PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

# TROSVIKTOPPEN 24

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

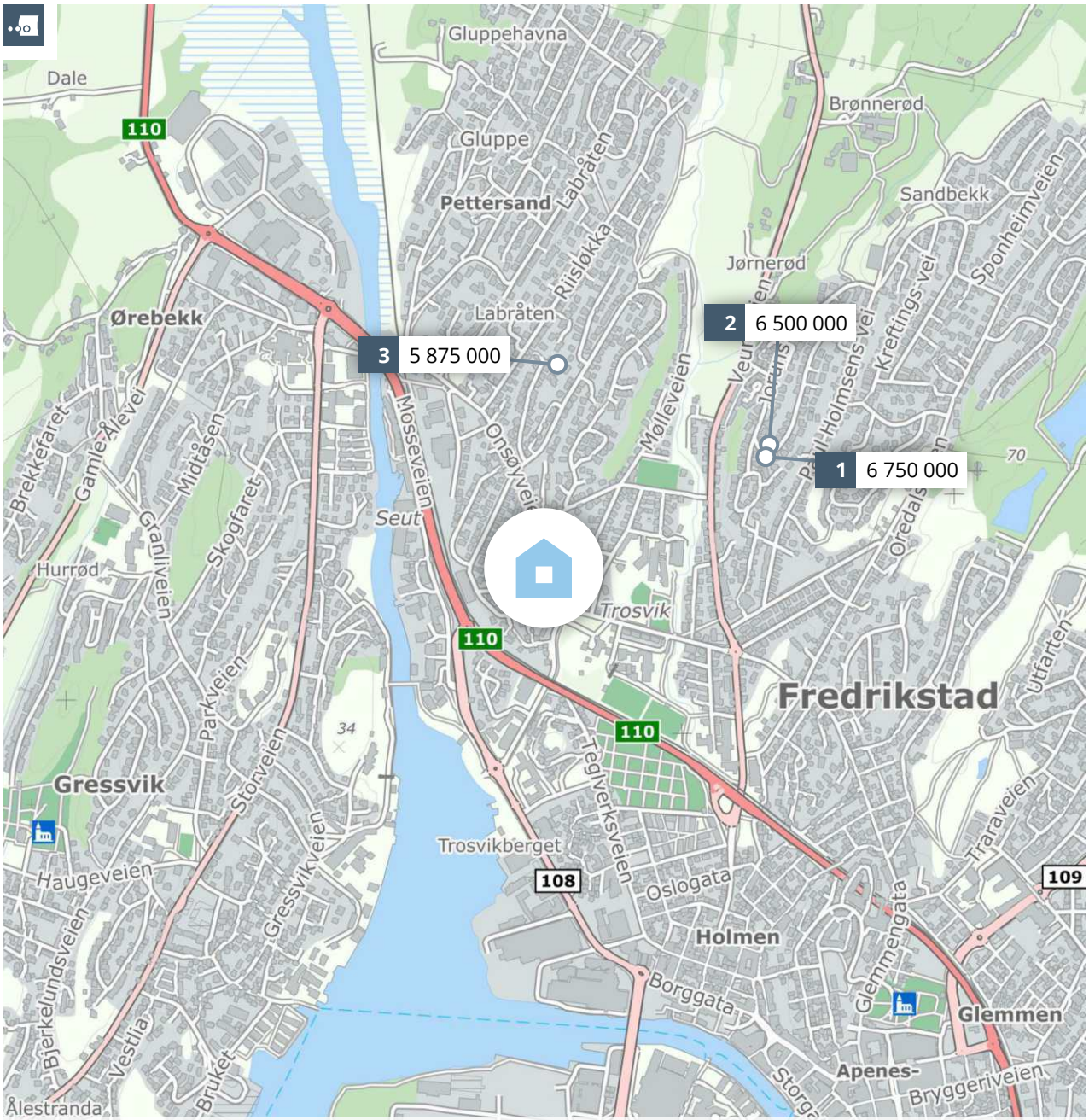
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# TROSVIKTOPPEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 24.09.2025

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: Mille Amalie Christiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Trosviktoppen 24, 1614 FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1980

GNR 210 BNR 676 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS TROSVIKHAVNA

Verdivurdert til

# 6 200 000

| - | 6 200 000 | 35 632 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 174 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 425 m² |
| Byggeår | | | | | | 1980 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Bramers vei 3<br>217 m² 1972 857 m² 4 sov | 19.11.2024 | 7 000 000 | **6 750 000** | 0 | 6 750 000 | **31 106** |
| 2 Bramers vei 2<br>207 m² 1972 786 m² 4 sov | 11.08.2022 | 6 000 000 | **6 500 000** | 0 | 6 500 000 | **31 401** |
| 3 Augensens vei 17<br>237 m² 1961 1 184 m² 5 sov | 09.12.2021 | 5 990 000 | **5 875 000** | 0 | 5 875 000 | **24 789** |

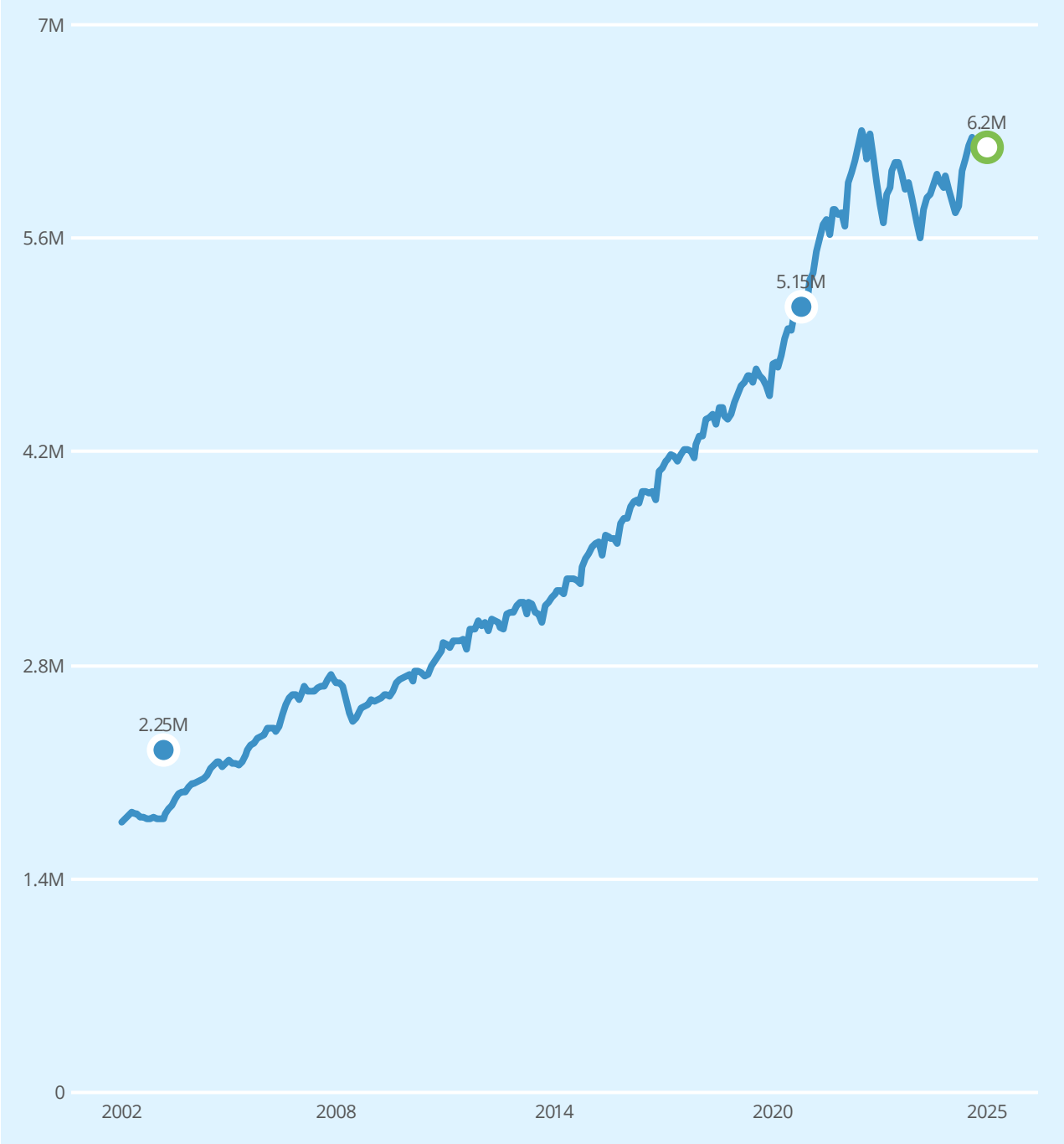
Innholdsrik enebolig i populært område.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 26.04.2019 | 15.10.2020 | 08.12.2020 | 5 200 000 | 5 150 000 | 0 | 5 150 000 |
| 02.09.2003 | 02.12.2003 | 07.04.2004 | 2 250 000 | 2 250 000 | - | 2 250 000 |

## Eneboliger til salgs i 1614 FREDRIKSTAD nå

**3**
eneboliger til salgs

5.8M
5.6M
**5 430 000** Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**74**
dager

## Eneboliger solgt i 1614 FREDRIKSTAD siste 6 mnd

**10**
eneboliger solgt

5.5M
5.2M
4.9M
**4 688 000** Prisantydning i snitt
**4 457 000** Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
**24**
dager

for 5.2% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**35 632** Trosviktoppen 24 Totalpris 6 200 000

**31 567** FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 6 mnd

**27 127** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

| Oppdragsnr. |
|---|
| 108250187 |

| Selger 1 navn |
|---|
| Bjørn Kjeserud |

| Gateadresse |
|---|
| Trosviktoppen 24 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| FREDRIKSTAD | 1614 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

| | |
|---|---|
| År | 2019 |

Hvor lenge har du eid boligen?

| | |
|---|---|
| Antall år | 5 |
| Antall måneder | 11 |

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

| | |
|---|---|
| Forsikringsselskap | If skadeforsikring |
| Polise/avtalenr. | 0620012 |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250187

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Flislegging ,membran og demontering /montering |
| Arbeid utført av | Øst byggserviceas |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se boligmappa |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Hybelleilighet |

Document reference: 108250187

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250187

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250187

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Bjørn Kjeserud | 579d965924a251e6a9c27 8170f33af80db910f3c | 05.09.2025 12:33:02 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 108250187


→ 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

# Tilstandsrapport

Enebolig

Trosviktoppen , 1614 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 210, bnr. 676

**Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 174 m²**

**Befaringsdato:** 11.09.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2780 **Referansenummer:** AM8305

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Grydeland Eiendom

Takstforetak


**Rapportansvarlig**

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Hva er en tilstandsrapport?

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

## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

**Enebolig - Byggeår: 1980**

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med glasert tasktein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.
Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.
høtsller i tak stue Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Noen vinduer med bly innlegg.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 27 m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Fra kjøkken er det utgang til en terrasse på ca 20m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Utvendig betong trapp.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har fliser, belegg, heltre eikegulv og parkett på gulv.
Vegger er med panel, fliser, tegelstein, plater og tapet.
Himling er med panel.
Elemetpipe med peis i stue i 1.etg og vedovn i U.etg.
Det er tatt hull i vegg fra bod.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 7,9%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent
Innvendig spiraltrapp i tre og stål. Trapp har glass trinn.
Innvendige fyllingsdører. Innvendige finerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Deler av bad opplyses pusset opp i 2024. Det er noe panel på vegg og tak fra byggeår.
Keramiske fliser på vegg og panel på vegg. Panel i himling.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap og wc.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 8,3 %.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

Bad
Bad i hybel.
Baderomsplater på vegg og takplater i himling.
Vinylbelegg på gulv. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 7,9%

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

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Støpt dekke på gulv. Panel i vegg og himling.
Det opplyses at aggregat ble byttet i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og

# Beskrivelse av eiendommen

vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Boligen har en varmepumpe.
Vvb på ca 180l plasert på bad i U.etg.
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.Det opplyses at det ble montert el-bil lader i 2021 samt at det ble byttet noe termostater.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på fjell / faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår.
Boligen er fundamentert på støpt og betong såle.
Det er en støttemur på nedsiden av boligen.
Tomt er noe naturtomt bestående av fjell og variert vegitasjon. Noe opparbeidet med beleggningsstein.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

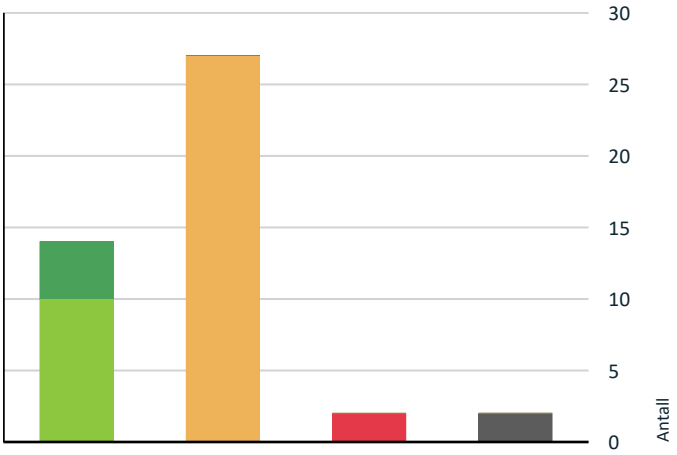
Deler av U.etg er bygd om til hybel etter byggeår. Det også etablert ny adkomst til dette. Dette er ikke søkt om bruksendring til hybel og denne er ikke godkjent. Tiltak må påregnes.

