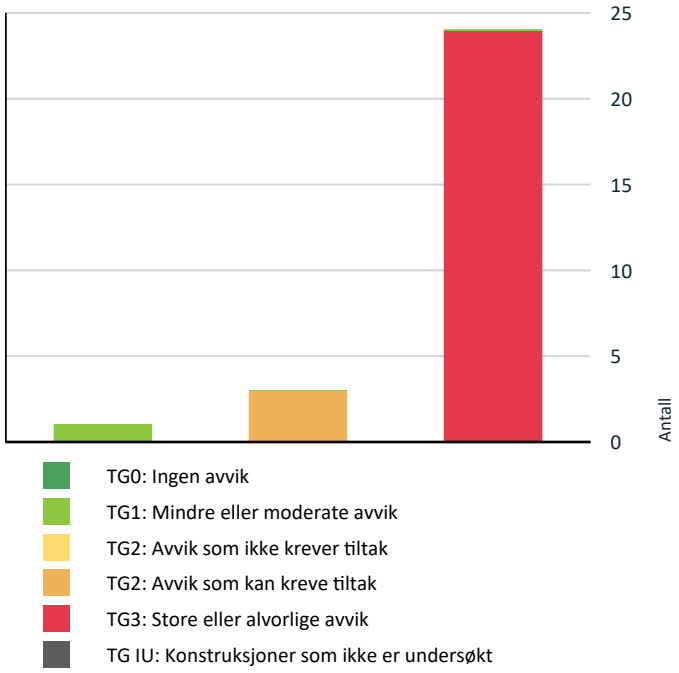
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

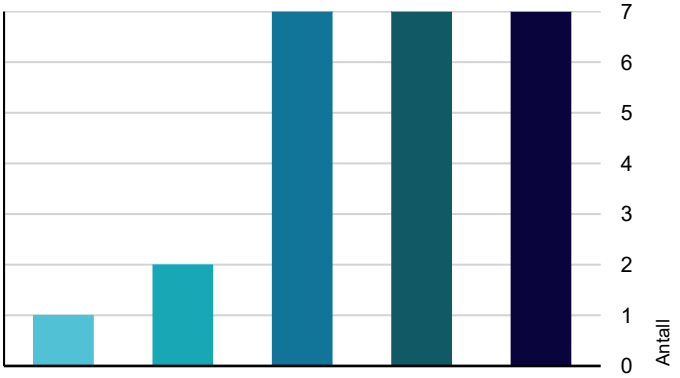
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1932

Standard
Boligen er i svært dårlig stand og anses å være et rivningsobjekt/totalrenovering.

Vedlikehold
Manglende vedliekhold over mange år og boligen har vært ubebodd og uoppvarmet siden 2000.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Ut i fra alder på vinduene

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Taktekket har en eldre standard og det har vært tegn til aktiv lekkasje ved pipen.
Det ble avdekket betongtakstein som var glidd ut av posisjon ved pipen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Andre tiltak:

Hele taktekket er modent for å skiftes hvis boligen skal totalrenoveres. Stor sannsynlig for områder med råteskader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Alt av takrenner, nedløp og beslag fremstår i dårlig stand.
Områder hvor skjøter har glidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alt av takrenner, nedløp og beslag må skiftes samtidig med taktekket hvis boligen skal totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av tømmer ut i fra det som er synlig i trapp opp til 2.etg.
Tilbygget er trolig oppført i bindingsverk
Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Utvendig kledning fremstår i svært dårlig stand og det omfattende råteskader.
Ingen synlig bak trekledning som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Skal boligen totalrenoveres må all trekledning på hele boligen fjernes.

Det anbefales samtidig å utføre utlektning av yttervegger og etterisolering av boligen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppbygd med tresperrer og bordtak med over-/underliggere.
Kun konstruksjon i boden i 2.etg som er mulig å besikte.
Ingen tilkomst til loft på tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er vesentlig skjevheter i bærendekonstruksjon, dette er synlig både innvendig og utvendig.
Det er fukt-/råtesakder i området ved pipe i 2.etg pga lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Lufting/ventilering må etableres.
• Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Ved en total renovering av boligen må hele konstruksjon åpnes og det må vurderes om det skal gjøres tiltak for å forsterke takkonstruksjonen. Råtesakder trekonstruksjon må fjernes og skiftes, samt at lufting må utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Trevinduer med enkle glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Alle vinduer fremstår i svært dårlig stand og har behov for å skiftes.
Omfattende råteskader på de fleste vinduene.
Sprekk i rute på det ene vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Andre tiltak:

Skal boligen totalrenoveres må det utføres utskiftning av alt av vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Dører

Eldre heltre ytterdører.
Tredør opp til 2.etg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene fremstår i svært dårlig stand og har behov for å skiftes.
Omfattende råteskader i dør opp til 2.etg
Terskel er bort vekk og det er derfor åpentunder dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skal boligen totalrenoveres må begge ytterdørene skiftes og det må utføres utbedringer i forhold til råtesakdene i området under dør til 2.etg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en betongterrass og trapp ved inngang med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongterrassen fremstår i svært dårlig stand med sprekker/skader og skifer som er løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbeflaes å fjerne hele repoet ved evt totaloppussing av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

GULV: Tregulv og belegg.
VEGG: Tapet, tekstilstrie, malte slette vegger og veggplater.
TAK: Himlingsplater, finerte plater og trepanel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hele boligen fremstår i svært dårlig stand og har stått tom i 25år uten oppvarming.
Det er synlig skjevheter på vegg og tak i boligen, spesielt gjelde dette i 2.etg.

Det er synlig områder med fukt-/råtesakder i tak i 2.etg, samt at det er en rekkeområder hvor det er tydelig tegn til at vegger har blitt fuktutsatt innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen er et totalrenoveringsobjekt. Det bør vurderes om boligen skal rives med hensyn til omfanget av utbedringene.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er vesentlig skjevheter i boligen.
Det er målt 10cm skjevhet på kjøkken og 5cm i den ene stuen.
Det er også målt vesentlig skjevheter i øvrige rom i boligen.
Det er målt retningsavvik på 6cm i 2.etg.

Skjevhetene har oppstått pga setninger, underdimensjonering. Samt at det fremstår som bjelkelaget har skader på noen området.
Dette gjelder spesielt på kjøkkenet.

Det er omfattende råteskader på bjelkelaget og stubbloft i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk må skiftes.
• Andre tiltak:

Det er avdekket omfattende råtesakder på bjelkelaget i den ene krypkjeller.
Skjevhetene er av vesentlig grad og hele bærende gulvkonstruksjon må utbedre med en ttalrenovering.
Hele konstruksjonen må åpnes og alt av råteskadet konstruksjon må fjernes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

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

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i to av stuene.
Kamin er plassert spisestue.

Dagtank er plassert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ildstedene er i svært dårlig stand og har behov for å skiftes.
Disse kan ikke fyres med.
Ukjent tilstand på kamin, men det er ikke lenger lov å fyre med fossilt brensel.

Pipen er tapesert på den ene siden.

Skal pipen tas i bruk må denne rehabiliteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

SKal boligen totlarenoveres må pipen rehabiliteres og alle ildsteder i boligen skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er krypkjeller på delen lengst mot øst , samt under kjøkkenet.
Forøvriger det ikke mulig å besikte konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

KRypkjellerene fremstår i dårlig stand med synlig fukt og råteskader med synlig muggsopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Bedre ventilering må etableres.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Ved en evt totalrenovering må hele konstruksjonen i boligen åpnes og alt av råteskadet konstruksjon må fjernes.

Det anbefales å fjerne bjelkelaget og fylle igjen krypkjeller før det støpes betonggulv i hele 1.etg.

Kostnadsestimat: Over 300 000





TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
håndløper på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er i svært dårlig stand og er svært bratt.
Svikt og skader på trinn.
Råteskader i nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved en totalrenovering må hele trappekonstruksjonen bygges om i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Innvendige dører

Finerte innerdører og heltre dører med speil.
Finerte glassdør mellom soverom og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alle innerdørene har en alder og tilstand som tilsier at dem må skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Alle innerdørene må skiftes pga alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Himlingsplater i himling.
Baderom eldre standard med frittstående toalett, servantinnredning, dusjhjørne og utslagskum.
Oppvarming via panelovn.

Plastsluk i gulv.
Det er tilnærmet flatt gulv i dusjsonen og det er utført med oppkant.
Hevet terskel ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har en standard som tilsier at det er behov for totalrenovering,
Dusjing rett på slike baderomspalater er en risikokonstriksjon med hensyn til fuktighet.
Registrert noe skader på plater i dusjsonen.
Vinduet er plassert i våtsonen.
Fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

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

Hele baderommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Målingene er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt.
Siden boligen har stått uoppvarmet, har det trolig i perioder vært høy luftfuktighet i boligen.
Som medfører til målingene som er i grenseland for skadelig fukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

VEd totalrenovering må alt innvendig rives ned til bærendekonstruksjon, konstruksjonen blir da synlig for kontroll og vurdering av tiltak,



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Plassbygd kjøkkeninnrdning med malte fronter og benkeplate i rustfritt stål/respateks.
Fliser på vegg over benk.
Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.
Kjøkkenet har en eldre stamdard.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår i svært dårlig stand.
Behov for utskiftning av hele kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

VEd evt total oppussing må det utføres nytt kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Ingen ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ved totaloppussing må det utføres ventilator på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er ikke vann i boligen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Alt av røropplegg i boligen må skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal boligen totalrenoveres må alt av røropplegg i boligen skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av antatt støpejern og PVC

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er avvik:

Alt av røropplegg i boligen må skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal boligen totalrenoveres må alt av røropplegg i boligen skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering av boligen.

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

Manglende ventilering av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved en totalrenovering må det utføres lufteventiler/ventilasjonsanlegg i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Varmtvannstank

Eldre varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er avvik:

VVB er moden for å skiftes, ukjent om denne fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte VVB ved totalrenovering av boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i trappi 2.etg.

35A hovedsikring med porselsikring,
4 fordelingskurser på 3*16A/10A med porselensikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Skal anlegget brukes videre under en totalrenovering må det utføres en el.kontroll.

Generell kommentar

Anlegget har en svært gammel standard og er underdimensjonert.

Hele anlegget må skiftes vis boligen sakl totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i boligen
Brannslukningsapparat i boligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparat må skiftes.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Røykvarslere må skiftes.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og tilbygget har betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er avvik:

Det er utført puss/mur utvendig på granitt, dette har stedvis løsnet. Områder med synlig sprekker på muren, oppstårr pga tidliger setninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved en totalrenovering av boligen må det utføres utbedringer av muren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein på vestsiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er utglidninger og blokker som har ramlet ned fra støttemuren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det anbeflaes å utføre støttemuren på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Terrengforhold

Terrenget skråner svakt mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger slik at fasaden mot vest blir fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

VEd en total renovering bør det gjøres tiltak med drenering på tomten slik at tilsig av vann fra vestsiden blir ledet vekk via drensrør

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er ikke tilknyttet til offentlig vann og kloakk.

Det ligger klart vann og kloakk inn til grunnmuren på denne boligen.
Dette ble utført i 2020 og disse rørene er tilkoblet det offentlig via kummen til naboen.

Det er brønn på eiendommen og eldre pumpe er plassert i krypkjeller.
Dette er ikke i bruk.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til det nye anlegget som er klart til grunnmuren på boligen.
Eldre anlegg må fjernes i sin helhet ved totalrenovering av boligen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Boden har kollapset og en en fare for oppgivelsene.

Vedlikehold
Boden må rives å fjernes.

Beskrivelse
Boden er plassert på tomten på andre siden av veien.

