PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

NOATUNVEIEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Reguleringskart og bestemmelser

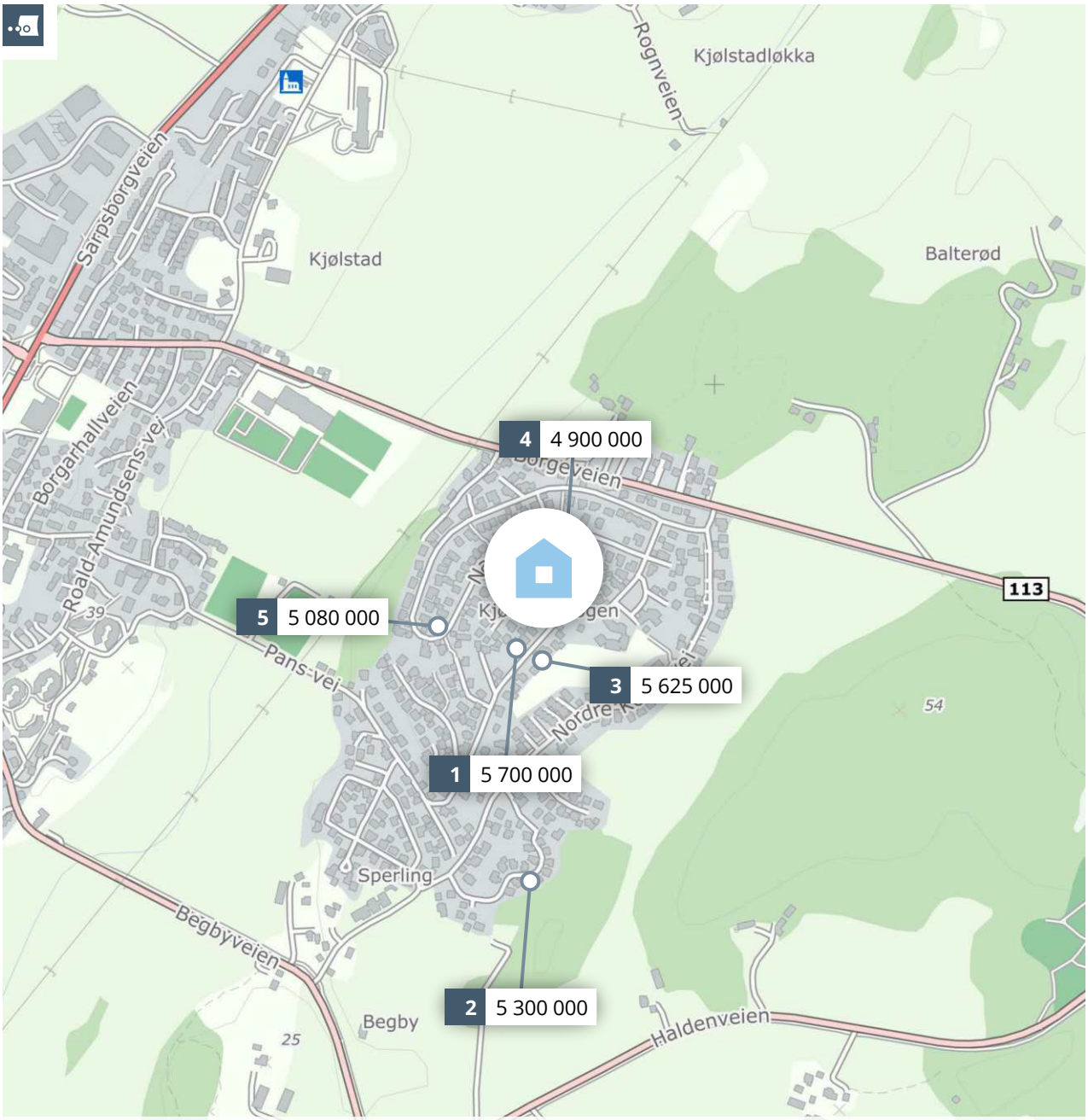
Kart og byggetegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NOATUNVEIEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 13.11.2025

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

Noatunveien 22, 1654 SELLEBAKK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 610 BNR 510 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS SPERLING

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	39 437
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	32 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						548 m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Njårdsvei 20				26.09.2024	5 700 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**40 714**
	140 m²	1993	621 m²	3 sov						
2	Emblas vei 16				27.10.2025	5 250 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**42 400**
	125 m²	1995	492 m²	4 sov						
3	Njårdsvei 29				22.06.2024	5 690 000	**5 625 000**	0	5 625 000	**32 703**
	172 m²	2003	630 m²	5 sov						
4	Noatunveien 18				16.12.2024	4 950 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**39 837**
	123 m²	1995	670 m²	3 sov						
5	Nannasvei 42				26.02.2025	5 300 000	**5 080 000**	0	5 080 000	**40 640**
	125 m²	1992	731 m²	3 sov						

Velkommen til Noatunveien 22 – en påkostet og gjennomført enebolig på barnevennlige Kjølbergskogen. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Skreddersydde garderobeløsninger fra møbelsnekker gir boligen et eksklusivt preg og en praktisk flyt som merkes i hverdagen. Materialvalgene er gjennomtenkte, med en moderne og helhetlig stil som gjør at huset oppleves både lunt og stilrent.

Uteplassene er skjermede, rolige og perfekt plassert for både kaffe i morgensola og lange sommerkvelder uten innsyn. Garasjen har elbillader som gjør hverdagen praktisk og enkel. Beliggenheten på Kjølbergskogen er trygg og etablert, med kort vei til skole, barnehage og turmuligheter. Dette er en bolig som kombinerer funksjon, kvalitet og atmosfære på en måte som gjør den svært enkel å trives i.

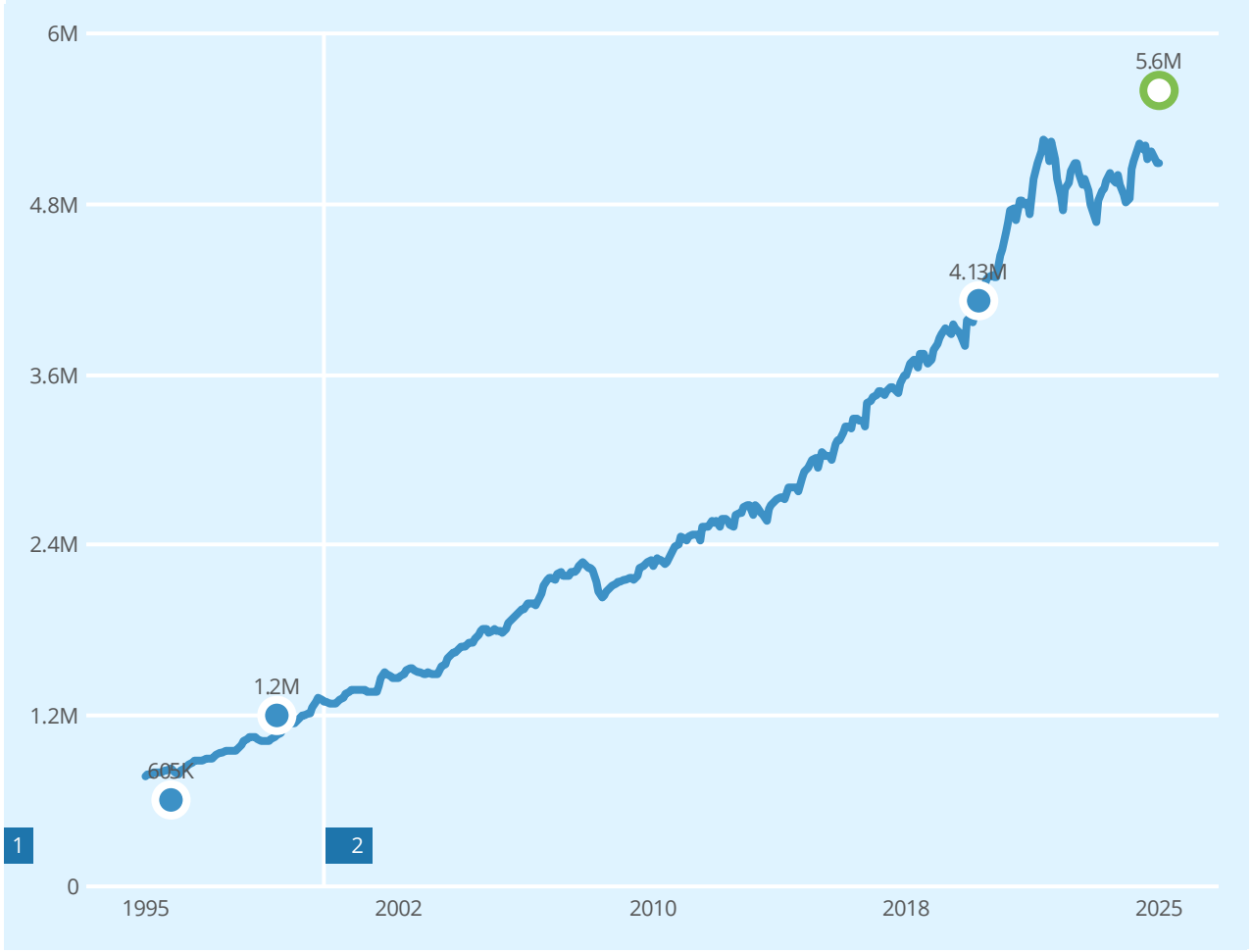
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.05.2020	18.05.2020	25.06.2020	4 200 000	4 125 000	0	4 125 000
02.02.1999		02.02.1999	-	1 200 000	-	1 200 000
29.11.1995		29.11.1995	-	605 000	-	605 000