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

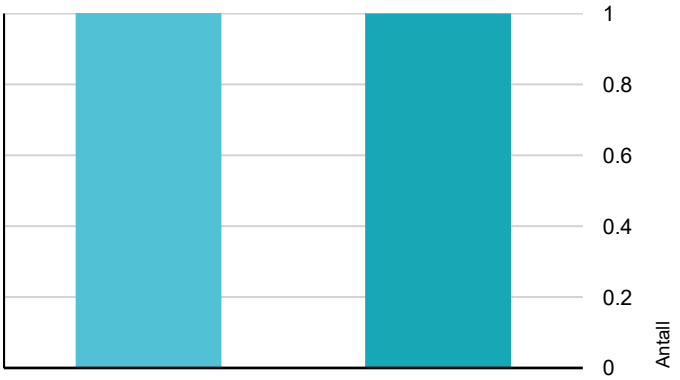
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| **Spesialrom > U.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| Innvendig > Rom Under Terreng | 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 |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > U.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > U.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Våtrom > U.Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| Kjøkken > U.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Iflg eiendomsdata.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Boligen har en normal standard.

**Vedlikehold**
Boligen er normalt vedlikehldt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

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

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

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

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

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonstruksjonen. Tildstand settes med tanke på alder på konstruksjonen. Noe tørkesprekker / enderåte.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekemme følgeskader.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 2 Vinduer

høtsller i tak stue Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Noen vinduer med bly innlegg.

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

Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Mer en halvparten av forvented brukstid er pasert. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

### TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

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

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 27 m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Fra kjøkken er det utgang til en terrasse på ca 20m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Rekkverk har en høyde på ca 0,9m og er noe få cm for lavt iht dagens krav på 1m.

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

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betong trapp.

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

Trapp har ikke håndløper.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefales montert.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Boligens p-rom har fliser, belegg, heltre eikegulv og parkett på gulv.
Vegger er med panel, fliser, tegelstein, plater og tapet.
Himling er med panel.

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

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

## TG 2 Radon

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elemetpipe med peis i stue i 1.etg og vedovn i U.etg.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er tatt hull i vegg fra bod.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 7,9%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

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

Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Åvervåk tildstand og hold underetasjen godt ventilert.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig spiraltrapp i tre og stål. Trapp har glass trinn.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

For å hindre fallulykker er håndløpere og rekkverk et av de viktigste virkemidlene: Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man tråkker feil og mister balansen. En konsekvens av å ikke ha dette på plass er at man kan skli og forårsake en fallulykke. Håndløper anbefales montert.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører. Innvendige finerte innerdører.

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

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Deler av bad opplyses pusset opp i 2024. Det er noe panel på vegg og tak fra byggeår.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og panel på vegg. Panel i himling.

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

Tildstand settes med tanke på panel fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Åvervåk tildstand.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap og wc.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 8,3 %.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

U.ETASJE > BAD

### Generell

Bad i hybel.

U.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg og takplater i himling.

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

Mer en halvparten av forvented brukstid er oppnådd.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Åvervåk tildstand.

U.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

U.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

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

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

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

U.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

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

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

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

U.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Baderom mangler tilluft.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Bedre ventilering må etableres.

Luftespalte anbefales.

### U.ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 7,9%

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

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### U.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

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

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

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

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

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

### U.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

### U.ETASJE > KJØLEROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Støpt dekke på gulv. Panel i vegg og himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Det er foretatt fukt maling med protimeter fukt indikator med hammer elektrode i vegg. Resultet på 18,4%
Saltutslagg / fukt i gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## U.ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Det opplyses at aggregat ble byttet i 2022.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

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

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

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

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

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

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

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

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied.

### TG 2 Ventilasjon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

### TG 1 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 2 Varmtvannstank

Vvb på ca 180l plasert på bad i U.etg.

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

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

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.Det opplyses at det ble montert el-bil lader i 2021 samt at det ble byttet noe termostater.

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**

# Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.**
   **Eier opplyser om at alt som er utført av eier kan dokumenteres med samsvarserklæring.**

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

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

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår.

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

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

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

Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke inneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:
Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):
ca. 30–60 år
Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):
ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.
Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.
Dårlig utført drenering har kortere levetid.
Åvervåk drenering og iversett tiltak etter funn.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og betong såle.

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

Noe tørsprekker enkelte steder. Tildstand settes også med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Åvervåk tilstand.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Det er en støttemur på nedsiden av boligen.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

Tomt er noe naturtomt bestående av fjell og variert vegitasjon. Noe opparbeidet med beleggningsstein.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
1984

**Kommentar**
Iflg eier.

**Standard**
Garasje har en normal standard.

**Vedlikehold**
Garasje er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasje oppsatt i mur- og trekonstruksjoner. Garasjebygg er felles med nabo.

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

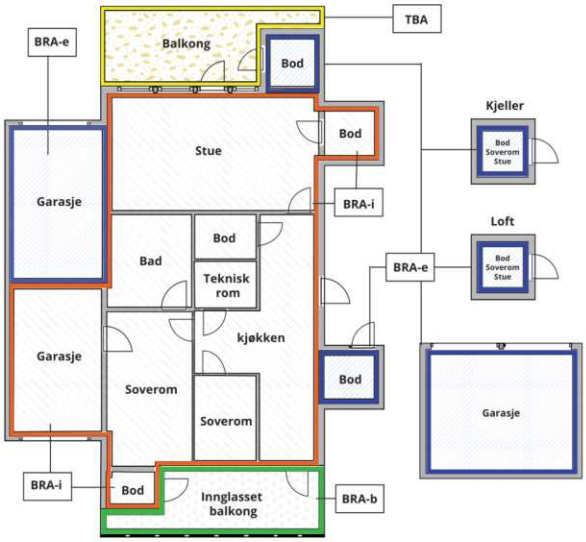
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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 | 122 | | | 122 | 47 |
| U.Etasje | 52 | 63 | | 115 | |
| **SUM** | **174** | **63** | | | **47** |
| **SUM BRA** | **237** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Stue, kjøkken, spisestue, entré, soverom, soverom 2, bad, trapperom | | |
| U.Etasje | Kontor, bod, entré, soverom, bod 2, kjølerom, garderobe | Entré 2, bod 3, gang, bad, stue, kjøkken | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Deler av U.etg er bygd om til hybel etter byggeår. Det også etablert ny adkomst til dette. Dette er ikke søkt om bruksendring til hybel og denne er ikke godkjent. Tiltak må påregnes.

**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:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | | **15** | | | |
| **SUM BRA** | **15** | | | | |

### Romfordeling

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

### 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** | 214 | 23 |
| **Garasje** | 0 | 15 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.9.2025 | Sigurd Grydeland | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 210 | 676 | | 0 | 424.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Trosviktoppen 24

**Hjemmelshaver**

Pettersen Anders Walle, Kjeserud Bjørn, Pettersen Erik, Pettersen Mads Walle, Pettersen Marthe Femanger, Pettersen Simen Femanger, Pettersen Truls Walle

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Tinglyste/andre forhold**

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

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

**Dokumentasjon**

Eier opplyser at alt som er gjort av eier i eiers tid kan dokumenteres med faktura eller samsvarserklæring.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 2024 | Gave |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 16.09.2025 | Det bemerkes at det er foretatt noe arbied på det elektriske anlegget i sener tid. | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 16.09.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 16.09.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.09.2025 | |
| 2 | 16.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AM8305

## 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Bjørn Kjeserud

Trosviktoppen 24
1614 Fredrikstad

| Din referanse | Byggesaksnummer | Dok.nr. | Ident | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2025/81903 | 3 | MDAN | 210/676 | 23.10.2025 |

# Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Trosviktoppen 24 - Eiendom 210/676

| Behandlet på vegne av | Delegert saksnr. |
|---|---|
| Planutvalget - delegerte | 1561/25 |

## Tillatelse

---

**Søknaden din er godkjent**
Dette har du søkt om:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

---

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 17.10.2025.

**Søknaden gjelder**
Bruksendring av bod og disponibelt rom fra tilleggsdel til hoveddel (peisestue og soverom).

**Planstatus**
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til boliger i reguleringsplanen for Trosvikhavna, plan-ID 121.

Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du vurdert hvilke naboer eller gjenboere som blir berørt av tiltaket. Du har vurdert at naboene og gjenboerne i liten eller ingen grad berøres av tiltaket, og derfor har du ikke varslet dem om søknaden din.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

**Vurdering**
Bruksendring:
Innsendte tegninger viser at det eksisterer interne forbindelse mellom omsøkte rom og eksisterende hoveddel. Bygningsmyndigheten vurderer at rom for varig opphold får en tilfredsstillende størrelse, og plass til innredning som er tilpasset forventede bruk.

Vedrørende bruksendring til hoveddel forutsettes det at vinduer gir tilfredsstillende lysforhold og er tilrettelagt for sikker rømning i henhold til TEK 17 §11-13 3. ledd.

Krav til romhøyde er gitt i TEK17 § 12-7. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011, skal romhøyden, ifølge veiledningen til TEK10 og TEK17, være minimum 2,0 m. Den innsendte dokumentasjonen bekrefter at romhøyde ikke er lavere enn 2,0 m

**Vedtak**
Din søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

3 Situasjonskart
4 Plantegninger
5 Fasader

**Krav til den videre prosessen**
Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent.

**Gebyr**
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

| | sats | antall | beløp |
|---|---|---|---|
| Grunngebyr for søknad uten ansvarsrett - papir/epost (25) | 4000,00 | 1 | 4000,00 |
| Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (25) | 13500,00 | 1 | 13500,00 |
| Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (25) | 1800,00 | 1 | 1800,00 |

**Tillatelsens varighet**
Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

**Din rett til å klage**
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Caroline Marie Johansen
avdelingsleder byggesak

Magne Danielsen
saksbehandler byggesak

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Bjørn Kjeserud

Trosviktoppen 24
1614 Fredrikstad

| Din referanse | Byggesaksnummer | Dok.nr. | Ident | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2025/81903 | 5 | MDAN | 210/676 | 29.10.2025 |

## Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Trosviktoppen 24 - Eiendom 210/676

| Behandlet på vegne av | Delegert saksnr. |
|---|---|
| Planutvalget - delegerte | 1596/25 |

## Ferdigattest

---

**Ferdigattest er gitt**
Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

---

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 28.10.2025. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 23.10.2025.

**Ferdigattesten gjelder for**
Adresse: Trosviktoppen 24, 1614 Fredrikstad
Eiendom: 210/676/0/0
Byggetiltak:
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

**Din rett til å klage**
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Caroline Marie Johansen
avdelingsleder byggesak

Magne Danielsen
saksbehandler byggesak

**Byggesak og geomatikk**
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 26

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 08. september 2025

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 676 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
**Adresse:** Trosviktoppen 24, 1614 Fredrikstad