Denne har kollapset og er derfor en fare for omgivelsene.
Denne må derfor fjernes i sin heltet pga sikkerhet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

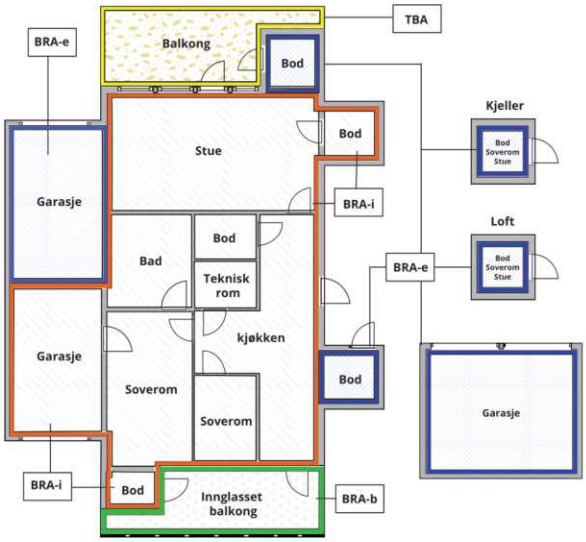
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	97			97	11
2.etasje		31		31	
SUM	**97**	**31**			**11**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Stue 2, Bad, Soverom		
2.etasje		Soverom, Soverom 2	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Trappegang og bod i 2.etg er ikke målbart areal pga manglende fribredde på 60cm ved 1,9 meters høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023
Boden er ikke målbar siden den har kollapset.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	David Engebretsen	Rekvirent
	Gøran Engebretsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	438	12		0	2445.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kalleraveien 13

Hjemmelshaver

Sgd Eiendom AS

Kommentar

Tomten er ikke oppmålt , det er derfor usikre grenser.
VEd en oppmåling kan det derfor forekomme avvik på det oppgitte arealet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kalleraveien 13 ligger plassert i ett boligområde på Kråkerøy i Fredrikstad kommune.
Gode solforhold på eiendommen. God utsikt østover mot utløpet av elva, Øraspissen og Torsnes.
Området er stille og rolig.
Kort vei til barnehage i området.
Fredrikstad sentrum 4km

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet til offentlig vann.
Fra kum på naboens gårdsplassen og ut til det offentlige er det felles stikkledning med nabo.
Denne ligger klar ved husvegg.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet til offentlig avløp.
Fra kum på naboens gårdsplassen og ut til det offentlige er det felles stikkledning med nabo.
Det ligger klart avløp ved husvegg på boligen.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
LNF - tiltak for stedbunden næring
Faresone flom både overvann og kyst.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gressplen, gjerde, støttemur og busker.

Tinglyste/andre forhold

1986/12385-2/86 BESTEMMELSE OM VEG
04.11.1986 RETTIGHETSHAVER: KNR:3107 GNR:438 BNR:80
Bestemmelse om båt/bryggeplass

2021/1429670-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
12.11.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3107 GNR:438 BNR:80
Gjelder overvannsledning

2021/1431318-2/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
12.11.2021 21:00 Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst
1 667 700

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	SP2714945.6.1	Fullverdi		

Kommentar

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Kommunale avgifter	02.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EB1060

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250152

Selger 1 navn
David Engebretsen

Gateadresse
Kalleraveien 13

Poststed	Postnr
Kråkerøy	1675

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250152

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 108250152

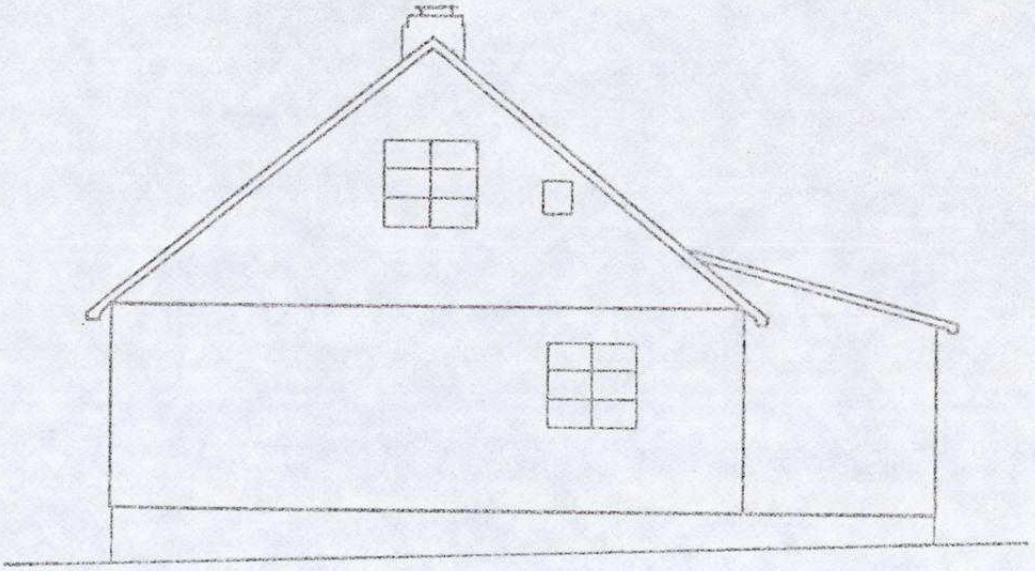
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

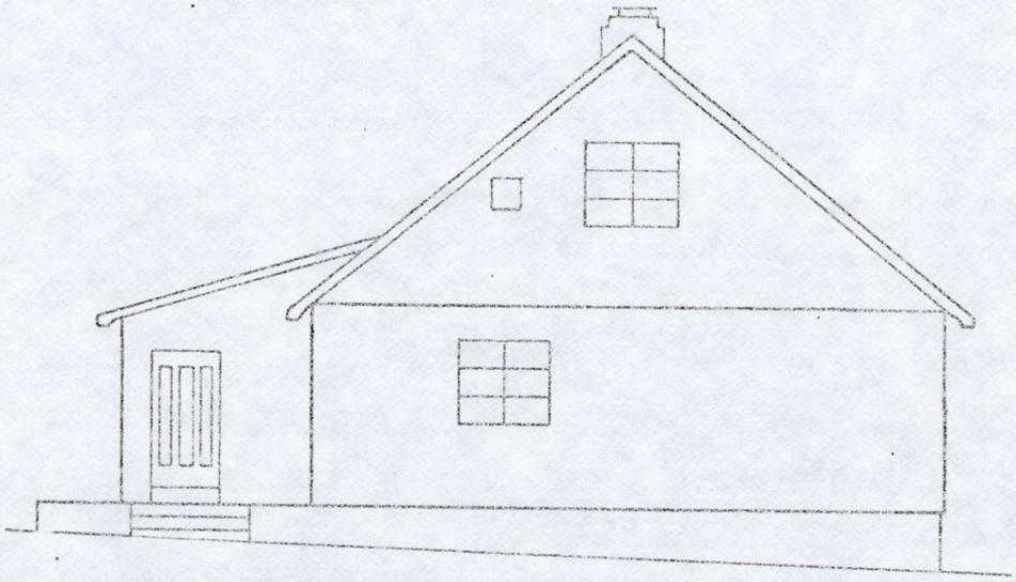
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Engebretsen	a25e5d9d2a51c07f8bd91 20a5b20199fa79dea2f	22.07.2025 11:26:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250152

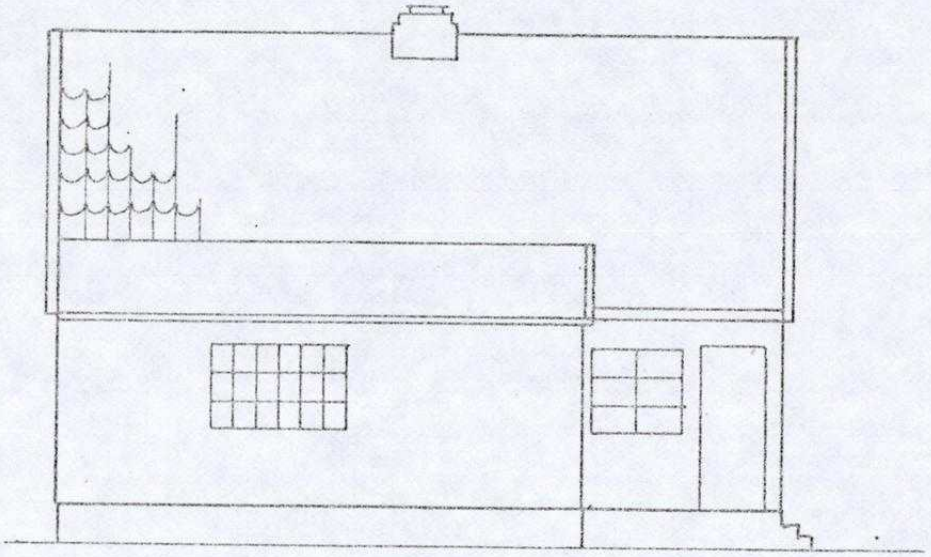
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



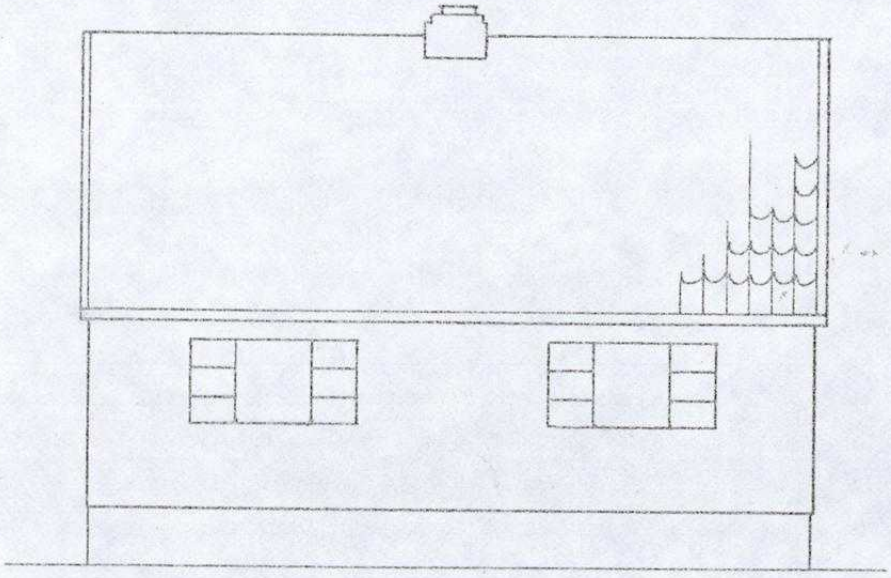
FASADE MOT:



FASADE MOT:



FASADE MOT :



FASADE MOT :

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
15/12 1980 Sak nr. 336/80

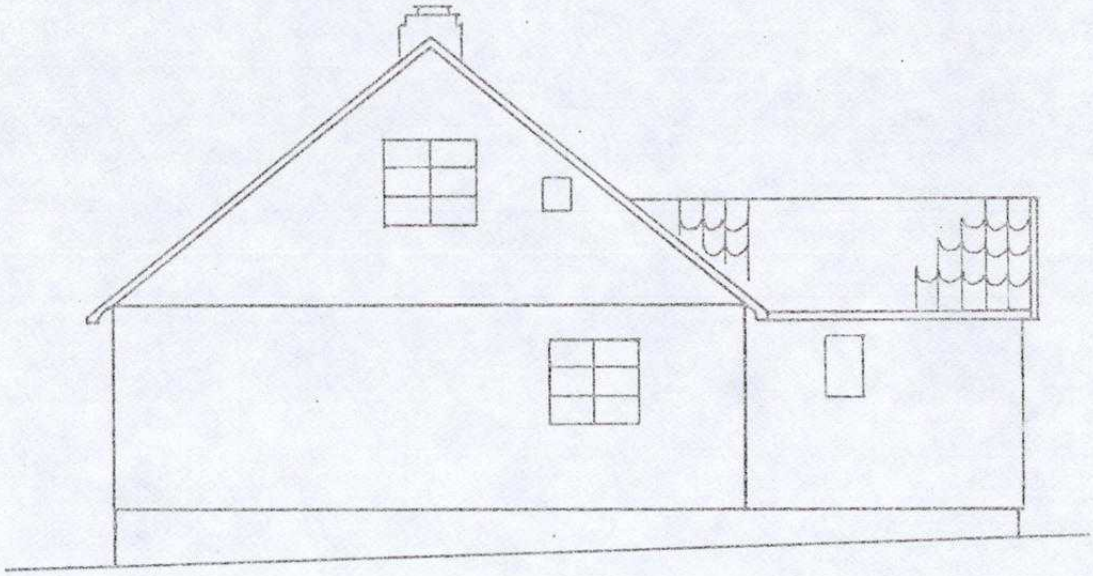
Målestokk :

1:100

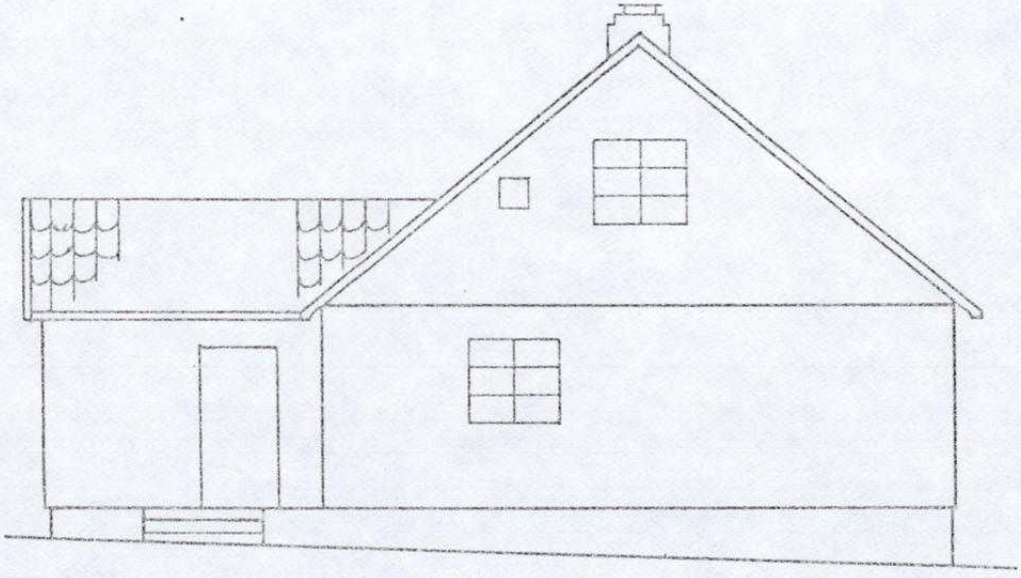
ELVIRA MARTINSEN Stormly, Kallera

Fasader nåværende

16/5.80
Ed. Ma.

