

Tilstandsrapport

 Enebolig i rekke
 Trondalstoppen 5 B, 1621 GRESSVIK
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 50, bnr. 364, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 16649-1672

Referansenummer: LR8293

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

jonny@takstco.no

906 56 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin bolig som er bygget i 2019. Boligen er bygget med uetg + 2 etasjer. Integrert garasje under terrasse i 1 etg. Boligen er oppført av Trondalen Utvikling a.s. med underleverandører og har grunnmur i betong/blokker, yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Vinduer med isolerglass. Pult-tak som er tekket med papp. Store terrasser i tre ut fra 1 etg og 2 etg. Innglasset deler av terrasse i 2 etg. Eier har montert et drivhus på deler av terrassen i 2 etg. Boligen innehar en god standard fra byggeår.

Enebolig i rekke - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er typen pult-tak som er tekket med papp. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål. Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Blokker/murvegger i uetg. Taket er av typen pult-tak som har sperrer/bkelker av tre. Det er ikke loft da takkonstruksjonen har mønt himling inne. Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Screen på stuevindu + lamellgardiner. Hvit ytterdør og terrassedører i tre. Stor ledd-port til garasjen med el-åpner. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje. Veranda i tre ut fra 1 etg over garasjen med trapp opp til terrassen i 2 etg. Det er også en innglasset terrasse ut fra stuen i 2 etg. Det står et drivhus på deler av terrassen. Utvendig trapp i tre mellom 1 og 2 etg på terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett og fliser. Vegger og himlinger er av malte gipsplater. Det er registrert noen krypsprekker mellom vegger og himlinger + noen hjørner. Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er målt litt skjevheter i gulv som : Uetg : gang 5 mm, soverom 5 mm, soverom 8 mm. 1 etg : gang 7 mm, garderobe 5 mm, soverom 8 mm, soverom 7 mm. 2 etg : stuen 8 mm, kjøkken 10 mm. Ingen tiltak er nødvendig. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Det er installert en isolert stålpipeline med peisovn. Gulv er belagt med parkett og fliser, malte gipsplater på vegger. Hulltaking er ikke tatt da vaskerom og bad ligger mot bakvegg mot terrenget. Det er overflate målt og ikke funnet noen unormale verdier. Innvendige hvite trapper med eik i trinn. Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Uetg :
Det foreligger FDV permer fra utbygger og innleide firmaer.

Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 12 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert et sluk i pvc. Badet er utført med smøremembran. Badet er innredet med : innredning med servant, veggmontert toalett. Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Hulltaking er foretatt fra bod mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Vaskerom Uetg :

Rommet er fra byggeår og det foreligger FDV dokumentasjon på utførelsen. Vegger og himling er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 28 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert et sluk i pvc. Det er brukt smøremembran under fliser. Rommet er innredet med : innredning med skyllekum + opplegg til vaskemaskin. Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Hulltaking er foretatt fra soverom mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad 1 etg :

Det foreligger FDV permer fra utbygger. Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 28 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert et sluk i pvc. Det er brukt smøremembran under fliser. Badet er innredet med : innredning med 2 servanter, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Hulltaking er foretatt fra bod mot bad. Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt. Det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit glatt innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøll og frys, komfyr, topp, barløsning. Blandebatteriet er noe løst om må festes bedre. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør opplegg er fra byggeår. Avløpsrør er av pvc. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet. Boligen har en 200 liter bereder. Det er montert sentralstøvsuger og varmepumpe av typen luft til luft. Boligen har automatsikringer. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Det er montert el-bil lader i garasjen. Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Trolig bygget på fjell.

Dreneringen er trolig fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann.

Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll.

Grunnmur i betong/blokker.

Relativt flat tomt i 2 plan med busker og trær, asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

Felles eiet tomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

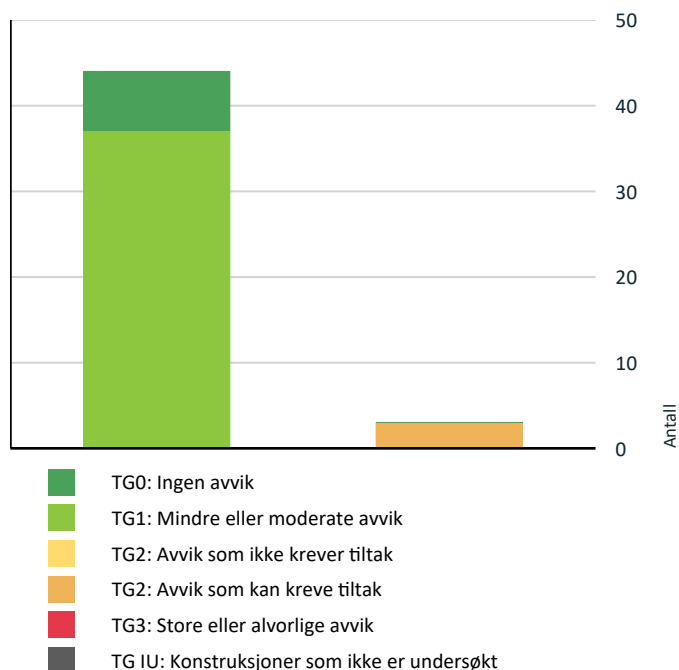
Enebolig i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Blokker/murvegger i uetg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er av typen pult-tak som har sperrer/bjelker av tre. Det er ikke loft da takkonstruksjonen har mønt himling inne.

Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Screen på stuevindu + lamellgardiner.

Dører

Hvit ytterdør og terrassedører i tre. Stor ledd-port til garasjen med el-åpner. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre ut fra 1 etg over garasjen med trapp opp til terrassen i 2 etg. Det er også en innglasset terrasse ut fra stuen i 2 etg. Det står et drivhus på deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blomsterkasser inn mot rekkverk kan utgjøre en fare for barn til å klatre over rekkverket. Det har dryppet inn noe vann på i innbygget terrasse ved ekstremvær opplyser eier. Laminatgulv i innbygget terrasse er noe troet pga fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga løsningen på blomsterkasse/rekkverk/drypping i innglasset terrasse/troede laminatgulvbord i innbygget terrasse. Konsekvens kan være at laminatgulvet må skiftes samt at noen kan klatre og falle over rekkverk.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre mellom 1 og 2 etg på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler håndrekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga manglende håndrekker og slitasje.



Utvendig trapp mellom etasjer/terrasser.

INNENDIG

Overflater

Gulv er belagt med parkett og fliser. Vegger og himlinger er av malte gipsplater. Det er registrert noen krypsprekker mellom vegger og himlinger + noen hjørner.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er målt litt skjevheter i gulv som : Uetg : gang 5 mm, soverom 5 mm, soverom 8 mm. 1 etg : gang 7 mm, garderobe 5 mm, soverom 8 mm, soverom 7 mm. 2 etg : stuen 8 mm, kjøkken 10 mm. Ingen tiltak er nødvendig.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er installert en isolert stålpipes med peisovn.



Viser peisovn.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv er belagt med parkett og fliser, malte gipsplater på vegger. Hulltaking er ikke tatt da vaskerom og bad ligger mot bakvegg mot terrenget. Det er overflate målt og ikke funnet noen unormale verdier.

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendige hvite trapper med eik i trinn.

! TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Det foreligger FDV permer fra utbygger og innleide firmaer.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 12 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Badet er utført med smøremembran.



Viser sluk.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggmontert toalett.



Viser innredning.

Tilstandsrapport



Viser bad.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeår og det foreligger FDV dokumentasjon på utførelsen.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er av malte plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 28 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Det er brukt smøremembran under fliser.



Viser sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med : innredning med skyllekum + opplegg til vaskemaskin.



Viser vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

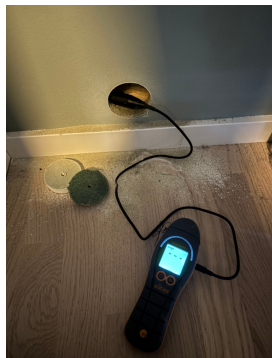
Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Tilstandsrapport



Viser hulltaking.

1 ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger FDV permer fra utbygger.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 28 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen glipper i silicon i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga glipper/sprekker i silicon.



Bildet viser noe glipper i silicon i dusjen.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Det er brukt smøremembran under fliser.



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med 2 servanter, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører.



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra bod mot bad. Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt. Det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.



Viser hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hvit glatt innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøll og frys, komfyr, topp, barløsning. Blandebatteriet er noe løst om må festes bedre.



Viser kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg er fra byggeår.



Viser rør-skap.



Viser inntak, stoppekran og vannmåler.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet.



Viser ventilasjonsskap.

! TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en 200 liter bereder.

Tilstandsrapport



Viser bereder

Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger og varmepumpe av typen luft til luft.



Viser sentralstøvsuger.



Viser varmepumpe.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har automatsikringer. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Det er montert el-bil lader i garasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Nytt bygg i 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iflg eiers opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen rapporter er forelagt takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

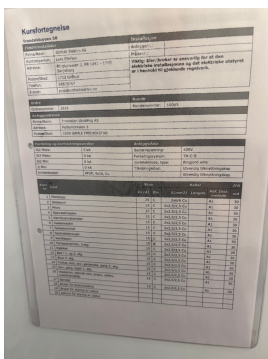
Nei

Generell kommentar

Det skal ikke være behov for kontroll på et så nytt anlegg.



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen mangler er registrert.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.

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

Nei Det er ikke registrert mangler på dette.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Ingen synlige skader er registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Trolig bygget på fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/blokker.

TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt i 2 plan med busker og trær, asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Andre tomteforhold

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold. Felles eiet tomt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

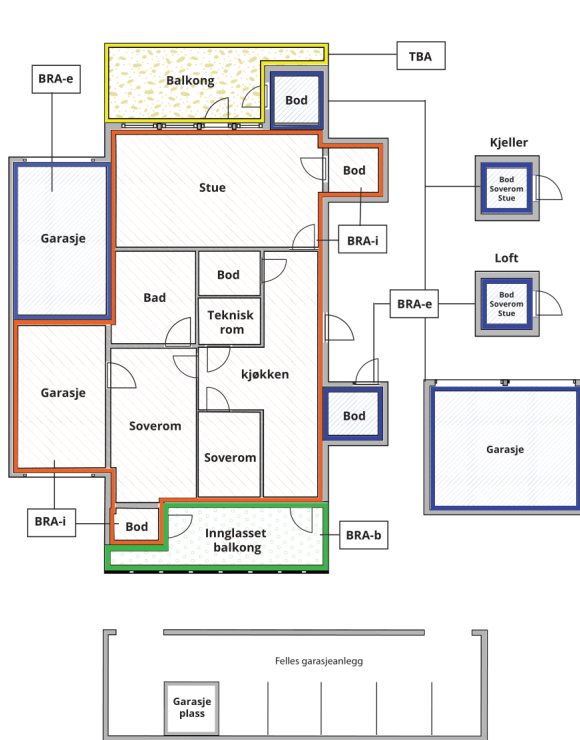
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	92		19	111	
1 Etasje	60			60	47
2 Etasje	65			65	57
SUM	217		19		104
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Teknisk rom, Garasje		
1 Etasje	Gang, Garderobe/omkladningsrom, Bad, Soverom, Stue, Bod		
2 Etasje	Stue, Kjøkken	Bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig i rekke	159	58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Marte-Kristin Skui Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	50	364		29	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondalstoppen 5 B

Hjemmelshaver

Berg Marte-Kristin Skui, Gregersen Nicolai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et nytt boligområde på Trondalstoppen på Gressvik. Det er gangavstand til skoler og barnehage samt til Gressvik idrettsanlegg og Gressvikmarka som grenser inn mot boligfeltet. Det er ca 10-12 min med bil til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt i 2 plan. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass, deler av gårdsplassen er gruset. Noen busker og trær på oversiden, fin utsikt mot elven og Kråkerøy.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Bebyggelsen

Boligen er oppført av Trondalen Utvikling a.s. som har bygget ut det meste i området. Bebyggelsen består av en enebolig bolig i rekke som er bygget i 2 etasjer + utedg. Integrert garasje i utedg. Innglasset terrasse + terrasse i tre mot syd/øst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 750 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Risiko	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner bortsett fra noe lekkasje inn i innbygget terrasse ved ekstremvær.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	
2	16.04.2025	
3	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LR8293>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Foss & Co Østfold Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	206250011
Adresse	Trondalstoppen 5 B		
Postnr.	1621	Sted	GRESSVIK
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år 11mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Marte-Kristin Skui	Etternavn	Berg
Selger 2 Fornavn	Nicolai	Etternavn	Gregersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	50	Bnr.:	364	Fnr.:		Snr.:	29
Adresse:		Trondalstoppen 5 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:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 25.01.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?						
	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 25.01.2022	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad Kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Gressvik 15.09.2019

Siv E og Arild Jacobsen
Trondalstoppen 5 B
1621 Gressvik

Nytt tilbygg/vinterhage - Gnr: 50, Bnr: 364, Snr: 29 – Siv E og Arild Jacobsen

Vi ønsker å søke om et nytt tilbygg til vår eksisterende leilighet.

