NORDVIK

Werenskiolds gate

4 soverom | 100 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Werenskiolds gate 10B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
35	Kontaktinfo
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og sentrumsnær 5-roms leilighet i renovert bygg fra 1915- God takhøyde og nordisk preg.

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**101 380,-**
Totalpris	**4 101 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 200,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1915**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Werenskiolds gate 10B ble bygget i 1915, og har på tross av flere oppgraderinger bevart sin historiske sjarm. Vi er på Holmen, vest i Fredrikstad sentrum, kun 250 m fra bryggepromenaden — i et område preget av eldre, renoverte trehus, rolige gater og noen gamle trær — et sted med sjarm, lave skuldre og enkelte perler. Med kort vei til barnehager, skoler og butikker er dette et familievennlig nabolag. Sameiet har en trivelig bakgård og rommer flere leiligheter. Denne fyller mesteparten av første etasje og har, med 4 soverom, god plass til en familie. De smakfullt moderniserte rommene ivaretar den ettertraktede, autentiske atmosfæren, godt hjulpet av en deilig takhøyde og store klassiske vinduer med dype karmer. Kjøkken, stue og glassdører oppleves åpne og nordiske. Her er det lett å trives.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm

Werenskiolds gate 10B
1. Floor



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme



























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0030/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 1460, snr 2 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Øivind Feiring Reed-Jenssen
Trine Reed-Jenssen

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
100 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 101 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 114 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 100 kvm
Totalt BRA: 100 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entre, bod, wc-rom, 4 soverom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 100 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 1.31-2.68 meter
-Det er skråtak på bad

Innhold
1.ETG
Vegger: Slettmalt og panel. Fliser på bad
Tak: Slettmalt og panel
Gulv: Laminat, tregulv og belegg. Fliser i entre og på bad

I kjeller av boligen er det felles lagring for boenhetene.
Selger opplyser at:
-leiligheten har egen varmtvannsbereder i kjelleren, den er ikke felles for alle.
-kjeller består av et rom, lav takhøyde, utvendig tilkomst, ikke inndelt i sone for eierne og at det er pukkgulv.

Standard
Boligen fra 1915 er ombygd i flere omganger og holder i dag en behagelig, moderne standard, samtidig som den historiske atmosfæren er godt bevart. Det føles godt å gå inn her. Entreen ønsker deg velkommen med flislagt gulv. Det er en bod rett frem til ekstra klesoppbevaring. Rett til siden har du et wc.
Det er når du går inn i spisestuen, at du oppdager boligens kvaliteter. Her åpner det seg et rent, lyst rom med store krysspostvinduer, høye og med dype karmer. Taket hever seg godt over vanlig høyde og er fylt med downlights. Om kvelden er dette et svalt og stemningsfylt rom.

I motsatt hjørne ligger kjøkkenet. Det antas å være fra ca. 2014. Også det oppleves åpent og rent — med stålkant på benkeplaten, brun finér på overskapene, lyse skuffer og underskap. Kjøkkenøyen har samme lekre flatespill og

inviterer til å sitte på begge sider.
Boligens modernisering fanger den klassiske stilen og leder den forsiktig inn i vårt århundre med en lys, lett nordisk eleganse.

I midten av huset ligger en romslig gang som gir direkte adgang til rommene, og er dessuten selv et fint oppholdsrom. Til flere av rommene finner vi moderne dører med glassruter, som gir ekstra lys og atmosfære. Vi finner fire soverom her, hvorav det ene nå benyttes til stue, og de har alle flotte vinduer og fine farger. I enden av gangen finner du badet, som er smart innredet med en fin dusjnisje. Badet er ikke nytt, men det gir en god følelse.

Parkering
Parkering i bakgården - inkludert i husleie.
Selger opplyser om at det er muligheter for tilkobling av elbillader ved parkeringsplass, som da kan kobles rett til enhetens eget sikringsskap.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at leiligheten er renovert flere ganger under årenes løp. Senest 2017 med ny rominndeling, heldekkende garderobeskap, overflatebehandling i samtlige rom (unntak av bad og toalett), nytt elektrisk anlegg i 90% av boligen, samt opplegg av vaskemaskin i innebod.
Tre rom er malt i 2026.
2017-2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ble gjort av forrige eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Dette ble utført før vi overtok. Arbeidet bestod i å bytte vinduer i tak.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Det foreligger ikke samsvarserklæring fordi arbeidet er utført av eier som er sertifisert elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2019

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Div rør/avløp ifm flytting av kjøkken. Arbeidet ble utført av Kråkerøy rør, Fredrikstad

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget er satt opp i 1890. det er blitt utført mengder av arbeid siden den gang.
Dokumentasjon er vanskelig å oppdrive.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja. Pipeløpet er per i dag ikke godkjent.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Ved salg av leiligheter.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står oppført på grunnmur av naturstein. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med stående malt trekledning. Taktes oppbygning med saltak som utvendig er tekket med takstein, plastbelagte takrenner og nedløp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet i tomannsbolig bygget i 1915. Leiligheten fremstår i ok stand. Overflater som vegger og gulv må moderniseres. Alder på bad, kjøkken og vvs er ukjent men antatt at dette har passert halvparten av sin forventede levetid. Utskiftninger i tiden fremover må forventes

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Over halvparten av forventet levetid for membranløsningen er passert. Normal forventet levetid for smøremembran er om lag 25 år. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt ved fuktpåkjenning, da materialet over tid kan bli sprøtt og miste sin fleksibilitet. Dette kan medføre økt sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader. Det er ikke synlig membran i sluk, og løsningens utførelse er ikke dokumentert. Dette medfører ytterligere usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon og tilstand

2.1 Kjøkken Kjøkken
-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inneklimaet negativt
-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

3.1 Andre rom
-Overflater har generelt behov for fornying/oppgradering
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i
både konstruksjon og overflater

4.1 Vinduer og ytterdører
-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
Det er fremvist godkjente tegninger av boligen. Det er ikke dato på tegninger. Boligen samsvarer ikke med fremviste tegninger. Det er etablert soverom i tidligere stue del og tidligere del av entre er omgjort til bad.
Endring anses ikke som søknadspliktig.

DIVERSE
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Det er registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsted.

ELEKTRISK ANLEGG OG SAMSVARSERKLÆRINGER
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
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 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.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på entre.
Anlegget er åpent, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.
Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget ifølge egenerklæringsskjema

Merknader:
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

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Komfyr, kjøleskap, plate-topp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel og fryser. Kan diskuteres.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper og vegglamper.
-Vegghyller på allrom.
- Skoskap på soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Panelovner. Varmekabel i stue/kjøkken og på bad

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 13000 kWh | Strømkostnad forrige år: 10718 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 06.01.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Sameiets driftskostnader, forsikring og felles utgifter på bygget.

Kommunale avgifter
Kr 17 156,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-renovasjon
-branntilsyn
-vann og avløp, fastgebyr
-vann og avløp, faktisk bruk

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 4 171,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 991 629,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 966 516,- pr. 2026
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Werenskioldsgt 10B, orgnr. 930341770

Om sameiet
Dette er et lite sameie med fire boenheter, seksjonert i 2003. Det er felles bakgård.
Selger opplyser at det eksisterer et sameie, men at det er lite aktivitet i sameiet. Det praktiseres per nå uten faste styremøter- kun ved behov.
Selger opplyser videre at det er ingen vedtatte vedtekter eller årsregnskap. Felleskostnader går kun til felles bygningsforsikring og andre fortløpende driftskostnader.

Forretningsfører
Werenskioldsgt 10B

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selger kjenner ikke til noen planer som kan medføre endringer i felleskostnader.

Vedtekter og husordensregler
Det finnes ingen vedtatte vedtekter i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres ikke dugnader.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr.

Sameiets forsikring
Frende
Polisenr. 555397

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 513 kvm (Eiertomt)
Huset med adressen Werenskioldsgate 10B ligger i et historisk kvartal på Holmen og ble selv bygget for mer enn hundre år siden, i 1915. Huset rommer flere leiligheter og er organisert som et sameie. Denne boligen utgjør mesteparten av første etasje.
Saltak med oppløft, og en jevn fasade med store krysspostvinduer som brytes av et skråvinklet hjørne. I materialer og detaljer oppleves huset autentisk, selv om vinduene er fra 1991.

Foran boligens langside finnes det romslig gateparkering for beboere i området, for gatene her er ekstra brede.
Du kan også kjøre inn i bakgården som boligen deler med nabohuset 10A. Plassen her er gruset og benyttes til parkering. . Her finner du et vindfang i klassisk stil der de to leilighetene har hver sin inngangsdør. Platået foran døra, kan fint benyttes som en liten veranda og har plass til et lite bord.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Du finner Werenskiolds gate 10B midt i bydelen Holmen, litt vest for Fredrikstad sentrum. Kun 200 m nedenfor boligen renner Vesterelven, og der starter bryggepromenaden som tar deg forbi byens beste restauranter og utesteder.
Elven er byens pulsåre og slynger seg — med sentrum på den ene siden og Kråkerøy på den andre. Her seiler byfergene, som er gratis, sammen med utallige småbåter – særlig om sommeren, når det er tid for musikkfestivaler og turister. (Strekningen som ligger nærmest heter «Trosvikstranda» og er gjenstand for et stort utviklingsprosjekt som vil øke områdets attraktivitet når det står ferdig.)

Holmen er et flatt, etablert boligområde som i hovedsak preges av eldre, renoverte trehus, småveier og enkelte høye, gamle trær. Innimellom ser man noen nyere bygårder og sjarmerende spor etter gammel småindustri. Strøket har brede gater og lite trafikk.

Vil du rusle en fredfylt tur i det grønne, er Vestre Gravlund et godt alternativ, eller en tur opp på St. Hansfjellet. Oftest vil nok turen gå ned til elven, som er noe for seg. Når man bor så sentralt, forventer man korte avstander – og her innfris forventningene. Barnehage ligger ca. 500 m unna, Trosvik skole ca. 1,5 km, videregående skole og fotballbaner ca. 650 m unna.
Nabolaget har flere matbutikker, blant annet den populære UMS med et godt utvalg internasjonale varer. Å benytte bil eller buss er strengt tatt unødvendig – i dette rolige strøket er det meste enkelt tilgjengelig til fots.

Skoler og barnehager
Eiendommen ligger sentralt med gode skole- og barnehagetilbud like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN
Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/ hensynssone:
1001- Bebyggelse
Hensynssoner:
320- Flomfare
570- Hensyn kulturminne

REGLULERINGSPLANER
120 Homenområdet
Vedtatt: 21.05.1979
Formål:
110- Boliger
322- Gangvei

Reguleringsplan under arbeid:
1099 Veumbekken- Holmen
Varslet igangsatt: 05.04.2014

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/300/1460/2:
30.10.2003 - Dokumentnr: 15041 - Erklæring/avtale
Selger og senere eiere forbeholder seg retten til senere å reseksjonere denne eiendommen
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2026 - Dokumentnr: 292407 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.10.2003 - Dokumentnr: 15041 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/442

01.01.2020 - Dokumentnr: 710383 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1460 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 825750 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1460 Snr:2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har sefrakminne.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000

kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Avvik røykløp
Gjelder: Røykløp Plassering:
1. Innekledd skorstein, innkledd på 4 sider
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd 1

Typegodkjent takstige
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 3. ledd

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. april 2026

Megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

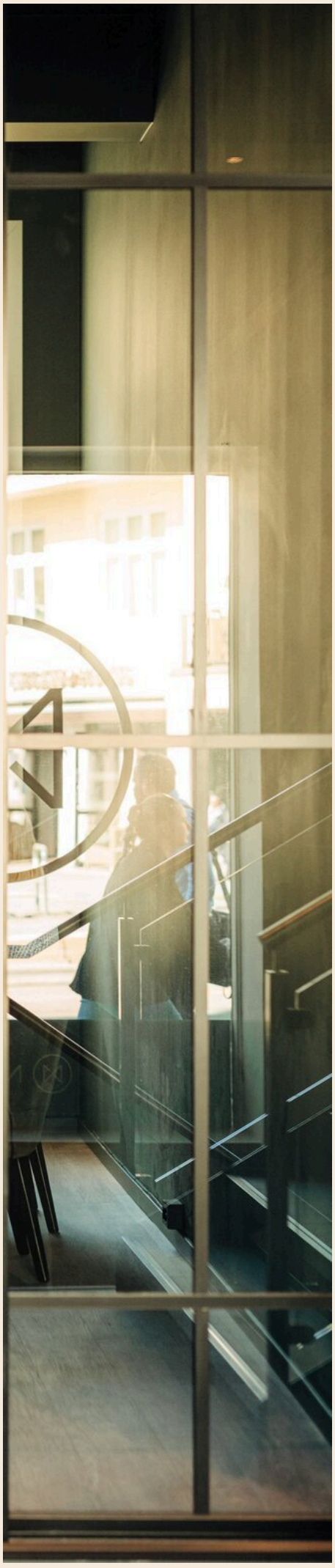
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



Werenskiolds gate 10B

Nabolaget Holmen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	22 min 2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	4 min 2.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

Offentlig transport

N.T.P. Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

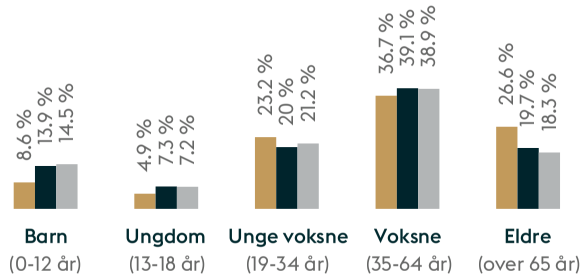
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	5 min 0.4 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 0.9 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 ... 82 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Stadion	6 min
Rema 1000 Fjeldberg	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	2 428	1 466
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 66/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