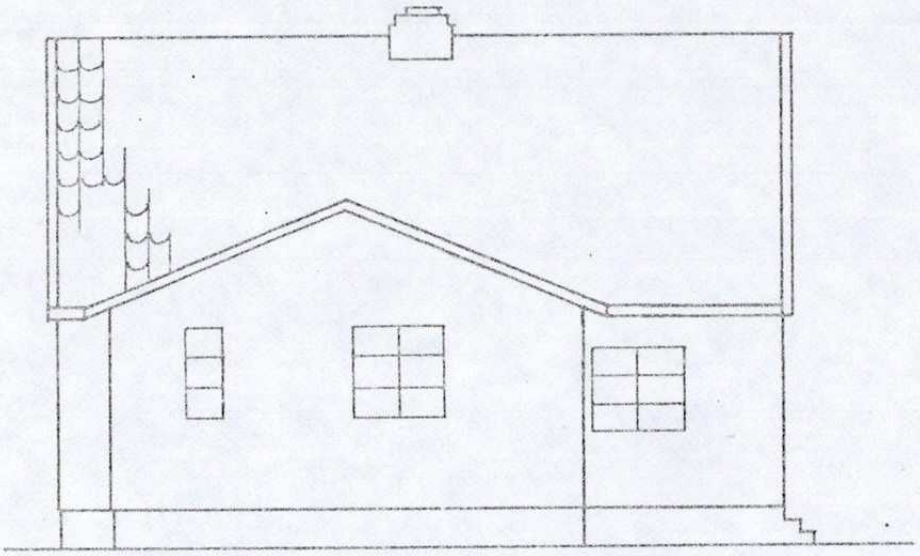


FASADE MOT :

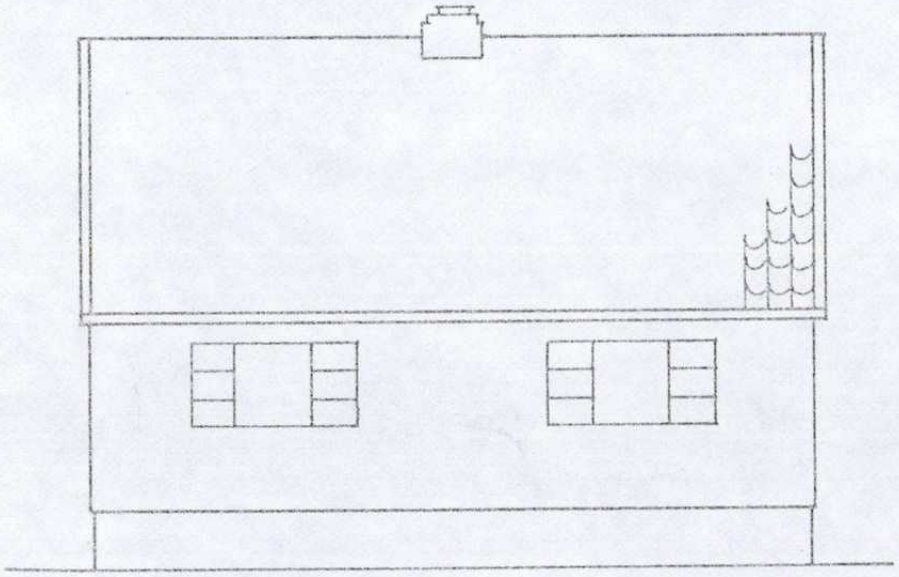


FASADE MOT :

Gammelt o
Stående k
Tokstein



FASADE MOT :



FASADE MOT :

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
15 12 80 Sak nr. 336 80

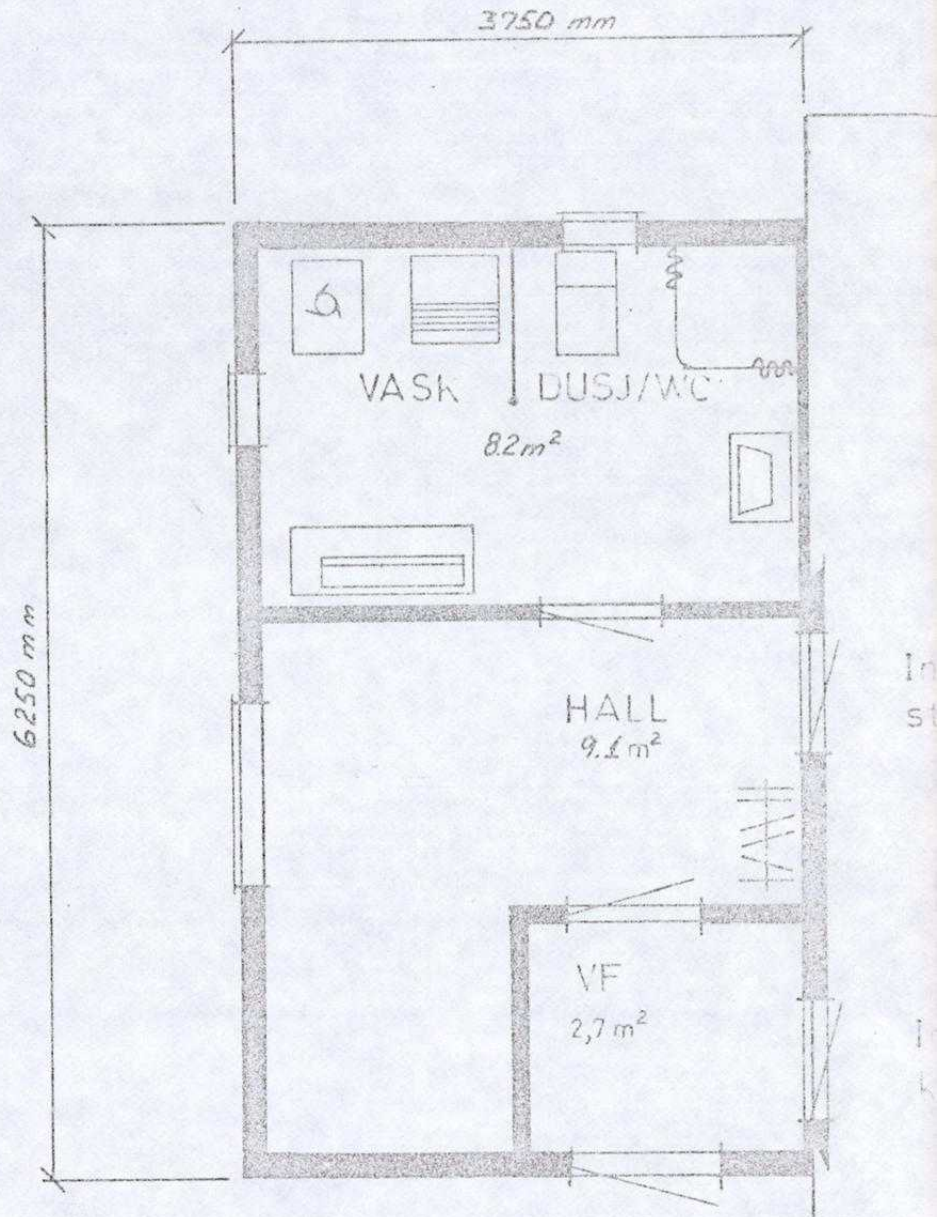
nytt:
Enog

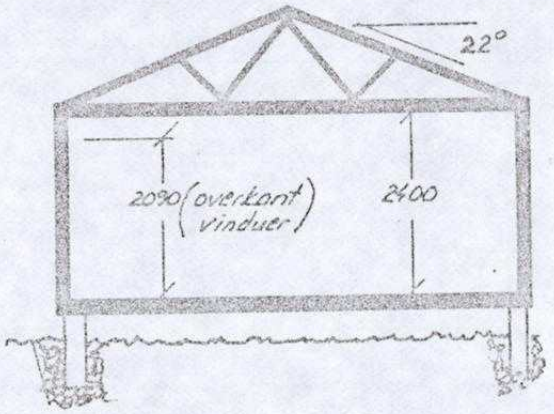
Målestokk
1:100

ELVIRA MARTINSEN Stormly, Kallera

Fasader etter nytt tilbygg

16/5.80
Ed. Ha.


