

Nabolagsprofil

Friggs vei 11 - Nabolaget Kjølberg/Kjølstad - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|--|------------------|
| Sellebakk/Begbyveien Linje 2, 7, 101, 116, 199 | 7 min 0.6 km |
| Sellebakk fergeleie Linje 804 | 13 min 1.1 km |
| Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20 | 10 min 5.1 km |
| Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer | 11 min 5.8 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 38 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser | 4 min 0.4 km |
| Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 459 elever, 28 klasser | 5 min 2.2 km |
| Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser | 5 min 2.2 km |
| Torp skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser | 5 min 2.5 km |
| Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser | 9 min 0.8 km |
| Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever | 10 min 5.2 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | 11 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

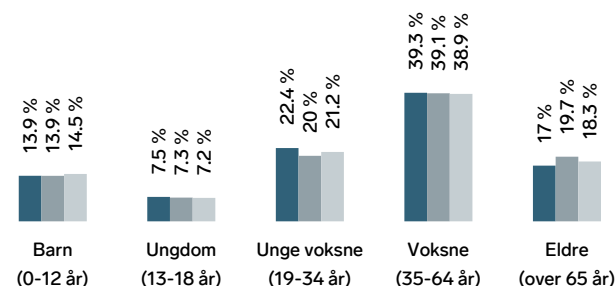
Bra 67/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Kjølberg/Kjølstad | 1 492 | 709 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |


Barnehager


| | |
|--|------------------|
| Løen barnehage (1-5 år) 52 barn | 6 min 0.5 km |
| Petri barnehage (3-5 år) 14 barn | 8 min 0.7 km |
| Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn | 15 min 1.3 km |

Dagligvare

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Coop Extra Sellebakk PostNord | 10 min 0.8 km |
| Kiwi Sellebakk | 10 min |

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

Gateparkering

Lett 84/100

Kollektivtilbud


Veldig bra 80/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

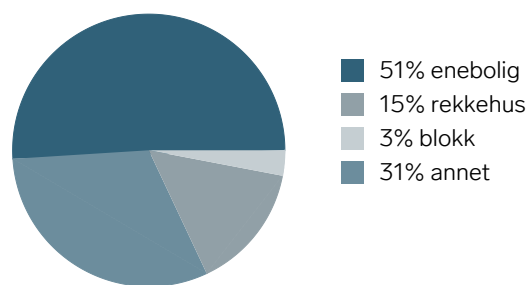
 Selbak stadion 4 min 
Fotball 0.4 km

 Borgehallen 7 min 
Aktivitetshall 0.6 km

 Expressgym Sellebakk 10 min 

 SKY Fitness Torp 4 min 

Boligmasse




«Bra sted å bo, meget sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

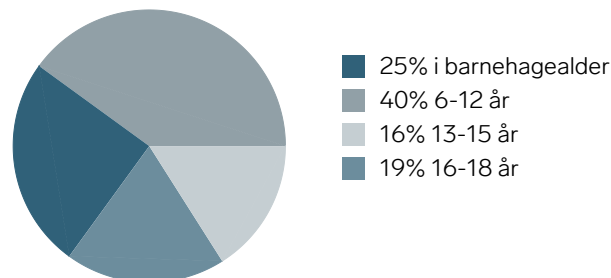


Varer/Tjenester

 Østsidens Storsenter 16 min 

 Vitusapotek Selbak 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

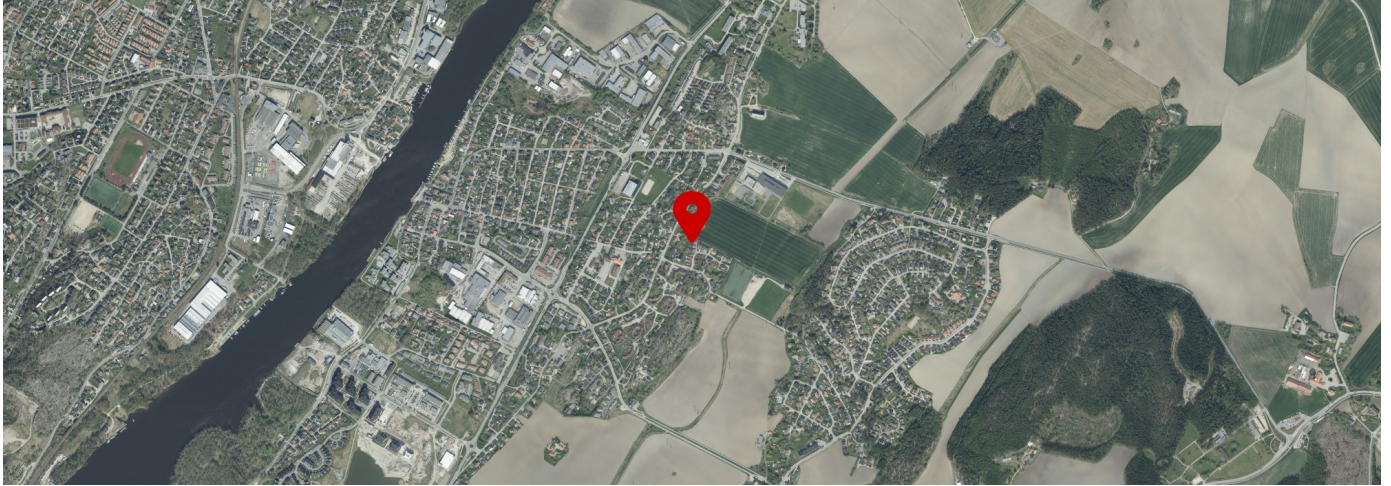
 Kjøberg/Kjølstad

 Fredrikstad/Sarpsborg

 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 28% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 15% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Friggs vei 11
1654 SELLEBAKK
Gnr./Bnr.: 609/269
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 95 m²

Totalt bruksareal (BRA): 95 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.10.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Befaringsdato | 09.10.2025 |
| Referansenummer | 15076352 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 202-25-0232 |
| Hjemmelshaver/selger | Dominik Dariusz Kumela |
| Bygningssakkyndig inspektør | Stian Darell |
| Tilstede på befaringen | Dominik Dariusz Kumela |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 7 °C |
| Rapportdato | 13.10.2025 15:45 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Friggs vei 11 |
| Postnummer/sted | 1654 SELLEBAKK |
| Kommune | 3107 - Fredrikstad |
| Gnr./Bnr.: | 609/269 |
| Tomt | Eiet tomt: 380 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggeår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|---------|---------|-----------|
| Enebolig | 2011 | 2018 | |

Byggemåte

Enebolig beliggende i Sellebakk, Fredrikstad kommune. Eiet tomt opparbeidet med blandt gruslagt gårdsplass, gressplen, plattinger, utvendige redskapsboder, drivhus samt diverse beplantning.