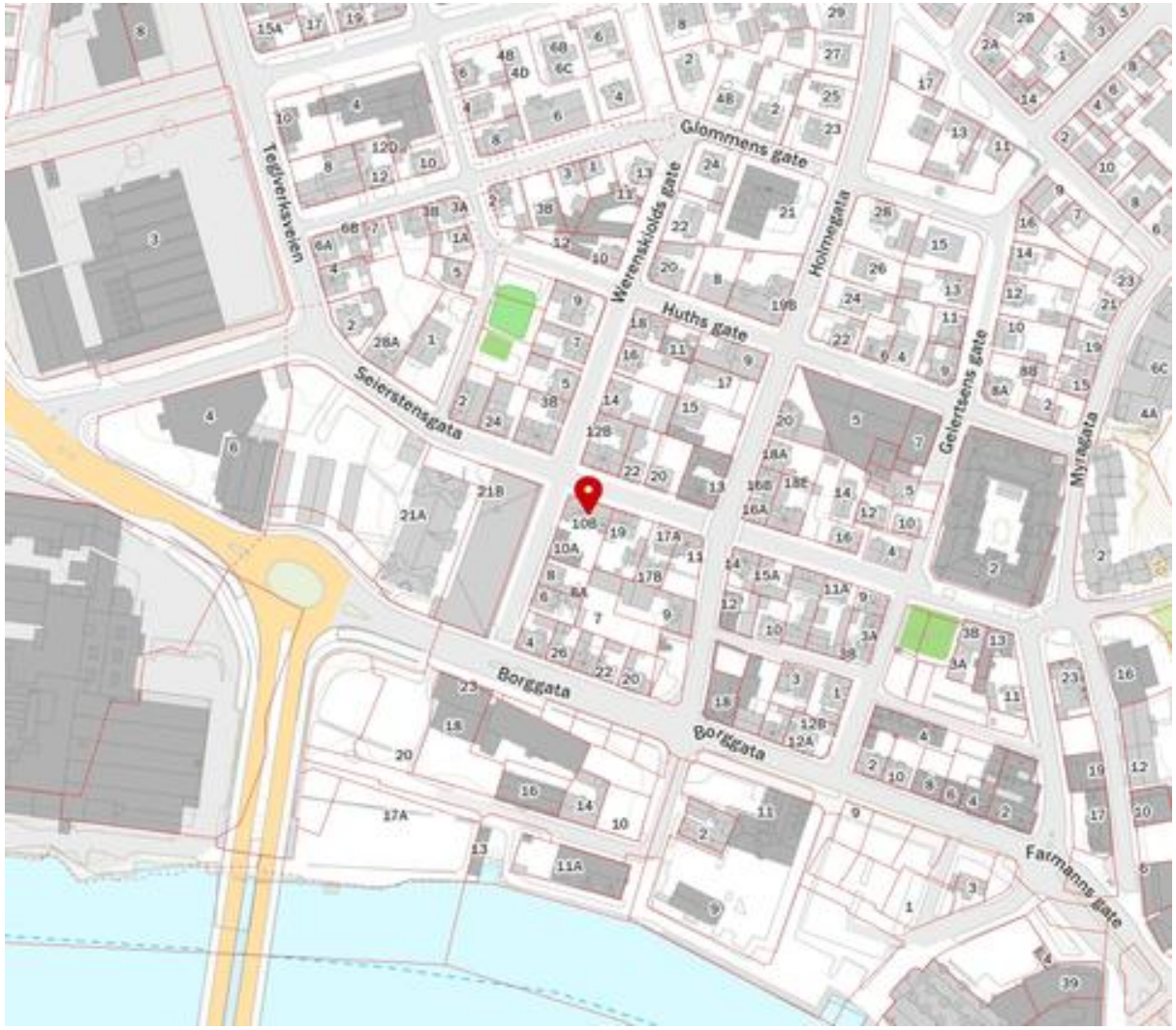
Sport

St.hansfjellet balløkke	6 min
Fjellberg balløkke	8 min
EVO Fredrikstad	5 min
Gymbox Fredrikstad	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Trafikk
Lite trafikk 76/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Werenskiolds gate 10B
1608 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 25/03/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

www.bmtf.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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 1460
Hjemmelshaver:	Trine Reed-Jenssen
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1915
Tomt:	513,9 m²
Kommune:	0106 Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Trine Reed-Jenssen
Befaringsdato:	17.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

OM TOMTEN:
Tomten er flat med boligbebyggelse rundt. Innkjøring og parkeringsareal er gruset

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står oppført på grunnmur av naturstein. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med stående malt trekledning. Taktes oppbygning med saltak som utvendig er tekket med takstein, plastbelagte takrenner og nedløp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet i tomannsbolig bygget i 1915. Leiligheten fremstår i ok stand. Overflater som vegger og gulv må moderniseres. Alder på bad, kjøkken og vvs er ukjent men antatt at dette har passert halvparten av sin forventede levetid. Utskiftninger i tiden fremover må forventes

ANNET:
OPPVARMING:
-Panelovner. Varmekabel i stue/kjøkken og på bad

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.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 panel. Fliser på bad
Tak: Slettmalt og panel
Gulv: Laminat, tregulv og belegg. Fliser i entre og på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om ingen vesentlige endringer

FELLESKOSTNADER:

Det er ikke opplyst om felleskostnader

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	100			
SUM BYGNING	100			
SUM BRA	100			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.ETG:
-Entre, bod, wc-rom, 4 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

1.ETG:
-Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 1.31-2.68 meter
-Det er skråtak på bad

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

I kjeller av boligen er det felles lagring for boenhetene

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

nøkkeloppdrag

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

25/03/2026

Magnus Eriksen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 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.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er fra ukjent, men antatt eldre bad

Fliser på vegger og panel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, nedsenket dusj med forheng. Mekanisk avtrekk i tak, 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

---

Merknader:
-Himling i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling
-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og under servantinnredning.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledefall på gulv mot sluk utenfor nedsenk, fall rundt sluk har fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 35mm i dusjsone og 15mm til sluk under servantinnredning, som er tilfredsstillende

---

Merknader:
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av smøremembran

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 konstruksjon i bod 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
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:
-Over halvparten av forventet levetid for membranløsningen er passert. Normal forventet levetid for smøremembran er om lag 25 år. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt ved fuktpåkjenning, da materialet over tid kan bli sprøtt og miste sin fleksibilitet. Dette kan medføre økt sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader. Det er ikke synlig membran i sluk, og løsningens utførelse er ikke dokumentert. Dette medfører ytterligere usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon og tilstand

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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.

Kjøkkentype og årstall er ukjent. Antatt fra 2014-2016

Slettmalt og panel på vegger, slettmalt i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter.

-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
-Ventilator indikerer dårlig trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:
-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inneklimaet negativt
-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

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15 mm på strekker under 2 meter.

GULV:
-Gulv er ikke lagt helt under listverket, og det registreres en del knirk i gulvet

VEGG/HIMLING:
- En del slitasje og sprekker på vegger

ANNET:
-Wc-rom med panel på vegger, belegg på gulv. Gulvmontert toalett og servant. Wc-rommet hav lufteventil i yttervegg

Merknader: -Overflater har generelt behov for fornying/oppgradering
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 1991. Isolert ytterdør av eldre dato.

-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:
-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. 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 plassert under vask

Merknader:
-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles bereder for sameiet

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

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

-Avtrekk på våtrom indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-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. 2.1

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på entre. Anlegget er åpent, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget ifølge egenerklæringsskjema

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 er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-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

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen. Det er ikke dato på tegninger. Boligen samsvarer ikke med fremviste tegninger. Det er etablert soverom i tidligere stue del og tidligere del av entre er omgjort til bad. Endring anses ikke som søknadspliktig

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, 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:
-Det er registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsted.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Over halvparten av forventet levetid for membranløsningen er passert. Normal forventet levetid for smøremembran er om lag 25 år. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt ved fuktpåkjenning, da materialet over tid kan bli sprøtt og miste sin fleksibilitet. Dette kan medføre økt sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader. Det er ikke synlig membran i sluk, og løsningens utførelse er ikke dokumentert. Dette medfører ytterligere usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon og tilstand

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inneklimaet negativt
-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

3.1 Andre rom

-Overflater har generelt behov for fornying/oppgradering
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4.1 Vinduer og ytterdører

-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trine Reed-Jenssen	9578-5999-4-1709430	2026-03-20 13:21:30
Øivind F Reed-Jenssen	9578-5999-4-955050	2026-03-20 13:22:46

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0030/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Øivind Feiring Reed-Jenssen, Trine Reed-Jenssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. august 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3437082
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort av forrige eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble utført før vi overtok. Arbeidet bestod i å bytte vinduer i tak.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet er utført av eier som er sertifisert elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Div rør/avløp ifm flytting av kjøkken. Arbeidet ble utført av Kråkerøy rør, Fredrikstad

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget er satt opp i 1890. det er blitt utført mengder av arbeid siden den gang. Dokumentasjon er vanskelig å oppdrive.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke målt

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Pipeløpet er per i dag ikke godkjent.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover forventet

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved salg av leiligheter.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 30-0030/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Øivind F Reed-Jenssen	**2026-03-20**	**Trine Reed-Jenssen**	**2026-03-20**

Identifikasjon

Øivind F Reed-Jenssen

Identifikasjon

Trine Reed-Jenssen

Signicat

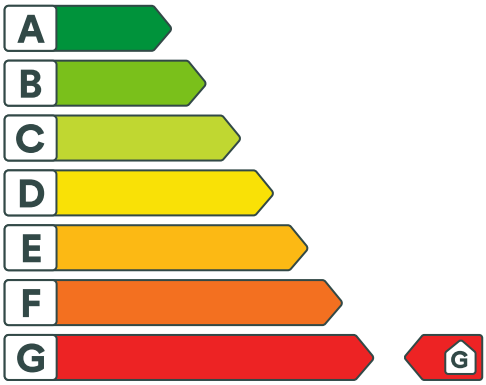
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270687**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6245080**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **1460**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **106,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **520,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **511,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 214 kWh**



Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1460 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Reed-jenssen Trine

Werenskiolds Gate 10b

1608 Fredrikstad

Adresse:	Werenskiolds Gate 10 B (H - 1 - 1)	**Dato:**	24.03.2026
Bygningsnr:		**Saksreferanse:**	
Eiendom:	300 / 1460 / 0 / 2		(bes oppgitt ved svar)
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	15373
Tilsyn:	Ikke utført 10.02.2026		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:**

1 Innekledd skorstein Innkledd på 4 sider
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

2 Typegodkjent takstige
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 3. ledd*

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
24. Mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**300**	Bnr.:	**1460**	Fnr.:		Snr.:	**2**
Adresse:		**Werenskioldsgate 10 B**					

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: 10.02.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 10.02.2026	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 23.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1460 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0030/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg
1 vedlegg

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.

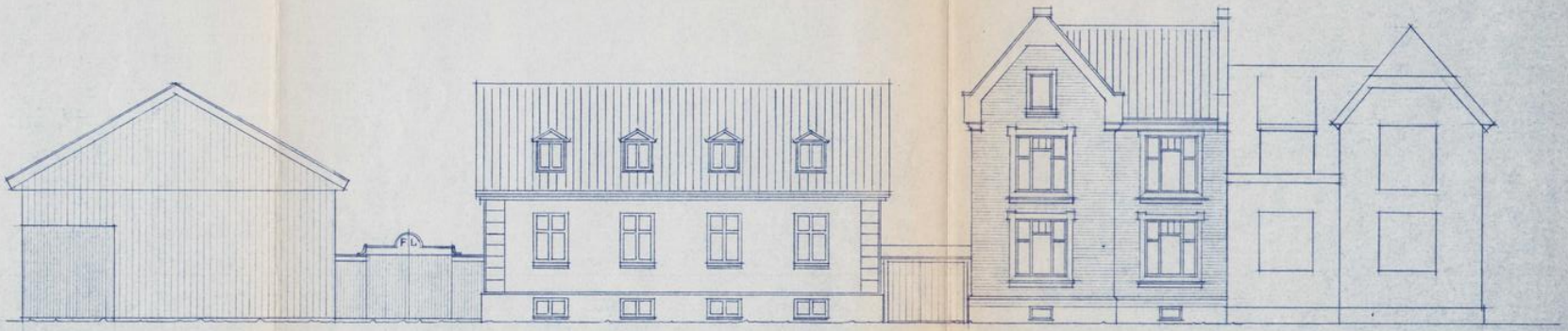
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

F. B. nr. 532/88

(9)