3750 mm
6250 mm
VASK
DUSJ/WC
8,2 m²
HALL
9,1 m²
VF
2,7 m²



SNITT, målestokk 1:100

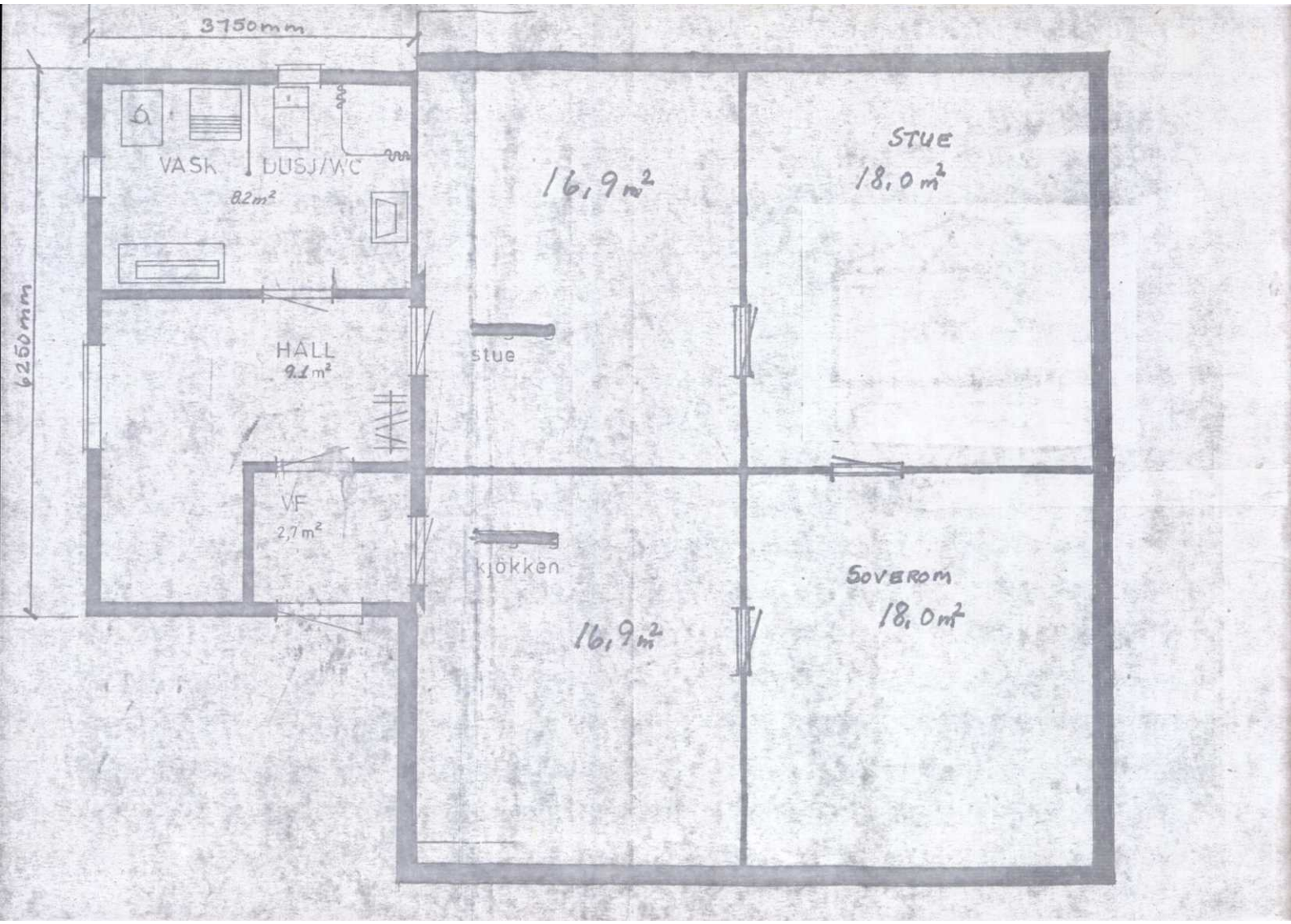
15/12 80 336 80

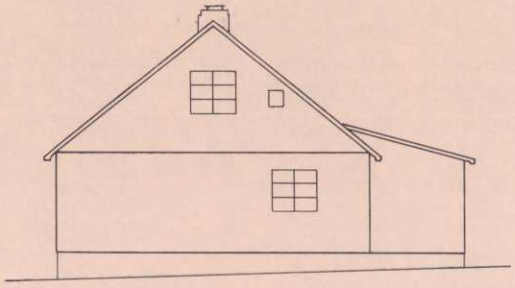
Målestokk:
1:50

ELVIRA MARTINSEN Stormly, Kallera

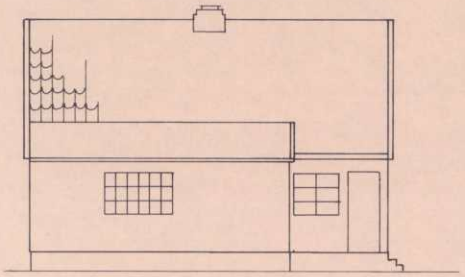
Planlösning nytt tilbygg

16/5.80
Ed. Ha.

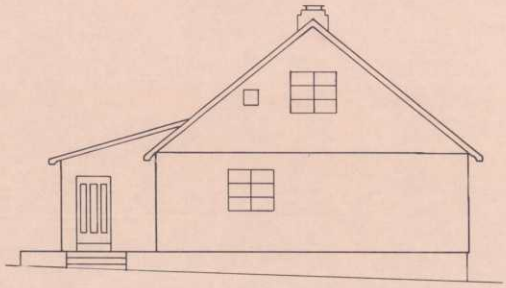

3750mm
6250mm
VASK
DUSJ/WC
8,2m²
16,9m²
STUE
18,0m²
HALL
9,1m²
stue
VF
2,7m²
kjökken
16,9m²
SOVEROM
18,0m²



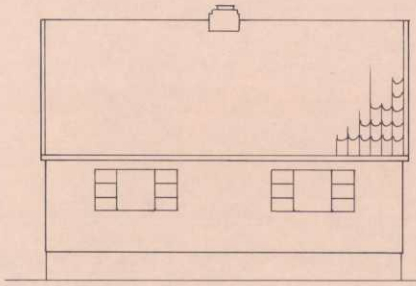
FASADE MOT:



FASADE MOT:



FASADE MOT:



FASADE MOT:

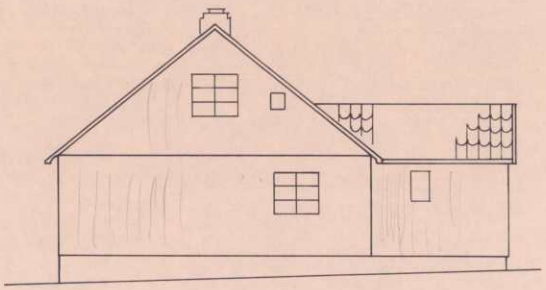
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
15/12 1980 Sak nr. 330/80

Målestokk:
1:100

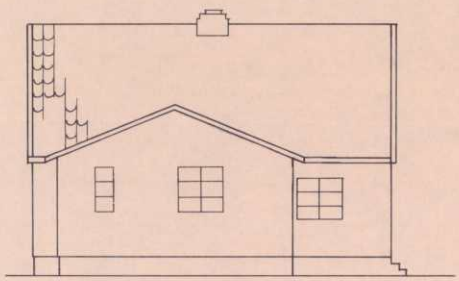
ELVIRA MARTINSEN Stormly, Kallera

Fasader nåværende

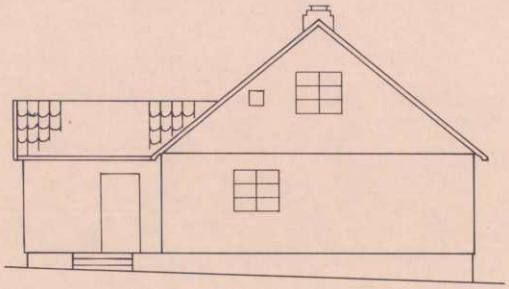
16/5.80
Ed. Ho.



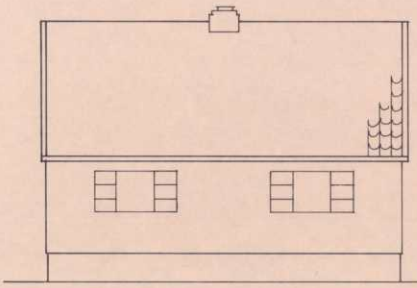
FASADE MOT :



FASADE MOT :



FASADE MOT :



FASADE MOT :

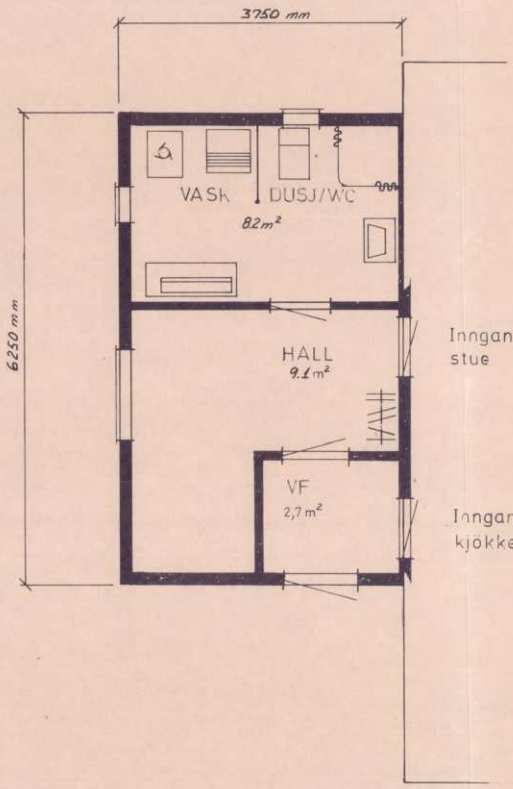
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
15/12 1980. Sak nr. 326/80

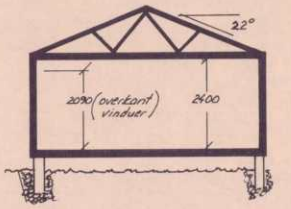
Gammelt og nytt:
Stående kledning
Takstein

Målestokk
1:100

ELVIRA MARTINSEN Stormly, Kallera
Fasader etter nytt tilbygg

16/5.80
Sd. Ha.





SNITT, målestokk 1:100

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
15/12 1980. Sak nr. 336/80

Målestokk
1:50

ELVIRA MARTINSEN Stormly, Kallera

Planlösning nytt tilbygg

16/5.80
Bd. Ha.

Sendt byggm. Leif Andersen.

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av tilbygg til bolig på Kallera, gr.nr. 38 br.nr. 12.

Boligen eies av Elvira Martinsen.

Utvendig anlegg er ikke ferdig, ellers har en ikke noe å bemerke.

Kråkerøy bygningsvesen, 9.10.1981.

Leif Berg Andersen
bygningssjef

John Norli
John Norli
bygningskontrollør

SØKNAD OM BRUKSTILLATELSE.

Eier/leier ....ELVIRA MARTINSEN..... for bygging av

.....Tilbygg til bolig. Kallera.....

på eiendommen ....Gr.n.r 38, br.nr. 12.....

ANSVARSHAVENDE ....Leif Hansen.....

Brannteknisk anlegg kontrollert. Sign. E.W.E. Dato:

...Bestående anlegg.....

.....

.....

Veitekniske anlegg, (adkomst, avkjørsel, samt anlegg av avkjørsel i henhold til situasjonsplan). Kontrollert. Sign. R.R. Dato:

....Bestående anlegg.....

.....

.....

OFFENTLIG VEI ☐ PRIVAT VEI ☐

Sanitær-tekniske anlegg, inn- og utvendige. Kontrollert. Sign. K.W.J. Dato:

Utvendig anlegg ikke ferdig, d.v.s. trekamret prefabrikert.....

slamsamler, sikkerhetsfilter og utvendige avløpsrør er ikke.....

montert.

I henhold til ovenstående, anbefales brukstillatelse gitt hva gjelder brannteknisk, veitekniske og sanitærtekniske anlegg.

Det forutsettes at bemerkningene til de enkelte anlegg må være rettet innen rimelig tid, senest et år fra dato.

Kråkerøy ingeniørvesen, 8/10-81.

Tore Fjeld

Tore Fjeld
kommuneingeniør

KRÅKERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Telefon (032) 40 411

(Jfr. rundskriv av 29.8.75 fra bygningsrådet og "vanlige betingelser" vedtatt den 22.2.77.)

SØKNAD OM BRUKSTILLATELSE.

Til Kråkerøy bygningskontroll,
Kråkerøyveien 21,
1600 Fredrikstad.

Undertegnede som er ansvarshavende for bygging av
.....Tilbygg.....
på eiendommen.....Stannly.....g.nr.38 br.nr.12.....
søker herved om tillatelse til innflytting og bruk av bygningen/lokalene til det formål som fremgår av approberte byggemelding.

Det bekreftes at punktene i "vanlige betingelser" er oppfyllt.

den.....Kallera.....

.....Elvira Martinsen.....

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
05.Juli 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**438**	Bnr.:	**12**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Kalleraveien 13**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 06.12.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato:06.12.2023	

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 438/12/0/0

Eierrepresentant: Sgd Eiendom As

Regningsmottaker: Sgd Eiendom As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	STORMLY	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	438	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	12	Oppgitt areal	2459 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2445,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kalleraveien 13 1675 KRÅKERØY	Tilleggsnavn Grunnkrets	 Holte - Kallera - Holme	Kirkesogn Valgkrets	Kråkerøy Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147793154	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		134

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SGD EIENDOM AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	1 667 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 5 336,00

kr 5 802,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 2.7.2025

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 438 / 12 / 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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 438	**Bnr:** 12	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Kalleraveien 13		
Areal:	2445,2 m² *	Hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare, H320 Fare 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

KRÅKERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Telefon (032) 40 411

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av ny hytte på gnr. 38, bnr. 12, Granholmen.

Hytten eies av Arne Alfredsen.

Veranda er ikke ferdig, og inngangen er provisorisk.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato.