Eiendommen er berammet av Detaljreguleringsplan for Trondalen sørøst, Plan id. 0106 1085.

Eiendommen er forholdsvis stor med mange bygninger, så en felles arealberegning blir meget komplisert og tidkrevende. I søknaden vil det derfor bare være arealberegninger på nytt planlagt tilbygg.

Vedlagt ligger dokumenter og tegninger som er relevante for tiltaket.

Med vennlig hilsen

Siv E og Arild Jacobsen

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	50	364		29			FREDRIKSTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Trondalstoppen 5 B				1621	GRESSVIK	
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebyggelse eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3						
	☒ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)						
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
	☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet						
	☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						
	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet	☐ Grunn-eiendom	☐ Anleggs-eiendom	☐ Festegrund over 10 år	☐ Arealoverføring		
	Annet:						
	Planlagt bruk/formål		Beskriv				

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan						
	Navn på plan						
	Detaljreguleringsplan for Trondalen sørøst, Plan id. 0106 1085.						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
		19,60	19,60		18,60	18,60	3672,7
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						

Plassering					
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?			☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert				
	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?			☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert				
Avstand	Minste avstand til nabogrense	7,1	m	Dette skal vises på situasjonsplanen	
	Minste avstand til annen bygning	33,0	m		
	Minste avstand til midten av vei	58,5	m		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☒ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng	
<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.</i>		
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	* Beskriv
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	☒
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 – 2	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 – 1	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	–	☒
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	1 – 2	☐
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 2	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Siv E Jacobsen og Arild Jacobsen	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 90158098
Adresse Trondalstoppen 5 B	Postnr. 1621	Poststed GRESSVIK
Dato 27.06.2019	Underskrift 	
Gjentas med blokkbokstaver SIV E JACOBSEN OG ARILD JACOBSEN		E-post arild@hakon-hansen.no
Eventuelt organisasjonsnr.		

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
50	364		29	Trondalstoppen 5 B	1621	GRESSVIK
Eier/fester				Kommune		
Siv E Jacobsen og Arild Jacobsen				FREDRIKSTAD		

Det varsles herved om	
☐ Nybygg	☐ Anlegg
☒ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem
☐ Endring av fasade	☐ Riving
☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring
☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19	
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter
☐ Arealplaner	☐ Vegloven
Vedlegg nr. B -	

Arealdisponering	
Sett kryss for gjeldende plan	
☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan
☐ Bebyggelsesplan	
Navn på plan	
Detaljreguleringsplan for Trondalen sørøst, Plan id. 0106 1085.	

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Det søkes om nytt tilbygg/vinterhage. Tilbygg under 50m2.	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
Siv E Jacobsen og Arild Jacobsen			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Arild Jacobsen	arild@hakon-hansen.no		90158098
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke-obligatorisk)		WWW.	

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Arild Jacobsen	Trondalstoppen 5 B
Postnr.	E-post
1621 Gressvik	arild@hakon-hansen.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 2	☐
Andre vedlegg	Q	-	☒

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sed	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Gressvik	29.08.2019	<i>Arild Jacobsen</i>
		Gjentas med blokkbokstaver
		SIV E JACOBSEN OG ARILD JACOBSEN

Kvitting for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	50	364		29			FREDRIKSTAD
	Adresse Trondalstoppen 5 B				Postnr. 1621	Poststed GRESSVIK	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
50	364		27	Lise B Bunes og Steinar Uglebakken			
Adresse Trondalstoppen 3				Adresse Trondalstoppen 3			Kvittering vedlegges
Postnr. 1621		Poststed GRESSVIK		Postnr. 1621		Poststed GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel		Dato	Sign.	Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket		Dato 29.08.19	Sign. <i>Steinar Uglebakken</i>

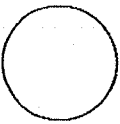
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
50	364		26	Monica S Tiben og Lars G Tiben			
Adresse Trondalstoppen 1				Adresse Trondalstoppen 1			Kvittering vedlegges
Postnr. 1621		Poststed GRESSVIK		Postnr. 1621		Poststed GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel		Dato	Sign.	Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket		Dato 29.08.19	Sign. <i>[Signature]</i>

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
50	364		28	Trondalen Utvikling AS			
Adresse Trondalstoppen 5 A				Adresse Perlemorveien 3			Kvittering vedlegges
Postnr. 1621		Poststed GRESSVIK		Postnr. 1639		Poststed GAMLE FREDRIKSTAD	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel		Dato	Sign.	Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket		Dato 02.09.2019	Sign. <i>[Signature]</i>

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel		Dato	Sign.	Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket		Dato	Sign.

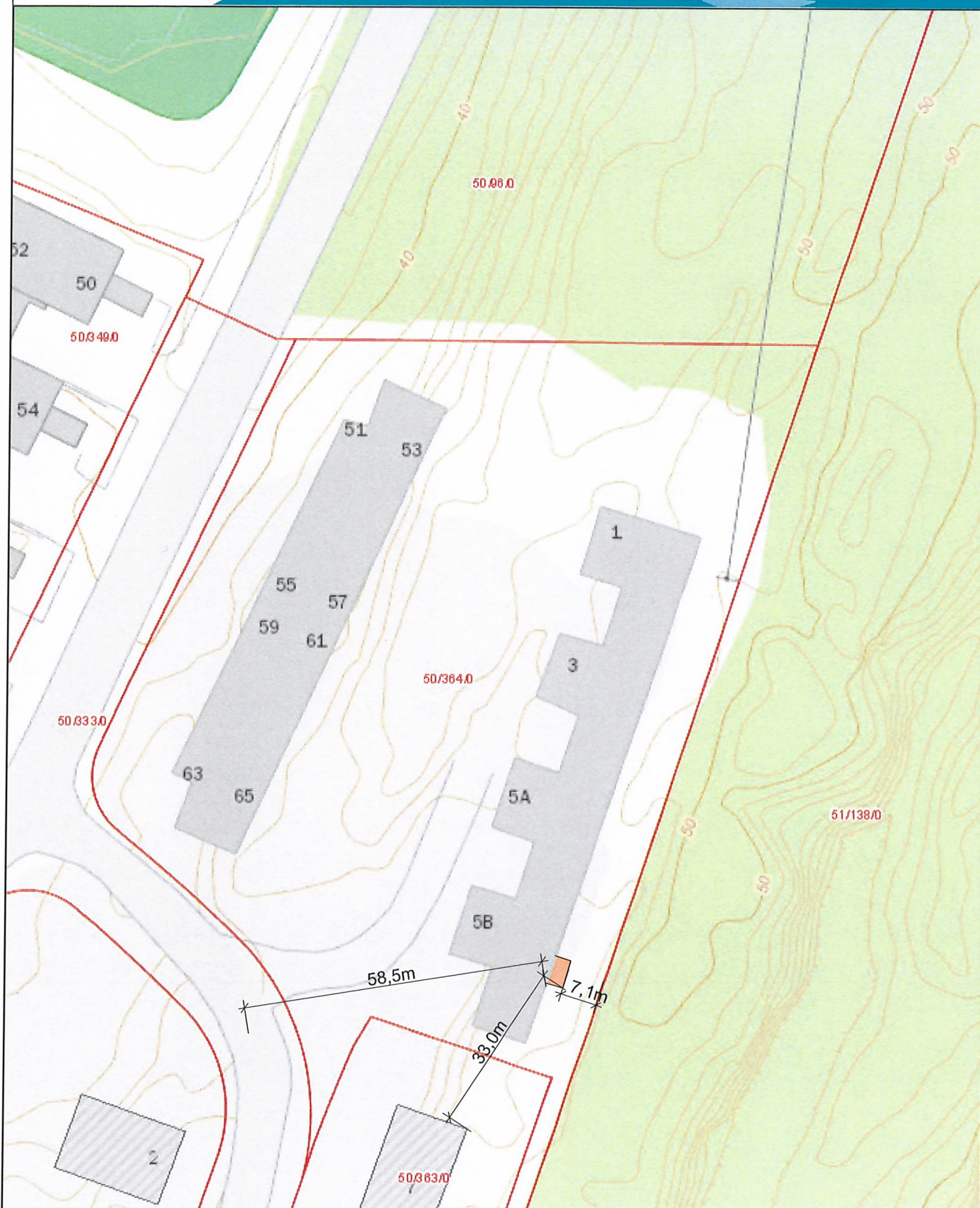
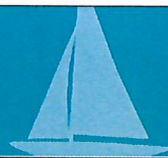
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel		Dato	Sign.	Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket		Dato	Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. 



FREDRIKSTAD
KOMMUNE



Tegning:
Situasjonskart, Nytt tilbygg
Siv E Jacobsen og Arild Jacobsen
Trondalstoppen 5 B, 1621 Gressvik

Dato opprettet:
10.08.2019

Fase:
Søknad

Gnr./Bnr/Snr:
50/364/29

Vedlegg:
D-1

Mål:
1:500 A4

Utført:
PSS



torpbyggkonsult as
www.torpbyggkonsult.no • 97 97 57 25

Matrikelopplysninger for bygg på Gnr/Bnr/Snr : 50/364/29

Tiltakshaver / Ansvarlig søker: Siv E og Arild Jacobsen

1. Informasjon pr. bygg

Bygg	Tiltakstype	Bygnings- typekode	Nærings- gruppekode	BYA	
				Eks.	Nytt
Leilighet	T	131	X		19,6

Tiltakstyper: Nybygg (N), tilbygg (T), påbygg (P), underbygging (U), ombygging (O) (bruksendring), riving (R).
BYA = Arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykket) (NS3940). For beregning av bebygd areal brukes mål fra ytterveggs ytterside.

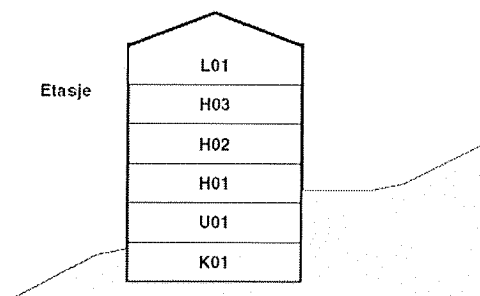
2. Areal pr. etasje/plan pr. bygg

Beregnes etter Norsk Standard NS 3940, med noen modifikasjoner.

Etasjenr	Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BTA bolig		BTA annet	
	Eks.	Nye	Eks.	Nytt	Eks.	Nytt	Eks.	Nytt	Eks.	Nytt
Leilighet	1	-	-	18,6	-	-	-	19,6	-	-

BRA (bebygd areal) - Arealet innenfor yttervegger (inkluderer konstruksjonsareal for innvendige vegger). Åpent overbygget areal inkluderes ikke.

BTA (bruttoareal) - Beregnes av omsluttende bygningsdeler i gulvhøyde og inkluderer utvendig kledning. For loftsetasjer med skråtak beregnes de deler som er målverdige (BRA + veggtykkelse - evt. midtvegg mot nabo).



Etasjekode

Etasjekode = etasjen hvor boligens inngangsdør er plassert.
Feltet har plass til 3 tegn og det skal registreres med en bokstav for hver etasjekode med påfølgende nummerering av etasjetyperne:

L02 = Andre loftsetasje
L01 = Første vanlige loftsetasje
H02 = Andre hovedetasje
H01 = Første hovedetasje
U01 = Øverste underetasje
U02 = Nest øverste underetasje
K01 = Øverste kjelleretasje
K02 = Nest øverste kjelleretasje

3. Bruksenheter (Boligspesifikasjon i Matrikkelen)

Bruksenhetsnr. / Leilighetsnr.	BRA		Antall rom		Kjøkkenkode		Bad		WC	
	Eks.	Nytt	Eks.	Nytt	Eks.	Nytt	Eks.	Nytt	Eks.	Nytt
Leilighet	-	18,6	-	-	-	-	-	-	-	-

Antall rom pr. boligenhet

Her registreres antall rom pr. boligenhet.
Et rom må tilfredsstille bygningslovens krav til beboelsesrom til varig opphold og være 6 m² eller større.
Kjøkken, bad, bod, vindfang, gang, hall o.l. regnes ikke med i antall rom.

Kjøkkenkode - følgende koder benyttes pr. bolig:

1. Kjøkken Brukes på alle leiligheter med eget kjøkken. Tekjøkken regnes også med.
2. Ikke kjøkken Koden benyttes ved hybel uten kjøkken.
3. Felleskjøkken Benyttes dersom flere hybler deler et kjøkken.