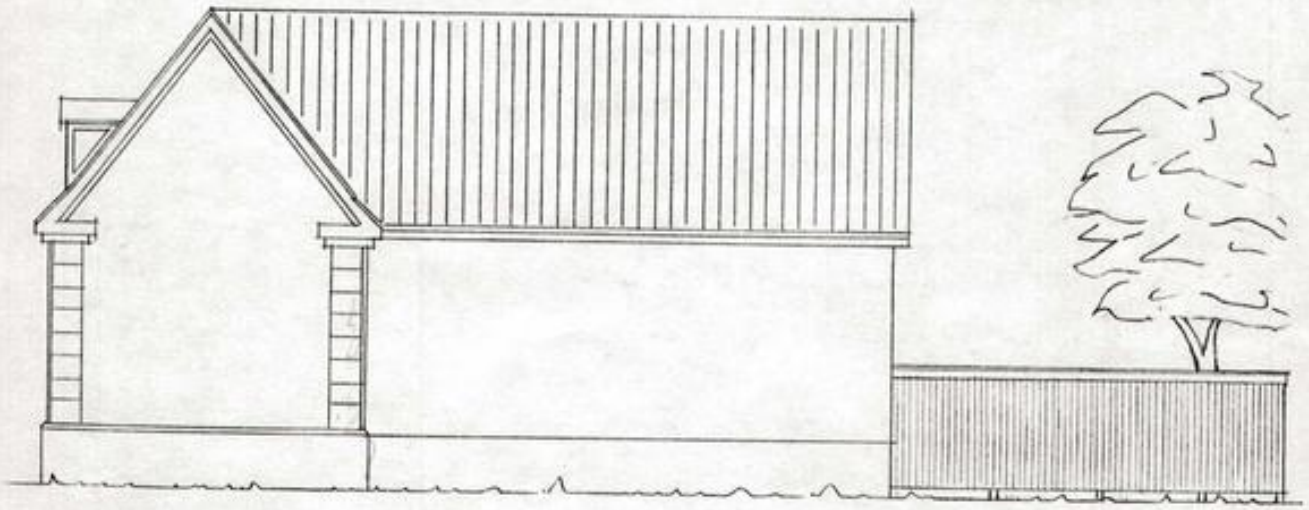
F.B.V. 26/9-84
Inr. 1452



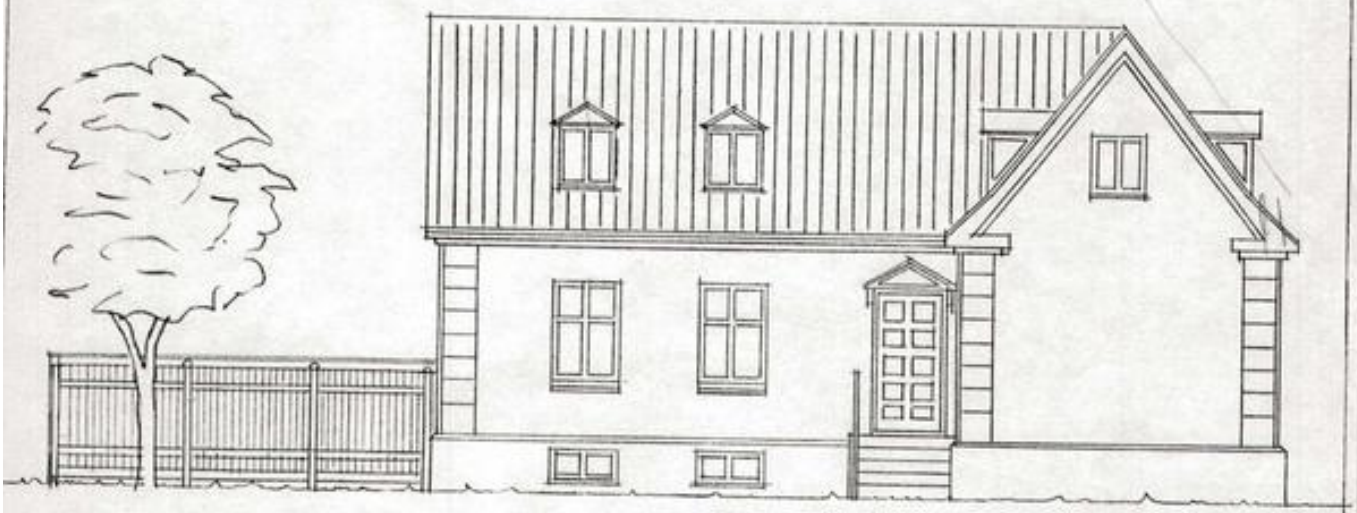
FASEOPPRISS MOT VEERENSKIOLDSGT. MÅL 1:100

F. B. nr. 532/88

F.B.V. 26/9-88
Lnr.: 1452



Korrigert fasade mot Wskj.gt. nr 8



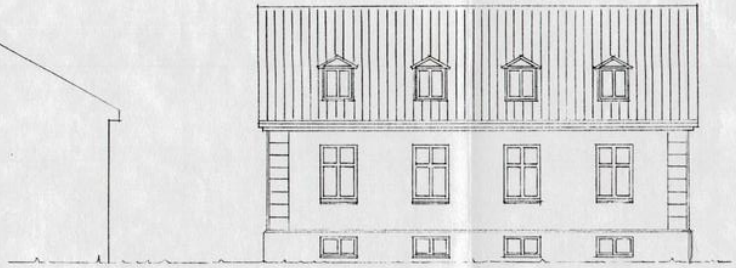
Korrigert fasade mot gårdsplass

1:100

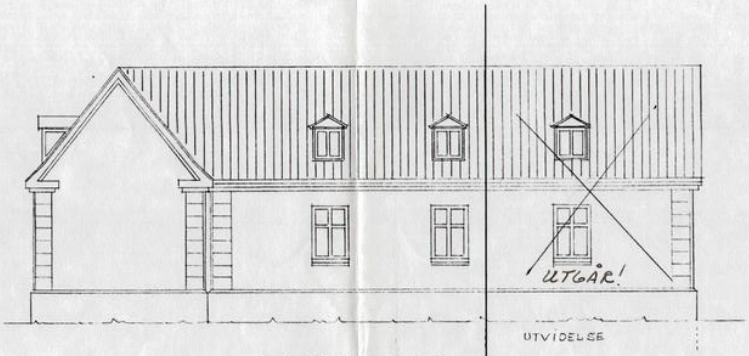
F. B. nr. 532/88

1

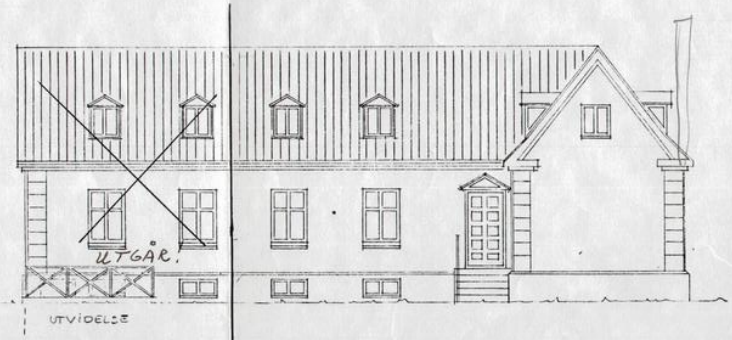
F.B.V. 24/6-88
Lnr. 1267



FASADE MOT WERENSKJOLDSGATE



FASADE MOT W.GT. nr 8.



FASADE MOT GÅRDSPLASS



FASADE MOT GÅRDSPLASS

MÅL 1:100

Sigmund Andersen
BYGGMESTERFORRETNING
BALKE VI HISTED
Rev. Adr. Uddevalla 1745 Tjörn
Telefon 0304-324

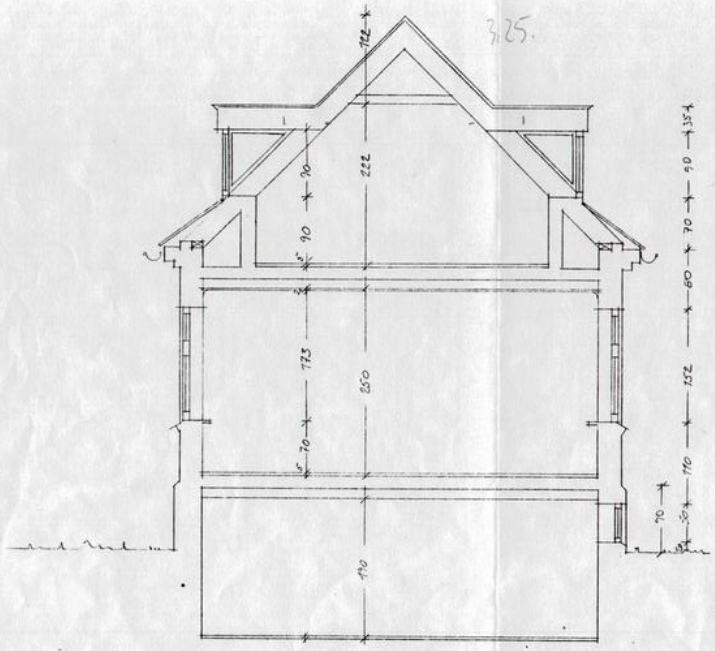
Sigmund Andersen

F. B. nr. 532/88

F. B. nr. ____

(1)

F.B.V. 24/8-88
J.nr. 1267



TVERRSNITT i SIDEBYGNING



FASADE MOT VÆRKSLUKSGADE

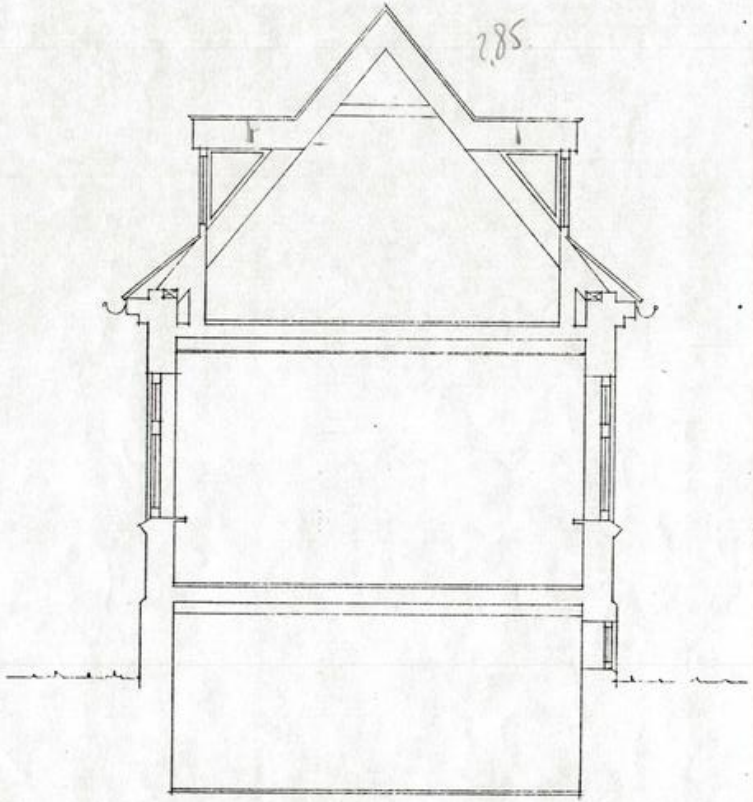
Sigmund Andersen
ARKITEKTFIRMA
SNEKKERVERKSTED
Rævmoen, Ullerøy – 1745 Skjeberg
Telefon 69 93 03 33

MÅL 1:50

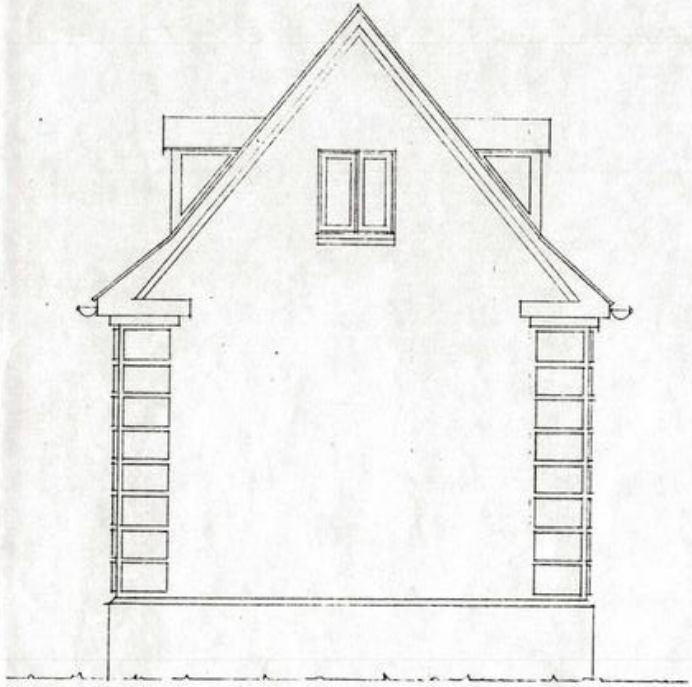
F. B. nr. 537/88

(1) F.B.V. 24/8-88
J.nr. 1267

2,85



TVERRSNITT I FORBYGNING

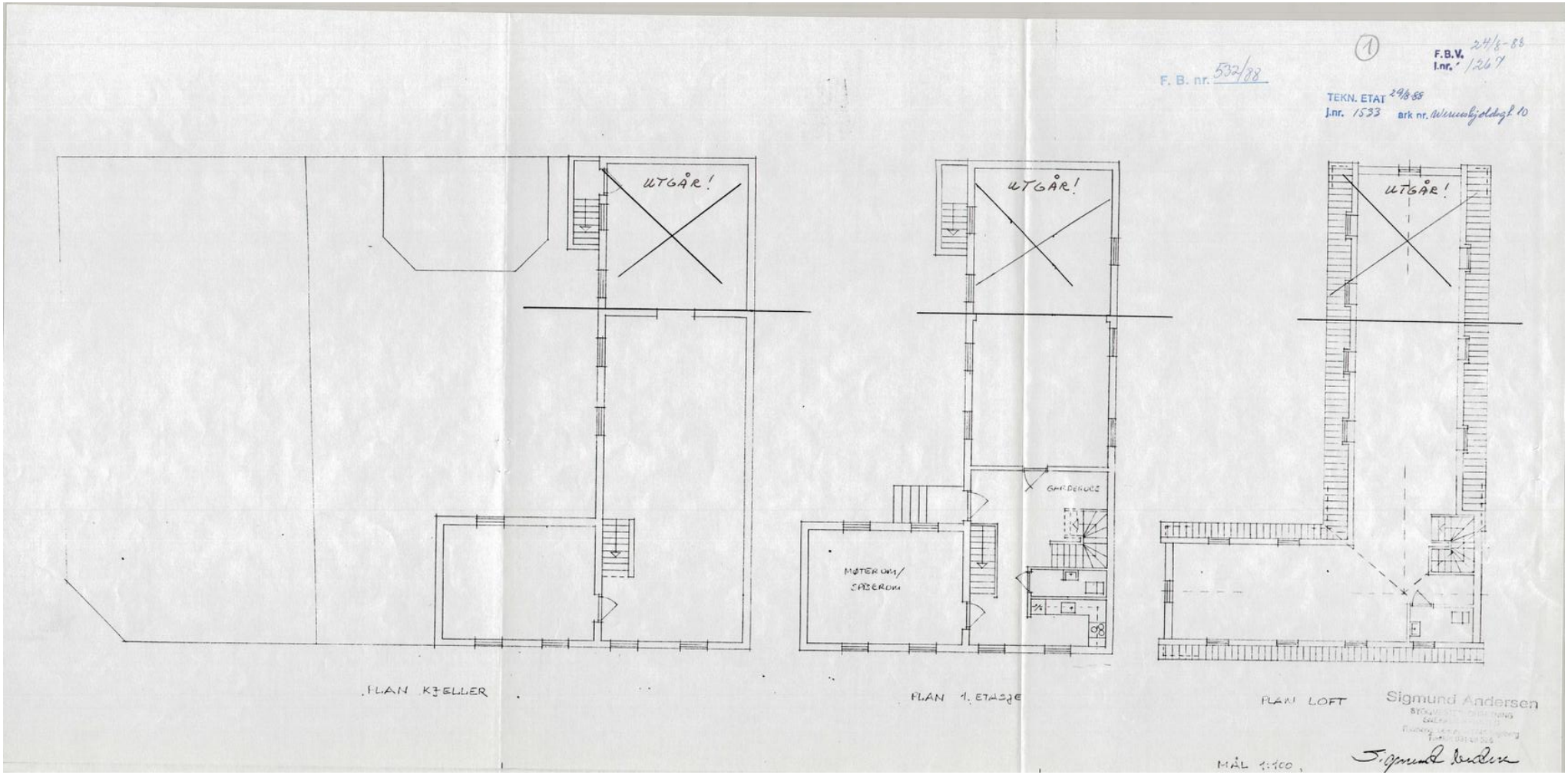


GAVL, FORBYGNING

Sigmund Andersen
BYGGMESTERFORRETNING
SNEKKERVERKSTED
Ravnang, Utlerøy – 1745 Skjeberg
Telefon 031/69 326

Sigmund Andersen

MÅL 1:50.