Boligbygg over 1 etasje samt kaldtloft. Grunnmur av ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner i hovedsak av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trekledning. Takkonstruksjon utført i vinklet saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt fra byggeår. Vinduer samt balkongdør med karm av pvc og tre-lags glass fra byggeår, 2017 og 2020. Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på 200 liter fra byggeår plassert på vaskerom. Oppvarming via elektrisitet samt vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe fra 2018 plassert i stue. Elektrisk gulvvarme på baderommene, entré, stue/kjøkken og soverom 3 og 4. Opplegg for sentralstøvsuger. Boligen har balansert ventilasjon.

Adkomst til boligen via takoverbygd inngangsparti.

Boligen består av entré, stue/kjøkken, 4 soverom, bad og vaskerom.

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse.

Biloppstillingsplasser på privat gårdsplass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



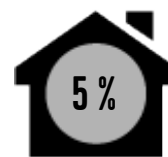
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|--------|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad | | Sanitærutstyr / innredning | 8 | |
| Kjøkken | | Vannrør | 9 | |
| Øvrige rom | | Innerdører | 9 | |
| Loft - uinnredet / råloft | | Konstruksjonsoppbygging | 10 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 11 | |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon | | Konstruksjon | 12 | |
| Dører og vinduer | | Vinduer | 12 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|---|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Enebolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | 95 | | | 95 | 61 |
| | Entré, stue/kjøkken, 4 soverom, bad, vaskerom | | | | Terrasser |
| SUM | 95 | | | 95 | 61 |
| Total bruksareal: 95 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Det er fremlagt ferdigattest for bruksendring av eksisterende carport og bod i tilknytning av boligen fra tilleggsdel til hoveddel datert 12.11.2018.

Vestvendt markterrasse er oppmålt til 48 m² (TBA).
Frittliggende terrasse er oppmålt til 13 m² (TBA).

Boligen inneholder 95 m² P-ROM og 0 m² S-ROM (BRA-i).





Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt flate over toalettasse. Himlingsflate utført i mdf-panel med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer, heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt skap for oppbevaring. Speil på vegg med lys samt stikkontakt på vegg. Frittstående dusjkabinett med massasjedyser og regnfalldusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling tilkoblet ventilasjonsanlegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner




| | | |
|--|---|--|
|  | Slukets tilkomstmulighet for rengjøring | Slukets tilkomst for rengjøring er noe uheldig grunnet plassering av dusjkabinett. |
|  | Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,6 %, temperatur 23,2 grader C og duggpunkt 11,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette er mindre enn dagens standard, men er likevel vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet grunnet våtrommets utforming og bruk. |
|  | TG 2 Sanitærutstyr / innredning | Det registreres sprekkriss i porselen til servant. Utskifting/tiltak kan iverksettes ved behov. Ifølge selgers egenerklæringsskjema er det stedvis lekkasjer på dusjkabinett. Forholdet er ikke videre undersøkt av bygningsesakkyndig. |

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater utført i glatte malte flater. Himlingsflate utført i mdf-panel. Veggmontert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og ett-greps armatur. Vegghengte skap for oppbevaring. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordeleskap for rør-i-rør system plassert i vegg. Avtrekksventil i himling tilkoblet ventilasjonsanlegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning


| | | |
|--|--|---|
|  | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er mindre enn dagens standard, men er likevel vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet grunnet våtrommets utforming og bruk. |
|  | Avløpsrør (ink. sluk) | Sluk bør rengjøres. |
|  | TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det vurdert til å ikke være hensiktsmessig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. |


Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og ett-greps armatur. Malte flater mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakter på vegg. Integrrert komfyr og mikrobølgeovn i høyskap. Nedfelt platetopp med komfyrvakt. Ventilator på vegg tilkoblet avtrekkskanal. Integrrert kjøleskap med frysedel. Integrrert oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Uttak for støvsuger i sokkellist.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

| | | |
|--|------------|---|
|  | Innredning | Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. |
|--|------------|---|


| | | |
|---|---------|---|
|  TG 2 | Vannrør | Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. |
|---|---------|---|

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater utført i stående mdf-panel samt glatte malte flater. Himlingsflater utført i glatte malte flater, mdf-panel samt himlingsplater. Downlights på soverom 3 og 4. Hvite profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og i entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

| | | |
|--|-------------|---|
|  | Ventilasjon | Ingen luftespalte over/under innerdører til soverom, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak anbefales. |
|--|-------------|---|


| | | |
|--|-----------------|--|
|  | Overflater gulv | Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig. |
|--|-----------------|--|

| | | |
|---|------------|--|
|  TG 2 | Innerdører | Det er registrert svelleskader på dørblad til bad. Skyvedør til vaskerom går tregt. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|---|------------|--|


Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.

Adkomst via takluke og stige. Synlige takstoler og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlig undertak av sutaksplater. Lufing via gesims.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk


 Kontroll av diffusjonssperre | Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

 **TG 2** Konstruksjonsoppbygging | Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipen fra byggeår.

Peisovn med glassdør i stue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. Etasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom 3.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling



 Skjevhetsmåling | Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Største målte avvik er målt i soverom 3. Avviket er målt til 7 mm.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg vaskerom. Hovedstoppekran plassert på inntaksrør i vaskerom. Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår plassert på vaskerom. Oppvarming via elektrisitet samt vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe fra 2018 plassert i stue. Elektrisk gulvvarme på baderommene, entré, stue/kjøkken og soverom 3 og 4. Opplegg for sentralstøvsuger. Støvsugerenheter plassert på vaskerom. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert på loft.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

| | | |
|--|--|--|
|  | Ventilasjon | Ifølge selgers opplysninger er det utført filterbytte årlig. Service/rens av ventilasjonsanlegget ble utført i 2022. |
|  | Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe) | Ifølge selgers opplysninger er det utført service hvert 2. år varmepumpen. |
|  | TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. |

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.


Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

| | | |
|--|---|--|
|  | TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad 2 settes i henhold til NS3600). Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres. |
|--|---|--|

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Fasader inkl. kledning

 **TG 2** Konstruksjon

Ref. punkt under "Lof" kan det ikke utelukkes feil i konstruksjonen som tillater gnagere i å komme inn. Det er ikke funnet vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfang.


Dører og vinduer

Boligen har profilert entrédør med glassfelt fra byggeår. Vinduer samt balkongdør med karmen av pvc og tre-lags glass fra byggeår, 2017 og 2020.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Takvinduer - Dører

 Takvinduer


Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

 **TG 2** Vinduer

TG2 gjelder:
Krust glass soverom 1. Ifølge selgers opplysninger er nytt glass bestilt og vil bli byttet før overtakelse.

Yttertak

Yttertak av vinklet saltakskonstruksjon utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak av sutaksplater. Pipe helkledd i metall med pipetopp. Fotbeslag, renner og nedløp i metall.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det registreres mosedannelser på taket og etterslep av vedlikehold. Mosedannelser forringer takets levetid og øker faren for lekkasjer. Rens av yttertaket bør vurderes.

 Takvindu/Overlys

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

 Inspeksjonsmulighet


Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).

 Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Det er registrert slitasje på beslag i gradrenner. Vedlikehold bør påregnes.

Terrasser / platting på terreng


Utgang fra stue til vestvendt terrasse. Markterrasse i trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Utelys samt stikkontakt på vegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fundamenter - Platting på terreng

Grunnmur, fundamenter


Grunnmur av ringmurselementer, plate på mark.
Alder fra byggeår og tilbyggsår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

| | | |
|--|-------------|--|
|  TGIU | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. |
| | Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. |

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Svakt skrånende tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann


Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsrør er naturlig skjult og er derfor i hovedsak vurdert ut ifra alder.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Takhøyder er målt til ca 2,37 meter på bad, og ca 2,40 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

| | |
|--|---|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Det er fremlagt godkjente plan- og fasadetegninger datert 23.09.09. |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget | Samvarserklæring mangler på deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeider: 18.06.2018: "Ny kurs til soverom, legger og tilkobling varmemefolie i stue og soverom". |
| Dokumentasjon på el-tilsyn | Ifølge selger er det ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker | Ikke relevant. |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning | Ikke relevant. |
| Egenerklæringskjema | Fremlagt, signert og datert 08.10.2025. |

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap rør-i-rør system]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Hovedstoppekran]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Elektrisk anlegg

Kursfortegnelse

| Utsatt | Utsatt beskrivelse | Utsatt nr. | Utsatt enhet | Utsatt enhet |
|--------|--|------------|--------------|--------------|
| 1 | Overlevertingsystem | 03 | | |
| 2 | Overlevertingsystem | | | |
| 3 | Plumbør | 20 | C | 4 |
| 4 | Plumbør | 15 | C | 2,5 |
| 5 | Mikroovn & kjøleskap | 15 | C | 2,5 |
| 6 | Oppvarmingsanlegg | 15 | C | 2,5 |
| 7 | Kjøkken & spisestue | 15 | C | 2,5 |
| 8 | Overlevert. gang utvst. & korridor | 15 | C | 2,5 |
| 9 | Overlevert. og lys på loft + vaskerom, d.v.m. d.v. | 15 | C | 2,5 |
| 10 | Vindfang, dør, oppgangsg. & bod | 15 | C | 2,5 |
| 11 | Overlevert. & vaskerom | 15 | C | 2,5 |
| 12 | Sanitertvålerstue | 15 | C | 2,5 |
| 13 | Vaskerom | 15 | C | 2,5 |
| 14 | Føtterommet og vaskerom | 15 | C | 2,5 |
| 15 | Vaskerom | 15 | C | 2,5 |
| 16 | Stue | 15 | C | 2,5 |
| 17 | Stuegang 1 | 15 | D | 2,5 |
| 18 | Stuegang 2 | 15 | C | 2,5 |
| 19 | Ringerom | 15 | C | 2,5 |
| 20 | Bytter for vaskerom | | | |
| 21 | | | | |
| 22 | | | | |
| 23 | | | | |
| 24 | | | | |

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Kommentar - [Spor etter aktivitet av gnagere]



Kommentar - [Spor etter aktivitet av gnagere]

Egenerklæring

Friggs vei 11, 1654 SELLEBAKK

15 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Friggs vei 11

Postadresse

Friggs vei 11

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juni 2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Kumela, Dominik Dariusz

Selger

Kumela, Edyta Agnieszka

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Overbygget, badekarkabinettet har lekkasje enkelte steder.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Carport og bod ble bygget inn og det ble etablert to nye soverom. Kjøkkenvinduet ble byttet ut med et større vindu. Arbeidet ble utført av privatperson, men tiltaket er godkjent av kommunen med ferdigattest.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn to nye vinduer i stue.

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kurs til de nye soverommene samt varmematte i stuen.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL. AUTOMASJON AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2018

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ventilasjonsanlegget (Flexit) ble utvidet til de to nye soverommene.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det hender av og til at det kommer mus på loftet om vinteren.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

To nye vinduer i stuen er ikke meldt til kommunen.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

På naboeiendommen foreligger det planer om deling av tomt for utbygging. Saken ligger under behandling hos Fredrikstad kommune. Jeg samt mine naboer har påklaget tiltaket som kommentar i nabovarsel.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Den tidligere eieren har fått godkjent bruk av delen av kommunal grunn, hvor tarassen foran huset delvis er plassert.

En skuff i fryseren er sprukket.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95418530


Egenerklærings skjema


Name
Kumela, Dominik Dariusz

Date
2025-10-15

Name
Kumela, Edyta Agnieszka

Date
2025-10-15

Identification
 Kumela, Dominik Dariusz

Identification
 Kumela, Edyta Agnieszka



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kumela, Dominik Dariusz
Kumela, Edyta Agnieszka

15/10-2025
13:51:40
15/10-2025
16:14:59

BANKID
BANKID



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|--------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Gnr: 609 | Bnr: 269 | Fnr: 0 | Snr: 0 ▼ |
| Adresse: | Friggs vei 11 ▼ | | |
| Areal: | ca. 380 | m ² * | |
| Antall boenheter: | 1 | | |

OBS !

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

Planopplysninger:

| | | |
|---|--|--|
| Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider | Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg | Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023 |
| Reguleringsplan, navn: 540 Pans vei, Kjølberg | Formål/Hensynssone: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse | Godkjent/vedtatt: september 15, 2005 |
| Reguleringsbestemmelser: Regbest540_130.pdf | | |