Antall bad og WC

Antall bad og WC registreres pr. boligenhet.
Rom med dusj blir regnet som bad.

Bruksenhetsnr.

H0102	H0103	H0104	H0105	H0102	H0103	H0104
H0101		H0106		H0101		

Storgata 2

Storgata 4

4. Dispensasjon

Sett kryss og angi bygg dispensasjonen gjelder	Dispensasjon fra:	Kode
	Plan- og bygningsloven	110
	Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag	111
	Forskrifter til PBL	120
	Vedtekter til PBL	130
	Arealformål i kommune (del)plan	140
	KpArealformål grønnstruktur § 11-7 nr. 3	141
	KpArealformål LNFR § 11-7 nr. 5	142
	KPArealformål bruk/vern sjø/vassdr/strandsone § 11-7 nr. 6	143
	Bestemmelser i kommune (del)plan	150
	Bestemmelser i reguleringsplan	160
	RpArealformål grønnstruktur § 12-5 nr. 3	161
	RPArealformål LNFR § 12-5 nr. 5	162
	RPArealformål bruk/vern sjø/vassdrag/strandsone § 12-5 nr. 6	163
	Bestemmelser regulerings-/bebyggelsesplan	165
	Dispensasjon fra hensynssone i reguleringsplan	170
	Sikrings, støy- og faresone § 11-8 tredje ledd bokstav a	171
	Infrastruktursone § 11-8 tredje ledd bokstav b	172
	Randsone rundt verneområder § 11-8 tredje ledd bokstav c	173
	Båndleggingssone § 11-8 tredje ledd bokstav d	174
	Veiloven	200
	Jordloven	300
	Arbeidsmiljøloven	400
	Forurensningsloven	500

5. Vannforsyning og Avløp

	Offentlig	Privat vannverk	Privat innlagt	Ikke innlagt
Vann	X			
	Offentlig	Privat kloakk		Ingen kloakk
Avløp	X			

6. Energikilder og Oppvarmingsformer

Elektrisitet	
Olje/parafin/fl.brensel	
Biobrensel	
Solenergi	
Varmepumpe	
Gass	
Fjernvarme	
Annen energikilde	

Elektrisk	
Sentralvarme	
Annen oppvarming	

7. Løfteinnretninger/Heis?

☐

Nei

☐

8. Tegninger og situasjonskart

- Tegninger og situasjonskart skal være målsatt, ha målestokk og følge NS 3940.
- Avstand til eksisterende bygninger og grenselinjer skal angis på situasjonskart.
- Når tegninger og situasjonskart foreligger digitalt er det ønskelig at digitale filer sendes til amuk@fredrikstad.kommune.no ved søknad om rammetillatelse.
- Ved anmodning om ferdigattest skal innmålingsrapport innsendes og det er ønskelig at digitale innmålingsfiler sendes til amuk@fredrikstad.kommune.no.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 50/364/0/29

Eierrepresentant: Gregersen Nicolai

Regningsmottaker: Gregersen Nicolai

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	50	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	364	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	29				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300612803	Rekkehus	Ferdigattest	Bolig		165,6

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BERG MARTE-KRISTIN SKUI	Trondalstoppen 5B	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
GREGERSEN NICOLAI	Trondalstoppen 5B	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.05.2025	1/1	0	kr 466,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.05.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.05.2025	1/1	0	kr 1 599,00
60	ESkatt Bolig	4 189 800,00 0/00	kr 3,20	01.05.2025	1/1	0	kr 13 407,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.05.2025	1/1	0	kr 3 398,00
350	AKONTO AVLØP	145,00 M3	kr 32,18	01.05.2025	1/1	0	kr 5 833,00
250	AKONTO VANN	145,00 M3	kr 16,80	01.05.2025	1/1	0	kr 3 045,00
							kr 30 351,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
18287618	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.11.2024	2024	155	436



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Gregersen Nicolai

Trondalstoppen 5b

1621 Gressvik

Adresse: Trondalstoppen 5 B (- -)
Bygningsnr: 300612803
Eiendom: 50 / 364 / 0 / 29
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 25.01.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 15.04.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 34700

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

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 5B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/29

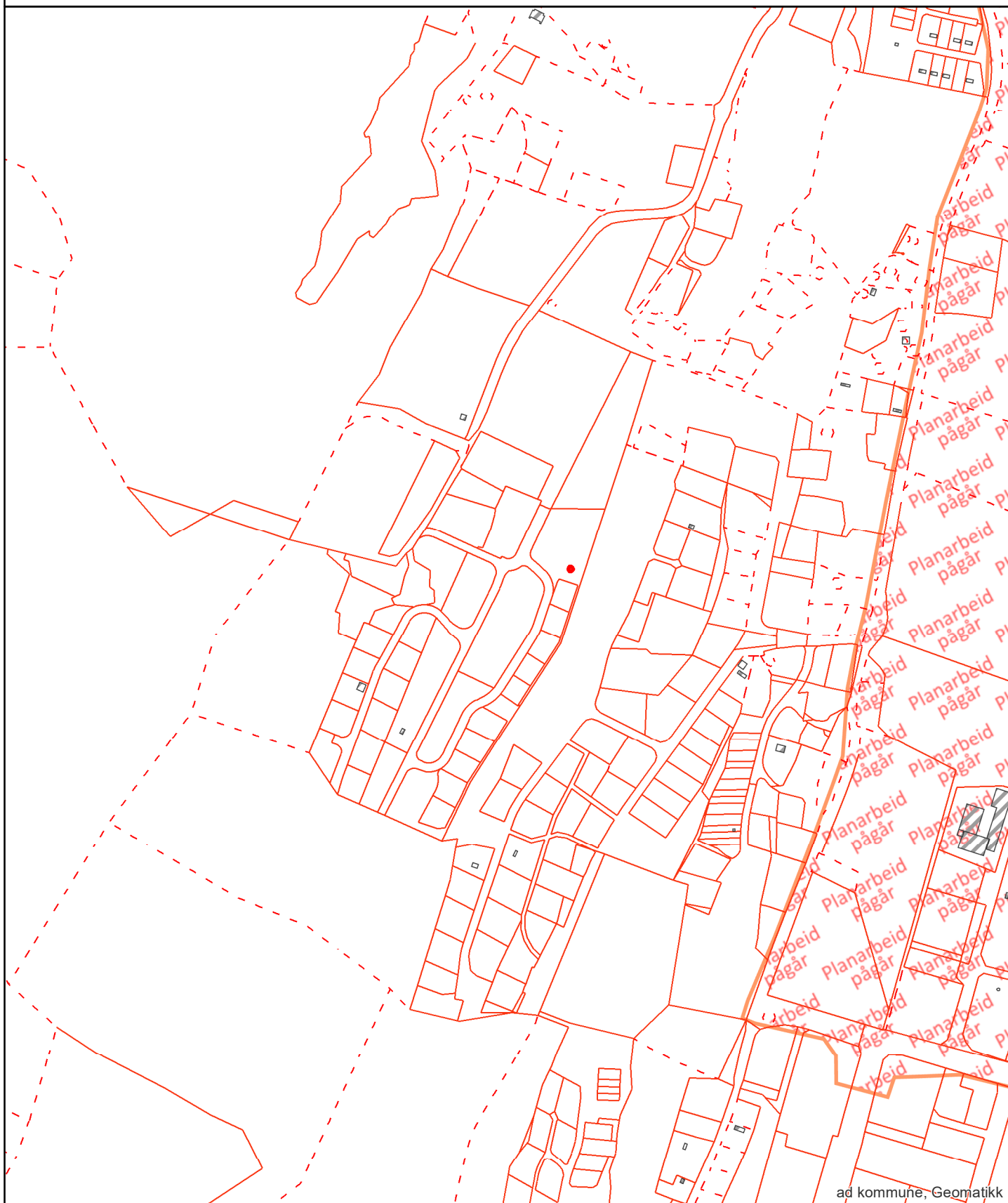
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-10



Planident:
Plannavn:

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

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





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 50 / 364 / 0 / 29

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 brensel tanker 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: Trondalstoppen 5B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/29

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-04-10



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



Grunnkart

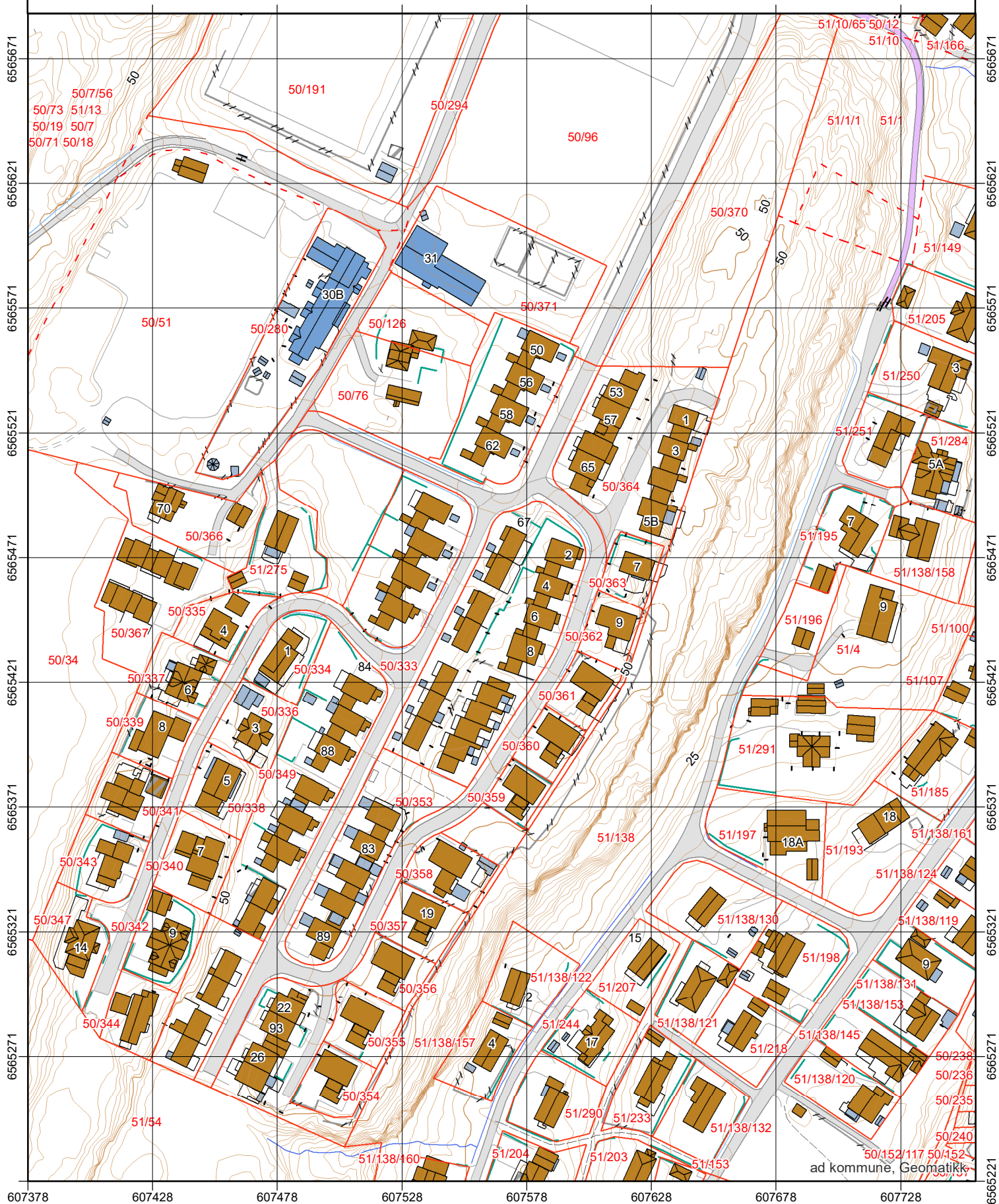
Adresse: Trondalstoppen 5B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/29

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-04-10



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





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 meking 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>

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 5B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/29

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-04-10



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.