F. B. nr. 532/88
F.B.V. 24/8-88
I.nr. 1267
TEKN. ETAT 29/8 88
J.nr. 1533
UTGÅR!
UTGÅR!
UTGÅR!
GARDEROBE
MØTEROM/
SPISEROM
PLAN KJELLER
PLAN 1. ETASJE
PLAN LOFT
Sigmund Andersen
MÅL 1:100

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1460/0/2

Eierrepresentant: Reed-jenssen Trine

Regningsmottaker: Reed-jenssen Trine

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1460	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6245080	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		80

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
REED-JENSSEN TRINE	WERENSKIOLDS GATE 10B	1608 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
REED-JENSSEN ØIVIND F	WERENSKIOLDS GATE 10B	1608 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
155	BRANNTILSYN 1/2 GEBYR	1,00 Stk	kr 245,00	01.04.2026	1/1	0	kr 245,00
1104	RENOVASJON - 140 L	3,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/5	0	kr 2 351,00
60	ESkatt Bolig	1 303 700,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 4 171,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
							kr 21 327,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 20.3.2026

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 300 / 1460 / 0 / 2

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1460/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-20

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



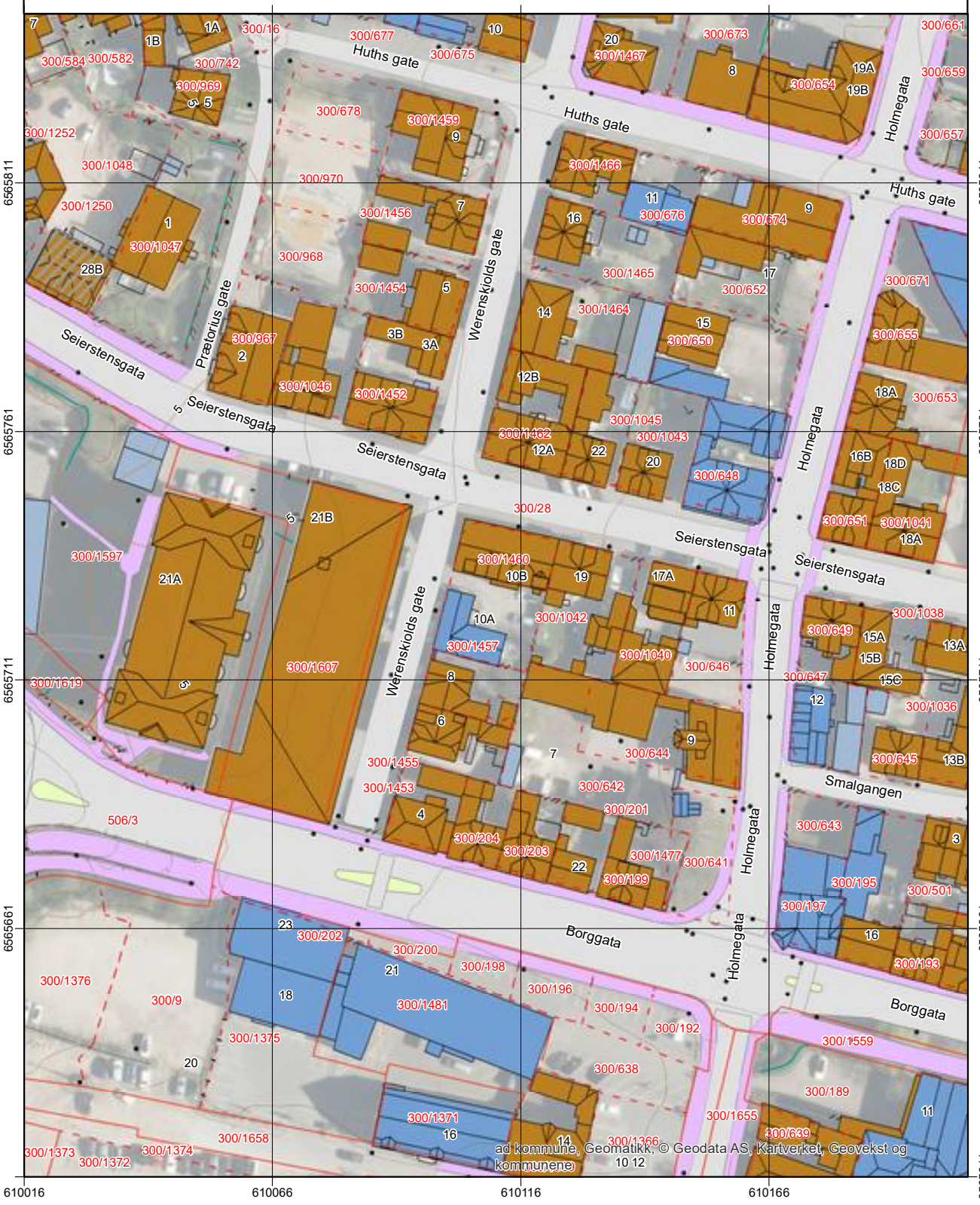
Grunnkart

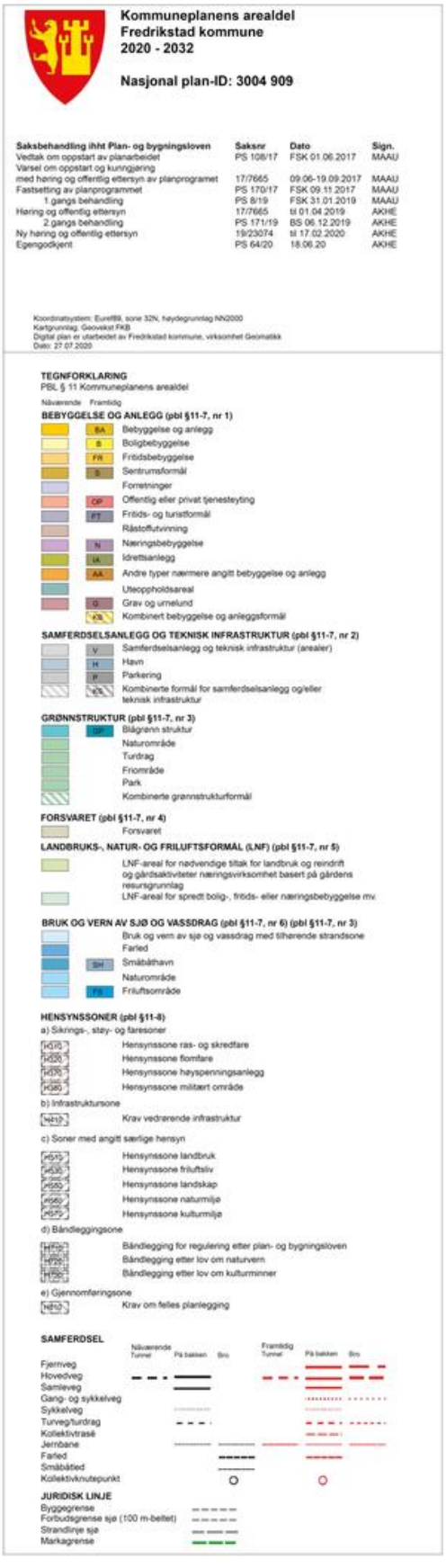
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1460/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

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




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 planprogrammet
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) Infrastrukturssone
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
H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H730 Båndlegging etter lov om naturvern
H740 Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringssone
H810 Krav om felles planlegging
SAMFERDSEL
Nåværende
Tunnel
På bakken
Bro
Framtidig
Tunnel
På bakken
Bro
Fjernveg
Hovedveg
Samleveg
Gang- og sykkelveg
Sykkelveg
Turveg/turdrag
Kollektivtrasé
Jernbane
Farled
Småbåtled
Kollektivknutepunkt
JURIDISK LINJE
Byggegrense
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
Strandlinje sjø
Markagrense