Eneboliger til salgs i SPERLING grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

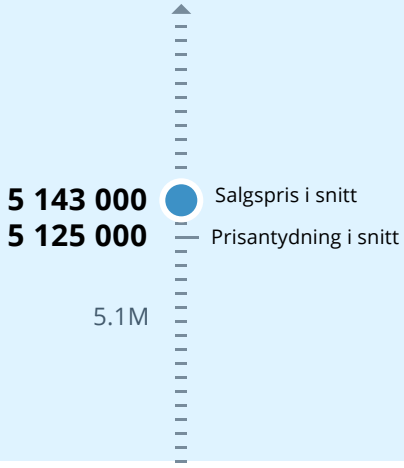


Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Eneboliger solgt i SPERLING grunnkrets siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

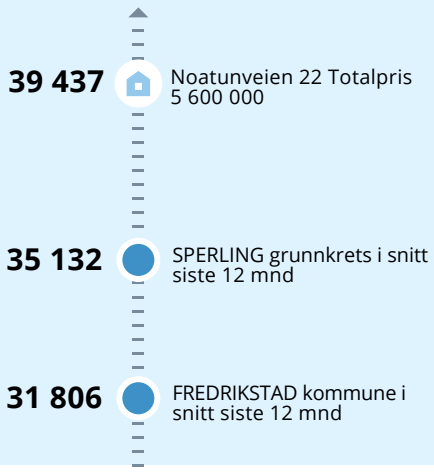


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250238

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Rønning	Julie Lindbøl Rønning

Gateadresse
Noatunveien 22

Poststed	Postnr
SELLEBAKK	1654

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4384881

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: 108250238

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkoblet blandebatteri og vask
Arbeid utført av	Fredrikstad Vann og Varme

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Skjeggkre fjernet ved feller av skadedyr-tjeneste i 2021. Ingen skjeggkre etter dette.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spotter og lys i tak i alle rom, tilkobling av varmekabler i gang og vaskerom første etasje, tilkobling av varmefolie hovedsoverom, endret termostat på bad i første etasje, satt inn kurs for elbil-lader, og montering av elbil-lader i garasje.
Arbeid utført av	Storm elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader til elbil finnes i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250238

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny terrasse på øst- og sørsiden av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250238

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: 108250238

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Rønning	48ac058396a3cc152ebffe3ea703533ac103cc52	03.11.2025 08:56:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Rønning	4d9c52d231d8c1ba969a7aa8fc968f040072ab49	03.11.2025 09:12:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250238

→ 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Noatunveien 22
1654 Sellebakk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 11/11/2025

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:610, Bnr: 510
Hjemmelshaver:	Julie Lindbøl & Anders Rønning
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 548 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kjølbergskogen
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1995

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.11.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Anders Rønning
Tilstede under befaringen:	Anders Rønning
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer i gårdsplass, gressarealer, diverse beplantninger og opparbeidet markplattinger på bakside og fremside av boligen. Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig område, med nærhet til barnehage og skoler, samt gode kollektive forbindelser.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser. Boligen står oppført på grunnmur av betong med støpt plate på mark og antatt isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra antatt byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 10-15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår (1995). Isolert ytterdør med 3-lags glass og Yale Doorman fra 2021.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra loftstue, loftet er gangbart med sponplater. Det er også loft over tilbygg (spisestue), med tilkomst fra terrasse i 2.etasje.

Boligen har markplattinger i 1.etasje, med tilkomst fra stue og fra utside via tretrapp. I 2.etasje er det terrasse utenfor hovedsoverom med takoverbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enebolig med halvannen etasje og dobbelgarasje, oppført på midten av 1990-tallet og tilbygget i senere tid.

Boligen fremstår med god standard og inneholder blant annet entre, gang, vaskerom, bad og åpen stue-kjøkken løsning i 1.etasje. I 2.etasje er det loftstue, tre soverom og wc-rom. Utvendig er det opparbeidet større markplattinger mot sør og nord.

Innvendig fremstår boligen periodisk påkostet/modernisert de seneste årene, med blant annet nyere kjøkken fra IKEA, overflater er pusset opp i begge etasjer med plassbygde innredninger i enkelte rom, samt deler av det elektriske anlegget. Selger har også kosmetisk oppgradert vaskerommet, mens bad og wc-rom opplyses om å være fra ca. 2016, oppgradert av tidligere eier. Utvendig fremstår bygningsdeler med standard fra byggeår, som gjelder ytterkledning, vinduer, undertak og taktekking, unntatt ytterdør som ble skiftet i 2021.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre forskrifter, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler i gang, vaskerom og på bad. Peis/ildsted, luft til luft varmepumpe og panelovner
-2.etg: Varmefolie på hovedsoverom, panelovner og varmekabler på wc-rom

BOD OG PARKERING:
-Gode lagringsmuligheter i garasje
-Biloppstillingsplass i garasje og rikelig med plass i gårdsplass

---

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

---

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Fliser i gang, bad og vaskerom. Laminatgulv i stue og på kjøkken

2.ETG
Vegger: Slettmalt
Tak: Slettmalt og MDF panel på bad
Gulv: Laminat, parkett, vegg-vegg teppe og fliser på wc-rom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:
-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Wc-rom i 2.etasje. Fliser på vegger, fliser på gulv og MDF panel i tak. Rommet har vegghengt toalett, servantinnredning og mulighet for tilkobling av badekar med sluk på gulv. Rommet er i dag kun benyttet som wc-rom, og det er derfor ikke utført full våtromskontroll av rommet. Rommet er også fra 2016 og ble pusset opp samtidig som badet i 1.etasje av tidligere eier

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende påkostninger:

-Oppussing av innvendige overflater i begge etasjer, nytt kjøkken i 1.etasje og plassbygde innredninger i stue og under trapp
-Kosmetisk oppgradering av vaskerom i 1.etasje med nye fliser på gulv og plassbygd innredning
-Spotter og lys i tak i alle rom, tilkobling av varmekabler i gang og vaskerom første etasje, tilkobling av varmefolie hovedsoverom, endret termostat på bad i første etasje, satt inn kurs for elbil-lader, og montering av elbil-lader i garasje
-Nytt ildsted i stuen, montert i 2020
-Ny terrasse på øst- og sørsiden av huset, utført på egeninnsats

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	85			110	85	
2.etasje	57			8	57	
SUM BYGNING	142			118	142	
SUM BRA	142					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		32				32
SUM BYGNING		32				32
SUM BRA	32					

BRA-i:

1.etasje:
-Entre/hall, vaskerom, bad, stue og kjøkken

2.etasje:
-Trappegang, garderoberom, wc-rom og tre soverom

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,35 - 2,37 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak, fra 1,16 - 2,37 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

---

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende dobbelgarasje på (Dette er kun en beskrivelse)

Byggemåte:
-Grunnmur av leca med støpt gulv mot grunn. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre som er uisolert, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

Innhold:
-Biloppstillingplass til 2 biler, innlagt strøm, el-billader og automatisk leddet garasjeport

Påkostninger:
-Montert el-billader

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

11/11/2025



Marcus Winther

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser. Boligen står oppført på grunnmur av betong med støpt plate på mark og antatt isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer i gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger. Det er også oppført markplattinger mot sør og nord.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere terrengforhold der det er oppført markplattinger

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra antatt byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 10-15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Selger opplyser om at ytterkledning ble sist malt i ca. 2020, utført av tidligere eier
-Tilstrekkelig lufting bak trepanel er vanskelig å konstatere, det observeres musebånd og luftespalter i bunn bak kledning, som indikerer normal utførelse for lufting/ventilering av konstruksjon

Merknader:
-Noe mindre værslitasje på omramming av vinduer ved karnapp (utenfor spisestue). Videre vedlikehold og mindre utskiftinger kan ikke utelukkes i tiden fremover
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår (1995). Isolert ytterdør med 3-lags glass og Yale Doorman fra 2021.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

---

Merknader:
-Som tidligere nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming utført etter eldre prinsipper, uten spalte mellom omramming og vannbrett, samt ingen oppbrett på sider. Dette vil gjøre omramming mer sårbar for fuktpåkjenninger og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Tørkesprekker/avflasset maling på utvendige vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger i fremtiden kan ikke utelukkes

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong fra byggeår.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen. Normal utførelse for lufting over tak, samt veggventiler i gavlvegger på loft

---

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1995

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan ikke utelukkes i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å si noe om, men vær oppmerksom på at undertak, taktekking og tilhørende deler er over 30 år

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra loftstue, loftet er gangbart med sponplater. Det er også loft over tilbygg (spisestue), med tilkomst fra terrasse i 2.etasje.

-Loftkonstruksjoner fremstår tørr på befaringsdagen, gjennomgående lufting via veggventiler i gavlvegger

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har markplattinger i 1.etasje mot sør og nord, med tilkomst fra stue og fra utside via tretrapp. Konstruksjoner er i hovedsak oppført i trekonstruksjon, med tilfarere og terrassebord på overside, levegg i spileformat på terrasse mot sør.

I 2.etasje er det terrasse utenfor hovedsoverom mot sør med takoverbygg. Papptekket gulv med tilfarere og terrassegulv av nyere dato, rekkverk i skrå-liggende format.

-Konstruksjoner fremstår stabile og normale på befaringsdagen. Normal slitasje iht normalt bruk og alder. Videre normalt vedlikehold må kunne forventes

Merknader:
-Fallforhold og tilstand på papptekket gulv i 2.etasje er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
-Rekkverkshøyde i 2.etasje måles til 94cm og er for lav iht dagens krav til høyde, men forskriftsmessig etter hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. I dag skal høyde minimum være 1,0 meter når konstruksjon er 0,5 meter over terreng
-Rekkverket i 2.etasje er ikke utformet i henhold til forskriftskrav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. Det måles en avstand på over 5 cm

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det opplyses om at badet er fra 2016.

Fliser på vegger og MDF panel i tak med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Vegghengt toalett med spalte for synliggjøring av lekkasje

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles svakt ledende fall fra vegger og dør mot kabinett, fall rundt sluk er ikke 1:50 minst 0,8 meter fra sluk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 1,5 cm som er manglende

Merknader:
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som
skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Det registreres også at vann har blitt liggende enkelte steder under kabinett etter vaskin
-Det registreres hulrom under enkelte fliser under vindu (4 stk) uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt under fliser er ukjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(stue bak dusj og fra vaskerom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Plastsluk under kabinett. Sluk har behov for rens som gjør det vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

7.2 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at vaskerommet er fra opprinnelig byggeår, kosmetisk oppgradert i senere tid.

Malte slette vegger og malt slett himling. Vaskerommet har plassbygd innredning med hyller og skap, benkeplate med nedfelt kum i stål. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, fordelerskap, rørskap, stoppekran og innebygget varmtvannsbereder.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

---

Merknader:
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Vegg ved våtsone og materialer ved vask er ikke i egnet materiale. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i materialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under innredning. Selger opplyser om at eldre fliser ble fjernet og det ble lagt nye, gjennomgående mot gangen.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dører mot sluk, fall rundt sluk er 1:50 og høydeforskjell fra topp sluk til gulv ved innerdør er ca. 3,0 cm, til ytterdør er høyden 2,0 cm

---

Merknader:
-Gulvet er gjennomgående mot gang med ingen avgrensing/oppkant. En avgrensning skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Høydeforskjell fra topp sluk til ytterdør er også under 25mm, med ingen synlig oppbrett mot terskel, høydeforskjell skal minimum være 25mm

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt under fliser er ukjent, vegger er malt med våtromsmaling i følge selger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra vaskerom i forbindelse med kontroll av bad som ligger tilstøtende(bak dør) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

---

Merknader:
-Eldre sluk i plast, membran kan ikke konstateres i sluk og om membran er ført opp mot vegger bak sokkelflis er ukjent og ikke dokumentert
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen til gulv er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-kjøkken fra 2020. Vann- og avløpsinnstallasjon er fra byggeår (1995).

Malte slette vegger, malt slett himling med downlights og laminat på gulvet. Kjøkkenet har kjøkkenøy, over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Ventilator med kullfilter integrert i steketoppen.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:
-Minde avskalling i laminering til benkeplate (foran vasken), bør repareres for å unngå ytterligere avskalling
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 10.5

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale og alder, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap plasset på vaskerom og på bad i 2.etasje. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran lokalisert på vaskerom under benk
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger i forbindelse med oppussing av kjøkken, utført av Borge Rør

---

Merknader:
-Vegghengte toaletter har spalte for synliggjøring av lekkasje, men dokumentasjon for hvordan denne bygget inn eller hvilken produkttype som er brukt foreligger ikke
-Dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad og wc-rom foreligger ikke, dette ble utført av tidligere eier i 2016
-Deler av anlegget i boligen er over 30 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner kan ikke utskiftninger av eldre deler utelukkes

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, innebygget på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

-Berederen er innebygd. Selger opplyser om at ved utskiftning av bereder er det kun 3 skruer som må fjernes for å komme til

---

Merknader:
-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år. Halvparten av forventet bruks- og levetid er snart forbigått
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer skal kobles til via sikkerhetsbryter eller fast strøm (vurdert i pkt 11, EL-anlegg)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmesentralanlegget var nytt i 2016

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Mitsubishi, plassert i stuen i 1.etasje.