Oversiktskart



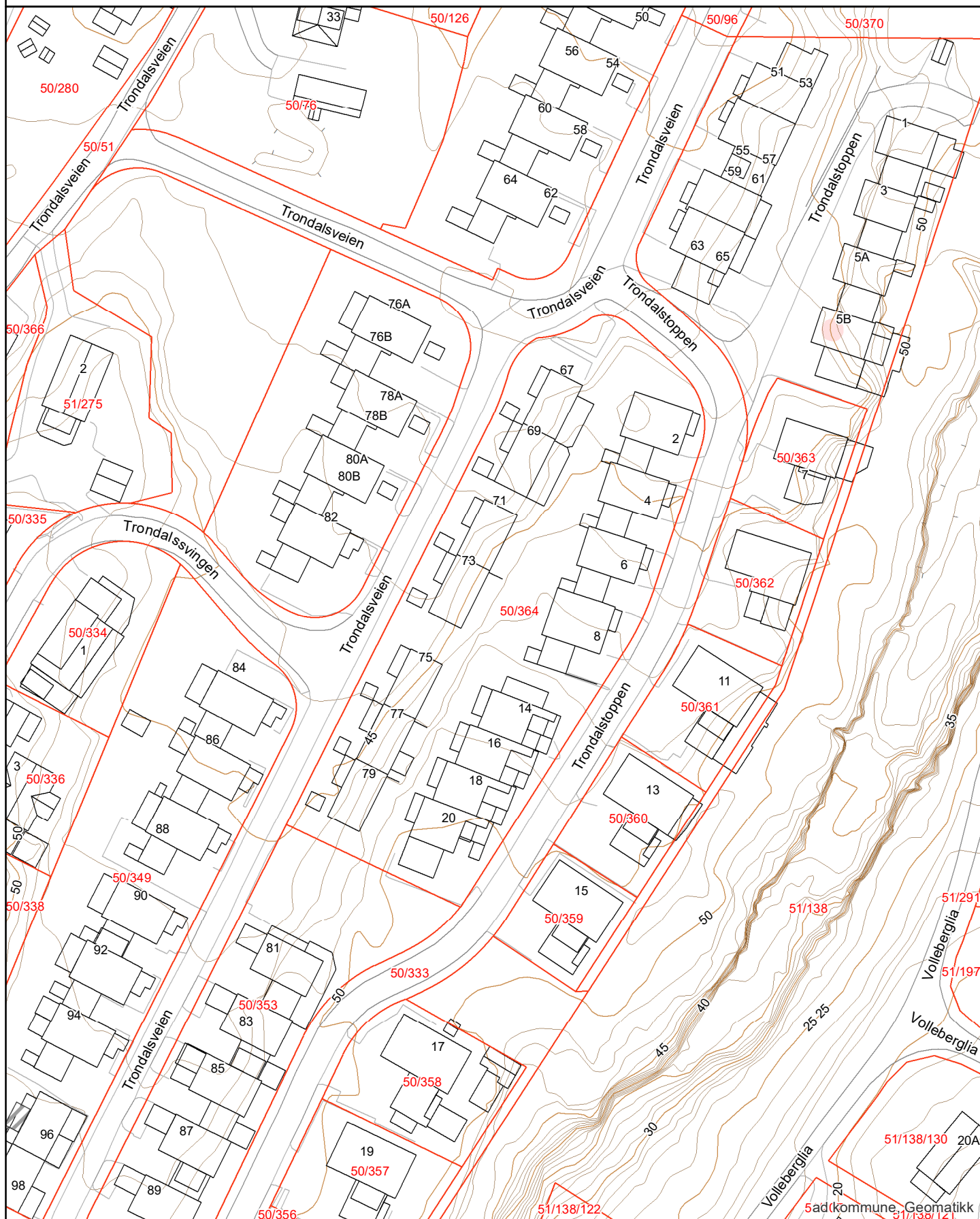
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 5B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/29

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-10



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 5B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/29

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-10



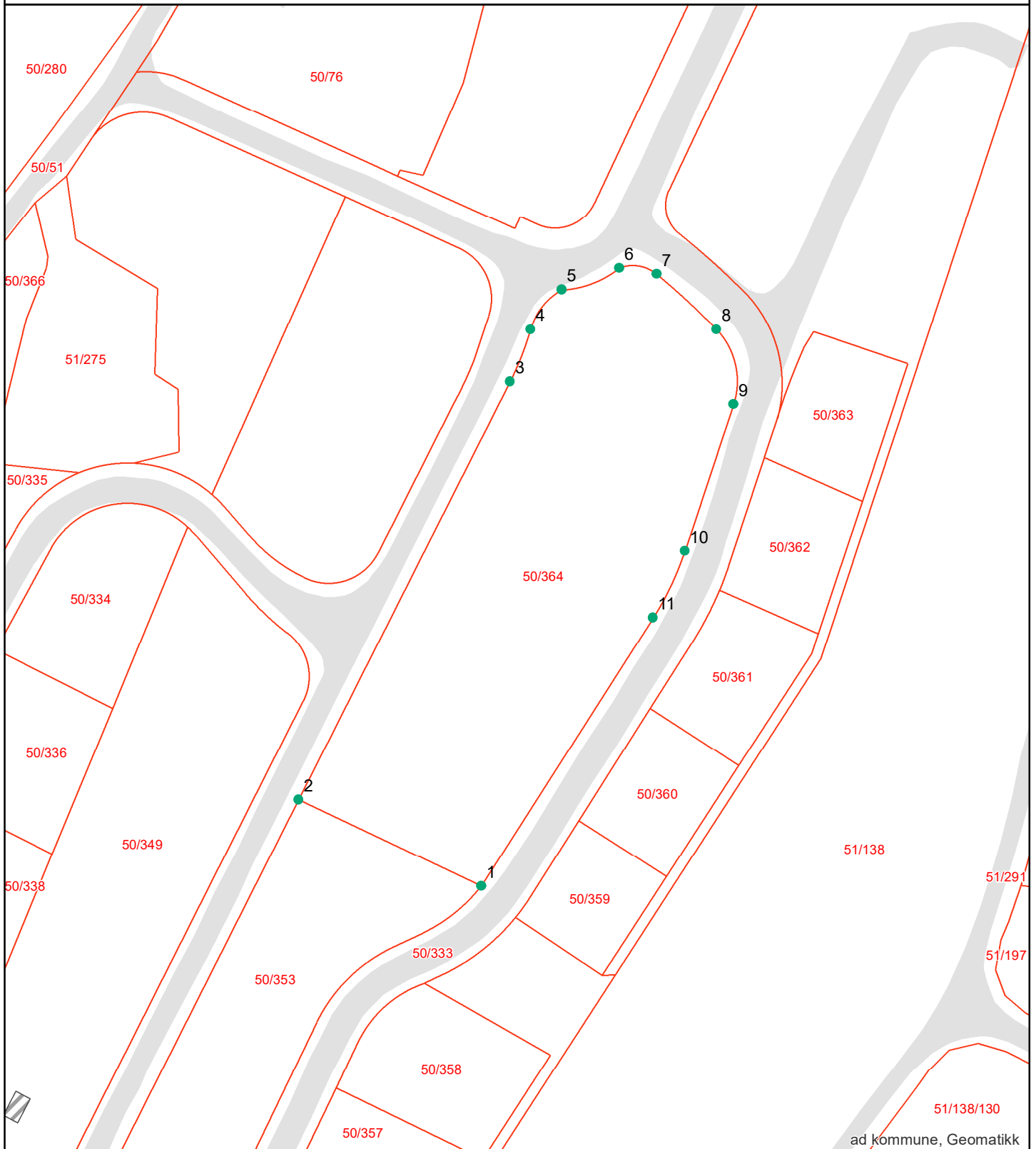
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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 : 10.4.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4584.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565378.56844	607553.721721	Jord	37.51	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565394.56657	607519.82405	Jord	86.95	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565472.09986	607559.090181	Ikke spesifisert	10.35	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	60.033
4	6565481.72159	607562.848191	Ikke spesifisert	9.61	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	12.007
5	6565489.05808	607568.638836	Ikke spesifisert	11.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	19.015
6	6565493.0786	607579.274684	Ikke spesifisert	7.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	7.004
7	6565491.95101	607586.240559	Ikke spesifisert	15.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	130.106
8	6565481.75024	607597.306716	Ikke spesifisert	14.94	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	14.008
9	6565467.86556	607600.466345	Ikke spesifisert	28.69	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565440.64843	607591.442016	Ikke spesifisert	13.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	55.027
11	6565428.28724	607585.572916	Ikke spesifisert	59.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 5B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/29

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-10



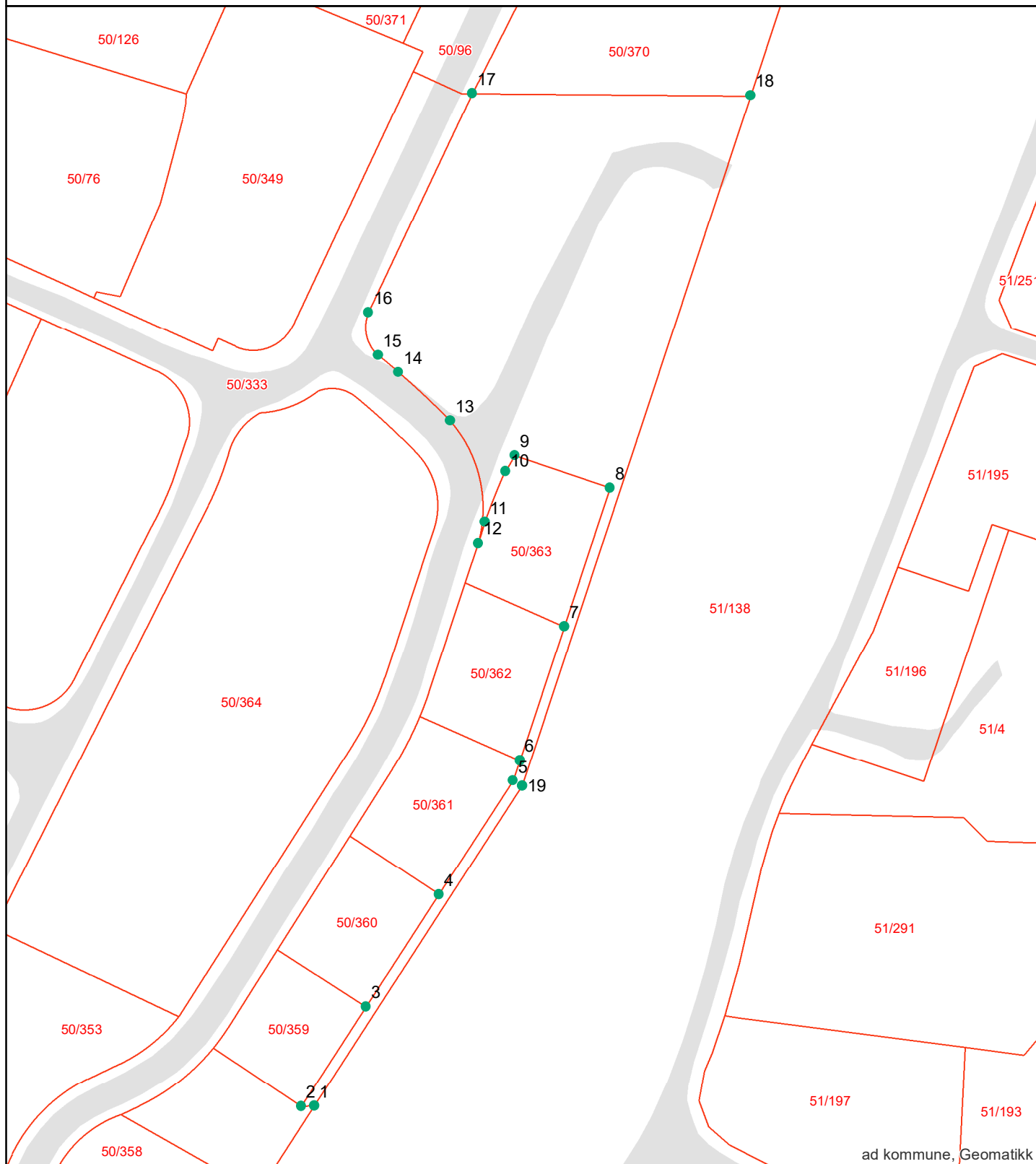
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3672.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.4.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565362.20085	607578.520645	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565362.10382	607576.110901	Jord	21.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565380.37976	607588.02941	Fjell	24.51	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565400.91331	607601.389982	Fjell	24.82	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565421.70373	607614.928078	Ikke spesifisert	3.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565425.40747	607616.159363	Fjell	25.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565449.91509	607624.294212	Fjell	26.84	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565475.37265	607632.724679	Fjell	18.48	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565481.30126	607615.240118	Ikke spesifisert	3.34	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	422.995
10	6565478.42761	607613.532518	Ikke spesifisert	10.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	150.096
11	6565469.07912	607609.800025	Ikke spesifisert	4.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565465.20257	607608.544194	Ikke spesifisert	23.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	24.513
13	6565487.64232	607603.438444	Ikke spesifisert	12.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	138.454
14	6565496.50191	607593.968497	Ikke spesifisert	4.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565499.68055	607590.159282	Ikke spesifisert	8.51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	6.754
16	6565507.45456	607588.454241	Ikke spesifisert	44.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565547.56314	607607.444363	Ikke spesifisert	51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6565547.16459	607658.409339	Fjell	133.16	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6565420.78594	607616.656681	Fjell	69.95	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 5B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/29