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

**Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.**

**Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker**

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

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

**Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler**

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

# 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 | Kortform | | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. Bebyggelse og anlegg** | (1000) | | | | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 1001 | | | | FFCC00 | 255-204-0 | 0-20-100-0 |
| Boligbebyggelse | 1110 | | | | FFFF33 | 255-255-51 | 0-0-80-0 |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | 1111 | | | | FFFF99 | 255-255-153 | 0-0-40-0 |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1112 | | | | FFFF33 | 255-255-51 | 0-0-80-0 |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 1113 | | | | | | |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse | 1119 | | | | | | |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | | | | FFCC66 | 255-204-102 | 0-0-0-100 |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende | 1121 | | | | FFE7AE | 255-231-174 | 0-9-32-0 |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert | 1122 | | | | FFCC66 | 255-204-102 | 0-0-0-100 |
| Fritidsbebyggelse-blokk | 1123 | | | | | | |
| Kolonihage | 1124 | | | | | | |
| Sentrumsformål | 1130 | | Sentrumsformål | | CC9900 | 204-153-0 | 0-20-80-20 |
| Kjøpesenter | 1140 | | Kjøpesenter | | CC99CC | 204-153-204 | 0-20-0-20 |
| Forretninger | 1150 | | Forretninger | | CCCCFF | 204-204-255 | 20-20-0-0 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 1160 | | Tjenesteyting | | FF9999 | 255-153-153 | 0-40-40-0 |
| Barnehage | 1161 | | Barnehage | | | | |
| Undervisning | 1162 | | Undervisning | | | | |
| Institusjon | 1163 | | Institusjon | | | | |
| Kirke/annen religionsutøvelse | 1164 | | Religionsutøvelse | | | | |
| Forsamlingslokale | 1165 | | Forsamlingslokale | | | | |
| Administrasjon | 1166 | | Administrasjon | | | | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | 1169 | | | | | | |
| Fritids- og turistformål | 1170 | | Fritid/Turistformål | | 9999CC | 153-153-204 | 20-20-0-20 |
| Utleiehytter | 1171 | | Utleiehytter | | | | |
| Fornøyelsespark | 1172 | | Fornøyelsespark | | | | |
| Campingplass | 1173 | | Campingplass | | | | |
| Leirplass | 1174 | | Leirplass | | | | |
| Råstoffutvinning | 1200 | | Råstoffutvinning | | CC9999 | 204-153-153 | 0-20-20-20 |
| Steinbrudd og masseuttak | 1201 | | Steinbrudd/masseuttak | | | | |
| Næringsbebyggelse | 1300 | | Næringsbebyggelse | | 9966FF | 153-102-255 | 40-60-0-0 |
| Kontor | 1310 | | Kontor | | CC99FF | 204-153-255 | 20-40-0-0 |
| Hotell/overnatting | 1320 | | Hotell | | | | |
| Bevertning | 1330 | | Bevertning | | | | |
| Industri | 1340 | | Industri | | CC66FF | 204-102-255 | 20-60-0-0 |
| Lager | 1350 | | Lager | | | | |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg | 1360 | | Bensinstasjon/vegserviceanlegg | | | | |
| Annen næring | 1390 | | | | 9966FF | 153-102-255 | 40-60-0-0 |
| Idrettsanlegg | 1400 | | Idrett | | 99CC00 | 153-204-0 | 20-0-80-20 |
| Skianlegg | 1410 | | Skianlegg | | | | |
| Skiløypetrasé | 1420 | | Skiløype | | | | |
| Idrettsstadion | 1430 | | Idrettsstadion | | 669900 | 102-153-0 | 20-0-60-40 |
| Nærmiljøanlegg | 1440 | | Nærmiljøanlegg | | 99CC00 | 153-204-0 | 20-0-80-20 |
| Golfbane | 1450 | | Golfbane | | CCFF33 | 204-255-51 | 20-0-80-0 |
| Motorsportanlegg | 1460 | | Motorsport | | 669900 | 102-153-0 | 20-0-60-40 |
| Skytebane | 1470 | | Skytebane | | | | |
| Andre idrettsanlegg | 1490 | | | | 99CC00 | 153-204-0 | 20-0-80-20 |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | 1500 | | | | FF9933 | 255-153-51 | 0-40-80-0 |
| Godsterminal | 1501 | | Godsterminal | | | | |
| Godslager | 1502 | | Godslager | | | | |
| Energianlegg | 1510 | | Energianlegg | | | | |
| Fjernvarmeanlegg | 1520 | | Fjernvarmeanlegg | | | | |
| Vindkraftanlegg | 1530 | | Vindkraftanlegg | | | | |
| Vann- og avløpsanlegg | 1540 | | Vann- og avløpsanlegg | | | | |
| Vannforsyningsanlegg | 1541 | | Vannforsyningsanlegg | | | | |
| Avløpsanlegg | 1542 | | Avløpsanlegg | | | | |
| Renovasjonsanlegg | 1550 | | Renovasjonsanlegg | | | | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | 1560 | | | | | | |
| Telekommunikasjonsanlegg | 1570 | | Telekommunikasjonsanl. | | | | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | 1590 | | Øvrige anlegg | | | | |
| Uteoppholdsareal | 1600 | | Uteopphold | | 66CC99 | 102-204-153 | 40-0-20-20 |
| Lekeplass | 1610 | | Lekeplass | | | | |
| Gårdsplass | 1620 | | Gårdsplass | | | | |
| Parsellhage | 1630 | | Parsellhage | | | | |
| Annet uteoppholdsareal | 1690 | | Annet uteopphold | | | | |
| Grav- og urnelund | 1700 | | Grav- og urnelund | | CC6699 | 204-102-153 | 0-40-20-20 |
| Krematorium | 1710 | | | | | | |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund | 1730 | | | | | | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | 1800 | | | 1) | FFCC00<br>FFFFFF | 255-204-0<br>255-255-255 | 0-20-100-0<br>0-0-0-0 |
| Bolig/forretning | 1801 | | | | FFFF00<br>CCCCFF | 255-255-0<br>204-204-255 | 0-0-100-0<br>20-20-0-0 |
| Bolig/forretning/kontor | 1802 | | | 2) | FFFF00<br>CCCCFF<br>CC99FF | 255-255-0<br>204-204-255<br>204-153-255 | 0-0-100-0<br>20-20-0-0<br>20-40-0-0 |
| Bolig/tjenesteyting | 1803 | | | 2) | FFFF00<br>FF9999 | 255-255-0<br>255-153-153 | 0-0-100-0<br>0-40-40-0 |
| Bolig/kontor | 1804 | | | 2) | FFFF00<br>CC99FF | 255-255-0<br>204-153-255 | 0-0-100-0<br>20-40-0-0 |
| Forretning/kontor | 1810 | | | 2) | CCCCFF<br>CC99FF | 204-204-255<br>204-153-255 | 20-20-0-0<br>20-40-0-0 |
| Forretning/kontor/industri | 1811 | | | 2) | CCCCFF<br>CC66FF<br>CC99FF | 204-204-255<br>204-102-255<br>204-153-255 | 20-20-0-0<br>20-60-0-0<br>20-40-0-0 |
| Forretning/industri | 1812 | | | 2) | CCCCFF<br>CC66FF | 204-204-255<br>204-102-255 | 20-20-0-0<br>20-60-0-0 |
| Forretning/kontor/tjenesteyting | 1813 | | | 2) | CCCCFF<br>CC99FF<br>FF9999 | 204-204-255<br>204-153-255<br>255-153-153 | 20-20-0-0<br>20-40-0-0<br>0-40-40-0 |
| Forretning/tjenesteyting | 1814 | | | 2) | CCCCFF<br>FF9999 | 204-204-255<br>255-153-153 | 20-20-0-0<br>0-40-40-0 |
| Næring/kontor | 1820 | | | 2) | 9966FF<br>CC99FF | 153-102-255<br>204-153-255 | 40-60-0-0<br>20-40-0-0 |
| Næring/kontor/industri | 1821 | | | 2) | 9966FF<br>CC99FF<br>CC66FF | 153-102-255<br>204-153-255<br>204-102-255 | 40-60-0-0<br>20-40-0-0<br>20-60-0-0 |
| Næring/industri | 1822 | | | 2) | 9966FF<br>CC66FF | 153-102-255<br>204-102-255 | 40-60-0-0<br>20-60-0-0 |
| Næring/kontor/tjenesteyting | 1823 | | | 2) | 9966FF<br>CC99FF<br>FF9999 | 153-102-255<br>204-153-255<br>255-153-153 | 40-60-0-0<br>20-40-0-0<br>0-40-40-0 |
| Næring/tjenesteyting | 1824 | | | 2) | 9966FF<br>FF9999 | 153-102-255<br>255-153-153 | 40-60-0-0<br>0-40-40-0 |
| Kontor/industri | 1830 | | | 2) | CC99FF<br>CC66FF | 204-153-255<br>204-102-255 | 20-40-0-0<br>20-60-0-0 |
| Kontor/tjenesteyting | 1831 | | | 2) | CC99FF<br>FF9999 | 204-153-255<br>255-153-153 | 20-40-0-0<br>0-40-40-0 |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | 1900 | | | 1) | FFCC00<br>FFFF99 | 255-204-0<br>255-255-153 | 0-0-40-0<br>0-20-100-0 |

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** | (2000) | | | | | | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)* | 2001 | | (S) | | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40 |
| Veg | 2010 | | Veg | | CCCCCC | 204-204-204 | 0-0-0-20 |
| Kjøreveg | 2011 | | Kjøreveg | | | | |
| Fortau | 2012 | | Fortau | | FFCCCC | 255-204-204 | 0-20-20-0 |
| Torg | 2013 | | Torg | | | | |
| Gatetun | 2014 | | Gatetun | | F0DDDB | 240-221-219 | 0-7-8-6 |
| Gang-/sykkelveg | 2015 | | Gang/sykkelveg | | | | |
| Gangveg/gangareal | 2016 | | Gangveg (G) | | | | |
| Sykkelveg/-felt | 2017 | | Sykkelveg/sykkelfelt | | | | |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | 2018 | | Annen veggrunn | | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40 |
| Annen veggrunn - grøntareal | 2019 | | | | 999966 | 153-153-102 | 0-0-20-40 |
| Bane (nærmere angitt baneformål) | 2020 | | Bane | | CC9966 | 204-153-102 | 0-20-40-20 |
| Trasé for jernbane | 2021 | | Jernbane | | | | |
| Trase for sporveg/forstadsbane | 2022 | | Sporveg | | | | |
| Trase for taubane | 2023 | | Taubane | | | | |
| Stasjons-/terminalbygg | 2024 | | Stasjons-/terminalbygg | | | | |
| Holdeplass/plattform | 2025 | | Holdeplass | | | | |
| Leskur/plattformtak | 2026 | | Leskur/plattformtak | | | | |
| Tekniske bygg/konstruksjoner | 2027 | | Tekniske bygg | | | | |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg | 2028 | | Annen banegrunn | | | | |
| Annen banegrunn - grøntareal | 2029 | | | | 999966 | 153-153-102 | 0-0-20-40 |
| Lufthavn | 2030 | | Lufthavn | | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40 |
| Lufthavn - landings-/taxebane | 2031 | | | | | | |
| Lufthavn - terminalbygg | 2032 | | Lufthavnterminal | | | | |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg | 2033 | | Lufthavn/adm.bygg | | | | |
| Landingsplass for helikopter | 2034 | | | | | | |
| Havn | 2040 | | Havn | | 99CCCC | 153-204-204 | 20-0-0-20 |
| Kai | 2041 | | Kai | | | | |
| Havneterminaler | 2042 | | Havneterminal | | | | |
| Havnelager | 2043 | | Havnelager | | | | |
| Hovednett for sykkel | 2050 | | Hovednett for sykkel | | FFCCCC | 255-204-204 | 0-20-20-0 |
| Kollektivnett | 2060 | | Kollektivnett | | CC9966 | 204-153-102 | 0-20-40-20 |
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport | 2061 | | Kollektivtransport | | | | |
| Kollektivknutepunkt | 2070 | | Kollektivknutepunkt | | | | |
| Kollektivanlegg | 2071 | | Kollektivanlegg | | | | |
| Kollektivterminal | 2072 | | Kollektivterminal | | | | |
| Kollektivholdeplass | 2073 | | Kollektivholdeplass | | | | |
| Pendler- /innfartsparkering | 2074 | | | | | | |
| Parkeringsplasser | 2080 | | | | B9B9B9 | 185-185-185 | 0-0-0-27 |
| Rasteplass | 2081 | | Rasteplass | | | | |
| Parkeringsplasser | 2082 | | | | | | |
| Parkeringshus/ -anlegg | 2083 | | Parkeringshus | | | | |
| Trase for teknisk infrastruktur | 2100 | | | | FFCC99 | 255-204-153 | 0-20-40-0 |
| Energinett | 2110 | | Energinett | | | | |
| Fjernvarmenett | 2120 | | Fjernvarmenett | | | | |
| Vann- og avløpsnett | 2140 | | Vann-/avløpsledning | | | | |
| Vannforsyningsnett | 2141 | | Vannforsyningsnett | | | | |
| Avløpsnett | 2142 | | Avløpsnett | | | | |
| Overvannsnett | 2143 | | Overvannsnett | | | | |
| Avfallssug | 2150 | | Avfallssug | | | | |
| Telekommunikasjonsnett | 2160 | | Telekommunikasjonsnett | | | | |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer | 2180 | | | | | | |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer | 2190 | | | | | | |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser | 2800 | | | 1) | CCCCCC<br>FFFFFF | 204-204-204<br>255-255-255 | 0-0-0-20<br>0-0-0-0 |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål | 2900 | | | 1) | CCCCCC<br>FFCC99 | 204-204-204<br>255-204-153 | 0-0-0-20<br>0-20-40-0 |

### GRØNNSTRUKTUR

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3. Grønnstruktur** | (3000) | | | | | | |
| Grønnstruktur | 3001 | | | | 99FF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |
| Naturområde | 3020 | | Naturområde | | | | |
| Turdrag | 3030 | | Turdrag | | | | |
| Turveg | 3031 | | Turveg | | | | |
| Friområde | 3040 | | Friområde | | | | |
| Badeplass/ -område | 3041 | | Badeplass | | | | |
| Park | 3050 | | Park | | | | |
| Vegetasjonsskjerm | 3060 | | Vegetasjonsskjerm | | | | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | 3800 | | | 1) | 99FF99<br>FFFFFF | 153-255-153<br>255-255-255 | 40-0-40-0<br>0-0-0-0 |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 3900 | | | 1) | 66CC66<br>99FF99 | 102-204-102<br>153-255-153 | 40-0-40-20<br>40-0-40-0 |

### FORSVARET

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **4. Forsvaret** | (4000) | | | | | | |
| Forsvaret | 4001 | | Forsvaret | | CCCC99 | 204-204-153 | 0-0-20-20 |
| Ulike typer militære formål | 4010 | | Militære formål | | | | |
| Skytefelt/øvingsområde | 4020 | | Skytefelt/øvingsområde | | | | |
| Forlegning/leir | 4030 | | Forlegning | | | | |
| Kombinerte militærformål | 4800 | | | 1) | CCCC99<br>FFFFFF | 204-204-153<br>255-255-255 | 0-0-20-20<br>0-0-0-0 |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål | 4900 | | | 1) | CCCC99<br>CCFF99 | 204-204-153<br>204-255-153 | 0-0-20-20<br>20-0-40-0 |

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

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **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 nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | 5100 | | | | | | |
| Landbruksformål | 5110 | | Landbruk | | | | |
| Jordbruk | 5111 | | Jordbruk | | | | |
| Skogbruk | 5112 | | Skogbruk | | | | |
| Seterområde | 5113 | | Seterområde | | 33FF99 | 51-255-153 | 80-0-40-0 |
| Gartneri | 5114 | | Gartneri | | | | |
| Pelsdyranlegg | 5115 | | Pelsdyr | | | | |
| Naturformål | 5120 | | Naturformål | | 99FF66 | 153-255-102 | 40-0-60-0 |
| Friluftsformål | 5130 | | Friluftsformål | | | | |
| Reindriftsformål | 5140 | | Reindrift | | | | |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | 5200 | | LNFR-areal for B/F/N | | CCFFCC | 204-255-204 | 20-0-20-0 |
| Spredt boligbebyggelse | 5210 | | | | | | |
| Spredt fritidsbebyggelse | 5220 | | | | | | |
| Spredt næringsbebyggelse | 5230 | | | | | | |
| Naturvern | 5300 | | Naturvern | | 00CC66 | 0-204-102 | 80-0-4-20 |
| Jordvern | 5400 | | Jordvern | | | | |
| Særlige landskapshensyn | 5500 | | Særlige landskapshensyn | | | | |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø | 5600 | | Vern kulturminner /kulturmiljø | | | | |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål | 5900 | | | | CCFF99<br>FFFFFF | 204-255-153<br>255-255-255 | 20-0-40-0<br>0-0-0-0 |