-Selger opplyser om at sist service ble utført for ca 2 år siden. Innvendig filter har også blitt regelmessig renset/støvsuget. Anbefalt intervall for service er hvert 2 år, ny service kan derfor påregnes innen rimelig tid

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og ventilator med kullfilter på kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Vaskerom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk. Slike rom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 28.06.2017

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom i 1.etasje. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider i forbindelse med oppussing av 1 og 2.etasje, utført av Storm Elektro

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det siste tilsynet på adressen ble gjennomført 28.06.2017. Rapporten er godkjent, og saken er avsluttet hos oss

---

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer skal kobles til via sikkerhetsbryter eller fast strøm
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1994. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-På opprinnelige tegninger var det tegnet inn soverom i 1.etasje, dette rommet er i dag åpnet opp og er en del av stuen
-Vaskerom i 1.etasje var opprinnelig tegnet inn som bod, med ekstern tilkomst fra utside. Rommet har i dag innerdør mot gang slik bruksarealet er internt. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig ved bruksendring
-I 2.etasje var det opprinnelig tegnet inn 2 boder, 1 på hovedsoverom og 1 i trappegangen, som ikke eksisterer i dag. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig ved bruksendring. 2.etasje har også terrasse utenfor hovedsoverom mot sør på ca. 8kvm som ikke fremkommer på opprinnelige tegninger
-Boligen er i senere tid tilbygget mot sør i senere tid, det foreligger ingen oppdaterte godkjente tegninger som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse fra kommunen
-Innvendig trapp mellom etasjer er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekke på begge sider av trappeløp
-Rekkverkshøyde i 2.etasje måles til 94cm og er for lav iht dagens krav til høyde, men forskriftsmessig etter hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. I dag skal høyde minimum være 1,0 meter når konstruksjon er 0,5 meter over terreng
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg - bolig, datert 24.01.1994
-Det foreligger ingen godkjennelse eller ferdigattest for oppføring av tilbygg
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder er ukjent, siste tilbudt dato var 20.04.2023. Det er ukjent om det foreligger noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Tørkesprekker/avflasset maling på enkelte vinduslister ute. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger i fremtiden kan ikke utelukkes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein -Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan ikke utelukkes i fremtiden, eksakt tidspunkt er vanskelig å si noe om, men vær oppmerksom på at undertak, taktekking og tilhørende deler er over 30 år
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverket i 2.etasje er ikke utformet i henhold til forskriftskrav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. Det måles en avstand på over 5 cm
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Det registreres også at vann har blitt liggende enkelte steder under kabinett etter vaskin -Det registreres hulrom under enkelte fliser under vindu (4 stk) uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk under kabinett. Sluk har behov for rens som gjør det vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Vegg ved våtsone og materialer ved vask er ikke i egnet materiale. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i materialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Gulvet er gjennomgående mot gang med ingen avgrensing/oppkant. En avgrensning skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Høydeforskjell fra topp sluk til ytterdør er også under 25mm, med ingen synlig oppbrett mot terskel, høydeforskjell skal minimum være 25mm
7.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk i plast, membran kan ikke konstateres i sluk og om membran er ført opp mot vegger bak sokkelflis er ukjent og ikke dokumentert -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen til gulv er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

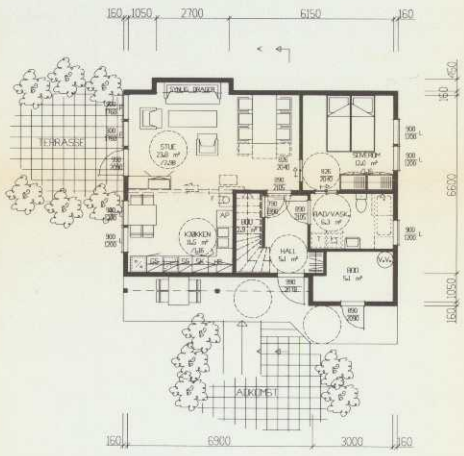
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Vegghengte toaletter har spalte for synliggjøring av lekkasje, men dokumentasjon for hvordan denne bygget inn eller hvilken produkttype som er brukt foreligger ikke -Dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad og wc-rom foreligger ikke, dette ble utført av tidligere eier i 2016 -Deler av anlegget i boligen er over 30 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner kan ikke utskiftninger av eldre deler utelukkes
10.5	Ventilasjon
	-Vaskerom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk. Slike rom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no


160
1050
2700
6150
160
TERRASSE
STUE
SOVEROM
BADVASK
KJØKKEN
HALL
AV
AV
AV

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.10.2025

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 610 / 510 / 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 610/510/0/0

Eierrepresentant: Rønning Julie Lindbøl

Regningsmottaker: Rønning Julie Lindbøl

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	610	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	510	Oppgitt areal	548,6 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	548,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Noatunveien 22	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1654 SELLEBAKK	Grunnkrets	Sperling	Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6337066	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		112

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RØNNING ANDERS	NOATUNVEIEN 22	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver
RØNNING JULIE LINDBØL	NOATUNVEIEN 22	1654 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	1 669 800,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 5 343,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 3 478,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 6 661,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00

kr 23 211,00

Plan nr.: 245

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØLBERGSKOGEN.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen utformes og plasseres etter kategorier og utnyttelsesgrader angitt på planen og innenfor byggegrenser og frisiktlinjer angitt langs trafikkområder.

§2

Område for boligbebyggelse.

a) I området kan kun oppføres boligbebyggelse med tilhørende garasjer og boder.

b) Tillatt bebygd areal i prosent av tomtens areal fastsettes til 25 % inklusive garasje, boder m.v.
Bolig tillates kun oppført i maks. 2 etasjer.

c) Garasje og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Frittliggende garasje og boder kan plasseres, i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

Bygningsrådet kan tillate at garasjer plasseres nærmere kommunal vei enn fastsatt i planen, under forutsetning av at innkjøring ikke skjer direkte fra offentlig vei og hensynet til trafikksikkerhet ikke tilsidesettes. Garasjer kan dog ikke plasseres nærmere tomtegrense mot offentlig vei enn 2 m.
Garasjer og boder skal byggeanmeldes samtidig med bolighuset.

d) For frittliggende boligbebyggelse skal det på egen tomt være avsatt plass til 1 garasje + biloppstillingsplass.

For fellesanlegg skal det minimum være avsatt plass til 1 bil i garasje + 1/2 bil på parkeringsplass pr. bolig.
Bygningsrådet kan kreve opparbeidet det antall parkeringsplasser rådet mener er nødvendig for den planlagte bebyggelse.

e) Før byggetillatelser blir utstedt skal detaljert bebyggelsesplan for det aktuelle området være godkjent av bygningsrådet.

§ 3

Område for offentlig bebyggelse.

a) Området skal nyttes til barnehage. Tillatt bebygd areal fastsettes til maks. 25 %.
b) Området skal på egen grunn ha plass for nødvendig parkeringsareal. .

§ 4

Område for almennyttige formål.

a) Området skal nyttes til grendehus. Tillatt bebygd areal fastsettes til 25%.
b) Området på egen grunn ha plass for nødvendig parkeringsareal.

§ 5

Friområder.

I friområdene kan kun oppføres bygninger og konstruksjoner som har naturlig tilknytning til områdenes bruk.

§ 6

Spesialområder.

Områdene kan kun nyttes til fornminnepark. I områdene tillates ikke gjort inngrep av noen art uten etter samtykke fra Universitetets Oldsakssamling.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

b) Ingen tomt må beplantes på en måte som etter rådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

c) De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Unntak fra disse regulringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Borge kommune.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 610	**Bnr:** 510	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Noatunveien 22		
Areal:	ca. 548.4 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 245 Kjølbergskogen	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger 310 - Kjørevei	**Godkjent/vedtatt:** februar 26, 1987
Reguleringsbestemmelser: Regbest245_140.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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 31.10.2025 12:56

Eiendom 3107-610/510

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.11.1993	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	548,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	610	Beregnet areal	548,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	510	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Noatunveien 22	1654 Sellebakk	Sperling	Begby	Borge

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.11.1993	Kart- og delingsforretning	3107-610/510	Mottaker	548,6
		3107-610/75	Avgiver	-548,6
07.01.1994	Omnummerering	3107-610/510	Mottaker	0
15.11.2013	Annen forretningstype	3107-610/339	Berørt	0
		3107-610/506	Berørt	0
		3107-610/337	Berørt	0
		3107-610/75	Berørt	0
		3107-610/507	Berørt	0
		3107-610/509	Berørt	0
		3107-610/508	Berørt	0
		3107-610/335	Berørt	0
		3107-610/341	Berørt	0
		3107-610/510	Berørt	0
		3107-610/343	Berørt	0
		3107-610/496	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-610/510	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-610/510	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	16318698			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.07.2000	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	31.07.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	31/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	31/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36,4/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
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	31/0	31/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	6337066			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.04.1994	Areal, bolig (bruk/brutto)	112/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.11.1995	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	112/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	88,6/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	112	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	52/0	0/0	52/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 31.10.2025 12:57

Eiendom 3107-610/510

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Noatunveien 22	1654 Sellebakk