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Grunnkart



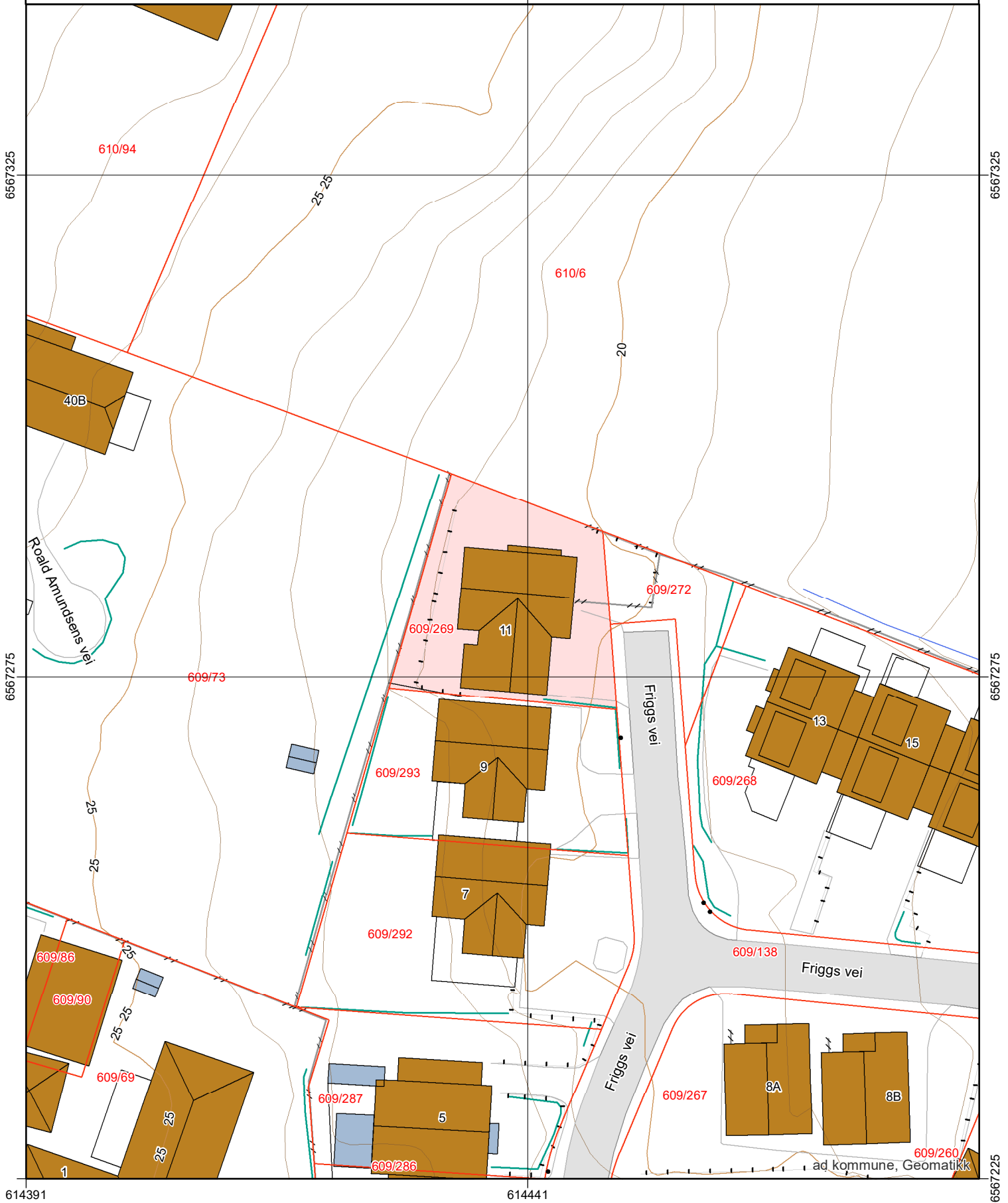
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Friggs vei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/269/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-06



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



614391

614441

6567225

ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Friggs vei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/269/0/0

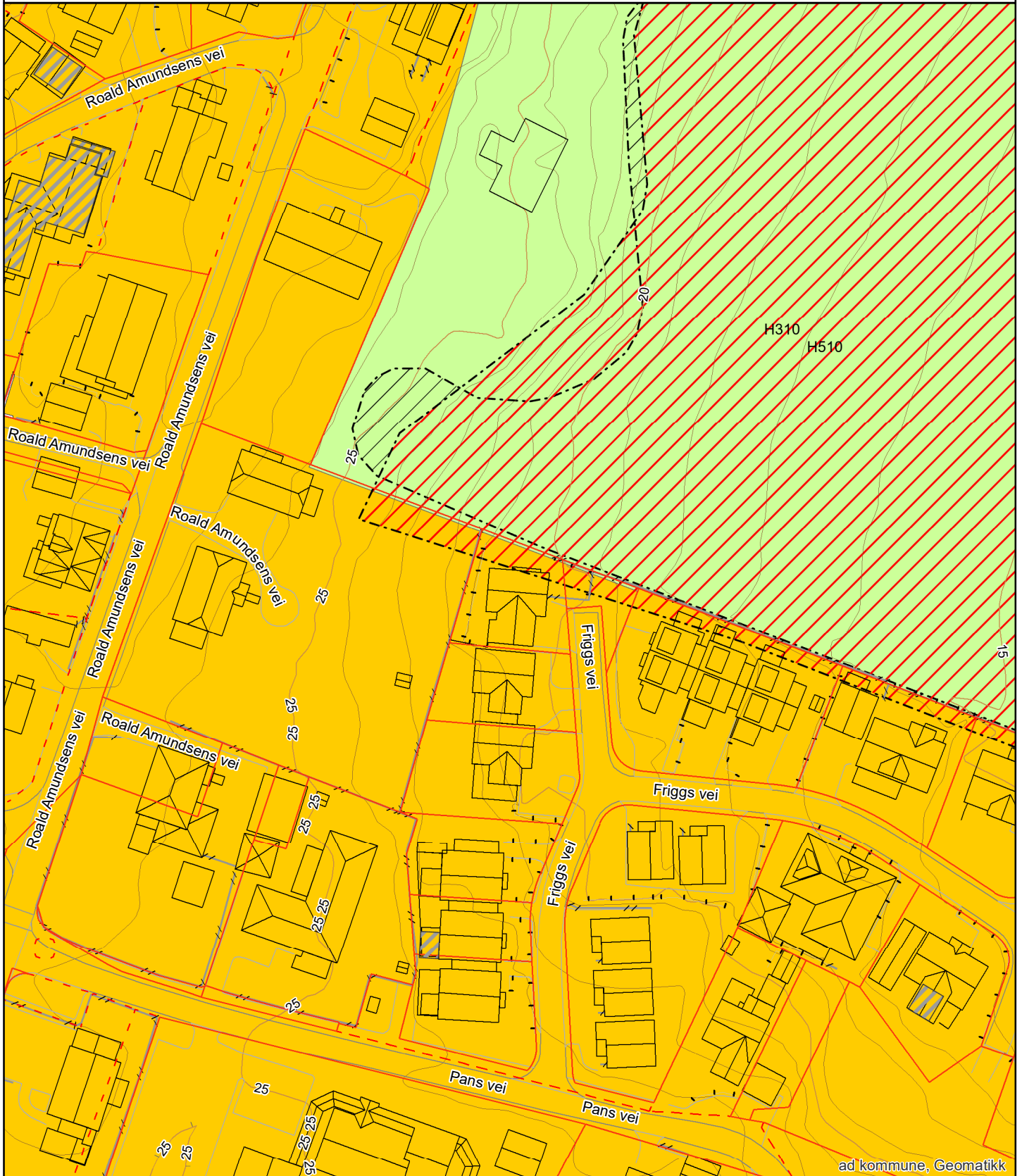
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-06