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

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | | Fargekode Hex | 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 | | 66CCFF | 51-204-255 | 60-20-0-0 |
| Farled | 6200 | | Farled | | | | |
| Skipsled | 6210 | | Skipsled | | | | |
| Havneområde i sjø | 6220 | | Havneområde i sjø | | | | |
| Småbåthavn | 6230 | | Småbåthavn | | | | |
| Bøyehavn | 6240 | | Bøyehavn | | | | |
| Fiske | 6300 | | | | 6699FF | 102-153-255 | 60-40-0-0 |
| Fiskebruk | 6310 | | Fiskebruk | | 9966FF | 153-102-255 | 40-60-0-0 |
| Kaste- og låssettingsplasser | 6320 | | Kaste- og låssettingsplasser | | 6699FF | 102-153-255 | 60-40-0-0 |
| Oppvekstområde for yngel | 6330 | | Oppvekstområde yngel | | | | |
| Akvakultur | 6400 | | Akvakultur | | FFCCFF | 255-204-255 | 0-20-0-0 |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag | 6410 | | | | | | |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6420 | | | | | | |
| Drikkevann | 6500 | | Drikkevann | | 3399FF | 51-153-255 | 80-40-0-0 |
| Naturområde | 6600 | | Naturområde | | 99FFFF | 153-255-255 | 40-0-0-0 |
| Naturområde i sjø og vassdrag | 6610 | | | | | | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6620 | | | | | | |
| Friluftsområde | 6700 | | Friluftsområde | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | 6710 | | | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6720 | | | | | | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag | 6730 | | Småbåtanlegg | | 66CCCC | 102-204-204 | 40-0-0-20 |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6740 | | | | | | |
| Uthus/naust/badehus | 6750 | | | | 33FF66 | 51-255-102 | 80-0-60-0 |
| Idrett/vannsport | 6760 | | Idrett/Vannsport | | 66CCCC | 102-204-204 | 40-0-0-20 |
| Badeområde | 6770 | | Badeområde | | 66FFFF | 102-255-255 | 60-0-0-0 |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | 6800 | | | 1) | CCFFFF<br>FFFFFF | 204-255-255<br>255-255-255 | 20-0-0-0<br>0-0-0-0 |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål | 6900 | | | 1) | CCFFFF<br>66FFFF | 204-255-255<br>102-255-255 | 20-0-0-0<br>60-0-0-0 |

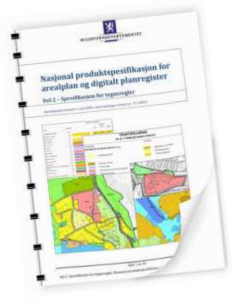
1) Bredde på stripene i signaturen; 2,5
2) Bredde på stripene i signaturen; 3

HENSYNSSONER

### FLATER

| Flater Objekttype/Egenskap | SOSI-kode | Flatesignatur, nåværende | Anmerkning |
|---|---|---|---|
| **RpFareSone** | (300) | | FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **RpSikringSone** | (100) | | 000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **RpStøySone** | (200) | | |
| **RpInfrastrukturSone** | (400) | | |
| **RpGjennomføringSone** | (800) | | |
| **RpAngittHensynSone** | (500) | | 000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15<br>Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **RpBåndleggingSone** | (700) | | 000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **RpDetaljeringSone** | (900) | | 000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



### ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

| Flater Objekttype/Egenskap | Strek lengde | Avstand strek | Mellom striper | Flatesignatur, nåværende | Anmerkning |
|---|---|---|---|---|---|
| **RpBestemmelseOmråde** | 2 | 2,0 | 5,0 | | Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense |

| Linjesymbol | SOSI-kode | Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm) | Stipling: Lengde (mm) | Stipling: Mellom (mm) | Symbol | Farge | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RpGrense** | | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| **RpFormålGrense** | | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| **RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,** | | 0,6 | 4,0 | 1,5 | | RGB 0-0-0 | |
| **RpBestemmelseGrense** | | 0,5 | 2,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for fornyelsesområder. |
| **RpRegulertHøyde** | | 0,25 | 2,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | [illegible] |
| **RpJuridiskLinje/ ..RPJURLINJE** | | | | | | | |
| Regulert tomtegrense | 1203 | 0,25 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | 1204 | 0,20 | 2,0 | 1,5 | | RGB 0-0-0 | |
| Bygg, kulturminner, mm 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 | 2,0 | | 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 forutsettes fjernet | 1215 | 0,20 | 2,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler. |
| Regulert senterlinje | 1221 | 0,18 | 8,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Frisiktlinje | 1222 | 0,18 | 2,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Nytt navn. |
| Regulert kant kjørebane | 1223 | 0,35 | 4,0 | 3,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert kjørefelt | 1224 | 0,35 | 2,5 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert parkeringsfelt | 1225 | 0,35 | 1,5 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert fotgjengerfelt | 1226 | 0,35 | 1,0 | 0,5 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert støyskjerm | 1227 | 0,35 | 5,0 | | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert støttemur | 1228 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | Tverrstreken viser murens fallretning. |
| Sikringsgjerde | 1235 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Bru | 1252 | 0,5 | 5,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje. |
| Tunnel | 1254 | 0,5 | 1,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Tunnelinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje. |
| Måle og avstandslinje | 1259 | 0,2 | | | | RGB 0-0-0 | [illegible] |
| Strandlinje sjø | 1260 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 153-153-153 | Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk |
| Strandlinje vassdrag | 1261 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 153-153-153 | Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk |
| Midtlinje vassdrag | 1262 | 0,35 | 4,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | Som regulert senterlinje (1221) |
| Markagrense *(gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))* | 1263 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 0-153-0 | |

| RpJuridiskPunkt/ ..RPJURPUNKT | | | | | | | Tillatt geometri; .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegstengning/fysisk kjøresperre | 1231 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Stenging av avkjørsel | 1241 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Avkjørsel | 1242 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Brukar | 1251 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| **PUNKTSYMBOL** | 1253 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Punktfeste | 1270 | | | | | RGB 0-0-0 | Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1 |
| Eksisterende tre som skal bevares | 1271 | | | | | RGB 0-0-0 | Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre |
| Regulert nytt tre | 1272 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert møneretning | 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
- Tunnelåpning

**Grensepunkter**

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

**Juridiske linjer**

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

**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 insitituisjon(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 småbåhavn(*)
- 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 lekareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

**Reguleringsplaner**

**Vannflater**

- Vannflater

- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

# Reguleringsplan

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/676/0/0

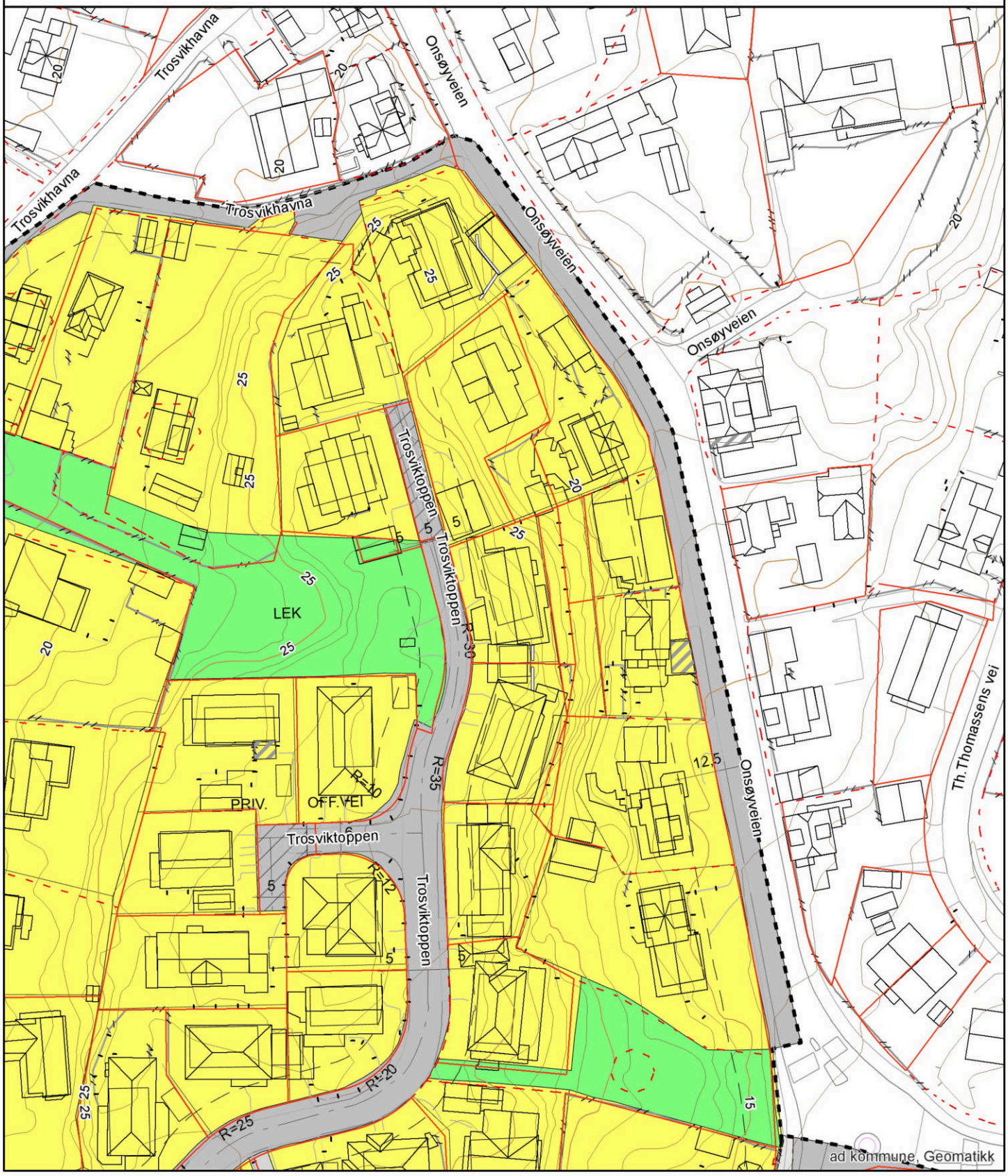
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-05

N

Planident: 121
Ikrafttredelsesdato: 22.5.1979
Plannavn: Trosvikhavna

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.



PRIVATMEGLEREN

Erik Pettersen
Knipleveien 64
1613 FREDRIKSTAD

Vår dato: 12.09.2025

**Salg av eiendommen gnr. 210, bnr. 676 i Fredrikstad**

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til tanya.reed@privatmegleren.no

| | |
|---|---|
| Festeavgift | 1882.98 |
| Restanse festeavgift | Kr. — |
| Festeavgift ajour, betalt for år: | 20 25 |
| Neste regulering av festeavgift | 2030 - kontrakt inneholder, reguleres ved forlengelse |
| Reguleres iht. konsumprisindeks | Ja Nei |
| Mulighet for innløsing av festetomten | Ja, iht tomtefestelov |
| Eierskiftegebyr | 1000,- til kto 5470 11 08828 |
| Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen | Hvis festekontrakten fornyes vil det bli regulering etter tomtefestelov §15.4 ledd. |

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Fredrikstad

Tanya Reed
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
Mobil: +47 98 61 08 26
E-post: tanya.reed@privatmegleren.no

Skatteetaten

Dato
05.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Gnr 210 Bnr 676 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Trosviktoppen 24, 1614 FREDRIKSTAD

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 323 598 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 294 391 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FEIERVESENET

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3**

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Trosviktoppen 24 | | | | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Boligbygg | 6/11-80<br>21/4-81 | 3/12-80<br>6/5-81 | 678/80<br>291/81 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Astrid Arntzen | | Trosviktoppen 24 | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Arkt. Kjell Veine | | Kirkegt. 31 | | 22242 |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Byggm. Knut Iversen, c/o Östfold Byggsenter A/S Rolvsöyvn. 29 | | | | 17309 |

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Bad skal luftes over tak.
- Klargjöring av gjesterom, kjölerom Og disp. rom.
- Det skal være spalte i dör til wc.
- Mindre arbeider gjenstår.
- Det må monteres stige eller trinn for feier på tak.
- Taknedlöp må tilkoples ledningsnettet.
- Utvendig planering med fall fra mur.

Det skal dessuten foreligge ferdigmelding fra sanitærkontrollen samt pipe og ildstedskontroll ved feiervesenet.

Det bekreftes at arbeidene ble igangsatt i desember 1980.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

| Sted og dato | | Stempel Fredrikstad bygningsvesen |
|---|---|---|
| Fredrikstad | 10/12-80 | Underskrift |

Sendes til Sanitærkontrollen og Feiervesenet.

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Ildstedskontroll utført. Takstige ikke montert.

Feiervesenet, 17/3-92.