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Rønning Anders Noatunveien 22 1654 Sellebakk	020692	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Rønning Julie Lindbøl Noatunveien 22 1654 Sellebakk	131190	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Rønning Anders Noatunveien 22 1654 Sellebakk	020692	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Rønning Julie Lindbøl Noatunveien 22 1654 Sellebakk	131190	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Rønning Julie Lindbøl

Noatunveien 22

1654 Sellebakk

Adresse:	Noatunveien 22 (H - 1 - 1)	**Dato:**	04.11.2025
Bygningsnr:	6337066	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	610 / 510 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	22420
Tilsyn:	Ikke utført 20.04.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

Oversiktskart

Adresse: **Noatunveien 22, 1654 Sellebakk**
Gnr/Bnr: **3107/610/510/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 548 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.10.2025



Matrikkelkart

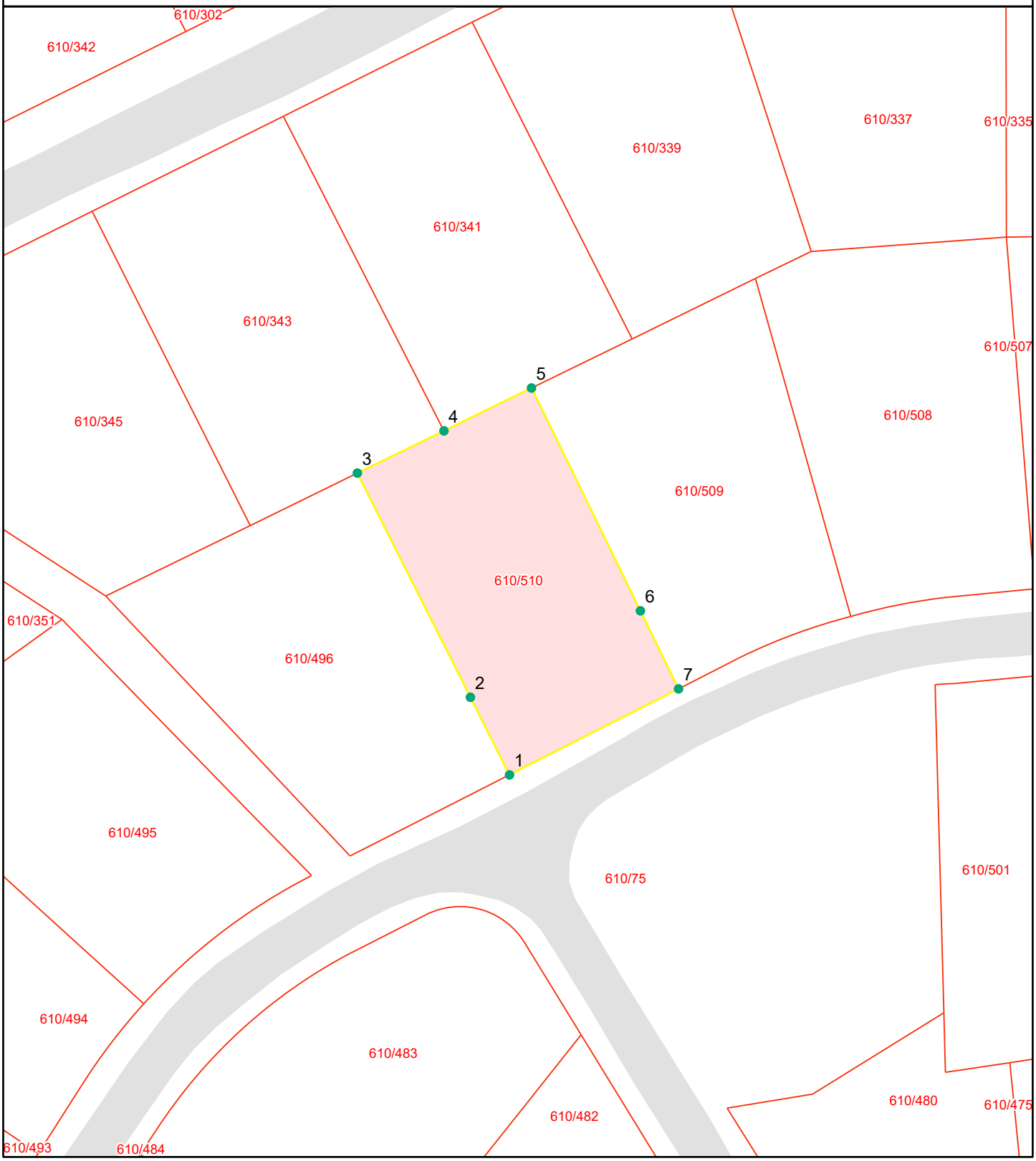
Adresse: **Noatunveien 22, 1654 Sellebakk**
Gnr/bnr: **3107/610/510/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 548 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.10.2025

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: 548 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6567234.1	615126.43	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	8.01	0
2	6567241.25	615122.82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	23.15	0
3	6567261.91	615112.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	8.89	0
4	6567265.8	615120.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	9	0
5	6567269.75	615128.46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	22.87	0
6	6567249.22	615138.51	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	8.01	0
7	6567242.03	615142.03	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	17.51	0

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 610/510/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-31

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.



Grunnkart

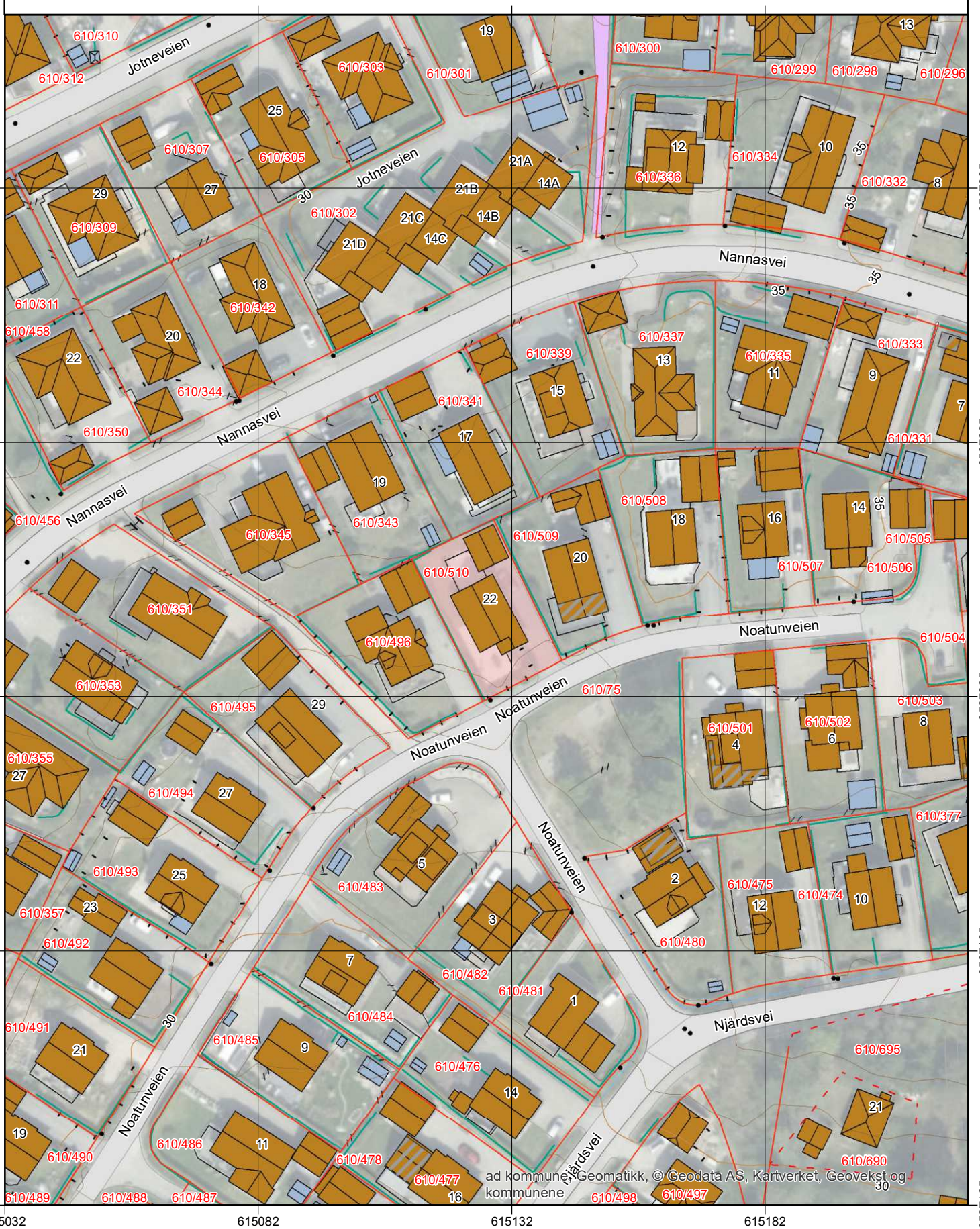
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 610/510/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-31