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



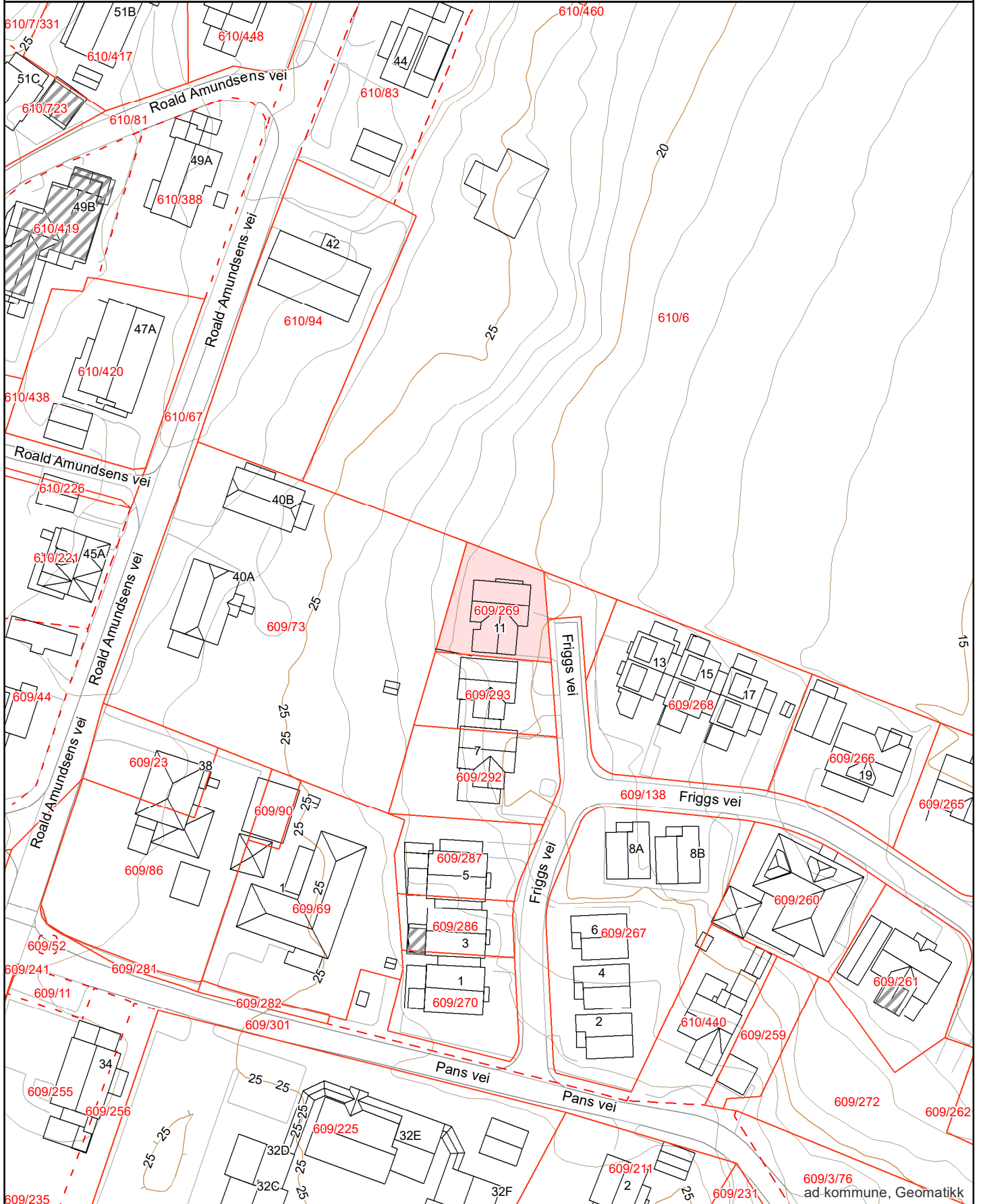
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Friggs vei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/269/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-06



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Friggs vei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/269/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-06



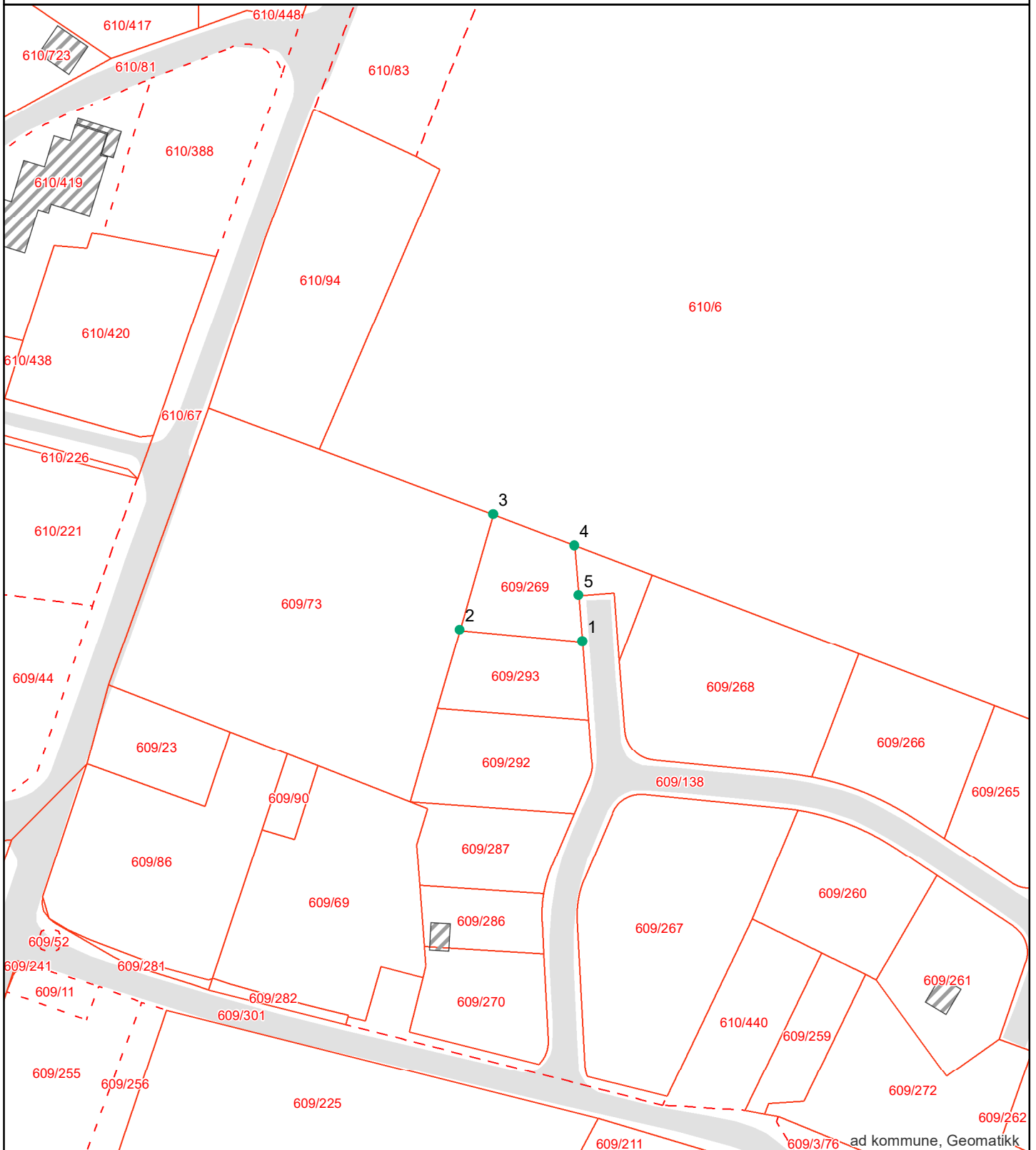
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 6.10.2025