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-10



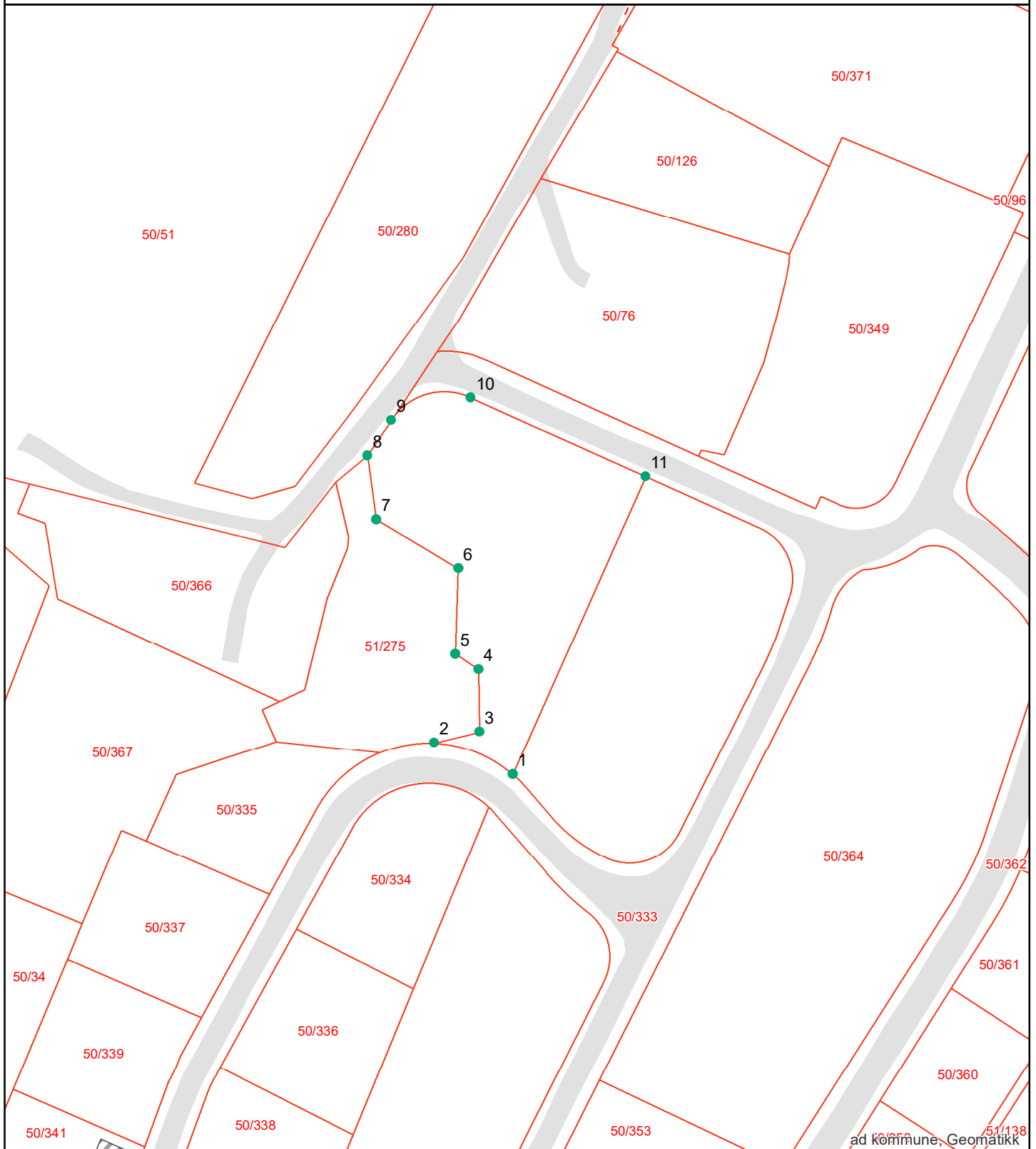
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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 : 10.4.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1838.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565451.19337	607503.785775	Jord	15.95	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	23.756
2	6565456.98789	607489.2637	Ikke spesifisert	8.63	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565459.02823	607497.639661	Fjell	11.59	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6565470.61344	607497.467301	Fjell	5.17	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6565473.4558	607493.156566	Fjell	15.87	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6565489.30883	607493.682892	Fjell	17.69	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6565498.39751	607478.522358	Fjell	11.92	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6565510.19907	607476.855287	Jord	7.93	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565516.77999	607481.279065	Jord	16.73	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	11.756
10	6565520.94254	607496.046651	Jord	35.59	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565506.31721	607528.475733	Jord	60.44	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-50/364/0/29

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	23.03.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NICOLAI GREGERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MARTE-KRISTIN SKUI BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	17.03.2017	17.03.2017	Sak 16/16823 reseks.	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☐	☐	☐	☐	☐			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300612803	0	131 - Rekkehus	FA - Ferdigattest

Bygning 300612803: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	165.6
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	165.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.05.2015	17.03.2017
IG - Igangsettingstillatelse	14.03.2018	05.04.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	20.03.2019	22.03.2019
EB - Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020
FA - Ferdigattest	14.09.2021	20.09.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	165.6	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	55.2	0.0	55.2	0.0
H03	0	55.2	0.0	55.2	0.0
H01	1	55.2	0.0	55.2	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Trondalstoppen	5B		1621 GRESSVIK

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Trondalen syd, Gressvik Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert:	01.06.2008
Dato for kommunestyrets godkjenning:	08.12.2011
Sist revidert:	26.07.2013
Dato for planutvalgets godkjenning av mindre reguleringsendring:	12.12.2013

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger – Frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger – Konsentrert småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger – Blokkbebyggelse/Konsentrert småhusbebyggelse
- Byggeområde – Allmenntilgjengelig barnehage
- Offentlig trafikkområde – Kjøreveg
- Offentlig trafikkområde – Gate med fortau
- Offentlig trafikkområde – Gang/sykkelveg
- Offentlig friområde – Friområde generelt
- Fareområde – Høyspent
- Spesialområde – Frisiktsone ved vei
- Spesialområde – Bevaring av anlegg - bautastein
- Fellesområde – Felles lekeplass
- Fellesområde – Felles avkjørsel
- Annet fellesareal - trafo

1. Fellesbestemmelser

- Utbyggingen av området skal følge gjeldende boligbyggeprogram.
- Før igangsetting av arbeider innenfor reguleringsområdet skal det foreligge utbyggingsavtale for kommunaltekniske anlegg.
- Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeiding innenfor planområdet.
- Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1987 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.
- Før Trondalsveien kan utvides skal det foretas en støyfaglig vurdering. I denne skal de støyfaglige forholdene dokumenteres slik at gjeldende retningslinjer og forskriftkrav ivaretas. Videre skal behov for avbøtende tiltak med tilhørende kostnader synliggjøres. Alle støytiltak skal iverksettes senest samtidig med vegutvidelsen.

2. Byggeområder (iht. pbl. § 25 nr. 1)

Utomhusplan

- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Pbl §93 skal det sendes inn detaljert plan for den ubebygde delen av tomten.

- Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas.
- Ved felles utbygginger av flere boliger skal det sendes inn felles utomhusplan for boligene.
- Planen skal minimum vise avkjørsler, parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering, terrengendringer, eksisterende vegetasjon som skal bevares/fjernes.
- Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest.
- Minste uteoppholds areal, MUA, er 80 m² pr bolig og skal tilfredsstille kravene i Fredrikstad kommunes vedtekt til Pbl §69.

Parkering

- For eneboliger og tomannsboliger skal det opparbeides 2 parkeringsplasser pr bolig. For andre bygg skal det opparbeides parkering i hht Fredrikstad kommunes vedtekt til Pbl §69
- Parkering skal skje på egen grunn.

Sikring mot stråling

- Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.
- Boliger skal sikres mot elektromagnetisk stråling i samsvar med Fredrikstad kommunes vedtekt til Pbl §68.
- Alle bygg med rom for varig opphold, som bygges på fjellgrunn skal sikres mot radon, jfr. Fredrikstad kommunes vedtekt til Pbl §68.

2.1 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

Grad av utnyttning

- I byggeområdene FS1 til FS3 tillates oppført frittliggende eneboliger med sekundærleilighet og tilhørende garasje/uthus, med tillatt bebygd areal på inntil 35% av netto tomt, %BYA=35%.
- Dersom det ikke bygges garasje eller det bygges mindre garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging eller utvidelse av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal.

Høyde

- Gesimshøyde maks 7m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, mønehøyde, maks 8m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Garasjer

- Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 1.5m fra grense mot regulert vei dersom innkjøring er parallelt med veien. Port skal ligge minimum 5 m fra regulert grense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.
- Frittliggende garasjers mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng, målt ved garasjeport.

2.2 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

Grad av utnyttning

- I byggeområdene KS1 til KS3 tillates oppført tomannsboliger/rekkehus med et bebygd areal på inntil 35% av netto tomt, %BYA=35%.
- Dersom det ikke bygges garasje eller det bygges mindre garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 36m² for senere bygging eller utvidelse av garasje.

Garasjer

- Frittliggende garasjer kan plasseres inntil nabogrense og inntil 1.5m fra grense mot regulert vei dersom innkjøring er parallelt med veien. Port skal ligge minimum 5 m fra regulert grense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.
- Frittliggende garasjers mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng, målt ved garasjeport.

2.3 Byggeområde for blokker/konsentrert småhusbebyggelse

Plankrav

- For området B/KS skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan ved søknad om rammetillatelse for boliger.
- Leke og uteoppholdsarealene skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig.

Grad av utnytting

- Det tillates oppført lavblokker, tomannsboliger og flerfamiliehus med et bebygd areal, inkludert parkering, på inntil 35% av netto tomt, %BYA=35%. Parkering under terreng medregnes ikke i grad av utnytting.
- Dersom det ikke bygges garasje eller det bygges mindre garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 36m² pr. boenhet.

Høyde

- Gesimshøyde = mønehøyde, maks 13 m over ferdig planert terreng.
- Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maks 1.5 m over byggets gesimshøyde. Oppbygget areal skal ikke overstige 20% av byggets grunnflate.
- Frittliggende garasjers mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng, målt ved garasjeport.
- Det skal tas spesielt hensyn til silhuett og fjernvirkning av byggene sett fra øst. Ved søknad om rammetillatelse skal dette dokumenteres.

Bevaring av vegetasjon

- Terreng og vegetasjon utenfor byggegrensen mot øst skal bevares. Området må sikres mot skade på trær og bunnvegetasjon i anleggsperioden.

2.4 Byggeområde for allmennyttig formål

- Ansvarlig søker skal legge frem dokumentasjon som viser hvordan universell utforming i og utenfor bygget er ivarettatt. Pollenrike trær og planter skal unngås.

Grad av utnytting

- Det tillates oppføring av barnehage med et bebygd areal, inkludert parkering, på inntil 30% av netto tomt, %BYA=30%.

Høyde

- Gesimshøyde = mønehøyde maks 7m over ferdig planert terreng.

3. Offentlige trafikkområder (iht. pbl. § 25 nr. 3)

Kjøreveg og gate med fortau

- Veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre og gangareal som er vist på plankartet.
- Veier og fortau skal opparbeides i hht byggeplan godkjent av kommunen med gatelys og fast dekke. Så langt det er mulig skal veier og fortau opparbeides med universell utforming.
- Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for utbedring av krysset mellom Trondalsveien og Gamle Åleveit.

Gang/sykkelveg

- Gang/sykkelvei skal opparbeides i 3m bredde.

Rekkefølgebestemmelser

- Oppgradering av Trondalsveien skal være ferdig før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger og barnehage med adkomst fra denne.
- Anlegging av infrastruktur og veier inne i planområdet kan igangsettes samtidig med oppgraderingen av Trondalsveien.
- Det kan tillates bygging på områdene FS1 (eksisterende bebyggelse) før Trondalsveien er ferdig.
- Gang og sykkelvei skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis for boliger.

4. Friområder (iht. pbl. § 25 nr. 4)

- Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares innenfor friområdet.

5. Fareområder (iht. pbl. § 25 nr. 5)

- Innenfor fareområde høyspent er det ikke tillatt med bygg eller anlegg som ikke er tilknyttet el-forsyning.

6. Spesialområder (iht. pbl. § 25 nr. 6)

- I frisktsonene som er vist på plankartet skal det være friskt 0.5m over terreng. Enkeltstående stammetrær med diameter under 150 mm og stolper kan tillates innefor frisktssonen.