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 610/510/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-31

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 610/510/0/0

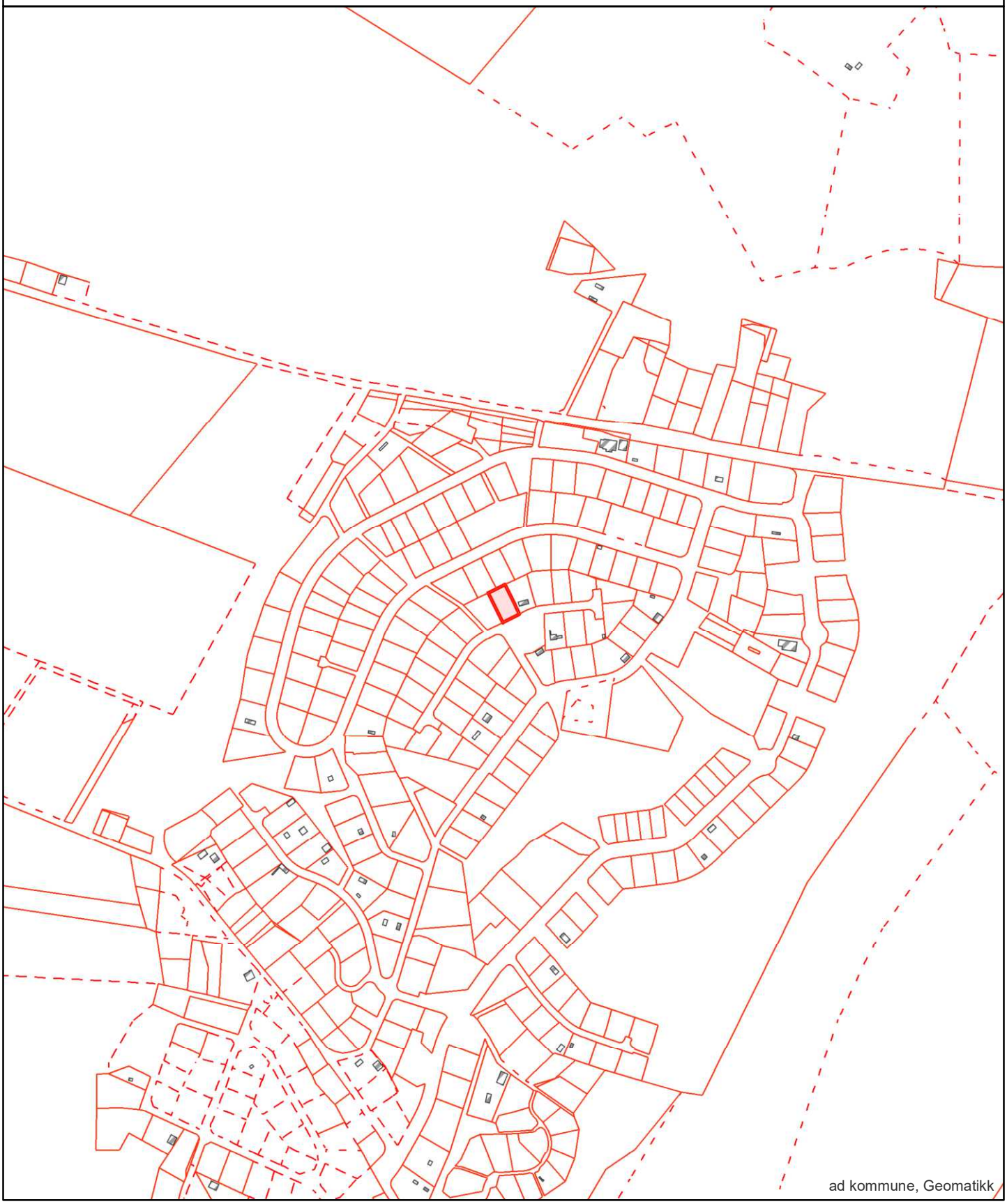
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-31

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 610/510/0/0

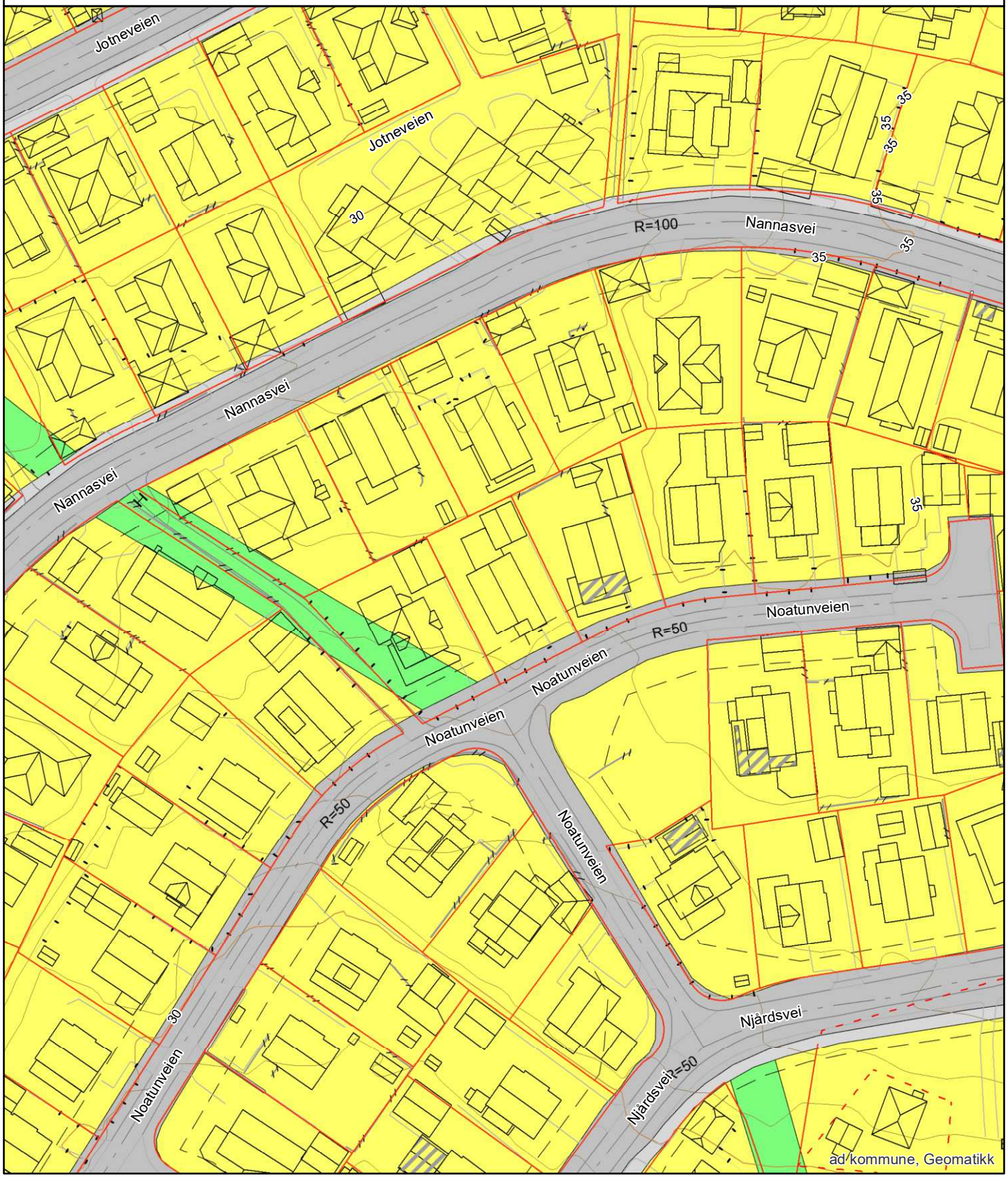
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-31