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

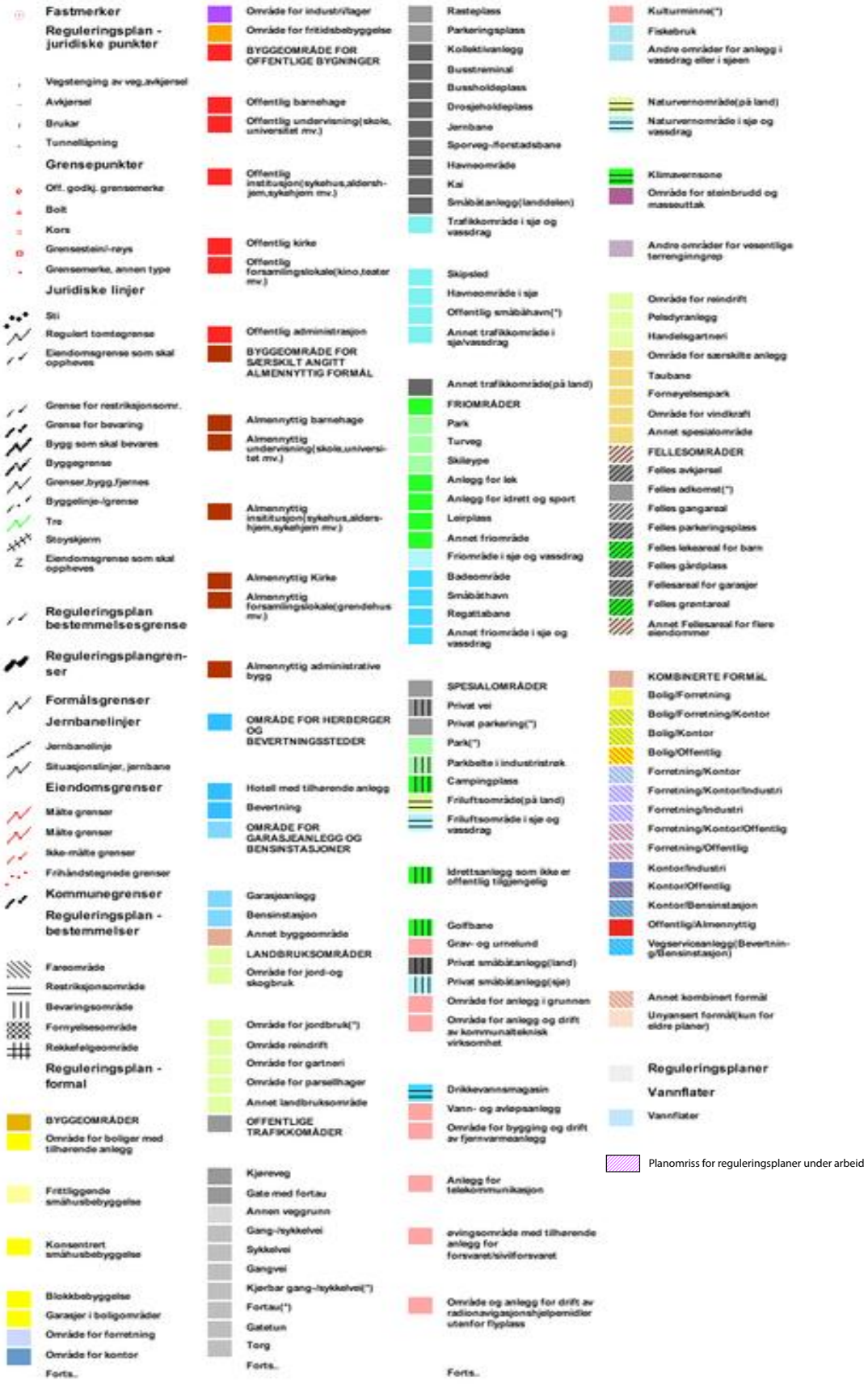
BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	Nasjonalt arealplan-kodeverk	Kartfarge	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1 Bebyggelse og anlegg	1000				
Bebyggelse og anlegg	1001		FF6464	255,100,0	0,60,100,0
Boligbebyggelse	1100		FF7C80	255,124,128	0,52,50,0
Fritidsbebyggelse Bebyggelse, annen arealtype	1111		FF7C80	255,124,128	0,52,50,0
Fritidsbebyggelse, konsentrert utleiebebyggelse	1112		FF7C80	255,124,128	0,52,50,0
Fritidsbebyggelse, enkeltstående	1113				
Fritidsbebyggelse, for salg, tilleggsareal	1114				
Fritidsbebyggelse	1120		FF7C80	255,124,128	0,52,50,0
Fritidsbebyggelse, tilrettelagt for	1121		FF7C80	255,124,128	0,52,50,0
Fritidsbebyggelse, konsentrert	1122		FF7C80	255,124,128	0,52,50,0
Fritidsbebyggelse, annen	1123				
Næringsbebyggelse	1130				
Kontor	1131				
Forretning	1132	Kjøpesenter	333333	255,51,255	0,80,0,0
Overnatting	1133	Forretninger	333377	255,255,255	0,0,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1140	Tjenesteyting	FF9A9B	255,154,155	0,39,24,0
Råstoffutvinning	1150	Råstoffutvinning			
Industri	1160	Industri	333399	255,153,0	0,40,100,0
Kraftproduksjon	1161	Kraftproduksjon	333377	255,255,255	0,0,0,0
Bensinstasjon	1162	Bensinstasjon			
Lufthavn	1170	Lufthavn	333377	255,255,255	0,0,0,0
Havn	1171	Havn	333377	255,255,255	0,0,0,0
Havneområde	1172	Havneområde			
Terminalområde	1173	Terminalområde			
Annen næringsbebyggelse	1180	Annen næringsbebyggelse			
Offentlig eller privat tjenesteyting	1190	Offentlig eller privat tjenesteyting	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kirke	1191	Kirke	333377	255,255,255	0,0,0,0
Undervisning	1192	Undervisning	333377	255,255,255	0,0,0,0
Helse	1193	Helse	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kultur	1194	Kultur	333377	255,255,255	0,0,0,0
Idrettsanlegg	1195	Idrettsanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Forsvaret	1196	Forsvaret	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1199	Annen offentlig eller privat tjenesteyting			
Fritidsbebyggelse	1200	Fritidsbebyggelse	333377	255,255,255	0,0,0,0
Campingplass	1201	Campingplass	333377	255,255,255	0,0,0,0
Hytter og fritidsboliger	1202	Hytter og fritidsboliger	333377	255,255,255	0,0,0,0
Gravplass	1210	Gravplass	333377	255,255,255	0,0,0,0
Idrettsanlegg	1220	Idrettsanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Golfbane	1221	Golfbane	333377	255,255,255	0,0,0,0
Alpinanlegg	1222	Alpinanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Motorsportanlegg	1223	Motorsportanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Skytebane	1224	Skytebane	333377	255,255,255	0,0,0,0
Andre idrettsanlegg	1225	Andre idrettsanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1230	Offentlig eller privat tjenesteyting	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kirkegård	1231	Kirkegård	333377	255,255,255	0,0,0,0
Crematorium	1232	Crematorium	333377	255,255,255	0,0,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1233	Offentlig eller privat tjenesteyting	333377	255,255,255	0,0,0,0
Gravplass	1234	Gravplass	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kirkegård	1235	Kirkegård	333377	255,255,255	0,0,0,0
Crematorium	1236	Crematorium	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1240	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Undervisning	1241	Undervisning	333377	255,255,255	0,0,0,0
Universitet	1242	Universitet	333377	255,255,255	0,0,0,0
Undervisning	1243	Undervisning	333377	255,255,255	0,0,0,0
Forskningsvirksomhet	1244	Forskningsvirksomhet	333377	255,255,255	0,0,0,0
Undervisning	1245	Undervisning	333377	255,255,255	0,0,0,0
Idrettsanlegg	1246	Idrettsanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Idrettsanlegg	1247	Idrettsanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Idrettsanlegg	1248	Idrettsanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Idrettsanlegg	1249	Idrettsanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1250	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kraftproduksjon	1251	Kraftproduksjon	333377	255,255,255	0,0,0,0
Vindkraftanlegg	1252	Vindkraftanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Bølge- og tidevannskraftanlegg	1253	Bølge- og tidevannskraftanlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kraftproduksjon	1254	Kraftproduksjon	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kraftproduksjon	1255	Kraftproduksjon	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kraftproduksjon	1256	Kraftproduksjon	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kraftproduksjon	1257	Kraftproduksjon	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kraftproduksjon	1258	Kraftproduksjon	333377	255,255,255	0,0,0,0
Kraftproduksjon	1259	Kraftproduksjon	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1260	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Gruvedrift	1261	Gruvedrift	333377	255,255,255	0,0,0,0
Deponi	1262	Deponi	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1263	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1264	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1265	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1266	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1267	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1268	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1269	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1270	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1271	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1272	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1273	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1274	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1275	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1276	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1277	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1278	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1279	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1280	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1281	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1282	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1283	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1284	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1285	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1286	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1287	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1288	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1289	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1290	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1291	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1292	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1293	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1294	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1295	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1296	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1297	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1298	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1299	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1300	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1301	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1302	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1303	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1304	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1305	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1306	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1307	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1308	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1309	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1310	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1311	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1312	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1313	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1314	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1315	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1316	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1317	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1318	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1319	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1320	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1321	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1322	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1323	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1324	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1325	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1326	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1327	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1328	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1329	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1330	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1331	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1332	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1333	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1334	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1335	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1336	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1337	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1338	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1339	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1340	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1341	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1342	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1343	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1344	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1345	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1346	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1347	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1348	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1349	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1350	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1351	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1352	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1353	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1354	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1355	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1356	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1357	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1358	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1359	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1360	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1361	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1362	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1363	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1364	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1365	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1366	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1367	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1368	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1369	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1370	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1371	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1372	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1373	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1374	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1375	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1376	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1377	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1378	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1379	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1380	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1381	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1382	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1383	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1384	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1385	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1386	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1387	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1388	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1389	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1390	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1391	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1392	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1393	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1394	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1395	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1396	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1397	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1398	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1399	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0
Annen type tekniske anlegg og anlegg	1400	Annen type tekniske anlegg og anlegg	333377	255,255,255	0,0,0,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	Nasjonalt arealplan-kodeverk	Kartfarge	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2 Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	2000				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (generell)	2001		FF...	255,153,153	0,40,40,0
Veg	2010		FF...	255,204,204	0,20,20,0
Gatenett	2011				
Gate	2012		FF6464	255,100,100	0,60,60,0
Torg	2013				
Gatetun	2014		FF8888	255,136,136	0,47,47,0
Gang og sykkelveg	2015				
Fortau, gang og sykkelveg	2016				
Kollektivtrase	2017				
Annet veganlegg - sentrale anlegg	2018				
Annet veganlegg - perifere	2019				
Kjøre-/parkeringsareal (generelt)	2020				
Kjøre- og parkeringsareal	2021				
Kjøre for sporing/kollektivtrase	2022				
Kjøre for turbiler	2023				
Skipsfart, terminalanlegg	2024				
Havneområde (sjøareal)	2025				
Lufthavn	2026				
Lufthavn - sentrale anlegg	2027				
Lufthavn - terminalanlegg	2028				
Lufthavn - banegård/terminalområde	2029				
Lufthavn - sentrale anlegg	2030				
Lufthavn - terminalanlegg	2031				
Lufthavn - banegård/terminalområde	2032				
Lufthavn	2033				
Lufthavn - sentrale anlegg	2034				
Lufthavn - terminalanlegg	2035				
Lufthavn - banegård/terminalområde	2036				
Havn	2040				
Kai	2041				
Havneterminal	2042				
Havneområde	2043				
Jernbane	2100		FF6464	255,100,100	0,60,60,0
Jernbanenett	2101				
Jernbanestasjon	2102				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2103				
Jernbanetrasé	2104				
Jernbanestasjon	2105				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2106				
Jernbanetrasé	2107				
Jernbanestasjon	2108				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2109				
Jernbanetrasé	2110				
Jernbanestasjon	2111				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2112				
Jernbanetrasé	2113				
Jernbanestasjon	2114				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2115				
Jernbanetrasé	2116				
Jernbanestasjon	2117				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2118				
Jernbanetrasé	2119				
Jernbanestasjon	2120				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2121				
Jernbanetrasé	2122				
Jernbanestasjon	2123				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2124				
Jernbanetrasé	2125				
Jernbanestasjon	2126				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2127				
Jernbanetrasé	2128				
Jernbanestasjon	2129				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2130				
Jernbanetrasé	2131				
Jernbanestasjon	2132				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2133				
Jernbanetrasé	2134				
Jernbanestasjon	2135				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2136				
Jernbanetrasé	2137				
Jernbanestasjon	2138				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2139				
Jernbanetrasé	2140				
Jernbanestasjon	2141				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2142				
Jernbanetrasé	2143				
Jernbanestasjon	2144				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2145				
Jernbanetrasé	2146				
Jernbanestasjon	2147				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2148				
Jernbanetrasé	2149				
Jernbanestasjon	2150				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2151				
Jernbanetrasé	2152				
Jernbanestasjon	2153				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2154				
Jernbanetrasé	2155				
Jernbanestasjon	2156				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2157				
Jernbanetrasé	2158				
Jernbanestasjon	2159				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2160				
Jernbanetrasé	2161				
Jernbanestasjon	2162				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2163				
Jernbanetrasé	2164				
Jernbanestasjon	2165				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2166				
Jernbanetrasé	2167				
Jernbanestasjon	2168				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2169				
Jernbanetrasé	2170				
Jernbanestasjon	2171				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2172				
Jernbanetrasé	2173				
Jernbanestasjon	2174				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2175				
Jernbanetrasé	2176				
Jernbanestasjon	2177				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2178				
Jernbanetrasé	2179				
Jernbanestasjon	2180				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2181				
Jernbanetrasé	2182				
Jernbanestasjon	2183				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2184				
Jernbanetrasé	2185				
Jernbanestasjon	2186				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2187				
Jernbanetrasé	2188				
Jernbanestasjon	2189				
Jernbane for lokaltrafikk/forstadstrafikk	2190				
Jernbanetrasé	2191				
Jernbanestasjon	2192				
Jernbane for lokaltrafikk

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1460/0/2

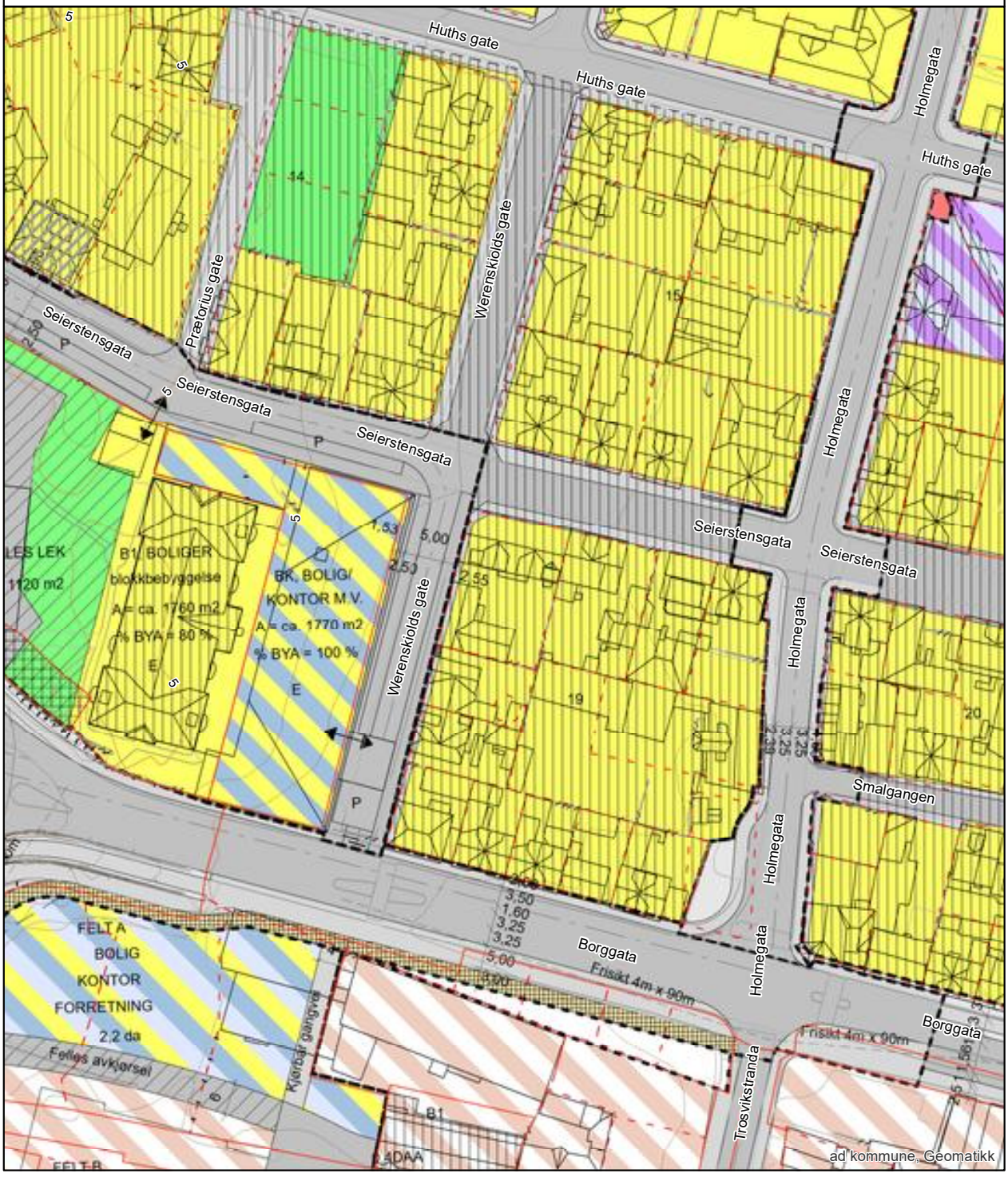
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

N

Planident: 120
Ikrafttredelsesdato: 21.5.1979
Plannavn: Holmenområdet

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.