Areal og koordinater:

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
| 380.0 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| 1 | 6567271.75171 | 614449.386856 | Ikke spesifisert | 22.81 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 2 | 6567273.89855 | 614426.692697 | Jord | 22.31 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 3 | 6567295.31411 | 614432.909067 | Jord | 16.14 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 4 | 6567289.55887 | 614447.980479 | Jord | 9.31 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 5 | 6567280.28288 | 614448.727314 | Jord | 8.56 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-609/269/0

| | | | |
|----------------|-----------------------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | Friggs vei - tomt nr. 16-18 | Beregnet areal | 380.0 |
| Etablert dato | 22.08.2006 | Historisk oppgitt areal | 1 283.2 |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunennummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|------------------------|-----------------|----------------------|------------|---------|-------|
| DOMINIK DARIUSZ KUMELA | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| EDYTA AGNIESZKA KUMELA | | 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 | | |
| OP - Oppmålingsforretning | 05.04.2011 | 11.04.2011 | 10/11413 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 05.04.2011 | 11.04.2011 | 10/11413 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 03.11.2010 | 03.11.2010 | 196/10 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 03.11.2010 | 03.11.2010 | 195/10 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 06.01.2010 | 06.01.2010 | 7/2010 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 22.08.2006 | | | |

Grunnforensing 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 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 380.0 | |

Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|------------|-----|----------------|-------------------|
| 300098860 | 0 | 111 - Enebolig | FA - Ferdigattest |

Bygning 300098860: 111 - Enebolig

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 131.1 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 131.1 |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 23.09.2009 | 07.12.2009 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 20.04.2010 | 19.05.2010 |
| FA - Ferdigattest | 01.02.2012 | 22.02.2012 |

Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101 | 131.1 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| U01 | 0 | 53.4 | 0.0 | 53.4 | 0.0 |
| H01 | 1 | 77.7 | 0.0 | 77.7 | 0.0 |

Bygningsendringer

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|-----------------|---------------|------------------------------|------------------|
| 300098860-1 | O - Ombygging | IG - Igangsettingstillatelse | 01.01.2024 |

Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H01 | 0 | 17.0 | 0.0 | 17.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

Stuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse | 02.08.2017 | 02.08.2017 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 02.08.2017 | 02.08.2017 |

Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|------------|--------|------|----------------|
| Friggs vei | 11 | | 1654 SELLEBAKK |

BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR PANS VEI, SELLEBAKK

Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert 13.01.04

Dato for siste revisjon av bestemmelsene 25.04.05

Dato for kommunestyrets godkjenning 15.09.05

1. GENERELT

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

Området reguleres til:

Byggeområder

- Områder for frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for konsentrert småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområde

- Kjørevei
- Fortau

Fareområde

- Høyspentanlegg – transformatorstasjon

Spesialområde

- Frisiktsone ved vei

Fellesområder

- Felles lekeplass

2. FELLESBESTEMMELSER

Utbyggingen av området skal følge gjeldende boligbyggeprogram.

Parkering og adkomst. Antall p-plasser innenfor reguleringsområdene som den enkelte byggherre må anlegge, skal beregnes etter gjeldende kommunale vedtekter. Adkomst skal der angitt være som vist med pil på plankartet

Gjerdeplikt. Det skal settes opp gjerde mot landbruksarealet i nord. Gjerdets utførelse og materialvalg skal være helhetlig og godkjennes av bygningsmyndigheten.

3. OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE. ENEBOLIGER.

- a) I området tillates oppført frittliggende eneboliger med tillatt bruksareal T-BRA = 280 m². Sekundærleilighet på inntil 65 m² tillates. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bruksareal, likeså verandaer og balkonger som er bygget som en del av huset. Til verandaer skal alle uteplasser som er mer enn 0.3 m over terrenget eller krever mer enn 0.3 m høye fyllinger regnes med. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i bruksareal med 18 m² per plass.
- b) Bebyggelse skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med mønehøyde maks. 8,0 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg. På tomt 4 skal dessuten mønehøyden ikke overskride kote 24. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Husets bredde (gavlveggene) skal være mellom 6,5 m og 9 m.
- c) Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet. Mindre avvik tillates. I tillegg til husets hovedform som er vist på plankartet tillates inntil to underordnede arker/bislag på sammenlagt maksimalt 25 m² grunnflate (BYA). Arker og bislag skal inngå ved beregning av bruksareal.
- d) For å unngå skjemmende terrenginngrep tillates underetasje bare på tomt 4, 5 og 6.
- e) Frittliggende garasjer, uthus, boder m.v. tillates i tillegg til bolighuset som er vist på plankartet. Disse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der byggegrense ikke er vist kan garasje/uthus plasseres inntil 1 m fra tomtegrense. Garasje skal ligge minst 5 m fra tomtegrense mot vei når garasjen ligger vinkelrett på adkomstvei. Garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn på materialvalg og farger. For frittliggende garasjer skal maksimal mønehøyde ikke overstige 4,0 m over ferdig planert terreng målt ved garasjeport. Garasje skal byggemeldes sammen med bolighuset.

4. OMRÅDER FOR BOLIGER. KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE.

- a) I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus, med tillatt bruksareal inntil T-BRA = 250 m². Sekundærleilighet tillates ikke. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bruksareal, likeså verandaer og balkonger som er bygget som en del av huset. Til verandaer skal alle uteplasser som er mer enn 0.3 m over terrenget eller krever mer enn 0.3 m høye fyllinger regnes med. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i bruksareal med 18 m² per plass.
- b) Ny bebyggelse skal plasseres etter prinsipp vist på plankartet. Mindre avvik tillates.
- c) Bolighusets gavl skal vende mot adkomstveien som vist på plankartet og møneretningen skal være i rett vinkel mot adkomstveien. Bolighuset skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med mønehøyde maks. 8,0 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m. Gavlen skal ha bredde mellom 6,5 og 8,5m.
- d) Mellombygg kan oppføres med maksimal mønehøyde 5,5 m. Mellombygg skal ha møneretning parallelt med veien.
- e) Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetspreg.
- f) For å unngå skjemmende terrenginngrep tillates ikke underetasje.
- g) Levegg skal byggemeldes sammen med husene.

5. FAREOMRÅDE

Nødvendig antall nettstasjoner plasseres innen for område for høyspentanlegg/trafo på plankartet.

6. SPESIALOMRÅDE – FRISIKTSONE

I frisktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt 0,5 m over terreng.

7. FELLES LEKEPLASSER

Områdene skal benyttes til felles lekeområder for tomtene 2-21. Lekeklassene skal være ferdig opparbeidet når boligene tas i bruk. Trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal etableres gjerde mot Pans Vei.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Fortau og adkomstveier skal ferdigstilles før boligene tas i bruk.