Kråkerøy bygningsvesen, 15.10.85

Leif Berg Andersen
bygningssjef.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-438/12/0

Bruksnavn	STORMLY	Beregnet areal	2 445.2
Etablert dato	23.08.1932	Historisk oppgitt areal	2 459.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.02	Antall teiger	2
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ 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
SGD EIENDOM AS	918051805	H - Hjemmelshaver		Enhuusveien 19	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	14.08.2023	23.08.2023	2023/18350	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	14.08.2023	23.08.2023	2023/18350	
AF - Annen forretningstype	14.08.2023	23.08.2023	2023/18350	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	08.10.2012	08.10.2012		
AF - Annen forretningstype	08.10.2012	08.10.2012		
AF - Annen forretningstype	08.10.2012	08.10.2012		
AF - Annen forretningstype	17.02.2011	17.02.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	12.05.1986			
SK - Skylddeling	23.08.1932			

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
☑	☐	☐	☐	☐		987.6	
☐	☐	☐	☐	☐		1 457.6	VA - Hjelpelinje vannkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147793154	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
147793170	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147793154: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	134.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	134.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	01.03.2023	01.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	134.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	96.0	0.0	96.0	0.0
H02	0	38.0	0.0	38.0	0.0

Bygning 147793170: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kalleraveien	13		1675 KRÅKERØY

Norkart AS

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Utskriftsdato:
03.07.2025

Formuesverdi

Kommunenr.	3107	**Gårdsnr.**	438	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Sgd Eiendom As

Enhuusveien 19

1679 Kråkerøy

Adresse:	Kalleraveien 13 (H - 1 - 1)	**Dato:**	05.07.2025
Bygningsnr:	147793154	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	438 / 12 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	19570
Tilsyn:	Ikke utført 06.12.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Jøtul 505 **Plassering:** Stue **Produktnavn**

1 Service/vedlikehold — Sideplate sprukket.
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

2 Fyringsforbud
Avvik fra: *Brann- og eksplosjonsvernloven § 37*

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, 03. juli 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 438 **Bruksnr.:** 12 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fritid	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering næring	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering idrett	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering offentlig/privat tjeneste	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering grønnstruktur	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering kombinasjon	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fareområde	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering bevaring	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering gjennomføring	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1920			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering fareområde	1921			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering	1922			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering tjenesteyting	1923			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1924			MMFF	153,153,255	40,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1925			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1931			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1999			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)					
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0,0,0,40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0,0,0,20
Gatetorg	2011		Gatetorg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	FAEEDB	240-221-219	6,7,9,0
Gang og sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg adc	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0,0,0,40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999999	153-153-153	0,0,0,40
Bane (rammeområdet kan benyttes)	2020		Bane	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for jernbane	2021		Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trase for T-bane	2023		T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Lastegat/rullebane	2026		Lastegat/rullebane			
Tekniske bygg/anlegg/stasjon	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane	2030		Luftbane	999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane - tekniske bygg/stasjon	2031					
Luftbane - terminalbygg	2032		Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033		Luftbanekontrollbygg			
Lastegat/plass for helikopter	2034					
Navn	2040		Navn	MA0CC	153-204-204	20,0,0,20
Rør	2042		Rør			
Kanalstrekninger	2042		Kanalstrekning			
Sluser/sluse	2043		Kanalsluse			
Kanalareal for sykling	2050		Kanalareal for sykling	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Gatetorvareal	2060		Gatetorvareal	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivfelt/spor	2070		Kollektivfelt/spor			
Kollektivholdeplass	2071		Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivtrafikkspor	2073		Kollektivtrafikkspor			
Parsell - kollektivgatekryss	2074					
Parkeringsareal	2080					
Parkeringsområde	2081		Parkeringsområde	BMMMM	185-185-185	0,0,0,27
Parkeringshus	2082					
Parkeringsplass - anlegg	2083		Parkeringsplass			
Trase for teknisk infrastruktur	2100			FFCC66	255-204-153	0,20,40,0
Energinett	2110		Energinett			
Kjernekraftverk	2120		Kjernekraftverk			
Varme- og oljeverk	2130		Varme-/oljefyrbygg			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallsveg	2150		Avfallsveg			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2190					
Samferdsels-/tekniske infrastrukturformål	2199					
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900			000000	204-204-204	0,0,0,20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål	2999			000000	204-204-204	0,0,0,20
				FFCC66	255-204-153	0,20,40,0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badestrand	3041		Badestrand			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3051		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3890			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990			MCC99	153-204-153	40,0,40,20
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning	4030		Forlegning			
Sambruksområde	4050			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				CCFF99	204-255-153	20,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
LNFR-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (maks to boenheter pr eiendom, hytter med tilhørende bygninger)	5100		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Reindriftsområde	5121		Reindriftsområde	MFF99	51-255-153	80,0,40,0
Gartneri	5130		Gartneri			
Fiskeplass	5141		Fiskeplass			
Akvakulturformål	5150		Akvakulturformål	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Reindriftsområde	5151		Reindriftsområde			
Beiteområde	5152		Beiteområde			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Spredt næringsbebyggelse	5411					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Sjøareal	5300		Sjøareal	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Jordbruk	5310		Jordbruk			
Beiteområde	5320		Beiteområde			
Skogbruk	5330		Skogbruk			
Reindriftsområde	5340		Reindriftsområde			
Akvakulturformål	5350		Akvakulturformål			
Kombinerte landbruksformål	5890			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift kombinert med andre angitte hovedformål	5990			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20,0,0,0
Ferdsel	6100		Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80,20,0,0
Fiske	6200		Fiske			
Marikultur	6210		Marikultur			
Akvakulturanlegg for oppdrett	6220		Akvakulturanlegg			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Badeplass	6240		Badeplass			
Vern	6300			66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Kombinerte bruks- og vernehensyn	6400		Kombinerte bruks- og vernehensyn	66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6420					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6430					
Drikkevannskilde	6500		Drikkevann	66FFF	51-153-255	80,40,0,0
Nasjonalinteresse	6600		Nasjonalinteresse	MFFFF	153-255-255	40,0,0,0
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag	6610					
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsformål	6700		Friluftsformål			
Friluftsområde sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Ferdselsårer sjø og vassdrag	6730		Ferdselsårer sjø	99CCCC	153-204-204	40,0,0,20
Ferdselsårer sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Grønnstruktur	6750			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Grønnstruktur sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6760			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Internasjonal farled	6761		Internasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Nasjonal farled	6762		Nasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Farled	6763		Farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Kombinerte formål sjø og vassdrag med flere alternative utøvelser	6900			66FFF	102-255-255	60,0,0,0
				66FMM	102-255-102	60,0,60,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6990			66FFF	102-255-255	60,0,0,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fiktegrafikk - retningsmønster	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Hensynssone benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Hensynssone med Hensynssonetype:
Hensynssone	(1000)		FFF0000, Rød fyll 60%, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse: 0,5 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 300 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 FF0000 svart, Vinkel 60 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15 Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 120 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypefligenskap	Sosi-kode	Antall sifre	Maksverdi feltlengde	Fiktegrafikk, retningsmønster	Anmerkning
Hjelpelinjemidlertidlinje	2	2.0	9.0		Fiktegrafikk benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Flatens avgrensning med Hjelpelinjemidlertidlinje

Linjesymbol	Bredde i mm	Tilbakelokk i mm	Lengde i mm	Avstand i mm	Symbol	Farge	Mellomrom
HjelpLinje		0.0	6.0	2.0		RGB 0-0-0	
HjelpVirtuellLinje		0.25				RGB 0-0-0	
HjelpStreng1Linje, **HjelpStreng2Linje**							
HjelpGrense,							
HjelpAvstandsLinje, **HjelpAvstandsStreng1Linje,** **HjelpAvstandsStreng2Linje,**		0.6	4.0	1.5		RGB 0-0-0	
HjelpGrense,							
HjelpGrenseStreng1Linje, **HjelpGrenseStreng2Linje,**							
HjelpMidtlinje,		0.5	2.0	2.0		RGB 0-0-0	Stricklie gir bestemmelser avgrensen med en linje. Ingen flatefarge. Tilføres ved arealgrensevirkning for formålsområder.
HjelpAksjeHøyde		0.25	2.0	1.0		RGB 0-0-0	Underskjegle: 45 Nil

Symbolnavn JPEG,PNG,TIF							
Regulert bustoggrense	1223	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal opphøres	1224	0,25	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Sikt, bufferområde, rom som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	4,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som bevaringsformål	1215	0,25	2,0	2,5		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men supplerer med linje i bygningens diagonaler
Regulert bestemmelse	1221	0,15	9,0	2,0		RGB 0-0-0	
Fotsbelte	1222	0,18	2,0	1,5		RGB 0-0-0	Nytt navn
Regulert kant hjemmel	1225	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert hjemmel	1226	0,35	2,0	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1228	0,35	1,0	1,5		RGB 0-0-0	
Regulert frisiktgrense	1229	0,35	1,0	0,8		RGB 0-0-0	
Regulert rekkefølgene	1227	0,35	8,0			RGB 0-0-0	
Regulert stattlenur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tverrstreken viser murens fullstreng
Stikningspunkt	1230	0,35				RGB 0-0-0	
Rør	1232	0,5	5,0	1,5		RGB 0-0-0	Brukes maskinen med RR LEIPSPUNKT 1201 og lignen med rekkefølgeforklaring stemmer og plassering, på land og/eller i sjøen. Brukes maskinen kombi maskinen som skjelt linje
Tunnel	1234	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelforløp maskinen med RR/LEIPSPUNKT 1201. Tunnelløre maskinelle kombi maskinen med skjelt linje.
Mål og avstandslinje	1238	0,2				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense	1360	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Eiendomsgrense usikkerhet	1361	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Skråfylgn usikkerhet	1362	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert kantavlinje (1221)
Stikningsmål Stikningsmål for maksverdiside i Oslo og nærliggende kommuner (maksbokstav)	1363	1,0	8,0	2,5		RGB 0-150-0	

Symbolnavn/Postnr JPG,PNG,TIF							
Tiltalt grunnnivå - BYGNINGS-fra at be sone på symbolets retning							
Hovedretningsfylgende hjemmegrense	1231					RGB 0-0-0	
Stengning av avstjernet	1241					RGB 0-0-0	
Avstjernet	1242					RGB 0-0-0	
Ruiner	1251					RGB 0-0-0	
RUNESYMBOL	1243					RGB 0-0-0	
Fornlevninger	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Gravsteinsmerke for navn skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på skiet rundt tre
Regulert nyttne	1272					RGB 0-0-0	
Regulert murensikring	1273					RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

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

Ferdigmelding til Kråkerøy Ingeniørvesen.

I gården Kallera vn. 13 Eier Elvira Martinsen

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Eieren er pliktig til å markere stoppekranen. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert: 1 bad. klosett og vaskerom.

I gården er det nå i alt 1 bad, 1 W.C., havekraner og vannposter ute.
Vaskerom.

Anlegget ble tatt i bruk den 24 / 2 19 81

Kråkerøy den 24 / 2 19 81

Rørlegger.

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: / 19

Kontrollør

TO

G.nr. 438
B.nr. 12

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 438/12/0/0

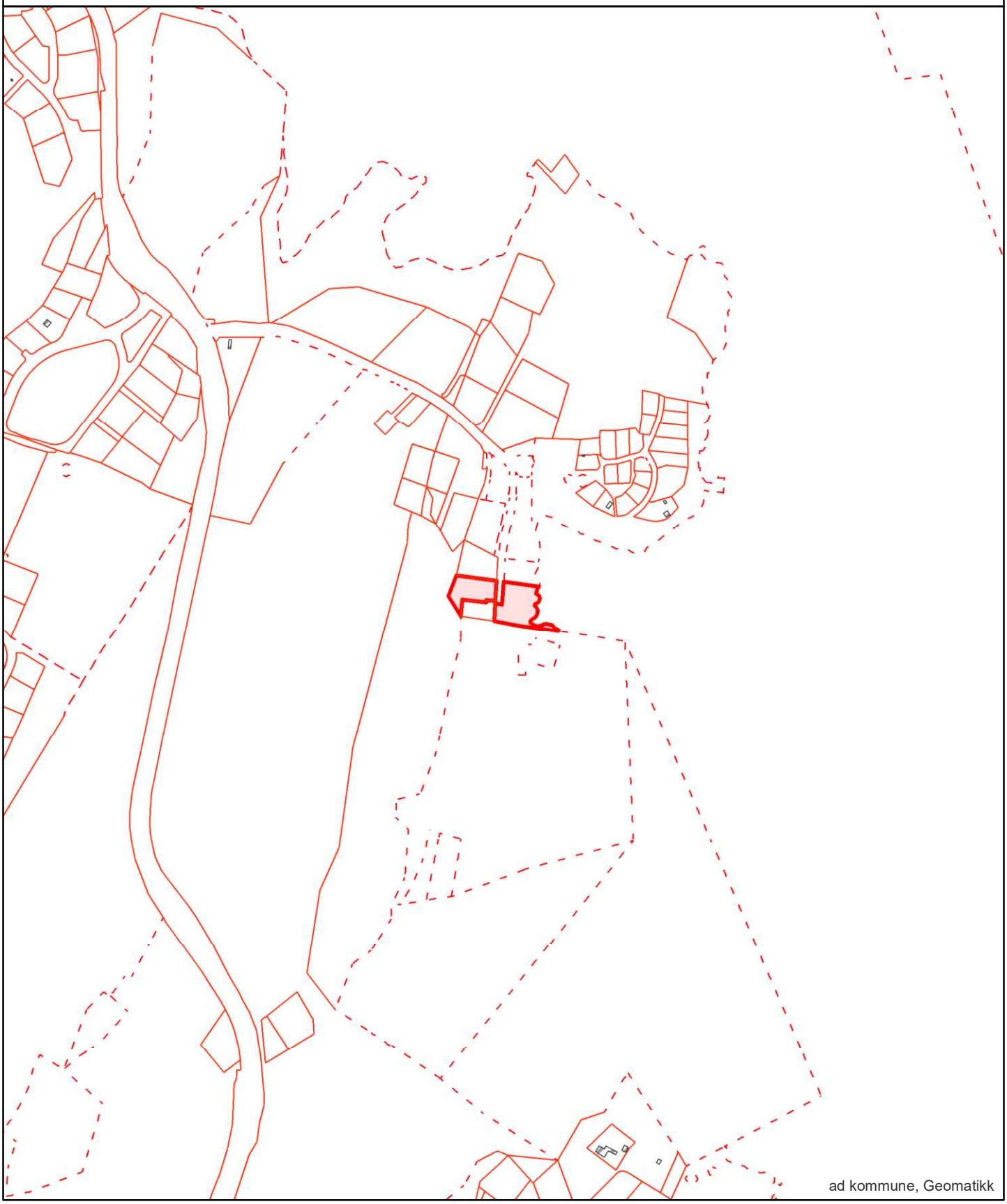
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-02