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1460/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

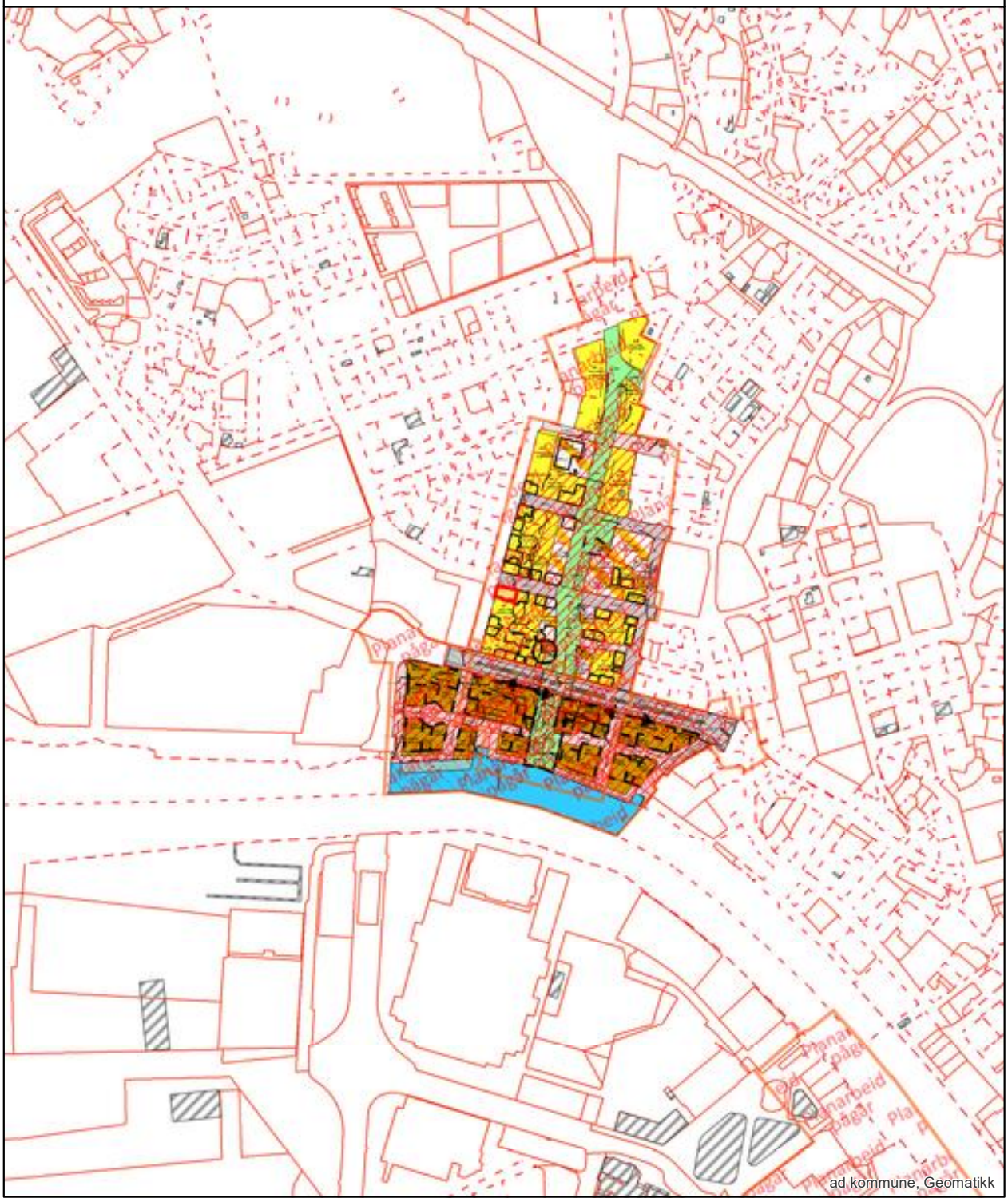
Adresse: Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1460/0/2

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-20

N

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

Planident: 1099,1178
Plannavn: Trosvikstranda, Veumbekken-Holmen



Plan nr.: 120

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLMENOMRÅDET, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

Generelle bestemmelser.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i mål 1:1000 datert Fredrikstad reguleringsvesen 8. juni 1978.

§ 2. Bebyggelsen skal nyttes vesentlig til boliger der reguleringsplanen ikke angir andre formål, og kan for øvrig etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle tillates nyttet til andre formål, som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendringer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. I deler av kvartal 21 forutsettes 1. etasje mot tilliggende gate, brukt til forretningsformål.

§ 4. Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og høyder.

§ 5. Alle bygninger som oppføres skal i form, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

§ 6. Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, om minste avstand til nabogrense og annen bebyggelse under forutsetning av at dispensasjon er anbefalt av brannvesenet.

§ 7. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

Tilleggsbestemmelser for spesialområdene.

§ 8. Tilleggsbestemmelsene gjelder for de to områder som er avgrenset som spesialområder på reguleringsplan.

§ 9. Formålet med spesialområdene er å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området.

§ 10. Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og planens gjennomføring.

§ 11. Bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal ved istandsetting, ominnredning og påbygging, opprettholde sin opprinnelige karakter eller søkes tilbakeført til sitt tidligere utseende med hensyn til dimensjon, materialbruk, takform, fasader, vindusutforming og farger.

§ 12. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

Stadfestet: 21. Mai 1979. Fylkesmannen i Østfold.

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1460/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1460/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-20

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565712.68357	610117.30446	Ikke spesifisert	19.14	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6565717.33078	610098.74095	Ikke spesifisert	24.12	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6565740.68845	610104.691669	Ikke spesifisert	3.58	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6565742.7388	610107.617646	Ikke spesifisert	16.87	Umerket		Terrengmålt	51	0
5	6565738.97348	610124.054341	Ikke spesifisert	25.29	Umerket		Terrengmålt	51	0
6	6565714.47583	610117.815106	Ikke spesifisert	1.87	Umerket		Terrengmålt	51	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1460/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	25.11.2003	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TRINE REED-JENSSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ØIVIND FEIRING REED-JENSSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	25.11.2003			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6245080	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 6245080: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	417.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	417.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.01.1890	15.01.1890

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	80.0	3	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

L01	2	121.0	0.0	121.0	0.0
H01	2	166.0	0.0	166.0	0.0
K01	0	130.0	0.0	130.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Werenskiolds gate	10B		1608 FREDRIKSTAD

Eiendomsstatus, ordre 9074122

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1460	**Fnr:** 0	**Snr:** 2
Adresse:	Werenskiolds gate 10B, 1608 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	513.9 m²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 120 Holmenområdet	**Vedtatt:** 21.05.1979	**Formål:** 110 - Boliger 322 - Gangvei **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest120_120.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1099 Veumbekken-Holmen		**Varslet igangsatt:** 05.03.2014

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 20.03.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2026/292407/200
Registreringstidspunkt:	15.03.2026 20:38

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr:	927652633
Navn:	FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Adresse:	Storgata 22
Postadresse:	1607 FREDRIKSTAD
Innsenders referanse:	302600301

PANTEDOKUMENT

2026/292407-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
REED-JENSSEN ØIVIND FEIRING	030566[redacted]
REED-JENSSEN TRINE	241167[redacted]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
4 400 000	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
NORDVIK OPPGJØR AS	814 449 912

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 300 bnr. 1460 snr. 2	Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret jf. panteloven § 1-7 (4). Ubetalt forsikringspremie kan panthaver dekke for pantsetters regning. Erstatning som følge av hel/delvis skade på eiendommen, kan panthaver, med de begrensinger som følger av lov/avtale, kreve at i sin helhet benyttes til innfrielse av gjelden.

Panthaver kan kreve innfrielse straks det inntrer forhold som nevnt i panteloven § 1-9. Dersom gjelden ikke betales ved forfall kan panthaver kreve hel/delvis dekning eller innfrielse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 (a).

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke [1]	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
REED-JENSSEN ØIVIND FEIRING	030566[redacted]	Nei		
REED-JENSSEN TRINE	241167[redacted]	Nei		

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

2026/292407-2/200

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver

Navn	F.nr./org.nr.
NORDVIK OPPGJØR AS	814 449 912

Hefter i

Registerenhet	Type rettighet
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 300 bnr. 1460 snr. 2	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
814 449 912	NORDVIK OPPGJØR AS	2026-03-15 20:38:47
241167[redacted]	REED-JENSSEN TRINE	2026-03-15 18:15:26
030566[redacted]	REED-JENSSEN ØIVIND F	2026-03-15 18:18:05

[1] Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
30 OKT. 2003
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 15041

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	300	1460		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
937 865 902	Kvadraten Eiendom AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	182		13				25				37				49			
2	B	100		14				26				38				50			
3	B	60		15				27				39				51			
4	B	50		16				28				40				52			
5	B	50		17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 442 = nevner: 442

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Selger og senere eiere forbeholder seg retten til senere å reseksjonere denne eiendommen.

Doknr: 15041 Tinglyst: 30.10.2003 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [ ] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 13-10-03		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

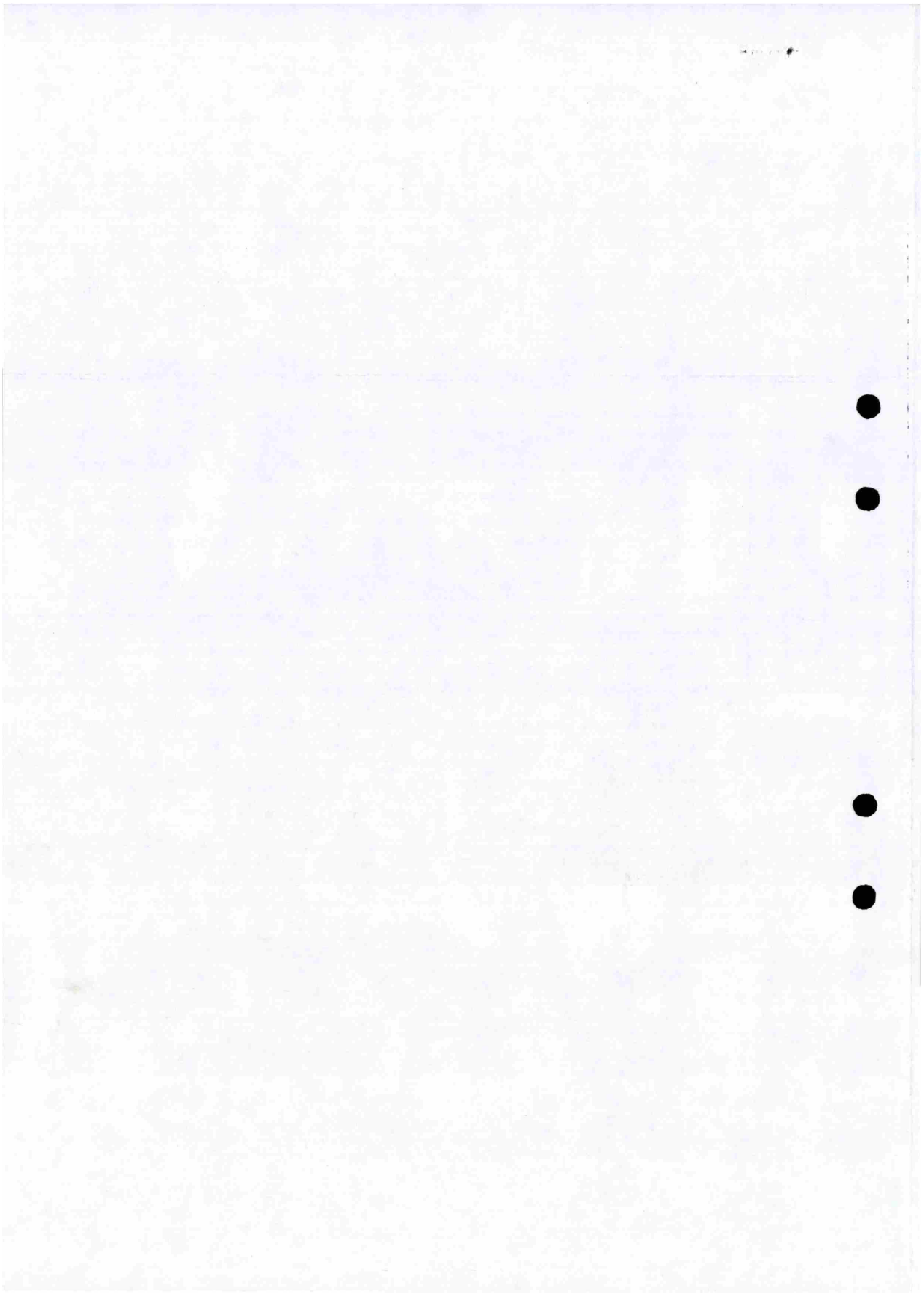
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