SG arkitekter / AH

13.01.04

rev 04.03.04

rev 28.10.04

rev 16.03.05

rev 25.04.05

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Friggs vei 11, 1654 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/269/0/0

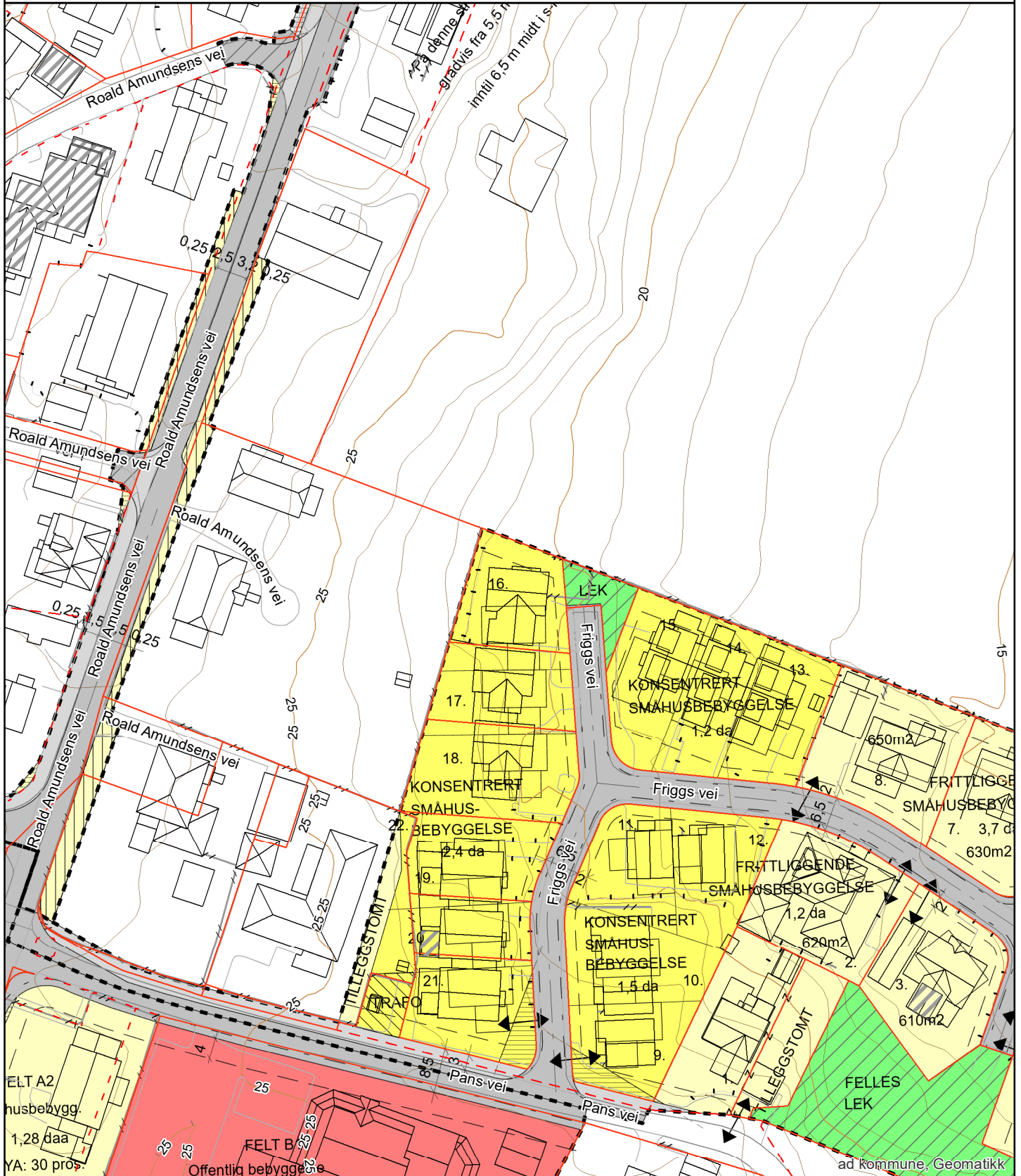
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-06



Planident: 540
Ikrafttredelsesdato: 15.9.2005
Plannavn: Pans vei, Kjøberg

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.





**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 grønstrukturformål |

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 | Friluftsonråde |

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 | Framtidig |
|---------------------|-----------|-----------|
| | Tunnel | Tunnel |
| Fjernveg | | |
| Hovedveg | | |
| Samleveg | | |
| Gang- og sykkelveg | | |
| Sykelveg | | |
| Turveg/turdrag | | |
| Kollektivtrasé | | |
| Jernbane | | |
| Farled | | |
| Småbåtted | | |
| Kollektivknutepunkt | | |