N

Planident: 245
Ikrafttredelsesdato: 26.2.1987
Plannavn: Kjølbergskogen

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 3. november 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 510 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Noatunveien 22, 1654 Sellebakk

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

Skatteetaten

Dato
31.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 610 Bnr 510 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Noatunveien 22, 1654 SELLEBAKK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 176 160
Som sekundærbolig:	kr 4 704 639

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Dok. avg. kr. 250,-

Returneres til:

TINGLYST Skjøte [1]
29 NOV. 1995
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 12601

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	610	510			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 605.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 9.860,- 1. gangs overdragelse av nyoppført bolig.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Fredrikstad kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
190170 - [redacted]	Trond Andersson	1/1

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Fredrikstad kommune forbeholder seg retten til å legge og vedlikeholde nødvendige ledningsanlegg over tomten.

Doknr: 12601 Tinglyst: 29.11.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Fredrikstad, 13.11.95

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØ. EIENDOM
Erling Holte
ERLING HOLTE

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tore Prangerød
Tore Prangerød
Adresse
Melandvn. 25, 1738 Borgenhaugen

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Mari Berg Nilsen
Mari Berg Nilsen
Adresse
Nøtteveien 58, 1715 Yven

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
04. November 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**610**	Bnr.:	**510**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Noatunveien 22**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 20.04.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 20.04.2023	

Med vennlig hilsen

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

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
LNFR-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (maks to boenheter pr eiendom, hytter med tilhørende bygninger)	5100		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Reindriftsområde	5121		Reindriftsområde	MFF99	51-255-153	80,0,40,0
Gartneri	5130		Gartneri			
Fiskeplass	5141		Fiskeplass			
Akvakulturformål	5150		Akvakulturformål	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Reindriftsområde	5151		Reindriftsområde			
Beiteområde	5152		Beiteområde			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Spredt næringsbebyggelse	5411					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Sjøareal	5300		Sjøareal	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Jordbruk	5310		Jordbruk			
Beiteområde	5320		Beiteområde			
Skogbruk	5330		Skogbruk			
Akvakultur	5340		Akvakultur			
Fiskeområde	5350		Fiskeområde			
Kombinert formål	5400		Kombinert	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Friluftsområde	5500		Friluftsområde			
Turområde	5510		Turområde			
Angitt LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20,0,0,0
Ferdsel	6100		Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80,20,0,0
Farled	6200		Farled			
Tilrådd	6210		Tilrådd			
Farled med restriksjoner	6220		Farled med restriksjoner			
Seilingsled	6230		Seilingsled			
Fiskeplass	6300			99MFF	153-153-255	60,40,0,0
Fiskeområde	6310		Fiskeområde	99MFF	153-153-255	60,40,0,0
Akvakultur - bruk og anlegg/konsesjoner	6320		Akvakultur	99MFF	153-153-255	60,40,0,0
Oppankringsområde for anker	6330		Oppankringsområde for anker			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0,20,0,0
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Dambruk	6430		Dambruk	99MFF	51-153-255	80,40,0,0
Naturområde	6500		Naturområde	MFFFF	153-255-255	40,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6510					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6520					
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6600		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Bevaringsområde i sjø og vassdrag	6730		Bevaringsområde	99CCCC	153-204-204	40,0,0,20
Bevaringsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Drikkevannskilde/kilde	6750			00FF66	51-255-102	80,0,60,0
Istrekkfarled	6760		Istrekkfarled	99CCFF	153-204-255	40,0,0,0
Restriksjonsområde	6770		Restriksjonsområde	00FFFF	0,255,255	0,0,0,0
Restriksjonsområde	6800			00FFFF	153-255-255	40,0,0,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			00FFFF	153-255-255	40,0,0,0

Arbeidsgruppen vurderer å innføre egen symbolisering for disse områdene.

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypebetegnelse	SOSI-kode	Flatesignatur, retningsvinkel	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Hensynssone kan kombineres med andre hensynssoner. Bruk av flere hensynssoner skal fremgå av plankartet.
Faresone	(1001)		FFF000, Rød fint skrå, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Sikringssone	(1002)		
Bygningssone	(1003)		000000,svart, Vinkel 360 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Bevaringssone	(1004)		
Hensynssone/sikringssone	(1005)		
Hensynssone/bevaringssone	(1006)		
Hensynssone/bygningssone	(1007)		
Hensynssone/faresone	(1008)		000000FF0000,svart, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15 Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hensynssone/faresone/bevaringssone	(1009)		
Hensynssone/faresone/sikringssone	(1010)		000000,svart, Vinkel 135/200 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hensynssone/faresone/bevaringssone/bygningssone	(1011)		000000, svart, Vinkel 135 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tillatt på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hensynssone/bevaringssone/bygningssone	(1012)		
Hensynssone/sikringssone/bygningssone	(1013)		
Hensynssone/faresone/sikringssone/bygningssone	(1014)		
Båndleggingssone	(1050)		
Båndleggingssone	(1051)		
Båndleggingssone	(1052)		
Båndleggingssone	(1053)		
Båndleggingssone	(1054)		
Båndleggingssone	(1055)		
Båndleggingssone	(1056)		
Båndleggingssone	(1057)		
Båndleggingssone	(1058)		
Båndleggingssone	(1059)		
Båndleggingssone	(1060)		
Båndleggingssone	(1061)		
Båndleggingssone	(1062)		
Båndleggingssone	(1063)		
Båndleggingssone	(1064)		
Båndleggingssone	(1065)		
Båndleggingssone	(1066)		
Båndleggingssone	(1067)		
Båndleggingssone	(1068)		
Båndleggingssone	(1069)		
Båndleggingssone	(1070)		
Båndleggingssone	(1071)		
Båndleggingssone	(1072)		
Båndleggingssone	(1073)		
Båndleggingssone	(1074)		
Båndleggingssone	(1075)		
Båndleggingssone	(1076)		
Båndleggingssone	(1077)		
Båndleggingssone	(1078)		
Båndleggingssone	(1079)		
Båndleggingssone	(1080)		
Båndleggingssone	(1081)		
Båndleggingssone	(1082)		
Båndleggingssone	(1083)		
Båndleggingssone	(1084)		
Båndleggingssone	(1085)		
Båndleggingssone	(1086)		
Båndleggingssone	(1087)		
Båndleggingssone	(1088)		
Båndleggingssone	(1089)		
Båndleggingssone	(1090)		
Båndleggingssone	(1091)		
Båndleggingssone	(1092)		
Båndleggingssone	(1093)		
Båndleggingssone	(1094)		
Båndleggingssone	(1095)		
Båndleggingssone	(1096)		
Båndleggingssone	(1097)		
Båndleggingssone	(1098)		
Båndleggingssone	(1099)		

Planområs for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypebetegnelse	Sikt-lengde	Avstand sikt-linje	Midten-avbygn.	Flatesignatur, retningsvinkle	Anmerkning
Bestemmelsessone	2	2.0	0.5		Flatesignatur benyttes kun for vedlikehold, antagelsesvis. Bruk av Symbol på annet arbeidsgrunnlaget er som Flatens signatur.