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

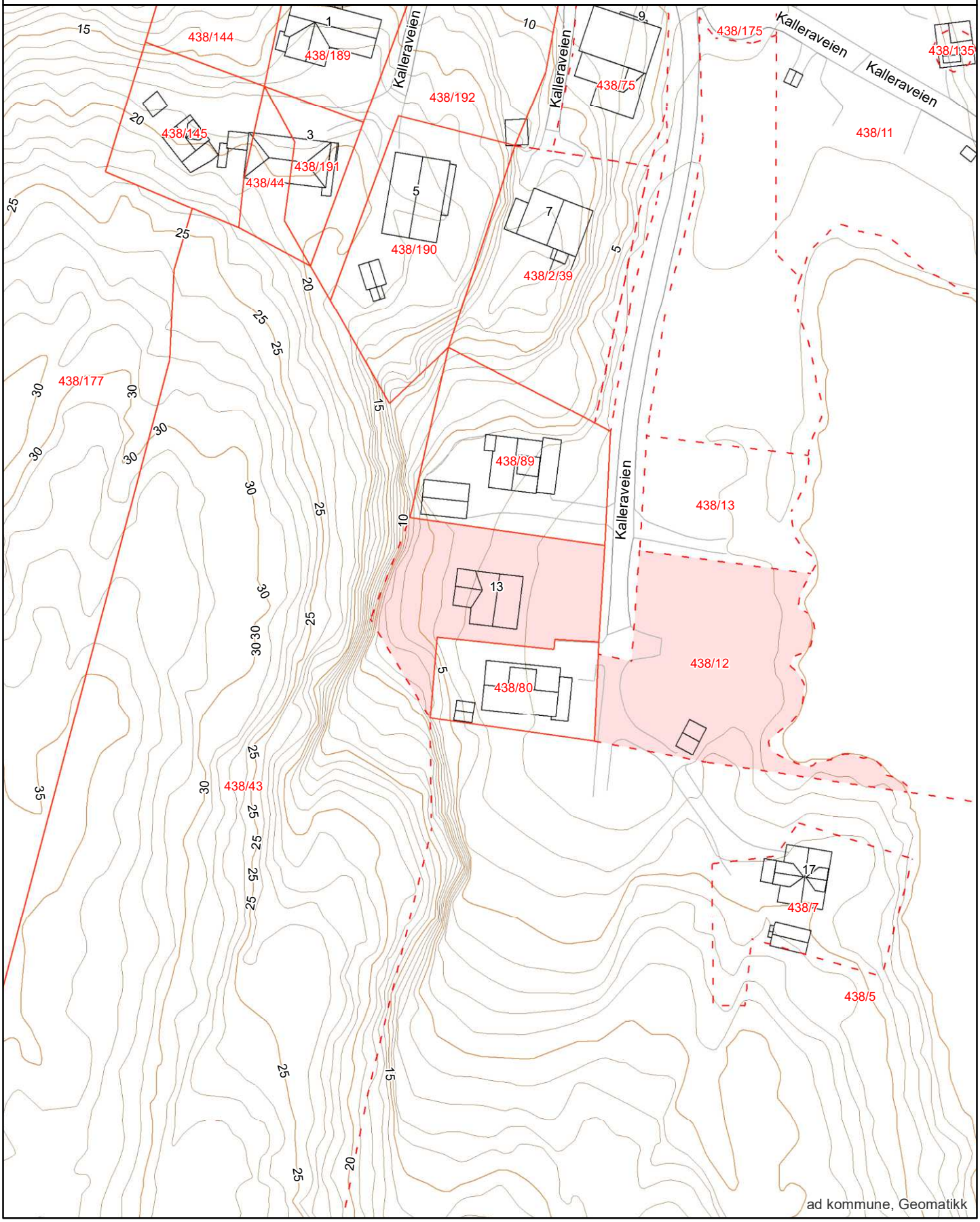
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 438/12/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 438/12/0/0

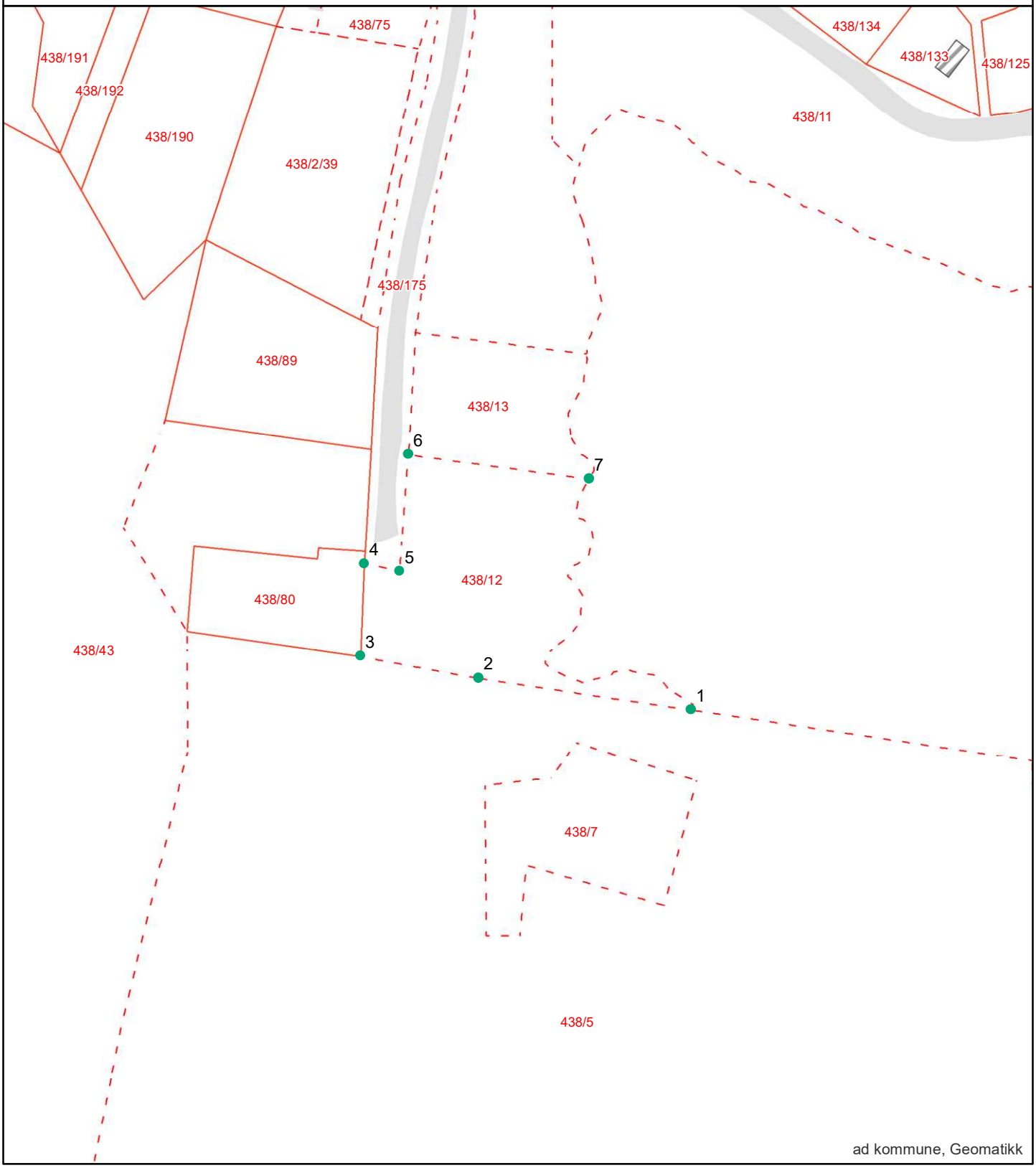
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

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 : 2.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1457.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6561530.16334	611327.160586	Ikke spesifisert	39.66	Ukjent		Dig. på skjerm fra scannet samkopi	2000	0
2	6561535.99936	611287.947194	Ikke spesifisert	22.19	Ukjent		Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	0
3	6561540.04325	611266.136503	Ikke spesifisert	16.97	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6561556.98791	611266.856	Ikke spesifisert	6.66	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6561555.66943	611273.377597	Ikke spesifisert	21.54	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0
6	6561577.13708	611274.95358	Ikke spesifisert	33.74	Geometrisk hjelpepunkt		Genererte data (interpolasjon)	500	0
7	6561572.64439	611308.365689	Ikke spesifisert	75.08	Geometrisk hjelpepunkt		Dig. på skjerm fra scannet samkopi	200	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 438/12/0/0

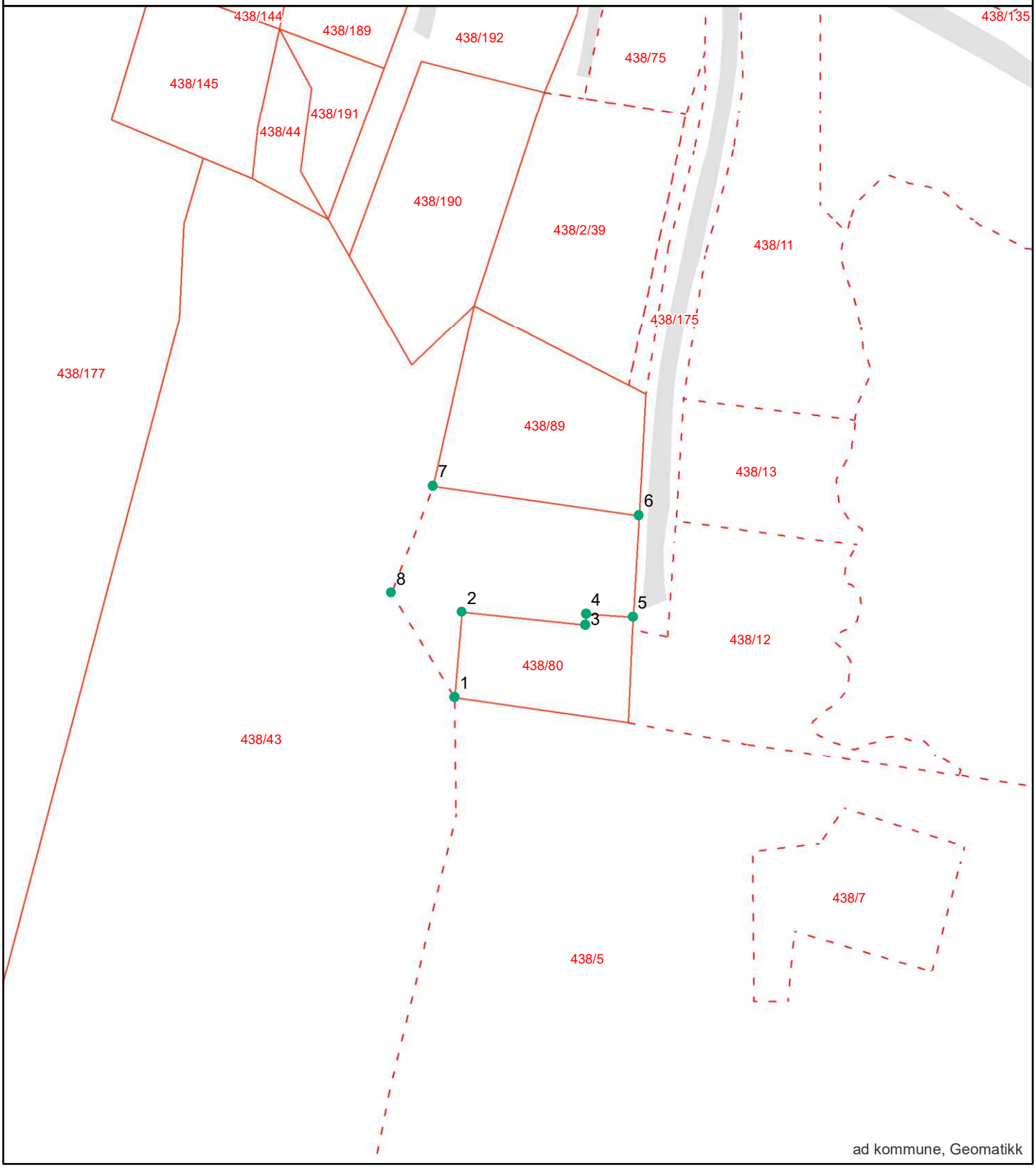
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.7.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6561544.56301	611234.136975	Ikke spesifisert	15.75	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6561560.24672	611235.451918	Ikke spesifisert	22.92	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6561557.87622	611258.235639	Jord	2	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6561559.86869	611258.407155	Annen terrengdetalj	8.61	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6561559.33964	611267.005146	Ikke spesifisert	18.77	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6561578.05851	611268.146661	Ikke spesifisert	38.41	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6561583.46113	611230.136499	Ikke spesifisert	21.13	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6561563.80668	611222.405754	Ikke spesifisert	22.55	Ukjent		Beregnet	300	0