John Viktor Eriksen

# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 210 | **Bnr:** 676 | **Fnr:** 0 | Snr: 0 |
| **Adresse:** | Trosviktoppen 24 | | |
| **Areal:** | ca. 424.7 m² * | | |
| **Antall boenheter:** | 1 | | |

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

## Planopplysninger:

| | | |
|---|---|---|
| **Kommuneplan, navn:**<br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Formål/Hensynssone:**<br>1001 - Bebyggelse og anlegg | **Godkjent/vedtatt:**<br>juni 15, 2023 |
| **Reguleringsplan, navn:**<br>121 Trosvikhavna | **Formål/Hensynssone:**<br>110 - Boliger | **Godkjent/vedtatt:**<br>mai 22, 1979 |
| **Reguleringsbestemmelser:**<br>Regbest121_120.pdf | | |

*For matrikkelenhet:

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten**

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

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/676/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-05

N

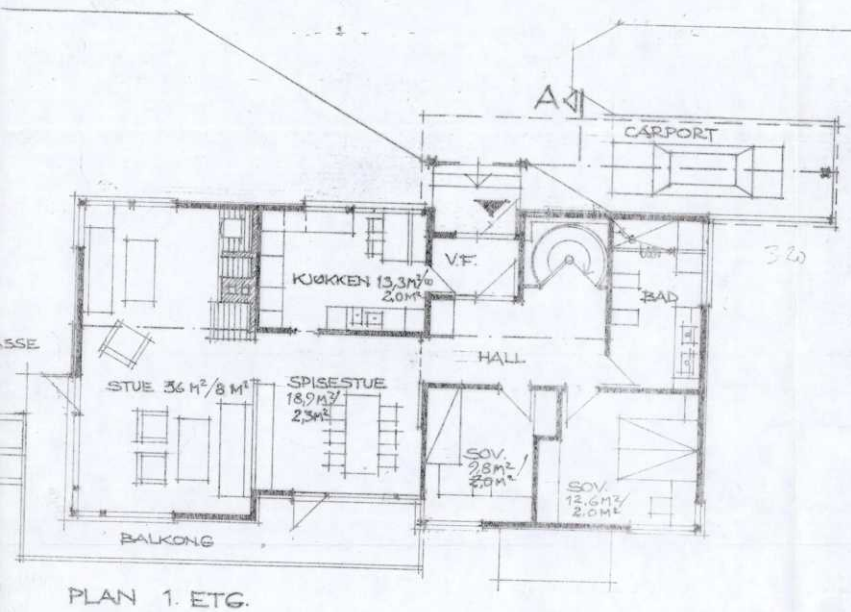
Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

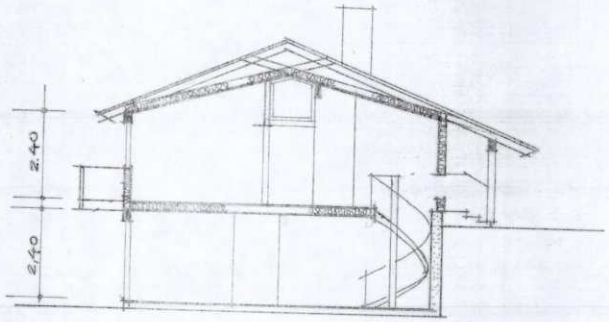
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 1/5 7 19 81, sak nr. 487/81

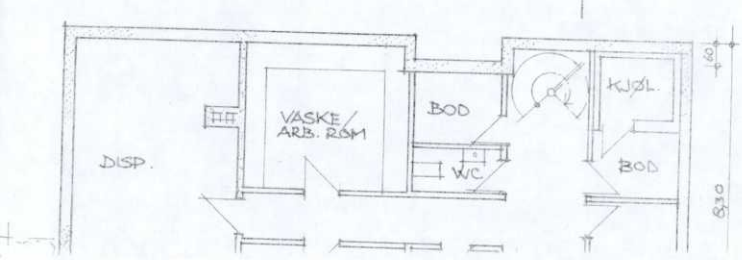
F. B. nr. 487/81

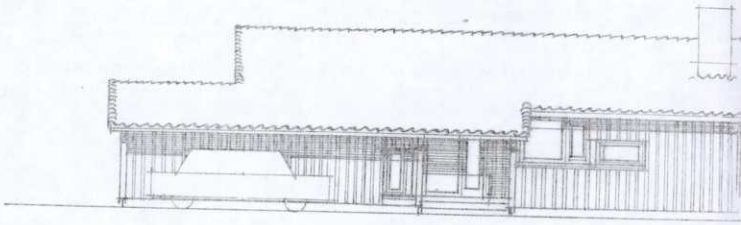



PLAN 1. ETG.



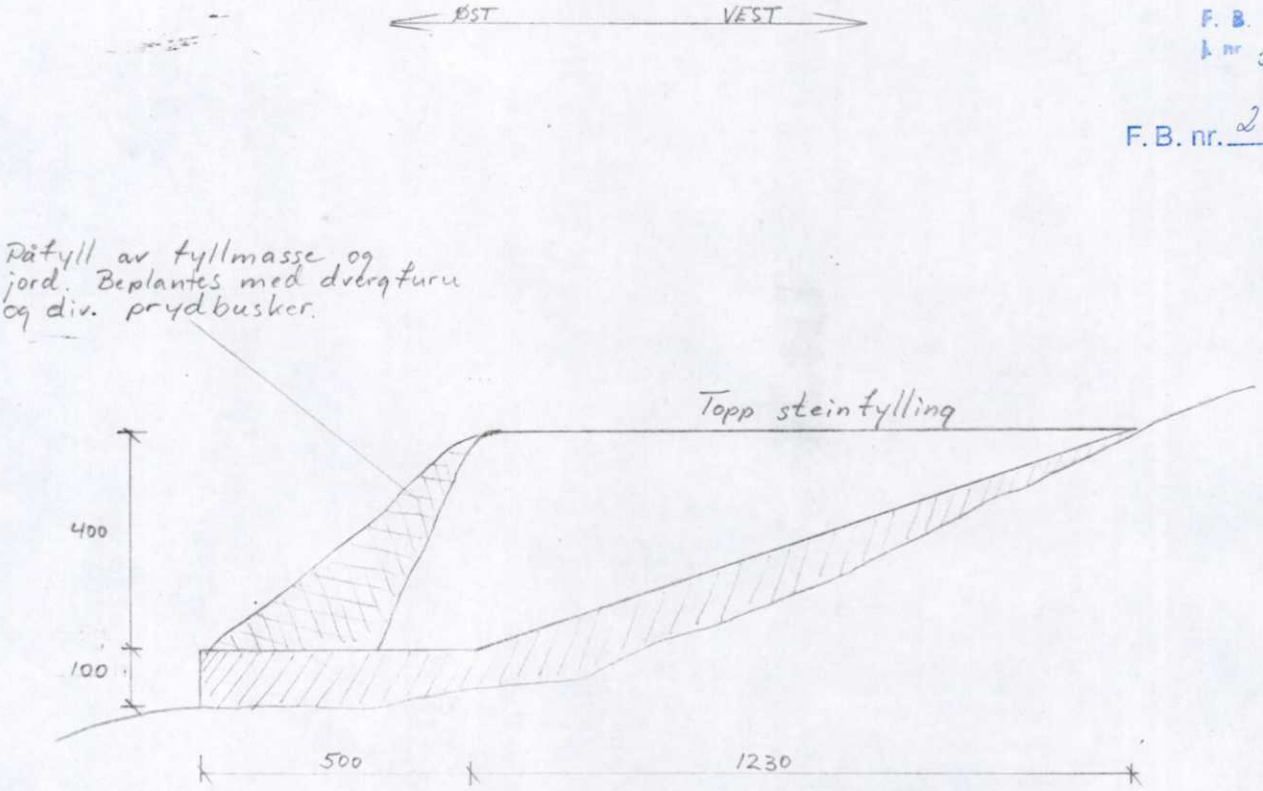

SNITT AA



F. B. V 21/4-81
J. nr 536

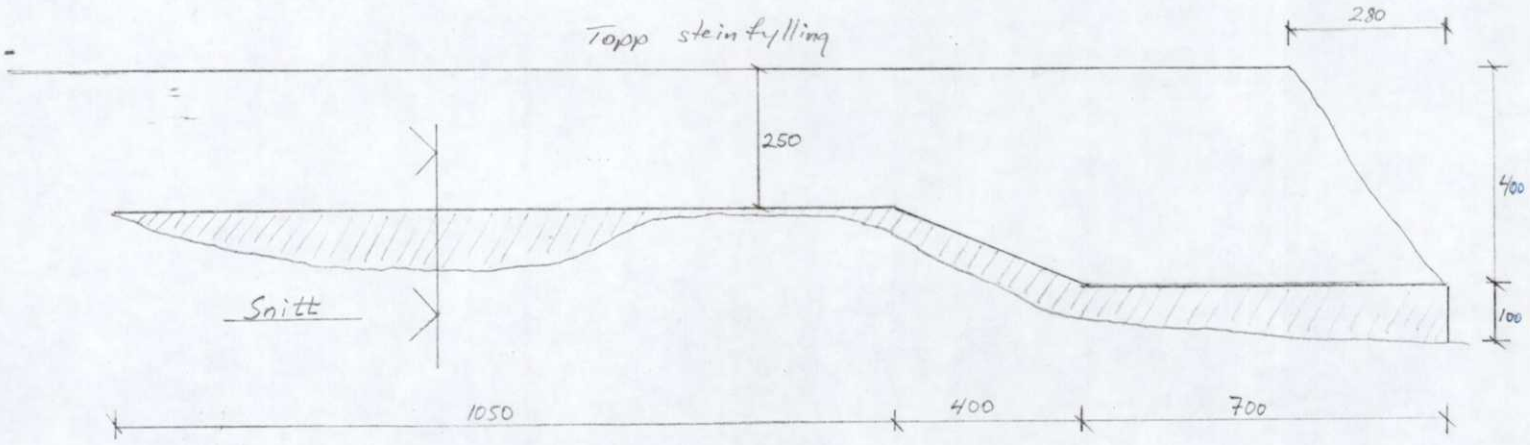
F. B. nr. 272/81




FORSTØTNINGSMUR
TROSVIK HAVNA TOMT NR. 13
ARNTZEN.

F. B. V 21/4-81
I. nr 536

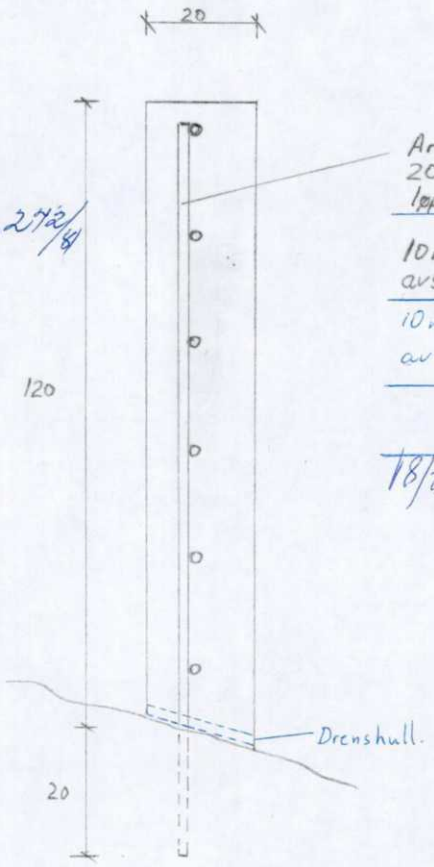
F. B. nr. 272/81




FORSTØTNINGSMUR
TROSVIK HAVNA. TOMT NR. 13.
ARNTZEN

F. B. V. 21/4-81
J. nr 536

Godkjent med forbehold, jfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 6/5 1981, sak nr. 272/81




Armering: 20mm kamstål 20cm ned i fjell. 1 stk. pr. løpemeter

10mm horisontaljern, 20cm avstand mellom hver.

10mm vertikaljern, 20cm avstand mellom hver.

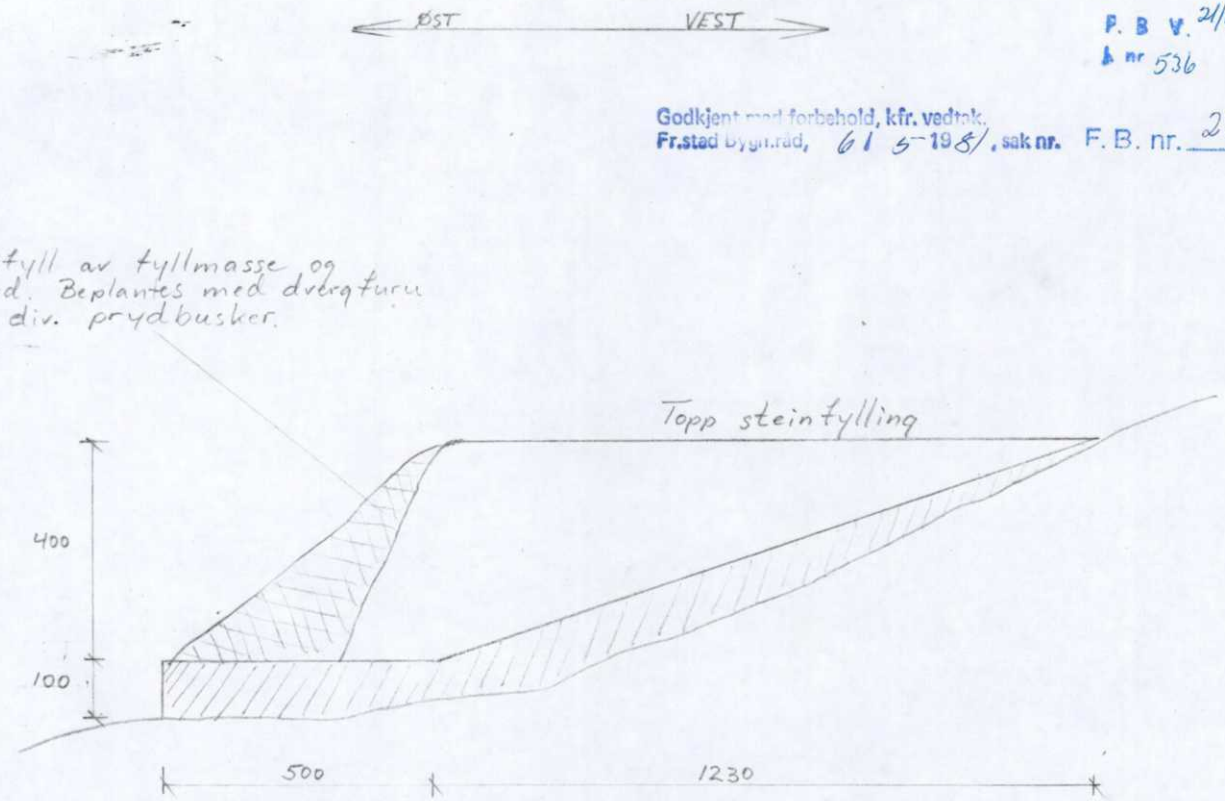
F. B. nr. 272/81

SNITT

SNITT FORSTØTNINGSMUR
TROSVIK HAVNA. TOMT NR 13
ARNTZEN

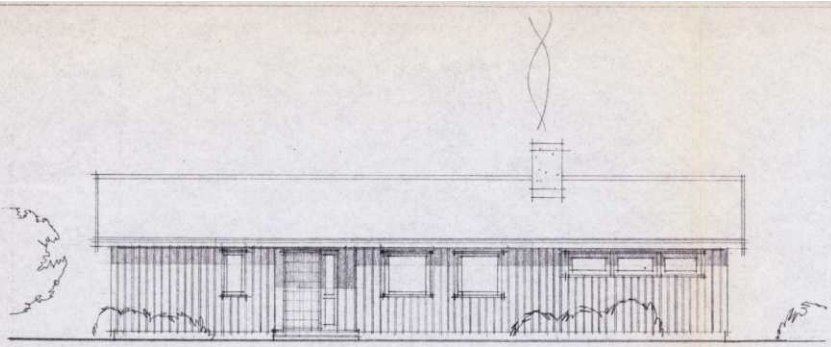
F. B V. 21/4-81
J. nr 536

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad bygn.råd, 6 / 5 - 1981, sak nr. F. B. nr. 272/81