7. Fellesområder (iht. pbl. § 25 nr. 7)

Lekeplass

- Felles lekeplass FL1, FL2 og FL3 skal være felles for gnr. 50 bnr. 30, 34 og 95 samt fremtidige parseller av disse.
- Det skal lages en utomhusplan for lekeplassene. Utomhusplanen skal godkjennes senest samtidig med de første boligene.
- Lekeplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger tilknyttet fellesområdet.
- Lekearealene skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig.

Felles avkjørsel

- Felles avkjørsel Fa1 skal være felles for felt FS1 og Allmennyttig barnehage.

Annet fellesområde

- Fellesområdet for el-anlegg skal benyttes til oppføring av transformator og anlegg tilknyttet el-forsyning. Området er felles for alle byggeområdene innenfor planområdet.

Detaljreguleringsplan for Trondalen sørøst

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 30.04.2015, sak 29/15.

Datert: 24.09.2014.

Revidert: 07.11.2014, 17.02.2015.

1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Hvert av delfeltene skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L 1 - 3) før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen delfeltet. L1 betjener felt BK1 – BK4, L2 betjener BF1 – BF2 og L3 betjener B1. Lekeplassene bør av hensyn til sikkerhet ikke tas i bruk før anleggsperioden på tilstøtende områder er over.
- b) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på felles uteoppholdsarealer som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boliger i samme delfelt er tatt i bruk.
- c) Gangadkomst fra V4, inn i naturområde T1, skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for tilstøtende boliger.
- d) Avbøtende støytiltak skal iverksettes senest samtidig med utvidelse av Trondalsveien, j.f. reguleringsplan for Trondalen syd, Gressvik, sist revidert 26.07.2013.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.2 Klimatilpassing (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

2.3 Terrengbearbeiding (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Det tillates oppsatt støttemurer utenfor byggegrensene i forbindelse med opparbeidelse av veg og tomtområder.
- b) Det tillates utført nødvendige terrengarbeider som skjæringer og fyllinger i forbindelse med veganlegget innenfor byggeområdene.

2.4 Byggegrenser, (pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Det tillates oppført underordnede bygningselementer, som renovasjonsanlegg og terrasser utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn en meter fra formålsgrensen mot annen veggrunn (AV).
- b) Garasjer kan plasseres inntil nabogrense og inntil 2 m fra formålsgrense mot annen veggrunn (AV) dersom innkjøring er parallelt med veien. Garasjeport skal ligge minimum 5 m fra formålsgrense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.

2.5 Miljø, (pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Uteoppholdsarealene til boligene skal utformes slik at trafikkstøynivået ikke overstiger L_{DEN} 55 dB.
- b) Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.
- c) Ved kapasitetsendringer i ledningsnettet skal ikke feltnivået i boligarealene overstige 0,4 μ Tesla.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

3.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

- a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Veg og gangarealer, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, eventuelle gjesteparkeringer samt parkering for sykkel.
- d) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Trondalen sørøst datert 17.10.2013.

3.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes minimum:
 - 1. 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal.
 - 2. 1,5 p-plasser pr. boenhet med bruksareal mellom 40 m² og 80 m².
 - 3. 1,0 p-plasser pr. boenhet med bruksareal inntil 40 m².
- b) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkering bør ha låsemuligheter og være under tak.

3.3 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) For BK2 og B1 avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.
- b) For BK1, 3, 4 og BF 1-2 avsettes minst 60 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.

- c) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

3.4 Boligbebyggelse (B1), pbl § 12-7. nr. 1

- a) I feltene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse og/eller frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- b) Det tillates bi-leilighet på inntil 50 m².
- c) For felt B1 er maksimal mønehøyde/gesimshøyde henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Det tillates opparbeidet gjesteparkering innen feltet.

3.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF2), pbl § 12-7. nr. 1

- a) I feltene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- b) Det tillates bi-leilighet på inntil 50 m².
- c) For felt BF1 – BF2 er maksimal mønehøyde/gesimshøyde henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK4), pbl § 12-7. nr. 1

- a) I felt BK1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) I feltene BK2 – BK4 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Det tillates opparbeidet gjesteparkering innen feltet.

3.7 Lekeplass (L1 - 3) pbl § 12-7. nr. 4 og 14

- a) Lekeplass L1 skal sikres med gjerde med port/sluse mot Trondalsveien. Det skal etableres en gangsti gjennom L1, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Lekeplass L2 og L3 skal møbleres med f. eks. sandkasse, huskestativ og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- c) Lekeplassene L1 – L3 skal være felles for beboere i området, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- d) Det tillates opparbeidet grillplass på L3.

3.8 Energianlegg (E) pbl § 12-7. nr. 1

Område E er avsatt til energianlegg og skal være tilgjengelige fra offentlig kjøreveg. Bygninger gis en tiltalende utforming og kan formes sammen med skjerming mot lekeplassen L1, eventuelt med skjermende vegetasjon.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

4.1 Veg (V) pbl § 12-7. nr. 14

- a) Veg V 1 - 2 skal være offentlig. Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet.
- b) Veg V 3 - 4 er felles for tilstøtende boenheter.

4.2 Annen veggrunn (AV) pbl § 12-7. nr. 1, 2 og 14

Sidearealene AV skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg som f. eks. skjæringer og fyllinger, belysning og annen infrastruktur. Ved behov kan skjæringer og fyllinger videreføres inn i byggeområdene, jf. § 2,3 bokstav b. Arealet o_AV 1, 3, 5, 6 og 7 skal være offentlig. Arealet f_AV 2 og 4 skal være felles for tilstøtende boenheter.

5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

5.1 Turdrag (T1) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Det skal i tilstrekkelig grad opparbeides stiadkomst fra V4 inn i område T1. Stien skal opparbeides som duk med grus eller tilsvarende, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Område T1 skal opprettholdes som et naturområde, og eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skjøtsel i tråd med formålet tillates. Området må sikres mot skade på trær og bunnvegetasjon i anleggsperioden. Det kan etableres gangstier og tiltak for lek innenfor området, jf. pbl § 12-7. nr. 9.
- c) T1 skal være felles for alle beboere i området, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- a) Høyspenningsanlegg: Det tillates byggetiltak over fjellkabel i hensynssone H370_1 og H370_2, men det må ikke utføres sprengningsarbeider, jf. pbl § 12-7. nr. 2.
- b) Det tillates ikke bygging under høyspent luftstrekk i hensynssonen H370_3, jf. pbl § 12-7. nr. 2.
- c) Tiltak i hensynssone H370_1 – 3 skal godkjennes av netteier, jf. pbl § 12-7. nr. 12.
- d) Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-04-10



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

ad kommune, Geomatikk


 Innsender iht. følgebrev:
 innsender ikke oppgitt:
 940 039 541
 org.nr./fødselsnr.


Rett kopi bekreftes

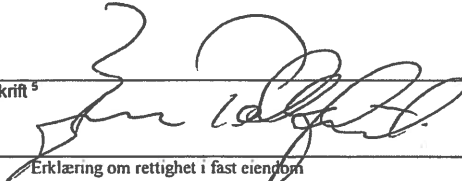
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

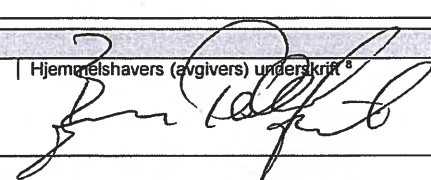
Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Ytterbøl & Co. AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 364559 Tinglyst: 25.04.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 273		
Postnummer: 1601	Poststed: Fredrikstad	
Fødselsnr./Org.nr. 977 048 958	Ref.nr. 129432	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Trondalen Utvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 991 719 393

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106	Fredrikstad	50	364		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
		Se vedlegg			
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 04.04.16	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-------------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rettighetshaverne gis rett til bruk av områdene F3 som lekeområder. Områdene er merket av på vedlagte kartutsnitt. Rettighetshavernes bruksrett er ikke eksklusiv. Områdene er avsatt til felles lekeområder i gjeldende reguleringsplan. 	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 04.04.16	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

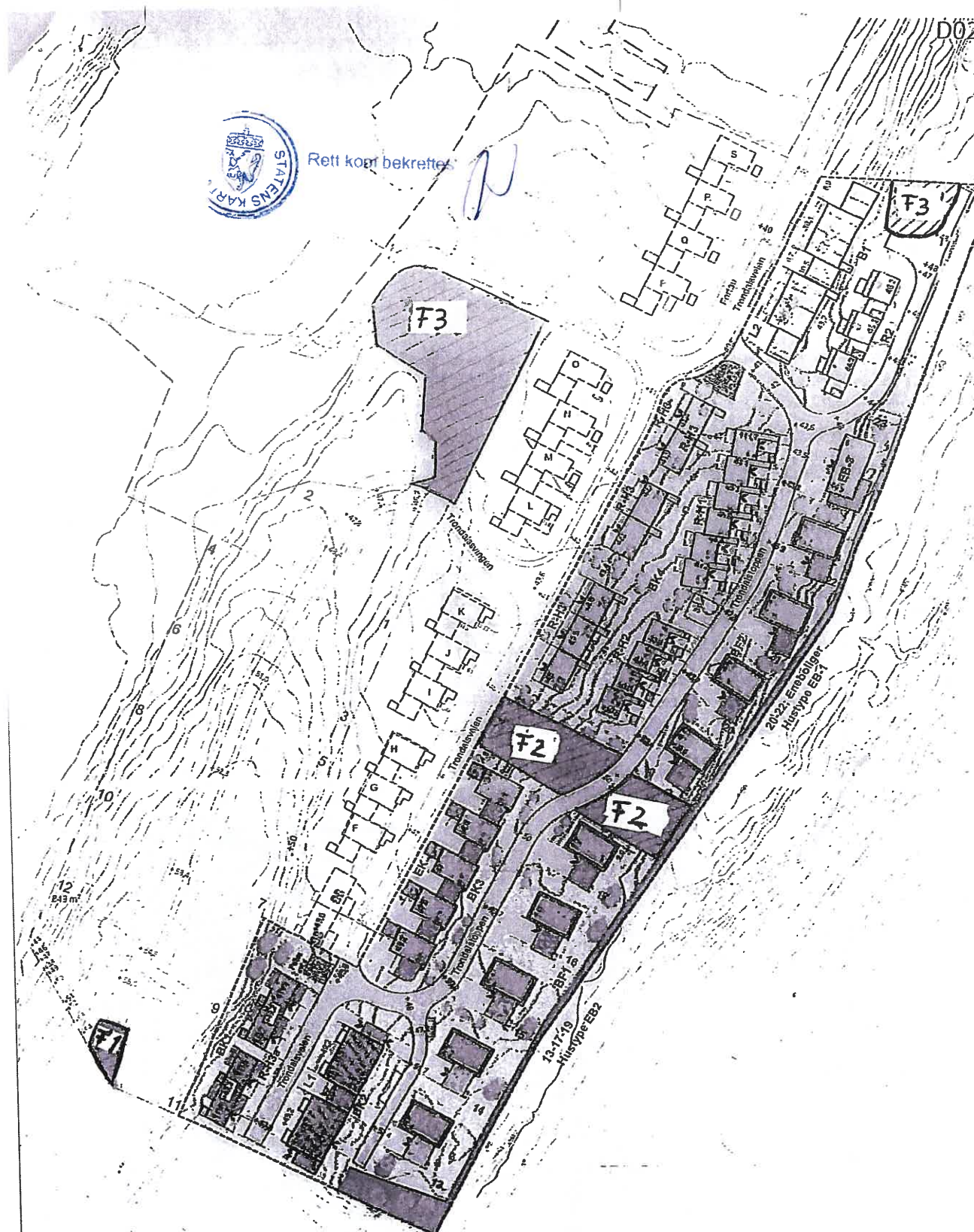


Rett kopi bekreftes

Vedlegg til erklæring om**Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)****Rettighetshaver:**

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.
0106	Fredrikstad	50	349	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10
0106	Fredrikstad	50	349	11, 12, 13, 14, 15, 16,
0106	Fredrikstad	50	349	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.
0106	Fredrikstad	50	334, 335, 336	
0106	Fredrikstad	50	337, 338, 339,	
0106	Fredrikstad	50	340, 341, 342,	
0106	Fredrikstad	50	343, 344, 347.	
0106	Fredrikstad	50	354, 355, 356,	
0106	Fredrikstad	50	357, 358, 359.	
0106	Fredrikstad	50	360, 361, 362,	
0106	Fredrikstad	50	363.	
0106	Fredrikstad	50	353	

Trondalen Utvikling AS, v/Bjørn Tollefsrud;