Grunnkart

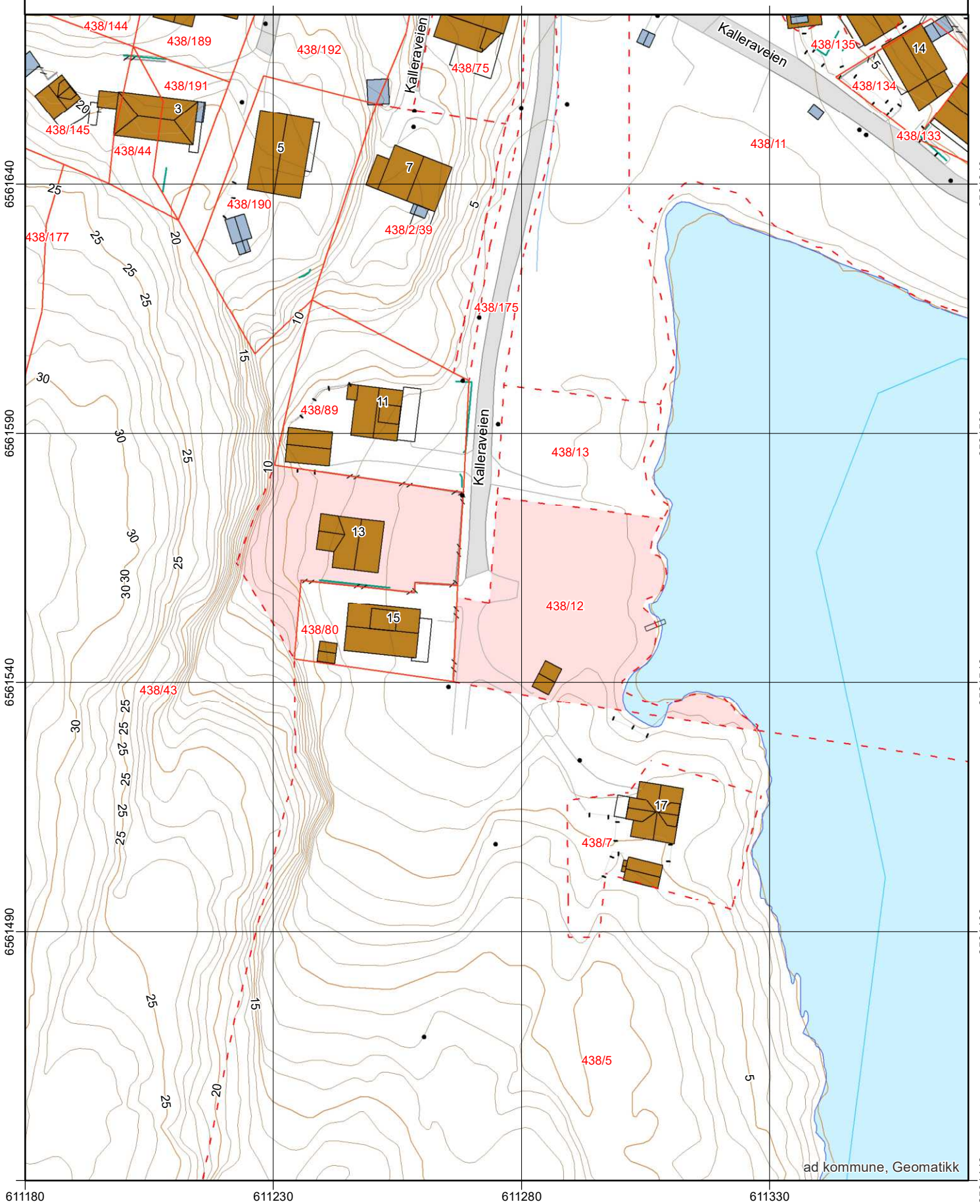
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 438/12/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

N

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 438/12/0/0

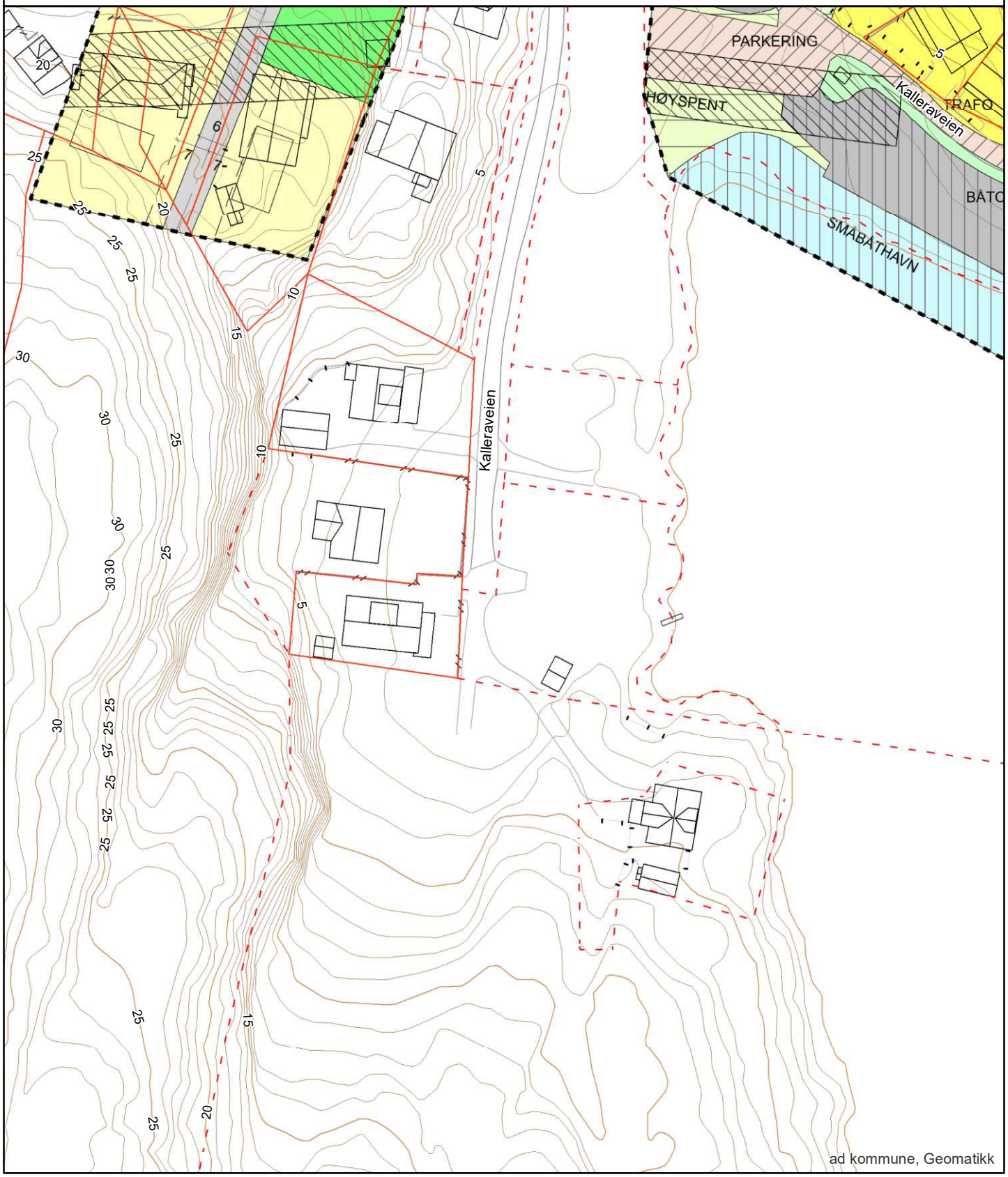
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Grunnkart

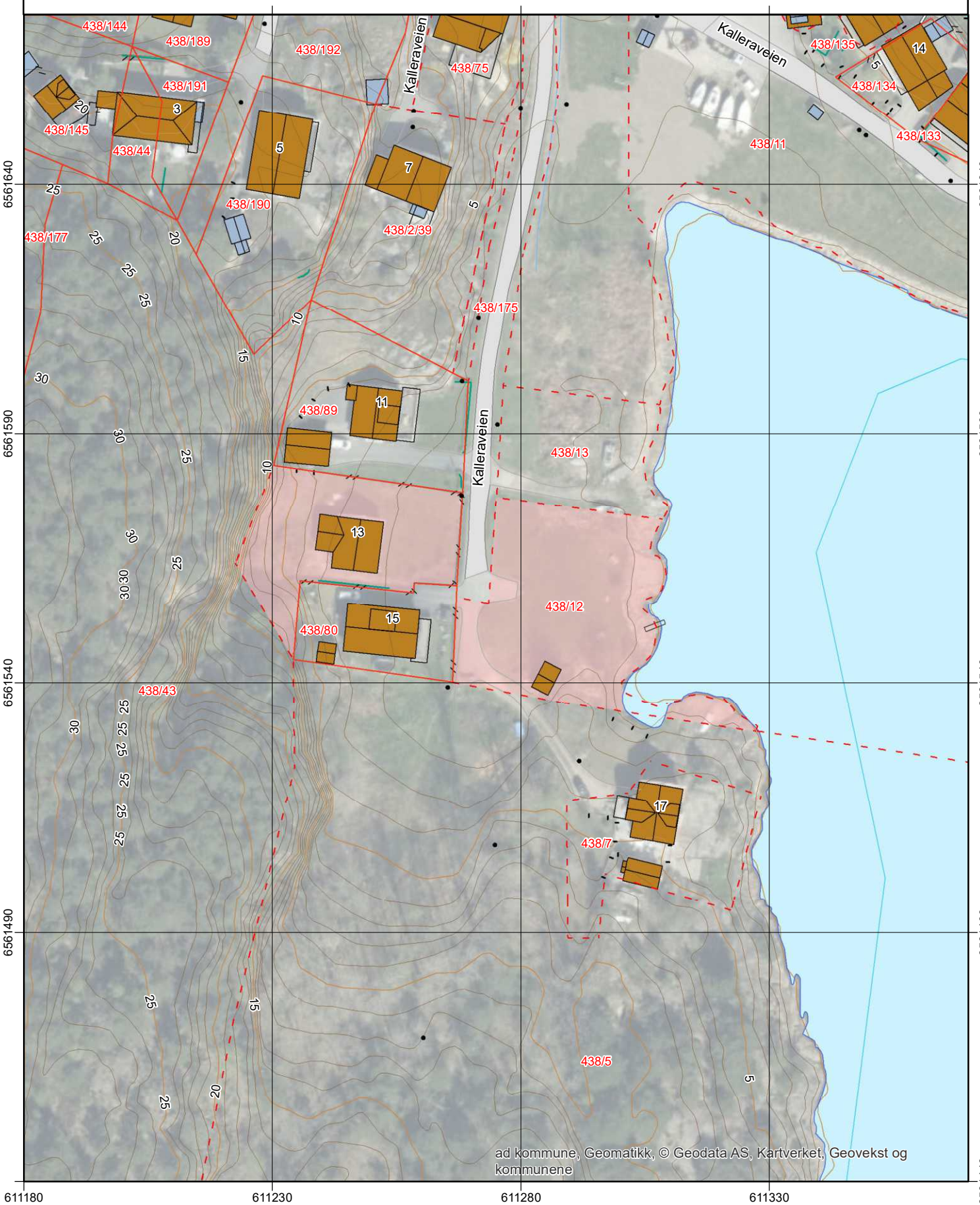
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 438/12/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kalleraveien 13, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 438/12/0/0