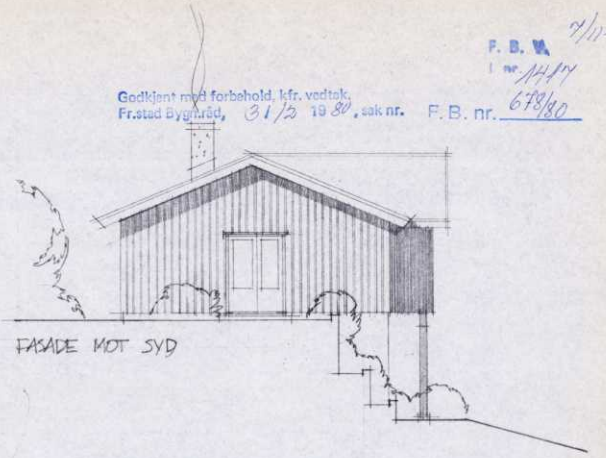



FORSTØTNINGSMUR
TROSVIK HAVNA TOMT NR. 13.
ARNTZEN.

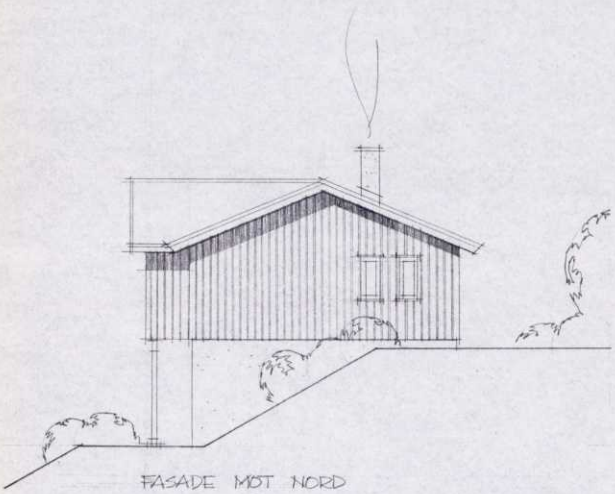
F. B. M.
I nr. 1414
7/11-80
Godkjent med forbehold, kfr. vedtak,
Fr.stad Byggråd, 31/12 1980, sak nr. F. B. nr. 678/80



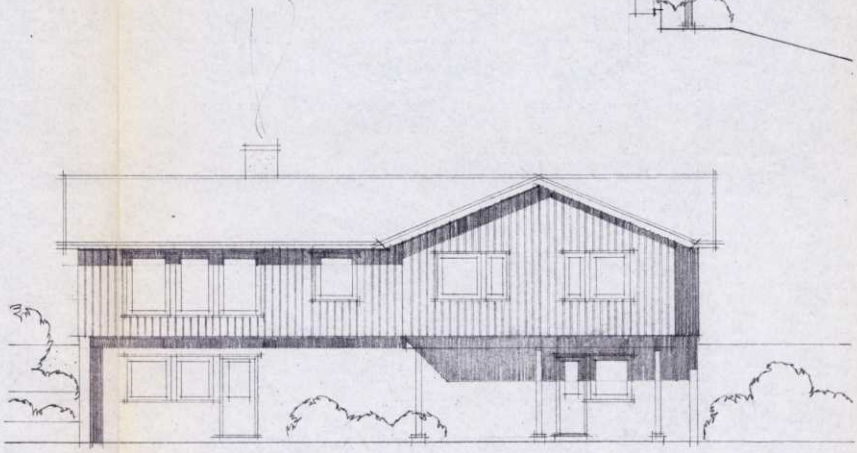
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

ARNTZEN.

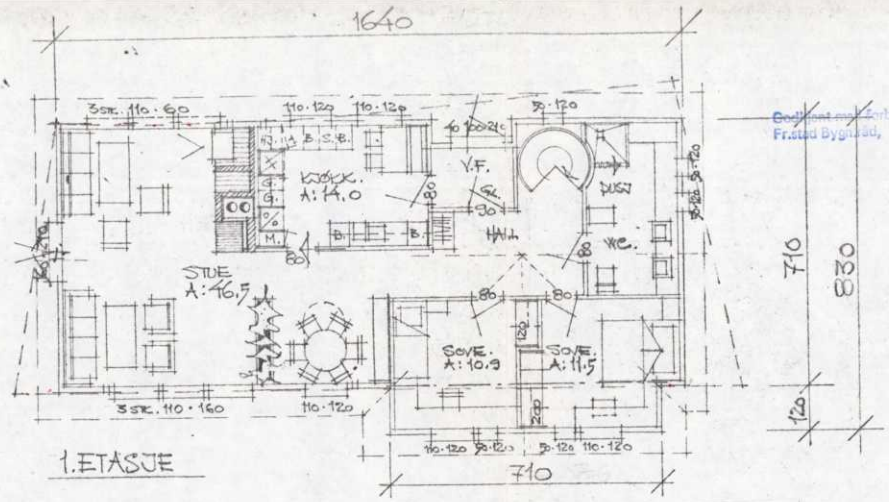
FORSLAG TIL BOLIG:

FASADER

M = 1:100

8. 10. 80

– NØKKELHUS-FR.STAD.




1. ETASJE

F. B. V. 7/11-80
J. nr. 1417
Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Frstad Bygnsad, 31/12 1980, sak nr. F. B. nr. 678/80

GRUNNFLATE = 123.64 M².

TROSVIKHAVNA
TOMT NR. 13. Trosvikloppen 24

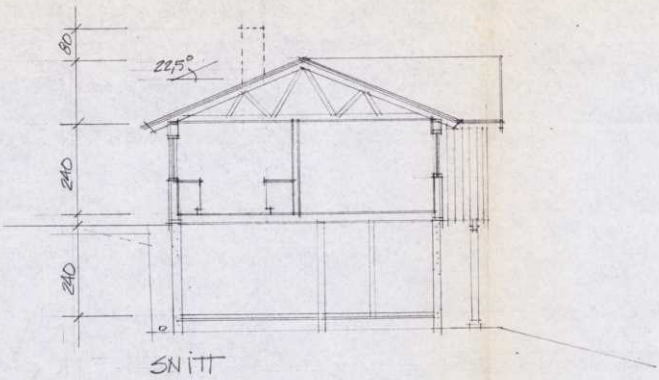
ARNTZEN.

FORSLAG TIL BOLIG:

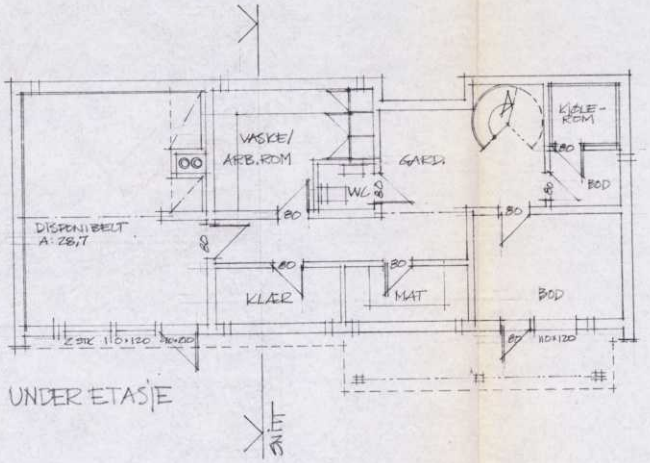
PLANER
M = 1:100
8.10.80.

F. B. V. 7/11-80
I. nr 14/17

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.sted Bygn.råd, 31/12 1980, sak nr. F. B. nr. 678/80




SNITT




UNDER ETASJE

ARNTZEN

FORSLAG TIL BOLIG

PLAN UNDER ETASJE - SNITT

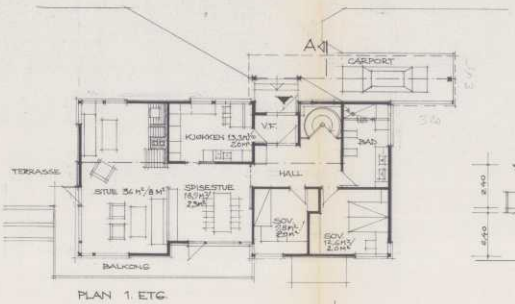
M = 1:100

8.10.80

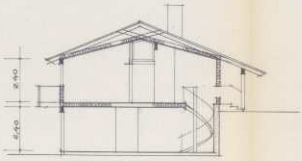
- NØKKELHUS - FR.STAD.

F. B. 23/6-81
S.W. 592

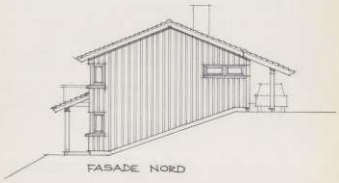
Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fredrikstad Byggnåd, 6 1 5. 1981, sak nr.
F. 21-10. 29/81
Bodhjemmene godtas ikke ...
carport.



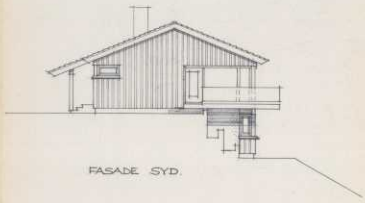

PLAN 1. ETG.



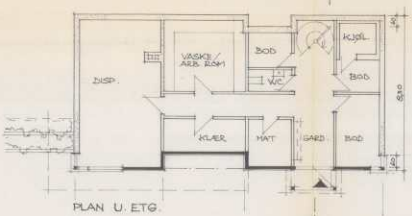

SNITT AA



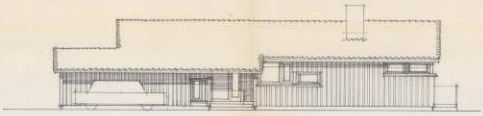
FASADE NORD



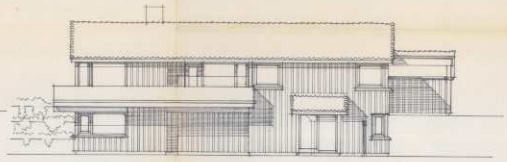
FASADE SYD.




PLAN U. ETG.