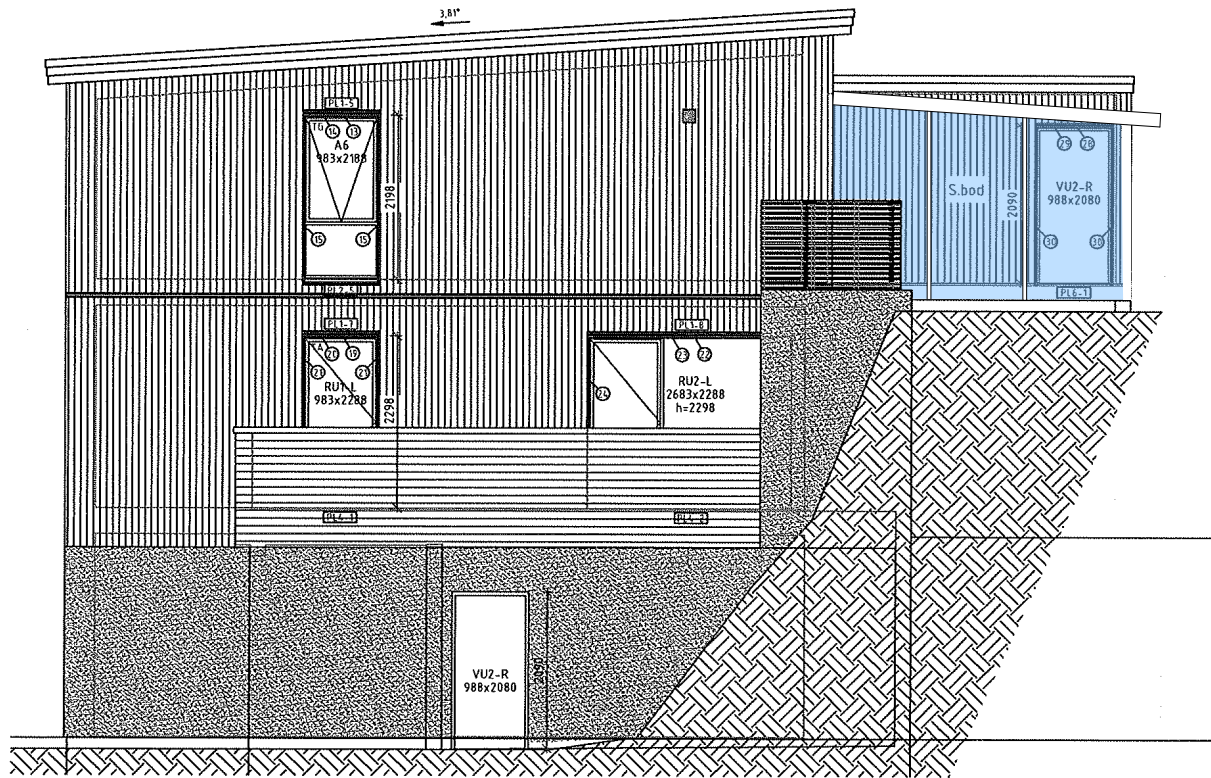


13057 - Trondalen sørøst

SITUASJONSPLAN

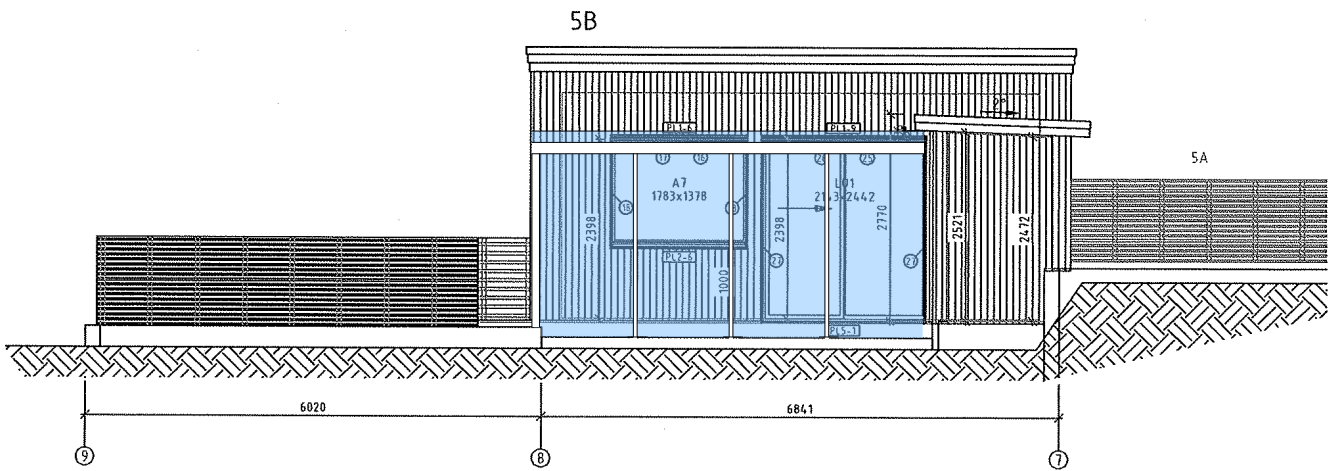
Dato: 17.02.2015
Målestokk: 1:1000

Denne tegningen skal IKKE brukes som arbeidstegning! Torp Byggkonsult AS står IKKE ansvarlig dersom dette ikke overholdes!



Fasade Sør

1:100



Fasade Øst

1:100

● Torp Byggkonsult AS

Dikeveien 3
1661 Rolvsøy
Tlf.: 97 97 57 25
Post@torp-byggkonsult.no

Fase
Søknad



Tiltakshaver

**Siv E Jacobsen og
Arild Jacobsen**

Prosjekt

**Nytt tilbygg
Trondalstoppen 5 B
1621 Gressvik**

Gnr./Bnr./Snr:
50/364/29

Utført:
PSS

Prosjektnr:
701

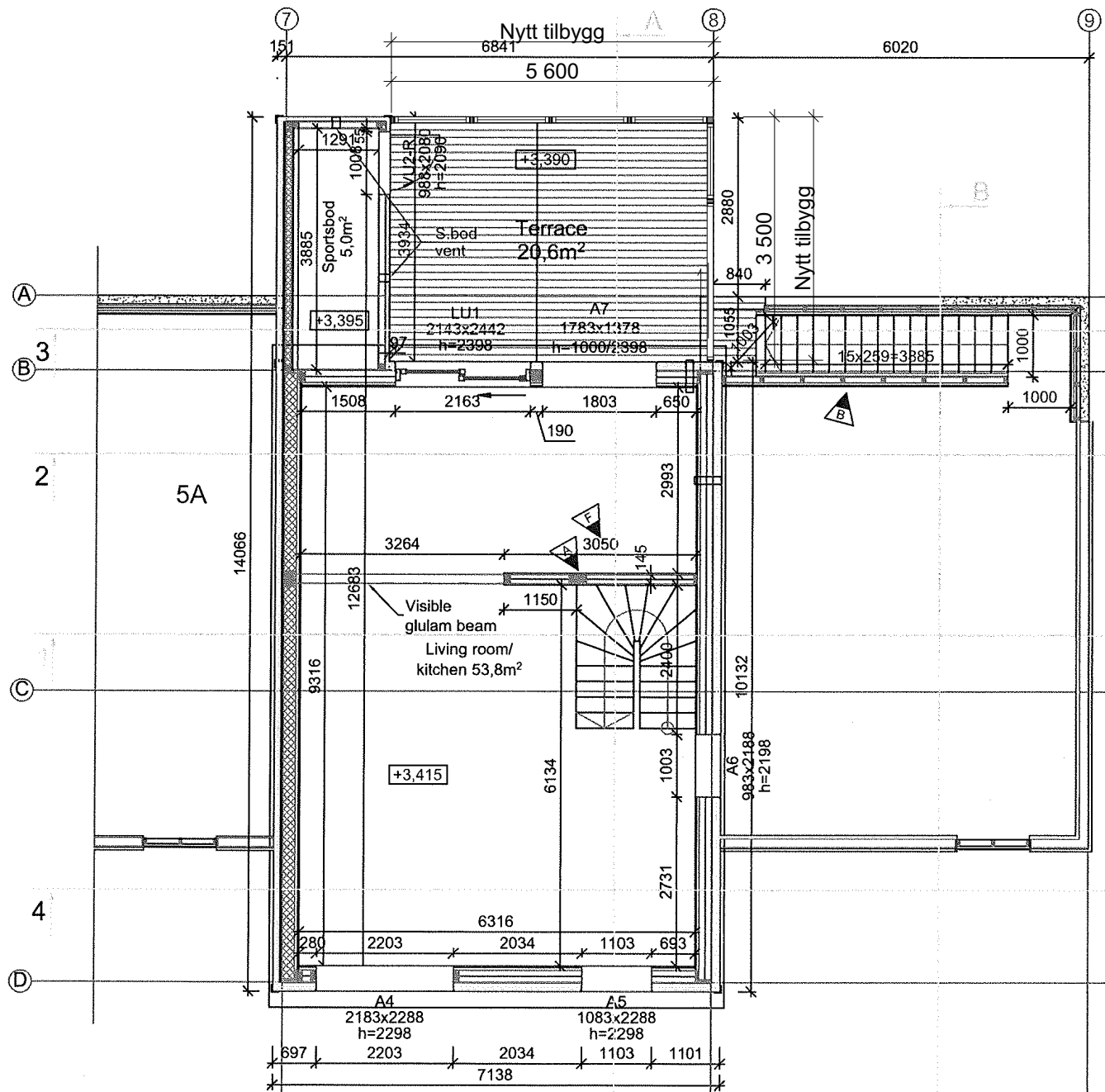
Tegningsnr:
E-1

Dato:
10.08.2019

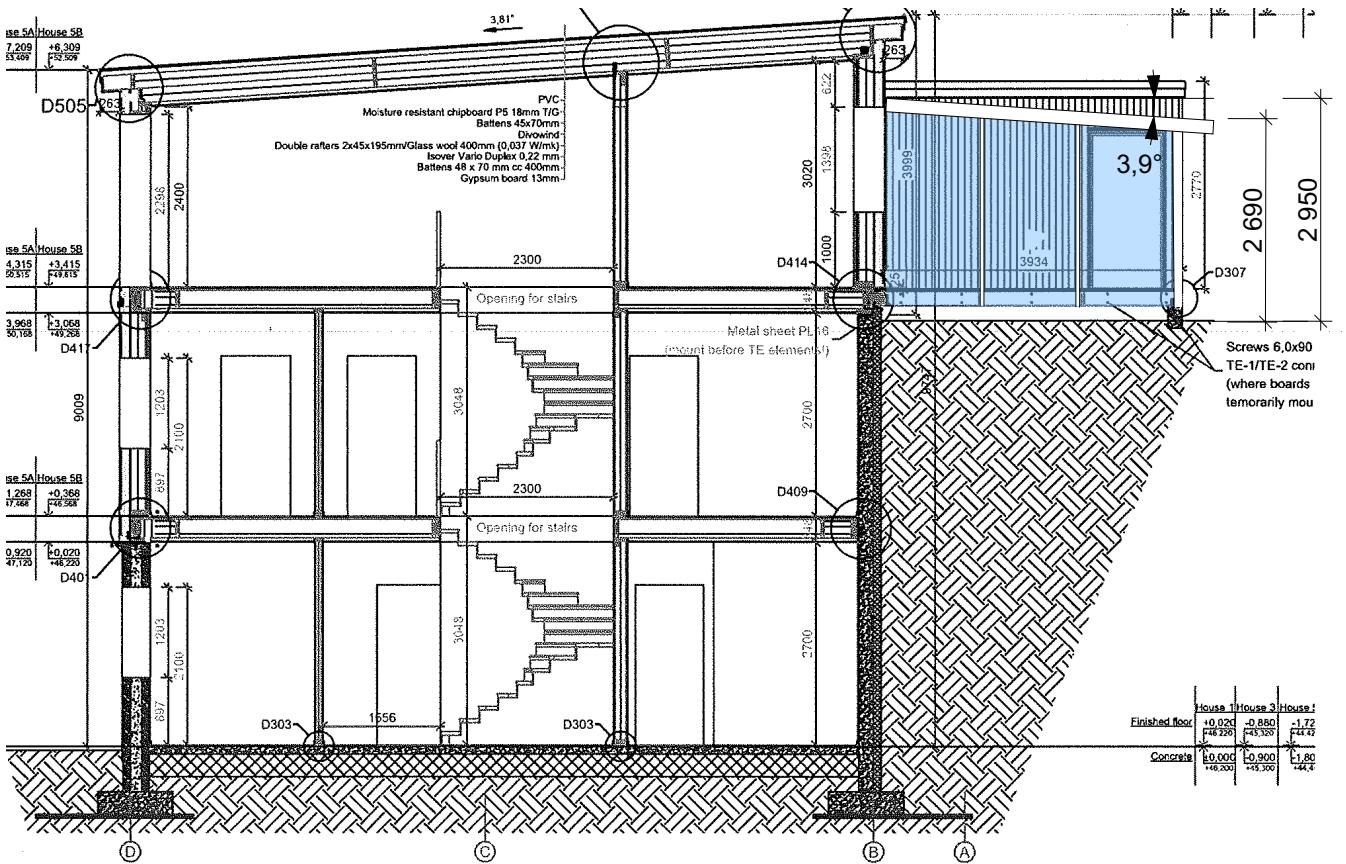
Type tegning:
Fasader

Målestokk:
1:100 A3

Denne tegningen skal IKKE brukes som arbeidstegning! Torp Byggkonsult AS står IKKE ansvarlig dersom dette ikke overholdes!