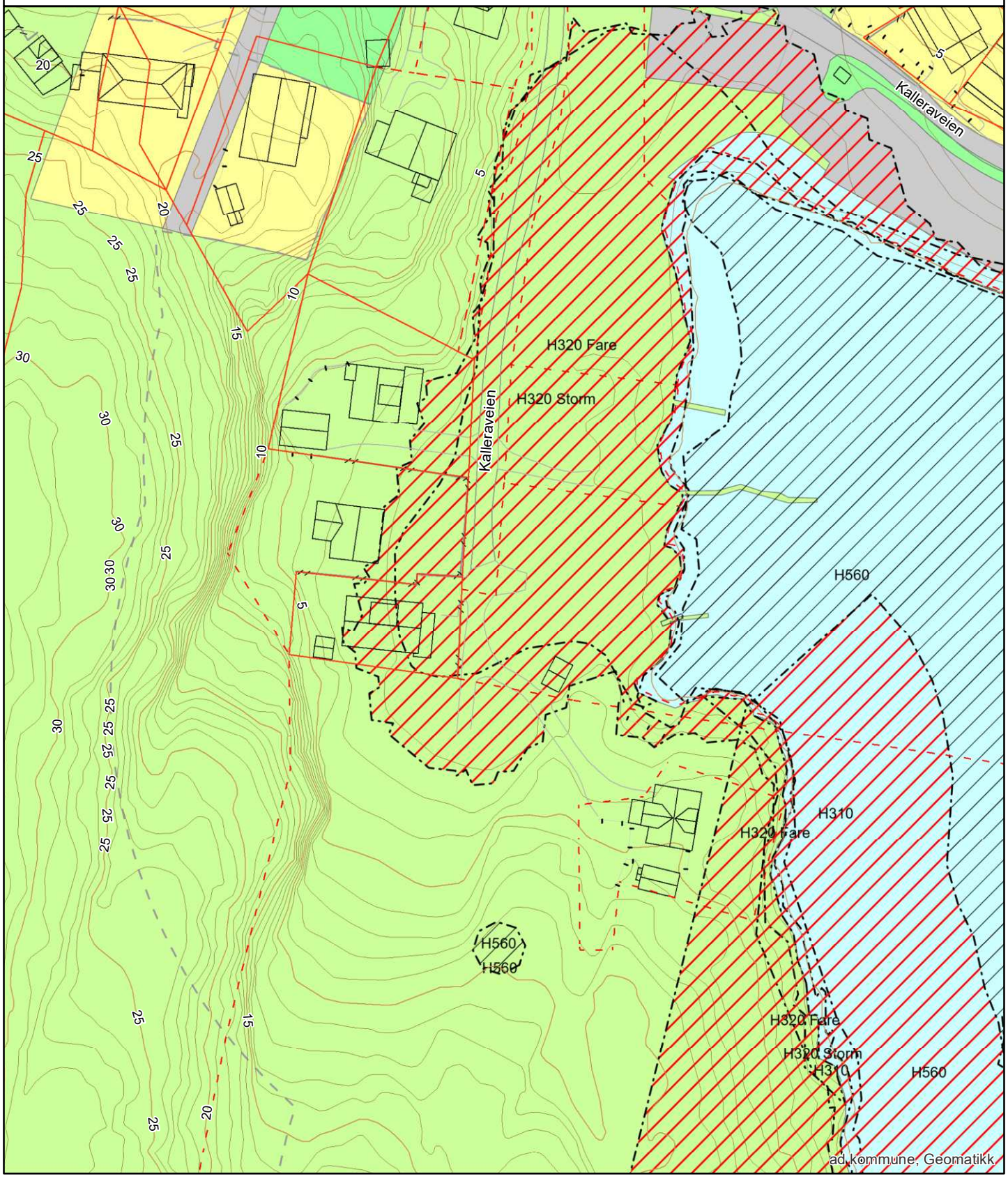
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02

N

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

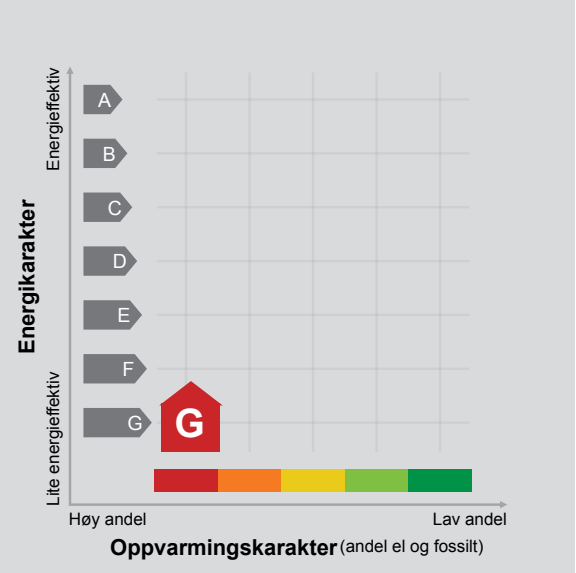
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



ENERGIATTEST

Adresse	Kalleraveien 13
Postnummer	1675
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	438
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147793154
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152203
Dato	07.08.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termografering og tetthetsprøving
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: 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 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Kalleraveien 13

Nabolaget Buskogen/Kallera - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 3.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	8 min 4.6 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	8 min 4.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	5 min 4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 4.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	8 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Buskogen Linje 117, 172	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

BARNEHAGER

Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.8 km
Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	4 min 3.5 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Glommen Brygge	5 min
Kiwi Kråkerøybrua	6 min

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	8 min
Boots apotek Kråkerøy	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	8 min

SPORT

Buskogen balløkke	11 min
Alshus lekeplass/skøytebane	4 min
SATS Fredrikstad	5 min
SKY Fitness Fredrikstad	8 min

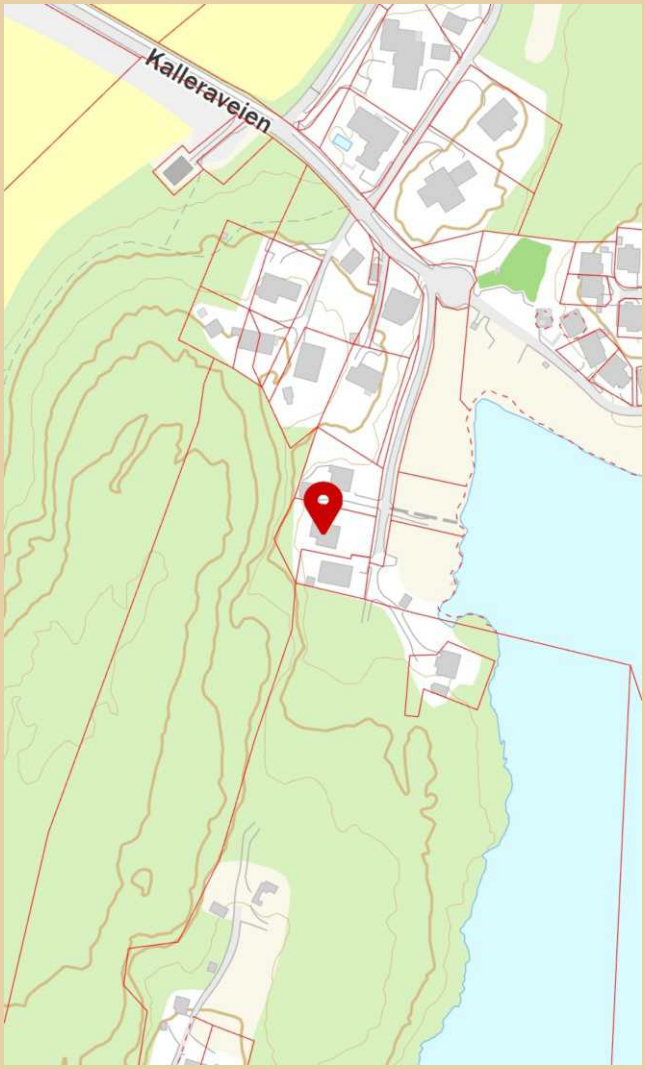
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Kalleraveien 13

Nabolaget Buskogen/Kallera - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 3.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	8 min 4.6 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	8 min 4.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	5 min 4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 4.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	8 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Buskogen Linje 117, 172	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

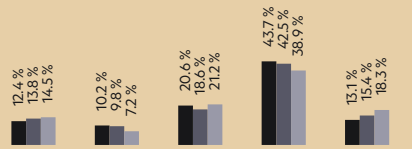
BARNEHAGER

Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.8 km
Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	4 min 3.5 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Glommen Brygge	5 min
Kiwi Kråkerøybrua	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Buskogen/Kallera	1 196	501
Alshus	1 640	675
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Buskogen balløkke	11 min
Alshus lekeplass/skøytebane	4 min
SATS Fredrikstad	5 min
SKY Fitness Fredrikstad	8 min

«Kort oppsummert: Nabolaget er stille og rolig i flotte omgivelser med sjø og natur utenfor døra, samtidig som sentrum er noen få minutter unna på sykkel.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Kalleraveien 13

Nabolaget Buskogen/Kallera - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 3.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	8 min 4.6 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	8 min 4.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	5 min 4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 4.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	8 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Buskogen Linje 117, 172	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

BARNEHAGER

Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.8 km
Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	4 min 3.5 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Glommen Brygge	5 min
Kiwi Kråkerøybrua	6 min

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	8 min
Boots apotek Kråkerøy	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	8 min

SPORT

Buskogen balløkke	11 min
Alshus lekeplass/skøytebane	4 min
SATS Fredrikstad	5 min
SKY Fitness Fredrikstad	8 min

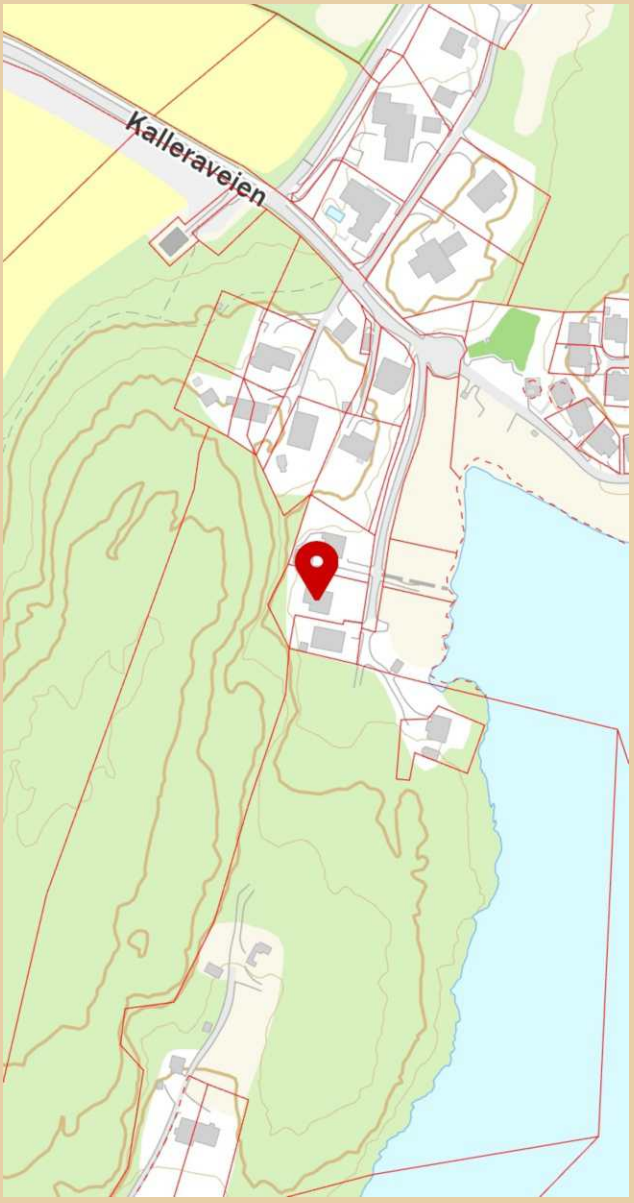
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kalleraveien 13, 1675 Kråkerøy
Gnr. 438, Bnr. 12, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250152

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Marthe Olimb Sydseter

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 995 32 414

E-post: marthe.olimb.sydseter@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.