FASADE VEST



FASADE ØST

A. VIESER, UTEN TYE, FRANDRET I YRAPPERSM OG JYLLE. 14.09.81
METTEV DATO

FAMILIEN ARNTZEN:
ENEBOLIG PÅ TROSVIKHAVNA 10/1,
FREDRIKSTAD. Trosvikveien 24

PLANER, SNITT, FASADER MÅL = 1:100

DATO: 27. JANUAR 1981


KJELL VEINE ARK. MNAL
SKEIKIDT 34
1600 FREDRIKSTAD
TEL. 11848 / 11414

# Grunnkart

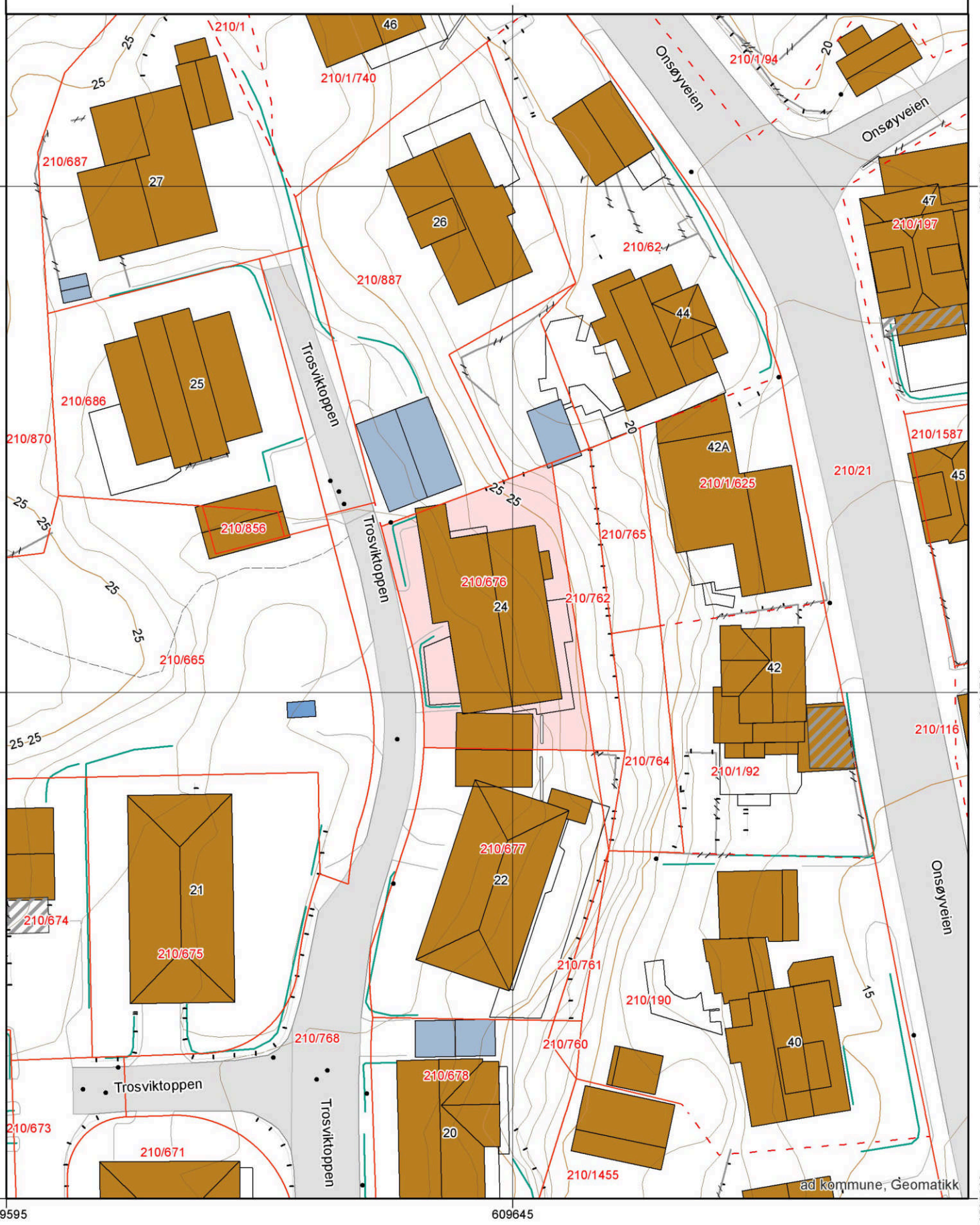
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/676/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-05

N

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



**Fredrikstad kommune**
**Meglerinformasjon**

Kjeserud Bjørn

Trosviktoppen 24

1614 Fredrikstad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Trosviktoppen 24 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 09.09.2025 |
| **Bygningsnr:** | 193807429 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 210 / 676 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | Emil Lundblad Christiansen |
| **Antall ildsted:** | 2 | **Avtale nr:** | 12592 |
| **Tilsyn:** | Utført 21.11.2024 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 4.år | | |

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

## OBS !

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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.09.2025 11:26

## Eiendom 3107-210/676

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 11.12.1980 | Andel | |
| Kommunenr | 3107 | Oppgitt areal | 425 (Ikke oppgitt) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 210 | Beregnet areal | 424,7 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 676 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Trosviktoppen 24 | 1614 Fredrikstad | Trosvikhavna | Trosvik | Glemmen |

## Forretninger (5)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 11.12.1980 | Kart- og delingsforretning | 3107-210/665 | Avgiver | -425 |
| | | 3107-210/676 | Mottaker | 425 |
| 07.01.1994 | Omnummerering | 3107-210/676 | Mottaker | 0 |
| 03.03.2017 | Annen forretningstype | 3107-210/678 | Berørt | 0 |
| | | 3107-210/677 | Berørt | 0 |
| | | 3107-210/676 | Berørt | 0 |
| | | 3107-210/768 | Berørt | 0 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3107-210/676 | Mottaker | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3107-210/676 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 193807429 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 235/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 235/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 235 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 120/0 | 0/0 | 120/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 115/0 | 0/0 | 115/0 |

### Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 193808050 | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | Kulturminne | Nei |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 32/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 32/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 32/0 | 32/0 |

# Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/676/0/0

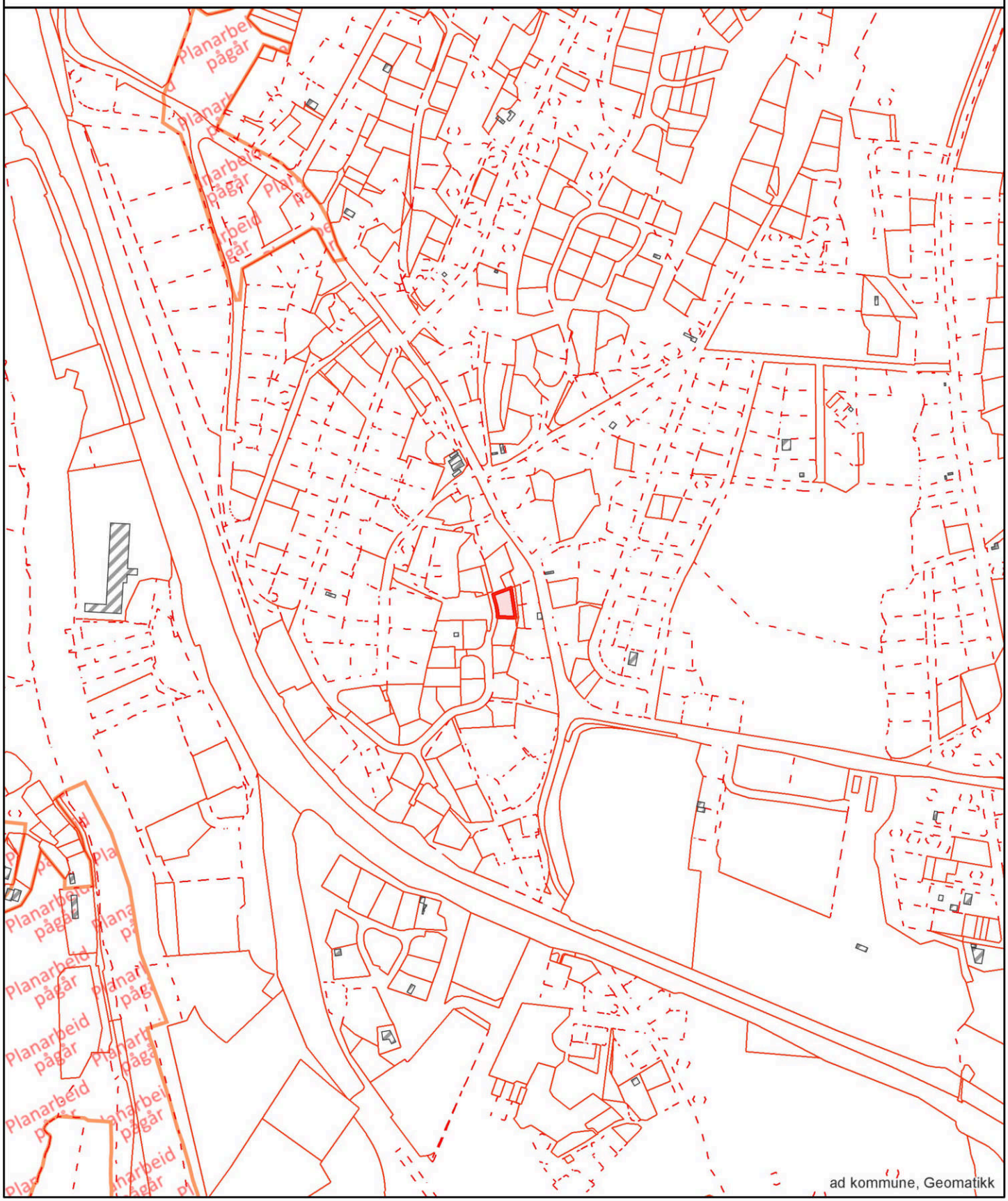
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-05

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



# Grunnkart

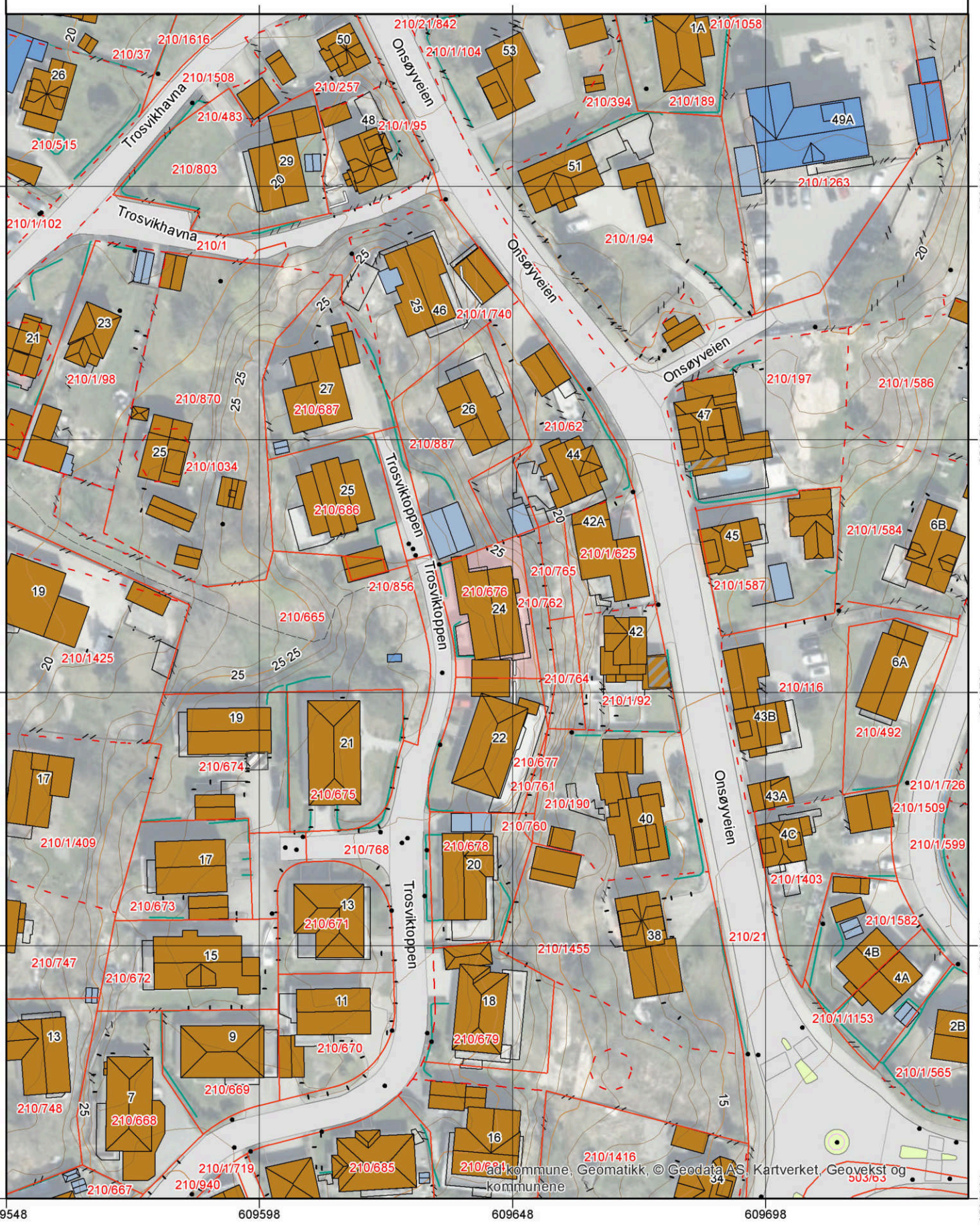
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/676/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-05

N

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



# Oversiktskart

Adresse: **Trosviktoppen 24, 1614 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/210/676/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 425 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.09.2025