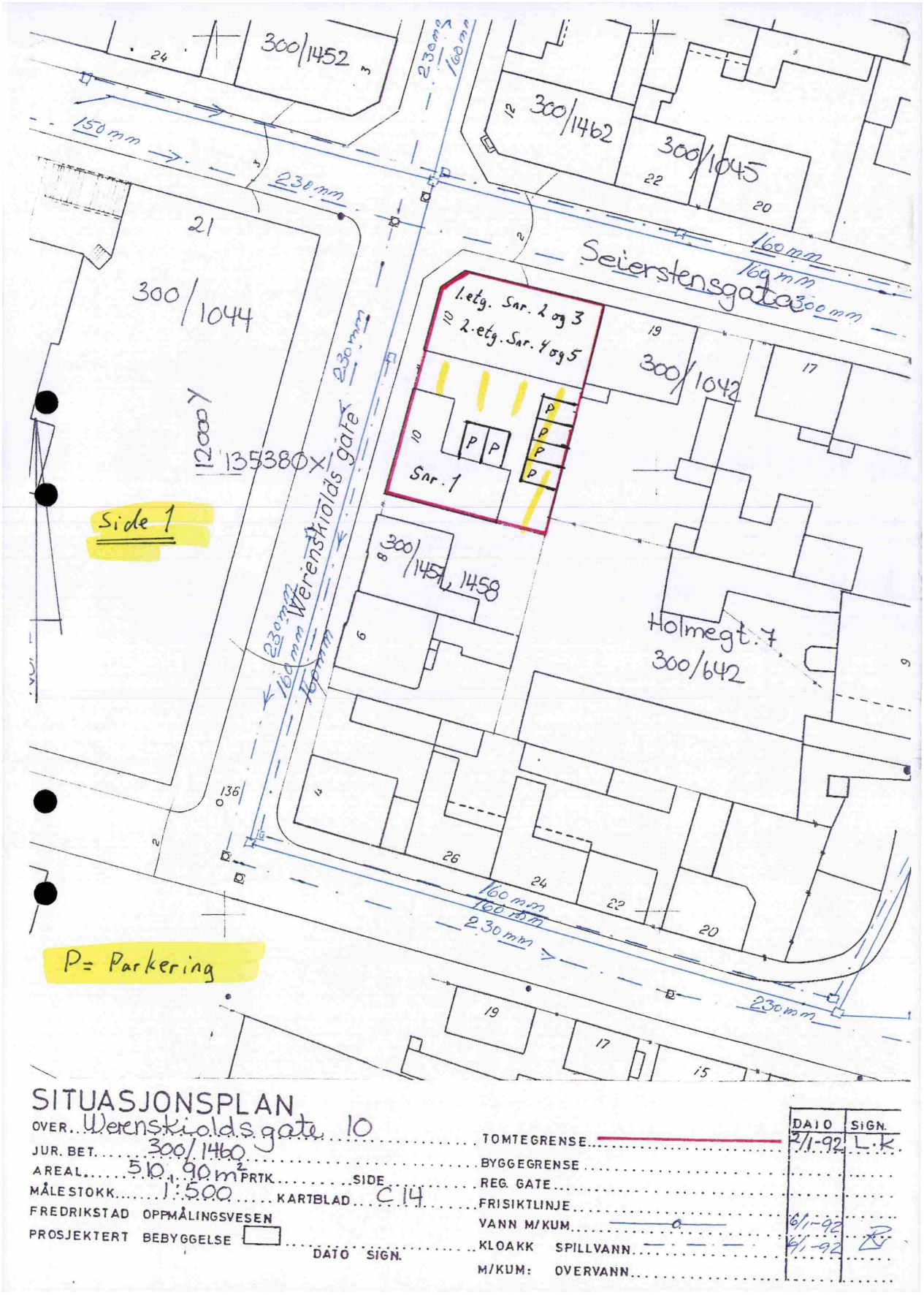
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
300	1460			Fredrikstad kommune

Dato	Stempel og underskrift
29. 10. 03	May Svalerød

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.




300/1452
300/1462
300/1045
300/1044
300/1042
300/1451, 1458
300/642
Holmegt. 7
Seierstensgata
Wærenskiolds gate
1.etg. Snr. 2 og 3
2.etg. Snr. 4 og 5
Snr. 1
12000
135380
Side 1
P= Parkering
SITUASJONSPLAN
OVER.. Wærenskiolds gate 10
JUR. BET. 300/1460
AREAL 510,90 m²
MÅLESTOKK 1:500
FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN
PROSJEKTERT BEBYGGELSE
DATO SIGN.
TOMTEGRENSE
BYGGEGRENSE
REG. GATE
FRISIKTLINJE
VANN M/KUM
KLOAKK SPILLVANN
M/KUM: OVERVANN
DATO SIGN.
2/1-92 L.k
6/1-92
6/1-92

Side 2

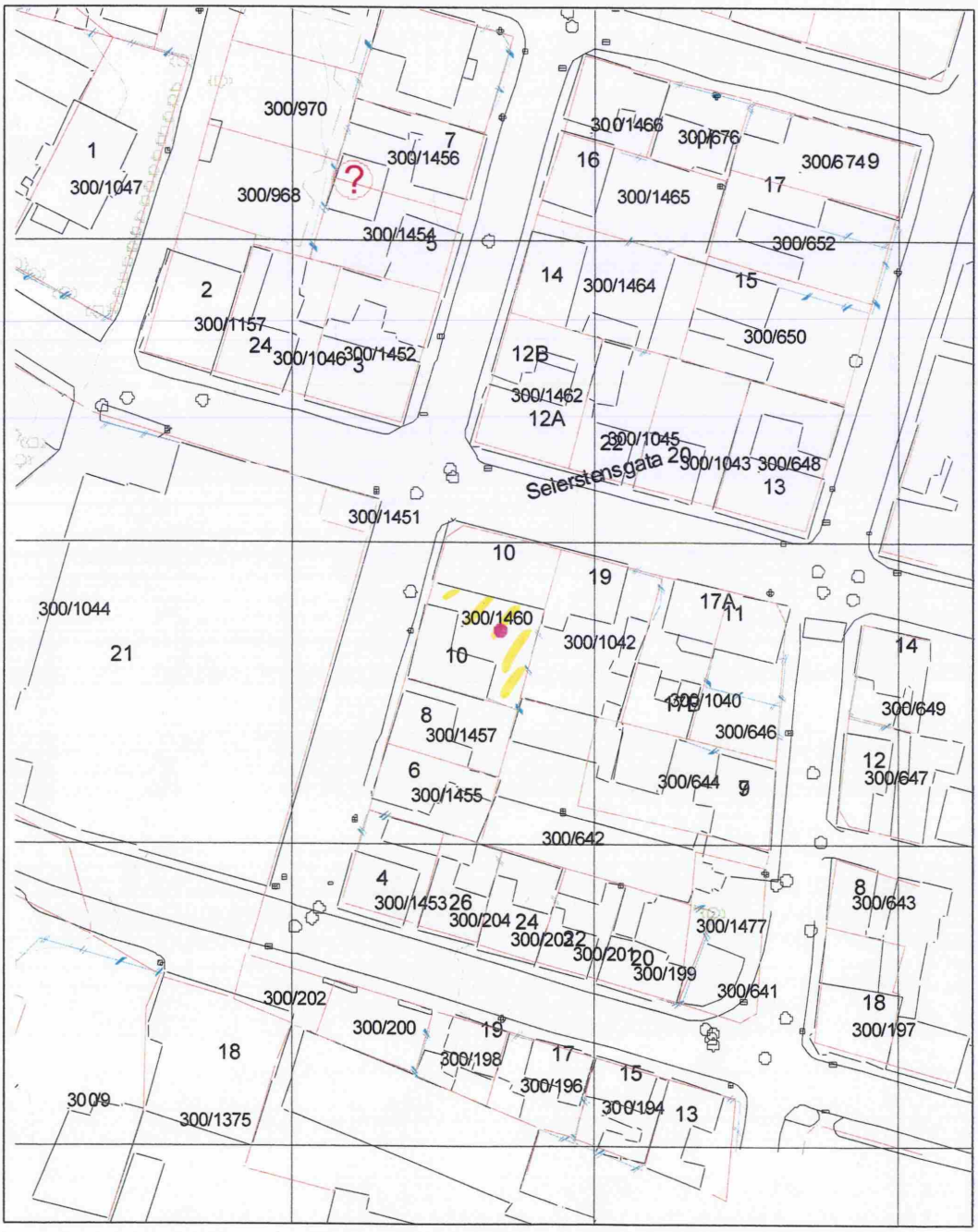
FREDRIKSTAD KOMMUNE Plan og miljø
Megleropplysninger

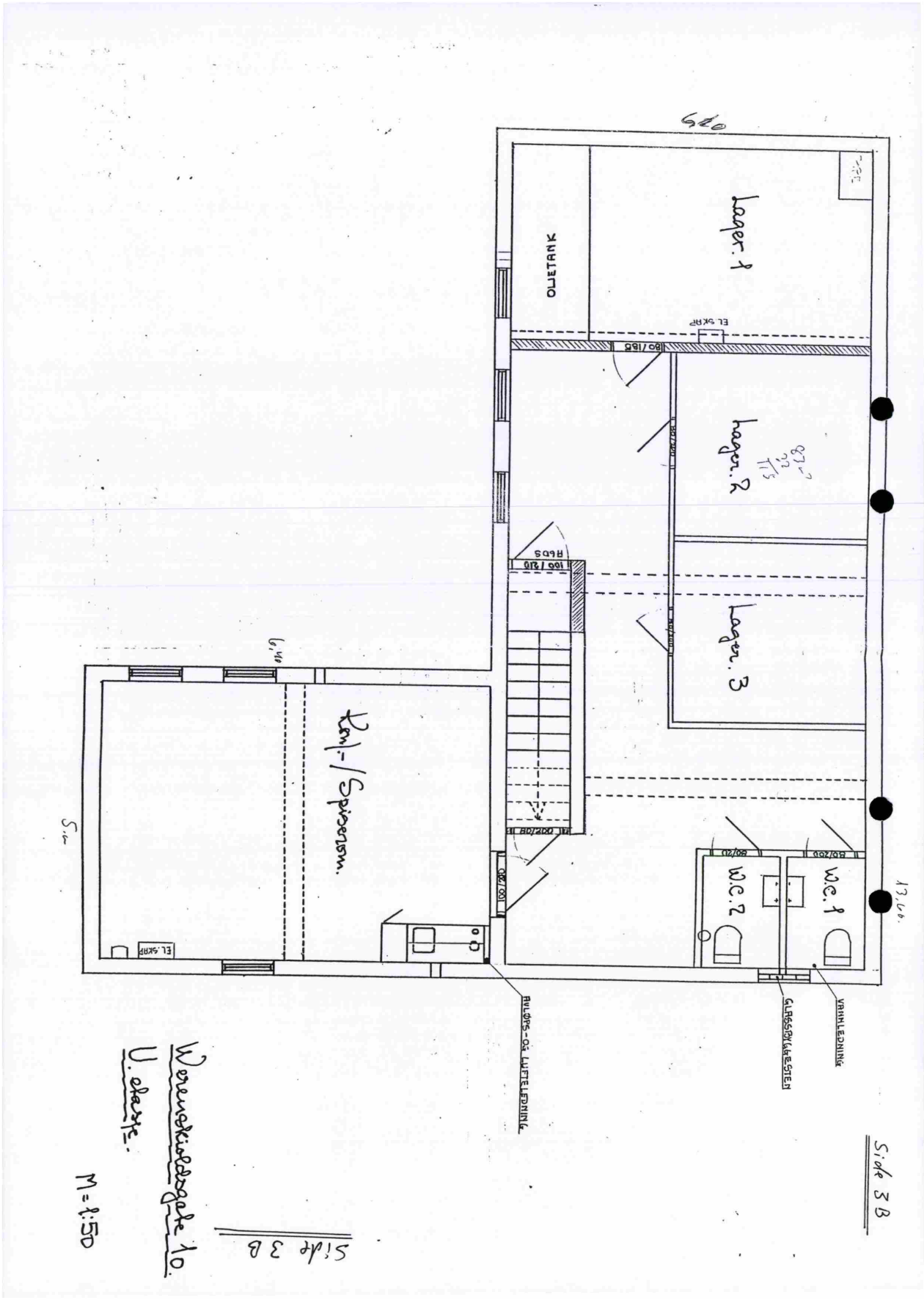
Laget av Geodataavdelingen, Fredrikstad kommune 18.09.2003

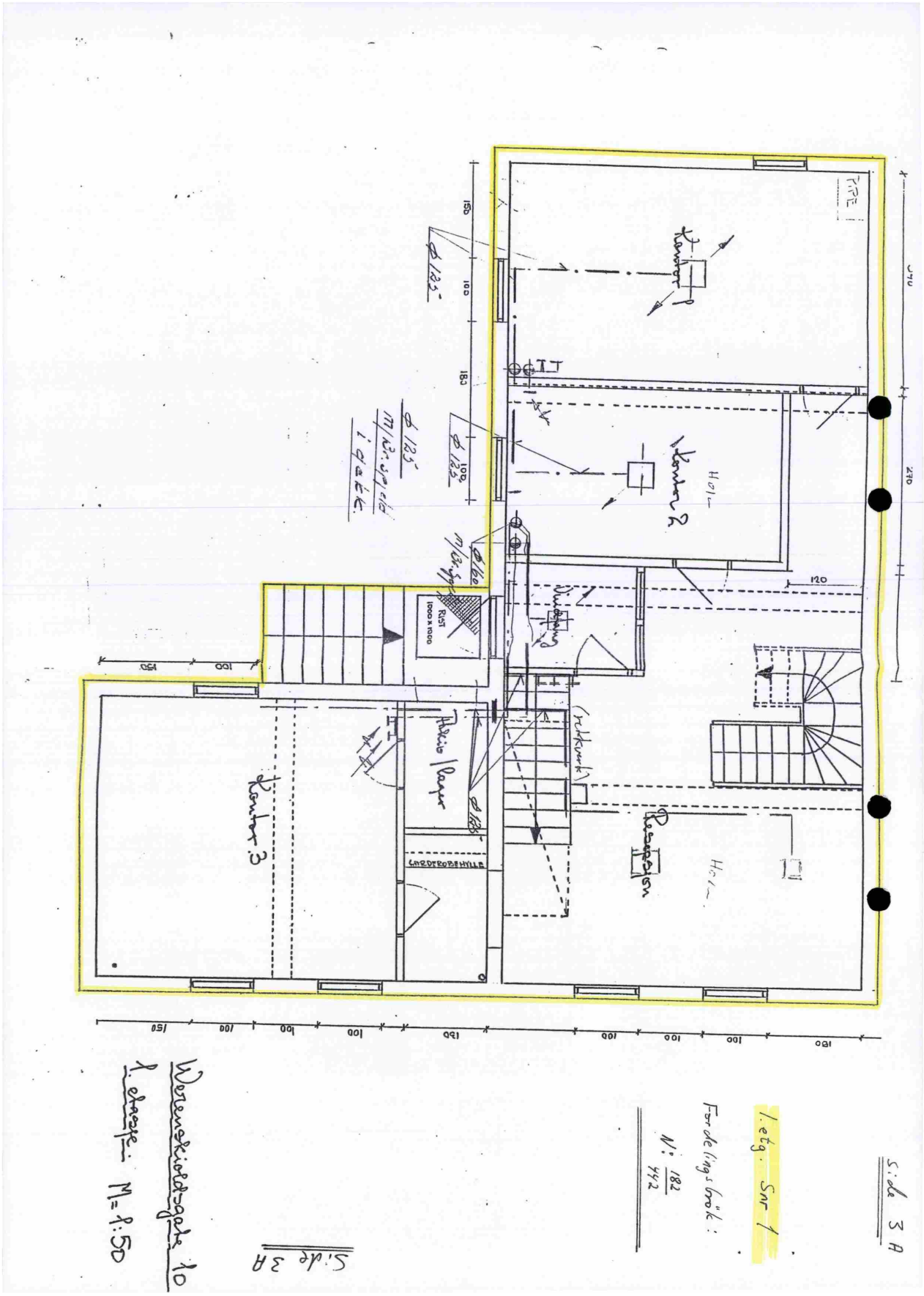
Kartutsnitt fra grunnkartdatabasen
Kartutsnittet er ikke målestokkholdig. Rutenettet har en avstand på 50 meter.