Plan 3.etg 1:100



Snitt 1:100

Arealer:

Nytt tilbygg BYA=19,6m²
Nytt tilbygg BRA=18,7m²

● Torp Byggkonsult AS

Dikeveien 3
1661 Rolvsøy
Tlf.: 97 97 57 25
Post@torp-byggkonsult.no

Fase
Søknad



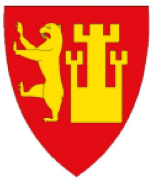
Tiltakshaver

**Siv E Jacobsen og
Arild Jacobsen**

Prosjekt

**Nytt tilbygg
Trondalstoppen 5 B
1621 Gressvik**

Gnr./Bnr./Snr: 50/364/29		Utført: PSS
Prosjektnr: 701	Tegningsnr: E-2	Dato: 10.08.2019
Type tegning: Plan og Snitt		Målestokk: 1:100 A3



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

	H810	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

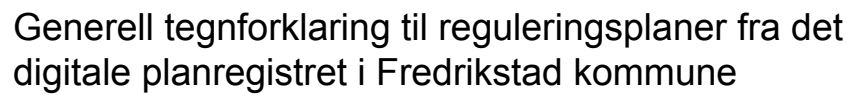
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Sentrumformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnetage	1161				
Undervisning	1162				
Helsebyg	1163				
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164				
Foramlingslokale	1165				
Administrasjon	1166				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utskylt	1171				
Forretningspark	1172				
Campingplass	1173				
Løypeplass	1174				
Rastefullenning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201				
Næringsbebyggelse	1300		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Kontor	1310		CC99FF	204-153-255	20-0-0-0
Reiselvforvaltning	1320				
Bevotning	1330				
Industri	1340		CC99FF	204-152-255	20-0-0-0
Lager	1350				
Berolnings- og vegserviceanlegg	1360				
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skolebygg	1410				
Skoleplass	1420				
Idrettsanlegg	1430		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Næringsanlegg	1440		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1460		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorportanlegg	1460		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Skytebane	1470				
Andre idrettsanlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-60-0
Godeiser	1501				
Godeiser	1502				
Energienergi	1510				
Fjernvarmeanlegg	1520				
Vindkraftanlegg	1530				
Vann- og avløpsanlegg	1540				
Vannforsyninganlegg	1541				
Avløpsanlegg	1542				
Renovasjonanlegg	1550				
Andre kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580				
Uteopphold	1600		80CC99	122-204-153	40-0-20-20
Lekkeplass	1610				
Gårdsplass	1620				
Parkering	1630				
Annet uteoppholdsanlegg	1680				
Grav- og urneland	1700		CC9999	204-152-153	0-40-20-20
Kirkeanven	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urneland	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse-kontor	1802				
Bebyggelse-tjenesteyting	1803				
Bebyggelse-kontor	1804				
Forretning-kontor	1810				
Forretning-kontor/industri	1811				
Forretning/industri	1812				
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813				
Landbruksformål	1814				
Næringskontor	1820				
Næringskontor/industri	1821				
Næringsindustri	1822				
Næringskontor/tjenesteyting	1823				
Nærings/tjenesteyting	1824				
Kontor/industri	1830				
Kontor/tjenesteyting	1831				
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjernveg	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelan	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - granittasfalt	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (planlagt anlegg)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - tekniske anlegg	2028				
Annen bane grunn - granittasfalt	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings- og taxi	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnæringspunkt	2070				
Kollektivnæringspunkt	2071				
Kollektivnæringspunkt	2072				
Kollektivnæringspunkt	2073				
Perlen - innfallsparking	2074				
Perlen - innfallsparking	2080		B18089	185-185-185	0-0-0-27
Perlen - innfallsparking	2081				
Perlen - innfallsparking	2082				
Perlen - innfallsparking	2083				
Perlen - innfallsparking	2084				
Perlen - innfallsparking	2085				
Perlen - innfallsparking	2086				
Perlen - innfallsparking	2087				
Perlen - innfallsparking	2088				
Perlen - innfallsparking	2089				
Perlen - innfallsparking	2090				
Perlen - innfallsparking	2091				
Perlen - innfallsparking	2092				
Perlen - innfallsparking	2093				
Perlen - innfallsparking	2094				
Perlen - innfallsparking	2095				
Perlen - innfallsparking	2096				
Perlen - innfallsparking	2097				
Perlen - innfallsparking	2098				
Perlen - innfallsparking	2099				
Perlen - innfallsparking	2100				
Perlen - innfallsparking	2101				
Perlen - innfallsparking	2102				
Perlen - innfallsparking	2103				
Perlen - innfallsparking	2104				
Perlen - innfallsparking	2105				
Perlen - innfallsparking	2106				
Perlen - innfallsparking	2107				
Perlen - innfallsparking	2108				
Perlen - innfallsparking	2109				
Perlen - innfallsparking	2110				
Perlen - innfallsparking	2111				
Perlen - innfallsparking	2112				
Perlen - innfallsparking	2113				
Perlen - innfallsparking	2114				
Perlen - innfallsparking	2115				
Perlen - innfallsparking	2116				
Perlen - innfallsparking	2117				
Perlen - innfallsparking	2118				
Perlen - innfallsparking	2119				
Perlen - innfallsparking	2120				
Perlen - innfallsparking	2121				
Perlen - innfallsparking	2122				
Perlen - innfallsparking	2123				
Perlen - innfallsparking	2124				
Perlen - innfallsparking	2125				
Perlen - innfallsparking	2126				
Perlen - innfallsparking	2127				
Perlen - innfallsparking	2128				
Perlen - innfallsparking	2129				
Perlen - innfallsparking	2130				
Perlen - innfallsparking	2131				
Perlen - innfallsparking	2132				
Perlen - innfallsparking	2133				
Perlen - innfallsparking	2134				
Perlen - innfallsparking	2135				
Perlen - innfallsparking	2136				
Perlen - innfallsparking	2137				
Perlen - innfallsparking	2138				
Perlen - innfallsparking	2139				
Perlen - innfallsparking	2140				
Perlen - innfallsparking	2141				
Perlen - innfallsparking	2142				
Perlen - innfallsparking	2143				
Perlen - innfallsparking	2144				
Perlen - innfallsparking	2145				
Perlen - innfallsparking	2146				
Perlen - innfallsparking	2147				
Perlen - innfallsparking	2148				
Perlen - innfallsparking	2149				
Perlen - innfallsparking	2150				
Perlen - innfallsparking	2151				
Perlen - innfallsparking	2152				
Perlen - innfallsparking	2153				
Perlen - innfallsparking	2154				
Perlen - innfallsparking	2155				
Perlen - innfallsparking	2156				
Perlen - innfallsparking	2157				
Perlen - innfallsparking	2158				
Perlen - innfallsparking	2159				
Perlen - innfallsparking	2160				
Perlen - innfallsparking	2161				
Perlen - innfallsparking	2162				
Perlen - innfallsparking	2163				
Perlen - innfallsparking	2164				
Perlen - innfallsparking	2165				
Perlen - innfallsparking	2166				
Perlen - innfallsparking	2167				
Perlen - innfallsparking	2168				
Perlen - innfallsparking	2169				
Perlen - innfallsparking	2170				
Perlen - innfallsparking	2171				
Perlen - innfallsparking	2172				
Perlen - innfallsparking	2173				
Perlen - innfallsparking	2174				
Perlen - innfallsparking	2175				
Perlen - innfallsparking	2176				
Perlen - innfallsparking	2177				
Perlen - innfallsparking	2178				
Perlen - innfallsparking	2179				
Perlen - innfallsparking	2180				
Perlen - innfallsparking	2181				
Perlen - innfallsparking	2182				
Perlen - innfallsparking	2183				
Perlen - innfallsparking	2184				
Perlen - innfallsparking	2185				
Perlen - innfallsparking	2186				
Perlen - innfallsparking	2187				
Perlen - innfallsparking	2188				
Perlen - innfallsparking	2189				
Perlen - innfallsparking	2190				
Perlen - innfallsparking	2191				
Perlen - innfallsparking	2192				
Perlen - innfallsparking	2193				
Perlen - innfallsparking	2194				
Perlen - innfallsparking	2195				
Perlen - innfallsparking	2196				
Perlen - innfallsparking	2197				
Perlen - innfallsparking	2198				
Perlen - innfallsparking	2199				
Perlen - innfallsparking	2200				

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3002	Naturområde			
Tunveg	3003	Tunveg			
Tunveg	3004	Tunveg			
Friluftsplass	3005	Friluftsplass			
Badeplass - område	3006	Badeplass			
Park	3007	Park			
Vegetasjonsområde	3008	Vegetasjonsområde			
Kombinerte grønnstrukturform	3009		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
	3010	FFFFF	255-255-255		0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3000		80CC66	133-204-102	40-0-40-30
			99FF99	153-255-153	40-0-40-0



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



Siv E Jacobsen og Arild Jacobsen

Trondalstoppen 5 B
GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse

2019/15664-2-244796/2019-JOHB

Klassering

50/364

Dato

29.11.2019

**Trondalstoppen 5B, Gressvik - Godkjent søknad om oppføring av vinterhage -
Tilth: Siv og Arild Jacobsen**

Delegert vedtak

Behandlet av

Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.

1847/19

Vi viser til søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jfr § 20-4.
Søknad er mottatt 19/9-2019.

Saksopplysninger

Saken gjelder

Det søkes om tillatelse til etablering av hagestue.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for «Trondalen Sørøst» (plan nr. 1085).

Eiendommens areal

Ikke oppmålt.

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ikke merknader til saken.

Vurdering

Regulerings- og byggesakssjefen har gjennomgått søknaden, som tilfredsstiller kravene etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Ikke relevant.

Vedtak:

Søknad om hagestue som omsøkt godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 19/9-2019, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for saken, men vi gjør oppmerksom på at du selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges.
Når tiltaket er gjennomført, har du ansvar for å anmode om ferdigattest.

Gebyr for saksbehandling beregnes slik:

Tilbygg til bolig, mindre enn 50 m²: kr. 6 400

Faktura vil bli ettersendt.

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. april 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 364 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 29
Adresse: Trondalstoppen 5B, 1621 GRESSVIK

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.



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse

Vår referanse

2015/5380-157-208591/2021-SNHU

Klassering

50/333

Dato

14.09.2021

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget

Delegert saksnr.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 11.08.2021 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Trondalsveien 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77 og 79 (B1)
Trondalstoppen 1, 2, 3, 4, 5A, 5B, 6, 8, 14, 16, 18 og 20 (BK4)

Gnr. 50

Bnr. 364

Arbeidets art: Oppføring av boliger

Ferdigattesten gjelder for ferdigstillelse av to separate søknader, hvor tillatelse er gitt i henholdsvis delegert vedtak nr. 689/15 (B1) og 680/15 (BK4).

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto: 5122 05 77000

Klagemulighet

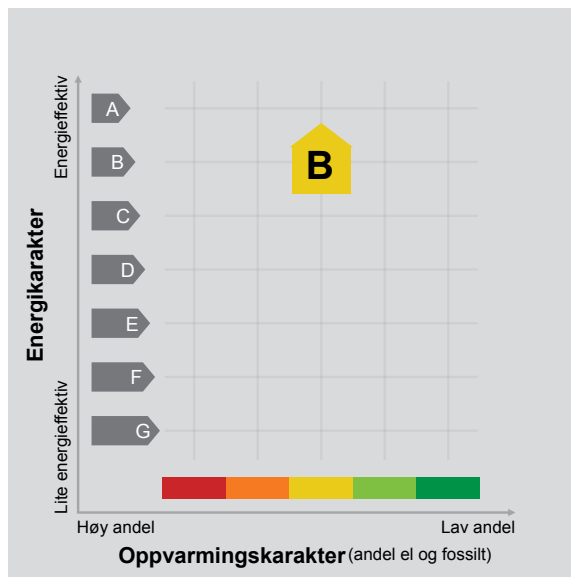
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

ENERGIATTEST



Adresse	Trondalstoppen 5B
Postnummer	1621
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	364
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300612803
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107783
Dato	16.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår 2019
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 160
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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 innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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