N

# Matrikkelkart

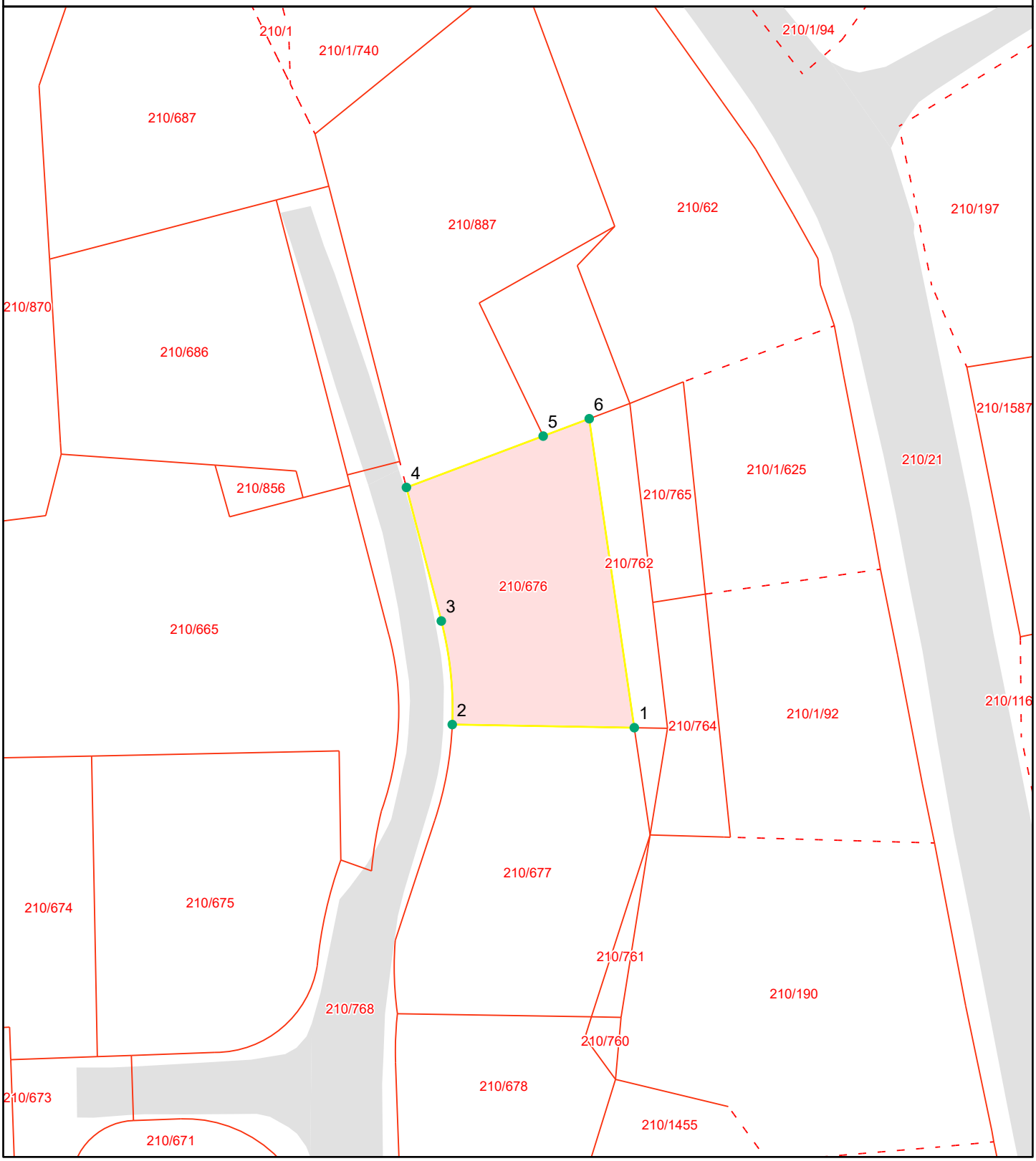
Adresse: **Trosviktoppen 24, 1614 Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/210/676/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 425 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.09.2025

N

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

Beregnet areal: 425 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6566736.84 | 609653.21 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 14 | 16.81 | 0 |
| 2 | 6566737.13 | 609636.41 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 14 | 9.63 | 32.517 |
| 3 | 6566746.67 | 609635.4 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 14 | 12.73 | 0 |
| 4 | 6566758.98 | 609632.18 | Ikke spesifisert | Umerket | Teodolitt med målebånd | 14 | 13.48 | 0 |
| 5 | 6566763.71 | 609644.8 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 14 | 4.54 | 0 |
| 6 | 6566765.31 | 609649.05 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 14 | 28.79 | 0 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.9.2025

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 210 / 676 / 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 |

Sak nr.: 121

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSVIKHAVNA – OMRÅDET BEGRENSET AV TROSVIKHAVNA – ONSØYVEIEN – JERNBANEN, FREDRIKSTAD KOMMUNE.**

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 120 $m^2$.

§ 3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 20 $m^2$ og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 4. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen skal være 22°, eventuelt valmtak skal ha 25° takvinkel.

§ 5. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet: 22 mai 1979, Fylkesmannen i Østfold.

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

*Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn*
*9. September 2025*

## Megleropplysninger

### Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

### Eiendomsopplysninger:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **210** | Bnr.: | **676** | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | **Trosviktoppen 24** | | | | | |

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

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fyringsanlegg, tilsyn | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist tilsyn, dato: 21.11.2024 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | ***X*** | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist sjekket/feiing, dato: 21.11.2024 | |

Med vennlig hilsen

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

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.09.2025 11:26

## Eiendom 3107-210/676

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed |
|---|---|
| Trosviktoppen 24 | 1614 Fredrikstad |

## Eierforhold (14)

| Navn | Født/Orgnr | Eierforhold | Andel | Kategori | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| Pettersen Marthe Femanger<br>Solveien 106d<br>1162 Oslo | 160395 | Hjemmelshaver | 1/16 | | Bosatt |
| Pettersen Erik<br>Knipleveien 64<br>1613 Fredrikstad | 051158 | Hjemmelshaver | 3/8 | | Bosatt |
| Pettersen Truls Walle<br>Holbergs Vei 5<br>1605 Fredrikstad | 190264 | Hjemmelshaver | 3/8 | | Bosatt |
| Kjeserud Bjørn<br>Trosviktoppen 24<br>1614 Fredrikstad | 030954 | Fester | 1/1 | | Bosatt |
| Pettersen Mads Walle<br>Blåveisåsen 11<br>1675 Kråkerøy | 230789 | Hjemmelshaver | 1/16 | | Bosatt |
| Pettersen Simen Femanger<br>Vestlundveien 24d<br>5145 Fyllingsdalen | 180297 | Hjemmelshaver | 1/16 | | Bosatt |
| Pettersen Anders Walle<br>Åsebråttunet 16e<br>1605 Fredrikstad | 290796 | Hjemmelshaver | 1/16 | | Bosatt |
| Kjeserud Bjørn<br>Trosviktoppen 24<br>1614 Fredrikstad | 030954 | Fester | 1/1 | | Bosatt |
| Pettersen Anders Walle<br>Åsebråttunet 16e<br>1605 Fredrikstad | 290796 | Hjemmelshaver | 1/16 | | Bosatt |
| Pettersen Erik<br>Knipleveien 64<br>1613 Fredrikstad | 051158 | Hjemmelshaver | 3/8 | | Bosatt |
| Pettersen Mads Walle<br>Blåveisåsen 11<br>1675 Kråkerøy | 230789 | Hjemmelshaver | 1/16 | | Bosatt |
| Pettersen Marthe Femanger<br>Solveien 106d<br>1162 Oslo | 160395 | Hjemmelshaver | 1/16 | | Bosatt |
| Pettersen Simen Femanger<br>Vestlundveien 24d<br>5145 Fyllingsdalen | 180297 | Hjemmelshaver | 1/16 | | Bosatt |
| Pettersen Truls Walle<br>Holbergs Vei 5<br>1605 Fredrikstad | 190264 | Hjemmelshaver | 3/8 | | Bosatt |

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 210/676/0/0

Eierrepresentant: Kjeserud Bjørn

Regningsmottaker: Kjeserud Bjørn

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 210 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 676 | Oppgitt areal | 425 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 424,7 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Trosviktoppen 24 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | 1614 FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Trosvikhavna | Valgkrets | Trosvik |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 193807429 | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig | | 235 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 7)*

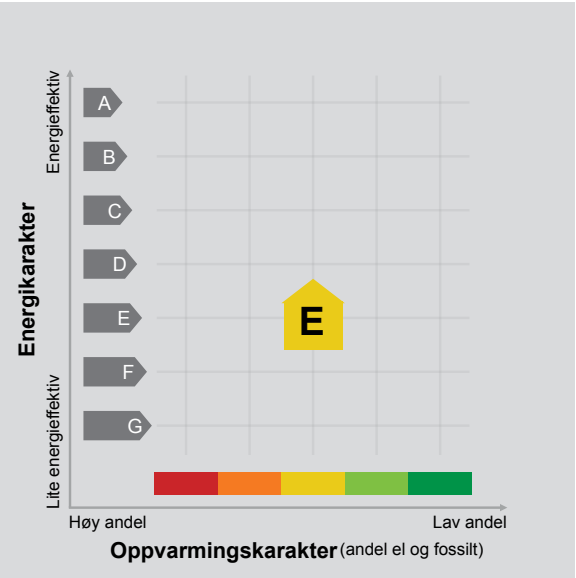
| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| KJESERUD BJØRN | TROSVIKTOPPEN 24 | 1614 FREDRIKSTAD | 1/1 | Fester |
| PETTERSEN TRULS WALLE | HOLBERGS VEI 5 | 1605 FREDRIKSTAD | 3/8 | Hjemmelshaver |
| PETTERSEN MADS WALLE | BLÅVEISÅSEN 11 | 1675 KRÅKERØY | 1/16 | Hjemmelshaver |
| PETTERSEN ERIK | KNIPLEVEIEN 64 | 1613 FREDRIKSTAD | 3/8 | Hjemmelshaver |
| PETTERSEN ANDERS WALLE | Åsebråttunet 16E | 1605 FREDRIKSTAD | 1/16 | Hjemmelshaver |
| PETTERSEN SIMEN FEMANGER | Vestlundveien 24D | 5145 FYLLINGSDALEN | 1/16 | Hjemmelshaver |
| PETTERSEN MARTHE FEMANGER | Solveien 106D | 1162 OSLO | 1/16 | 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 | 2 215 100,00 0/00 | kr 3,20 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 7 088,00 |
| 1104 | RENOVASJON - 140 L | 1,00 140 l | kr 2 718,00 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 3 398,00 |
| 4260 | VANN - BOLIG | 280,00 M3 | kr 16,80 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 5 410,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 1 279,00 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 1 471,00 |
| 4360 | AVLØP - BOLIG | 280,00 M3 | kr 32,18 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 10 362,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 082,00 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 2 394,00 |
| | | | | | | | **kr 30 589,00** |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Trosviktoppen 24 |
| Postnummer | 1614 |
| Sted | FREDRIKSTAD |
| Kommunenavn | Fredrikstad |
| Gårdsnummer | 210 |
| Bruksnummer | 676 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 193807429 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-168627 |
| Dato | 15.09.2025 |




**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 27 732 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 25 744 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 1 500 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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 med utleiedel |
| **Byggeår** | 1980 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 237 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

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

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 2: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 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: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: 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 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: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

# Trosviktoppen 24

Nabolaget Trosvik - vurdert av 23 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Trosvik skole (1-7 kl.)<br>507 elever, 27 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Trara skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 21 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)<br>180 elever, 6 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)<br>484 elever, 30 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Frederik II videregående skole<br>1277 elever | 8 min<br>0.7 km |
| Glemmen videregående skole<br>1250 elever | 7 min<br>2.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Trosvik gård<br>Totalt 10 ulike linjer | 4 min<br>0.4 km |
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 9 min<br>3.8 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Trosvik Doremi barnehage (0-5 år)<br>82 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Trosvik barnehage (1-5 år)<br>96 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Christianslund barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 11 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Onsøyveien | 7 min |
| Rema 1000 Fjeldberg | 11 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 | 22 min |
| Ditt apotek Ørebekk | 15 min |
| Væstertorvet Vinmonopol | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Liaveien balløkke | 7 min |
| Trosvik skole | 9 min |
| Friskis & Svettis Fredrikstad | 13 min |
| EVO Fredrikstad | 21 min |

«Mangfold, nærhet til skoler og bysentrum, nærhet til skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 86/100

—

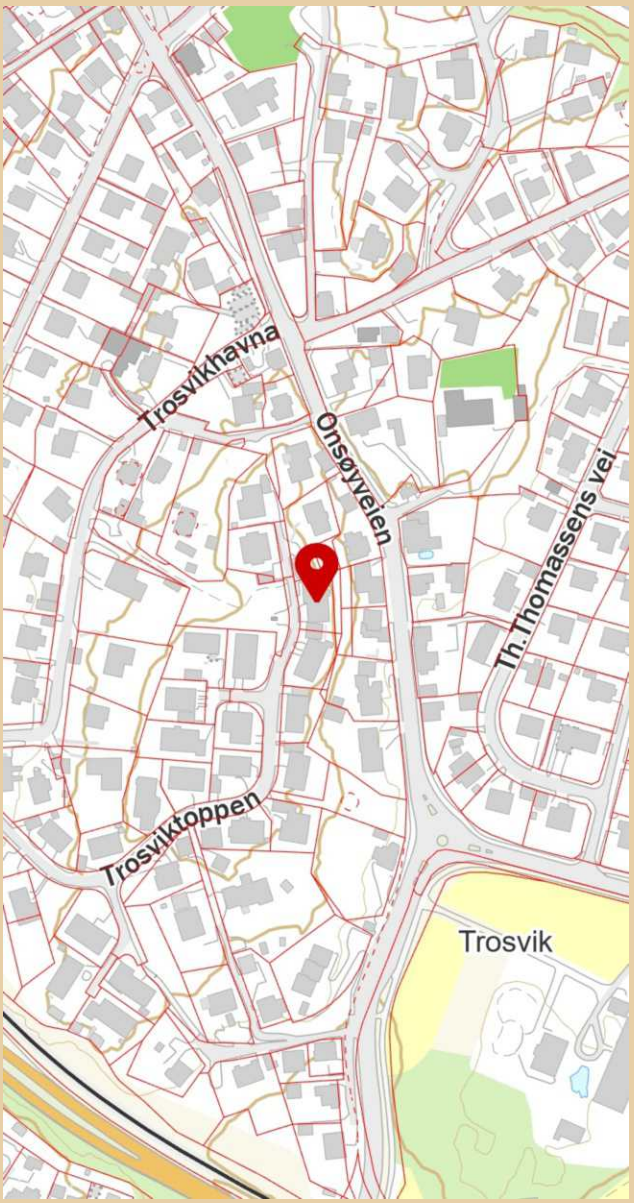
**Gateparkering**
Lett 84/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Trosviktoppen 24, 1614 Fredrikstad
Gnr. 210, Bnr. 676 og Gnr. 210, Bnr. 762, Fredrikstad kommune.

**Oppdragsnummer:**
108250187

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Fredrikstad

**Saksbehandler:** Mille Amalie Christiansen

**Telefon / Mobil:** 41 66 92 06 / 913 05 577

**E-post:** mille.amalie.christiansen@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.

---