Gnr.: *300*	Bnr.: *1460*	Fnr.:	U.fnr.:	Snr.:

Gate-/veinavn Nr Bokstav *Werenskioldsgate 10*




Lager 1
OLJETANK
Lager 2
Lager 3
W.C. 1
W.C. 2
Side 3B
Side 3B
Wærenskioldsgate 10.
U. etasje.
M=1:50

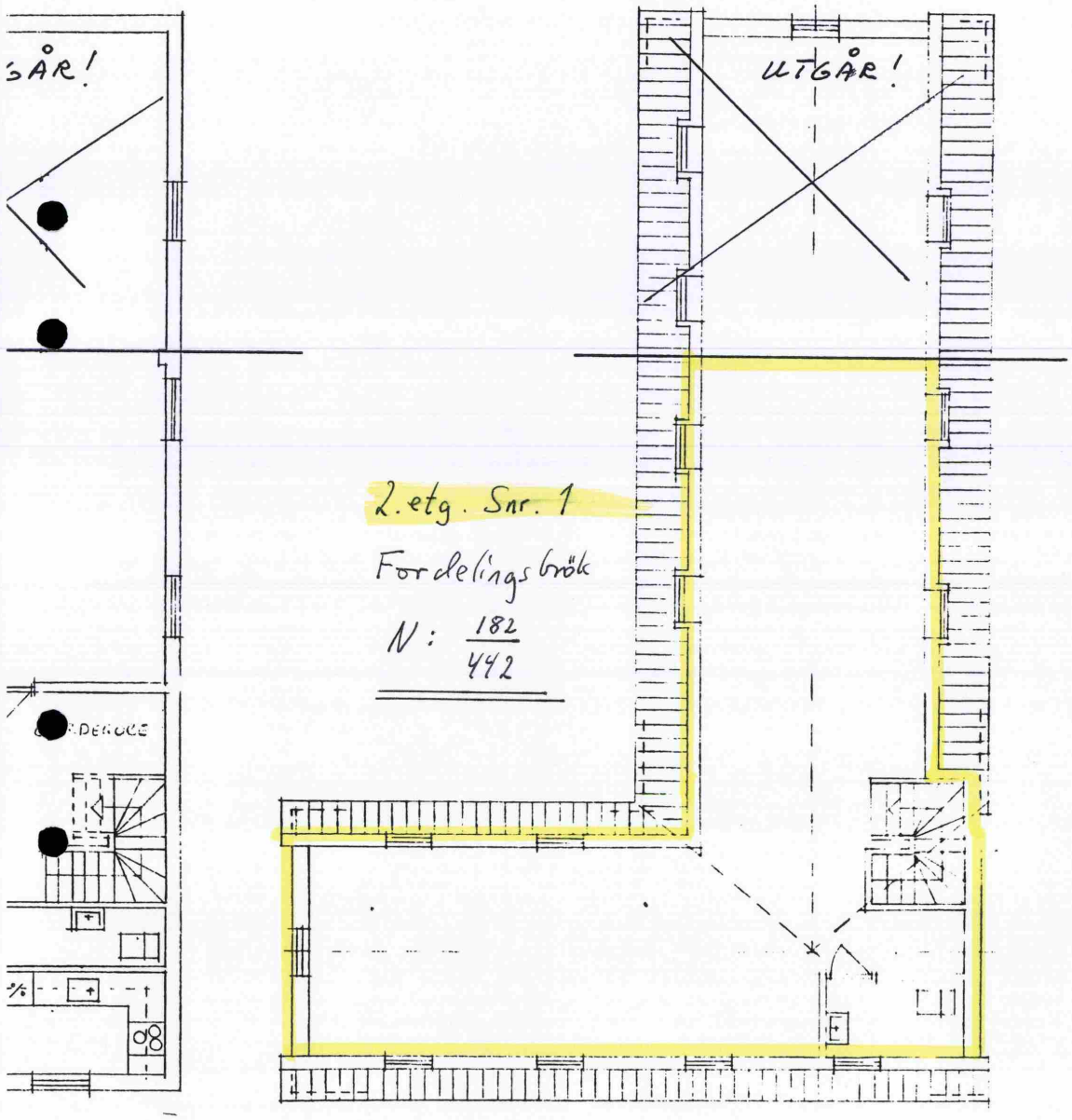

Werkenthinstraße 10
1. etage
M = 1:50
Side 3A
1. etg. Snr 1
Side 3 A
Kammer 1
Kammer 2
Kammer 3
Küche
Diele
Abstellraum
GARDEROBEHYLLE
RUST
1000 x 1000
PIPE

Side 4

F.B.V. 24/8-88
J.nr. 1267

F.B. nr. 532/88

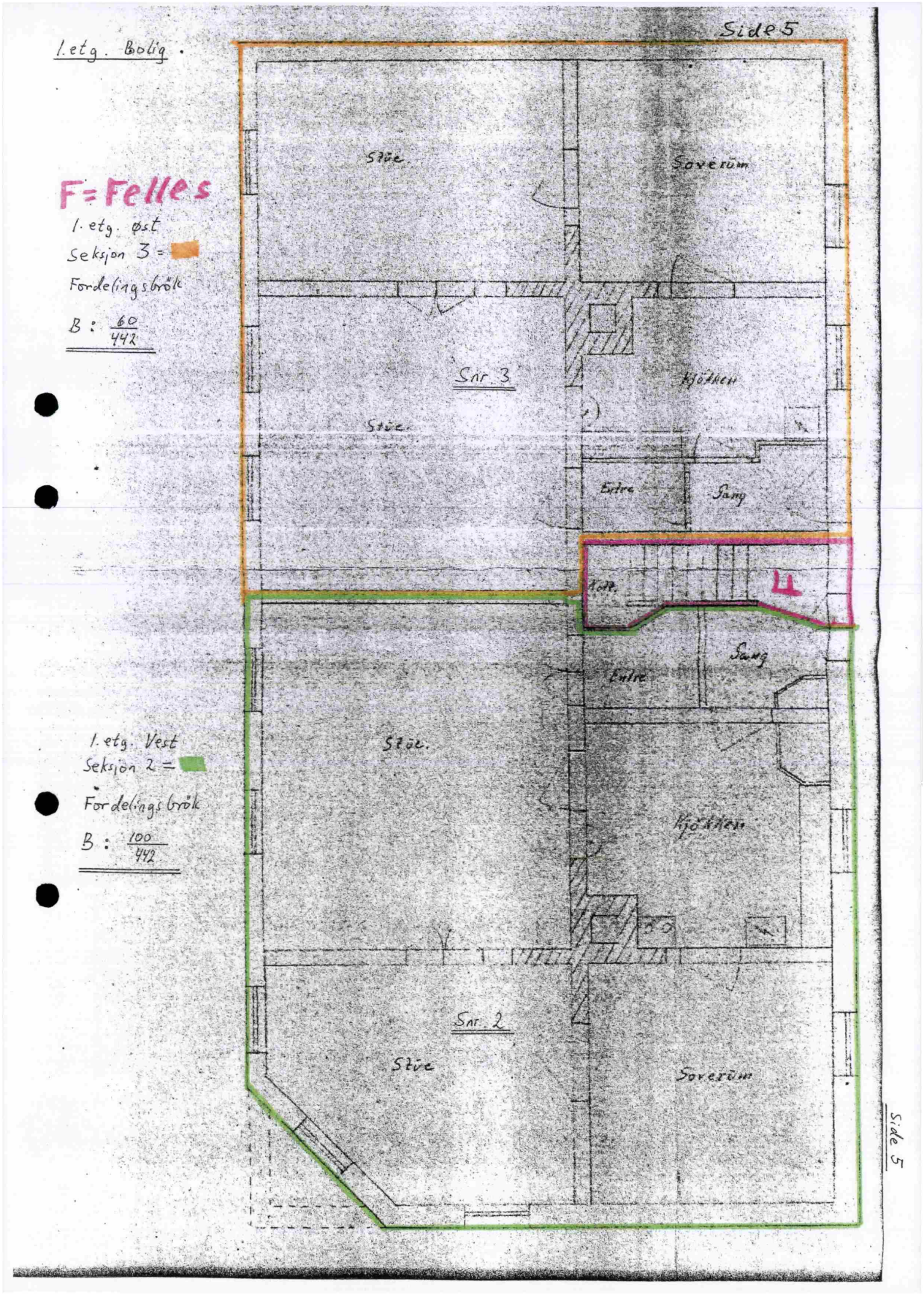
TEKN. ETAT 29/8 88
j.nr. 1533 ark nr. Wennaljeldsgt 10

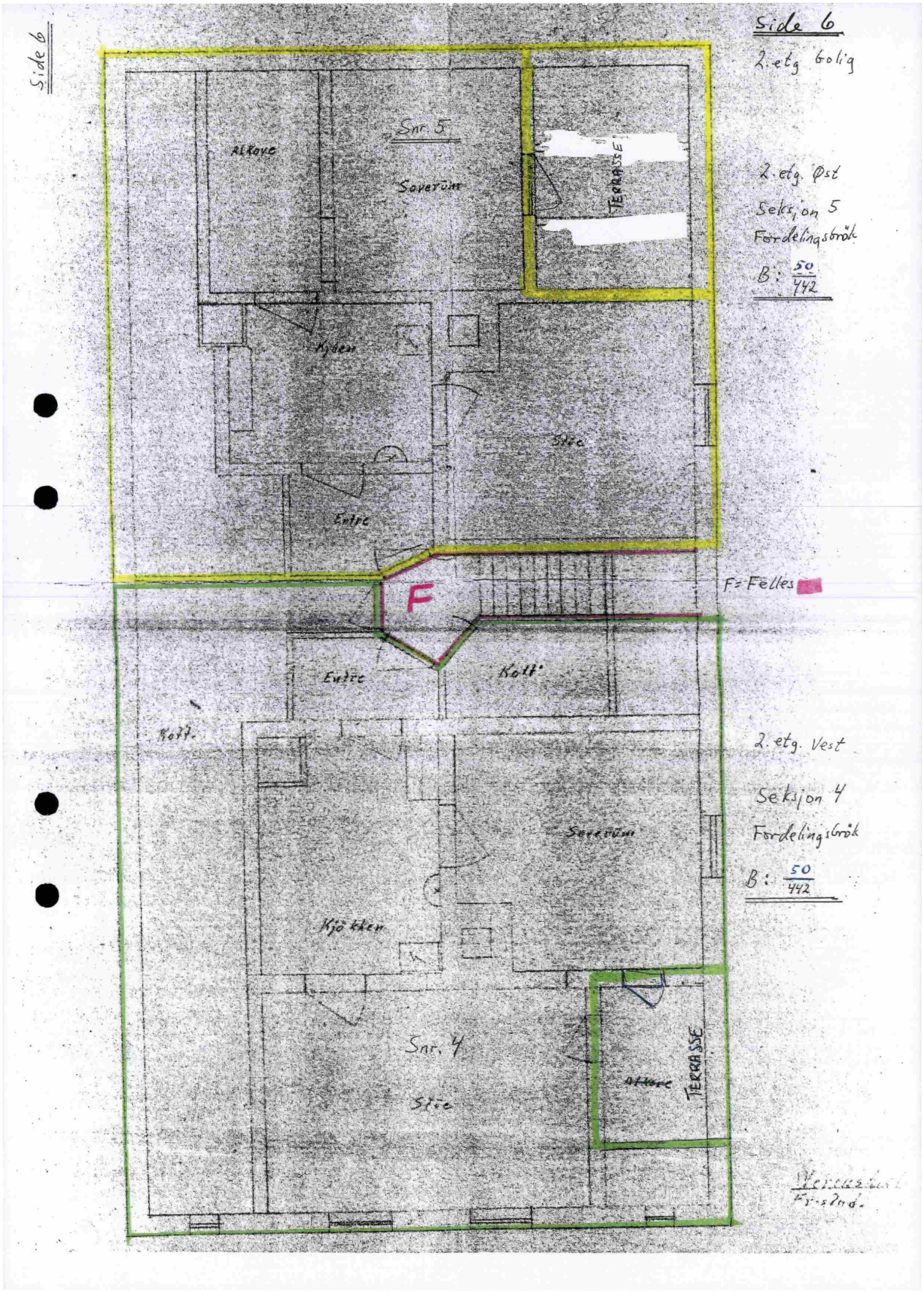


PLAN LOFT

Sigmund Andersen

MÅL 1:100


1. etg. Bolig.
Side 5
F = Felles
1. etg. øst
Seksjon 3 =
Fordelingsbrøk
B : 60/442
Stue.
Soverom
Snr. 3
Kjøkken
Stue.
Entre
Sang
4
Sang
Entre
1. etg. Vest
Seksjon 2 =
Fordelingsbrøk
B : 100/442
Stue.
Kjøkken
Snr. 2
Stue
Soverom
Side 5


Side 6
Side 6
2. etg Bolig
Snr 5
Alkove
Soverom
TERRASSE
Kjøken
Stue
Entre
2. etg. Øst
Seksjon 5
Fordelingsbrøk
B: 50/442
F
F = Felles
Entre
Kott.
Kott.
2. etg. Vest
Seksjon 4
Fordelingsbrøk
B: 50/442
Soverom
Kjøkken
Snr. 4
Stue
Alkove
TERRASSE

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0030/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Werenskiolds gate 10B 1608 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 300, bnr 1460, snr 2 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136