Linjesymbol	Bestemmelse symboler: Bredde	Skyting: Tilbakeskyting	Skyting: Avstand mellom	Symbol	Farge	Mellomrom
ByGrense		0.5	6.0	2.0		RGB 0-0-0
ByFormålGrense		0.25				RGB 0-0-0
ByStørrelseGrense						
ByTypeGrense						
ByFeltGrense						
ByHensynsSone-Grense		0.6	4.0	1.5		RGB 0-0-0
ByHensynsBevaringGrense						
ByHensynsSikringGrense						
ByHensynsBygningsGrense						
ByHensynsFareSoneGrense						
ByHensynsSoneGrense						
ByBestemmelsesSoneGrense		0.5	2.0	2.5		RGB 0-0-0
ByRegulertHøyde		0.25	2.0	1.0		RGB 0-0-0

ByAnnetArealplan (BYGNINGER)						
Regulert bebyggelse	1003	0,25				RGB 0-0-0
Eksisterende/ny sone skal opplæres	1004	0,20	2.0	1.5		RGB 0-0-0
Bygg, bukommen, rom som skal bevares	1010	1.0				RGB 0-0-0
Bygningsmur	1011	0,06	4.0	2.0		RGB 0-0-0
Bygningsfot	1012	0,20	3.0	4.0		RGB 0-0-0
Planlagt bebyggelse	1013	0,09				RGB 0-0-0
Bebyggelse som inngår i planen	1014	0,5				RGB 0-0-0
Bebyggelse som bevaringsformål	1015	0,20	2.0	2.5		RGB 0-0-0
Regulert bestemmelse	1222	0,15	6.0	2.0		RGB 0-0-0
Friområde	1322	0,18	2.0	1.5		RGB 0-0-0
Regulert kant hjemfalsen	1223	0,35	4.0	3.0		RGB 0-0-0
Regulert hjemfalt	1224	0,35	2.0	2.5		RGB 0-0-0
Regulert parkeringsfelt	1228	0,30	1.0	1.5		RGB 0-0-0
Regulert bygningsfelt	1226	0,35	1.0	0.8		RGB 0-0-0
Regulert naturbygrense	1227	0,35	6.0			RGB 0-0-0
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0
Støttegjerde	1230	0,35				RGB 0-0-0
Rør	1232	0,5	5.0	1.0		RGB 0-0-0
Tunnel	1254	0,5	1.0	1.0		RGB 0-0-0
Mål og avstandslinje	1200	0,2				RGB 0-0-0
Grøftelinje opp	1260	1.0	5.0	2.0		RGB 153-153-102
Grøftelinje nedadog	1261	1.0	5.0	2.5		RGB 153-153-102
Skråttopp nedadog	1262	0,35	4.0	2.0		RGB 0-0-0
Skråttopp/ned Bruk for å vise maksimumsdato i Oslo og nærliggende kommuner (maksdatum)	1263	1.0	6.0	2.5		RGB 0-150-0

ByAnnetArealPlanInf (BYGNINGER)						
Tiltak gjennomf., BYGNING, for å ha sone på symbolets retning						
Hovedretning/Kjedelig hjørnepunkt	1231					RGB 0-0-0
Stengning av avstjernet	1241					RGB 0-0-0
Avstjernet	1242					RGB 0-0-0
Ruiner	1251					RGB 0-0-0

(UNNTAKSYMBOL)						
	1243					RGB 0-0-0
Fyrlinkeise	1270					RGB 0-0-0
						Ca. 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Elvelinkeise for som skal bevares	1271					RGB 0-0-0
						Ca. 5 meters diameter på skal tundt for
Regulert nyttne	1272					RGB 0-0-0
Regulert murerskring	1273					RGB 0-0-0

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

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

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

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

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

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

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

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

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

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

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

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

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

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

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

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

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

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

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

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

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

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

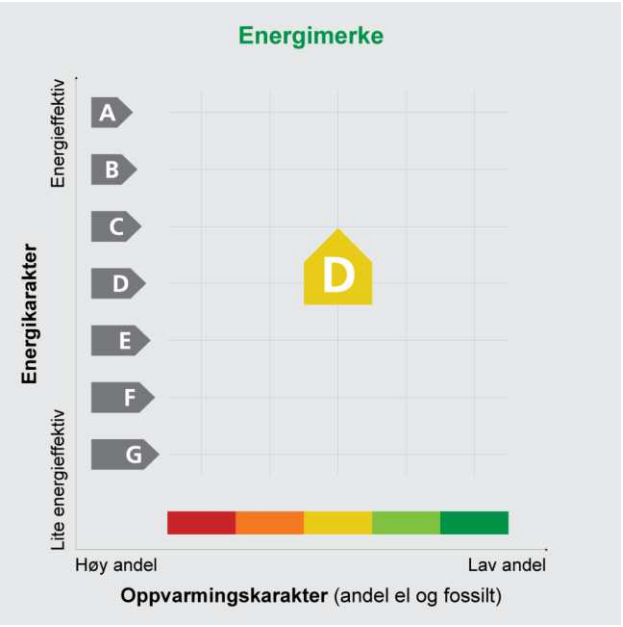
Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

ENERGIATTEST

Adresse	Noatunveien 22
Postnr	1654
Sted	Sellebakk
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	610
Bnr.	510
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1126803
Dato	06.05.2020



Innmeldt av	Marius Magnussen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Noatunveien 22
Postnr/Sted: 1654 Sellebakk
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.05.2020 08:09:19
Energimerkenummer: A2020-1126803
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Marius Magnussen

Gnr: 610
Bnr: 510
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Noatunveien 22

Nabolaget Hellete - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10... 459 elever, 28 klasser	21 min 1.9 km
Borge skole (1-10 kl.) 143 elever, 12 klasser	4 min 2.2 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 5.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølbergskogen Linje 116, 199	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Kjølbergskogen barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	18 min 1.6 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Meny Begby	20 min
Coop Extra Sellebakk	21 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

Østsiden Storsenter	6 min
Apotek 1 Begby	18 min
Østsiden Vinmonopol	8 min

SPORT

Borge ungdomsskole	8 min
Selbak stadion	11 min
Expressgym Sellebakk	22 min
SKY Fitness Torp	6 min

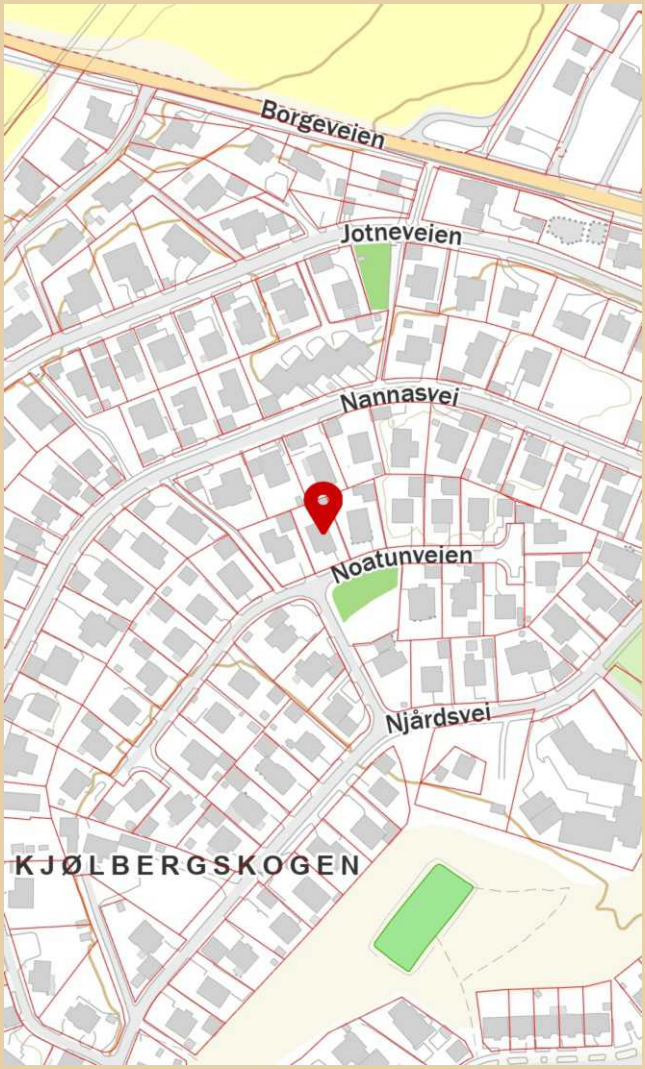
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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:
Noatunveien 22, 1654 Sellebakk
Gnr. 610, Bnr. 510, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250238

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.