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

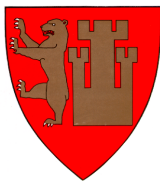
| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|----------|------------------------------|---------------|----------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg | (0000) | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 0001 | | FFCC33 | 255-204-51 |
| Bebyggelse | 1100 | | FFFF33 | 255-255-51 |
| Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse | 1111 | | FFFF99 | 255-255-153 |
| Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse | 1112 | | FFFF33 | 255-255-51 |
| Bebyggelse-ekskebebyggelse | 1113 | | | |
| Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse | 1119 | | | |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | | FFCC33 | 255-204-152 |
| Fritidsbebyggelse-frittgående | 1121 | | FFEEAE | 255-231-174 |
| Fritidsbebyggelse-konservert | 1122 | | FFCC33 | 255-204-152 |
| Fritidsbebyggelse-lei | 1123 | | | |
| Kjøsthus | 1124 | | | |
| Kjøsthusformål | 1130 | Berufsformål | CC9999 | 204-153-0 |
| Kjøsthus | 1140 | Kjøsthus | CC99CC | 204-153-204 |
| Kjøsthus | 1150 | Foretninger | CCCCFF | 204-204-255 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 1160 | Tjenesteyting | FF9999 | 255-153-153 |
| Barnehage | 1161 | Barnehage | | |
| Utdanningsanlegg | 1162 | Utdanningsanlegg | | |
| Utdanningsanlegg | 1163 | Utdanningsanlegg | | |
| Kultur- og rekreasjonsanlegg | 1164 | Rekreasjonsanlegg | | |
| Foranstaltning | 1165 | Foranstaltning | | |
| Administrasjon | 1166 | Administrasjon | | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | 1169 | | | |
| Fritids- og turistformål | 1170 | Fritids/Turistformål | 9999CC | 153-153-204 |
| Uthvilsted | 1171 | Uthvilsted | | |
| Formyningsskole | 1172 | Formyningsskole | | |
| Campingplass | 1173 | Campingplass | | |
| Løype | 1174 | Løype | | |
| Rasteutrustning | 1200 | Rasteutrustning | CC9999 | 204-153-153 |
| Støttestruktur og masseuttak | 1201 | Støttestruktur og masseuttak | | |
| Næringsbebyggelse | 1300 | Næringsbebyggelse | 99FF66 | 153-152-255 |
| Kontor | 1310 | Kontor | CC99FF | 204-153-255 |
| Handelsanlegg | 1320 | Handelsanlegg | | |
| Bevilling | 1330 | Bevilling | | |
| Industri | 1340 | Industri | CC99FF | 204-152-255 |
| Lager | 1350 | Lager | | |
| Beredsnadsvesen/anlegg | 1360 | Beredsnadsvesen/anlegg | | |
| Annen næring | 1390 | | 99FF66 | 153-152-255 |
| Skolebarn | 1400 | Skolebarn | 99CC33 | 153-204-0 |
| Andre skolebarn | 1410 | Skolebarn | 99CC33 | 153-204-0 |
| Skolebarn | 1420 | Skolebarn | | |
| Utdanningsanlegg | 1430 | Utdanningsanlegg | 9999CC | 153-204-0 |
| Næringsanlegg | 1440 | Næringsanlegg | 99CC33 | 204-204-0 |
| Golfbane | 1450 | Golfbane | CCFF33 | 204-255-0 |
| Motorsportanlegg | 1460 | Motorsportanlegg | 9999CC | 153-204-0 |
| Skolebarn | 1470 | Skolebarn | | |
| Andre skolebarn | 1480 | Skolebarn | 99CC33 | 153-204-0 |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | 1500 | | FF9933 | 255-153-51 |
| Godseier | 1501 | Godseier | | |
| Godseier | 1502 | Godseier | | |
| Energi | 1510 | Energi | | |
| Fjernvarmeanlegg | 1520 | Fjernvarmeanlegg | | |
| Vindkraftanlegg | 1530 | Vindkraftanlegg | | |
| Vann- og avløpsanlegg | 1540 | Vann- og avløpsanlegg | | |
| Vannforsyningsanlegg | 1541 | Vannforsyningsanlegg | | |
| Avløpsanlegg | 1542 | Avløpsanlegg | | |
| Rekreasjonsanlegg | 1550 | Rekreasjonsanlegg | | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | 1560 | | | |
| Telekommunikasjonsanlegg | 1570 | Telekommunikasjonsanlegg | | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | 1580 | Øvrige anlegg | | |
| Utøpphold | 1600 | Utøpphold | 8CC933 | 152-204-153 |
| Løype | 1610 | Løype | | |
| Gårdsplass | 1620 | Gårdsplass | | |
| Parkeplass | 1630 | Parkeplass | | |
| Annen utøpphold | 1640 | Annen utøpphold | | |
| Øst- og urnelund | 1700 | Grav og urnelund | CC9999 | 204-152-153 |
| Krematorium | 1710 | | | |
| Nærverdige bygg og anlegg for grav- og urnelund | 1720 | | | |
| Kombinert bebyggelse og anlegg | 1800 | | | |
| Bebyggelse | 1801 | | | |
| Bebyggelse | 1802 | | | |
| Bebyggelse | 1803 | | | |
| Bebyggelse | 1804 | | | |
| Foretning | 1810 | | | |
| Foretning | 1811 | | | |
| Foretning | 1812 | | | |
| Foretning | 1813 | | | |
| Foretning | 1814 | | | |
| Nærings | 1820 | | | |
| Nærings | 1821 | | | |
| Nærings | 1822 | | | |
| Nærings | 1823 | | | |
| Nærings | 1824 | | | |
| Kontor | 1830 | | | |
| Kontor | 1831 | | | |
| Øst- og urnelund | 1900 | | | |

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|----------|----------|---------------|----------------|
| 2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur | (2000) | | | |
| Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (andre) | 2001 | | 999999 | 153-153-153 |
| Vei | 2010 | | CCCCCC | 204-204-204 |
| Kjøring | 2011 | | | |
| Fortau | 2012 | | FFCCCC | 255-204-204 |
| Torg | 2013 | | | |
| Gøytun | 2014 | | FFCC33 | 240-211-219 |
| Gang-rykkelag | 2015 | | | |
| Gang-rykkelag | 2016 | | | |
| Sykkelveg | 2017 | | | |
| Annen veggrunn - teknisk anlegg | 2018 | | 999999 | 153-153-153 |
| Annen veggrunn - granterett | 2019 | | 999966 | 153-153-152 |
| Bane (nærere angitt banelinje) | 2020 | | CC9966 | 204-153-152 |
| Trase for jernbane | 2021 | | | |
| Trase for sporvegfundament | 2022 | | | |
| Trase for tullebane | 2023 | | | |
| Stasjonsformålbygg | 2024 | | | |
| Holdesjassplass | 2025 | | | |
| Lokaltidsplass | 2026 | | | |
| Teleskopteknikk | 2027 | | | |
| Annen bangrunn - teknisk anlegg | 2028 | | | |
| Annen bangrunn - granterett | 2029 | | 999966 | 153-153-152 |
| Luftban | 2030 | | 999999 | 153-153-153 |
| Luftban - landings/taubane | 2031 | | | |
| Luftban - terminalbygg | 2032 | | | |
| Luftban - terminalbygging | 2033 | | | |
| Luftban - passasjer | 2034 | | | |
| Havn | 2040 | | 99CC33 | 153-204-204 |
| Kai | 2041 | | | |
| Havneområde | 2042 | | | |
| Havneområde | 2043 | | | |
| Hovednett for sykkel | 2050 | | FFCCCC | 255-204-204 |
| Kollektivnett | 2060 | | CC9966 | 204-153-152 |
| Kollektivnett | 2070 | | | |
| Kollektivnett | 2071 | | | |
| Kollektivnett | 2072 | | | |
| Kollektivnett | 2073 | | | |
| Parkeringsplass | 2080 | | 999999 | 153-153-153 |
| Parkeringsplass | 2081 | | | |
| Parkeringsplass | 2082 | | | |
| Parkeringsplass | 2083 | | | |
| Parkeringsplass | 2084 | | | |
| Parkeringsplass | 2085 | | | |
| Parkeringsplass | 2086 | | | |
| Parkeringsplass | 2087 | | | |
| Parkeringsplass | 2088 | | | |
| Parkeringsplass | 2089 | | | |
| Parkeringsplass | 2090 | | | |
| Parkeringsplass | 2091 | | | |
| Parkeringsplass | 2092 | | | |
| Parkeringsplass | 2093 | | | |
| Parkeringsplass | 2094 | | | |
| Parkeringsplass | 2095 | | | |
| Parkeringsplass | 2096 | | | |
| Parkeringsplass | 2097 | | | |
| Parkeringsplass | 2098 | | | |
| Parkeringsplass | 2099 | | | |
| Parkeringsplass | 2100 | | | |
| Parkeringsplass | 2101 | | | |
| Parkeringsplass | 2102 | | | |
| Parkeringsplass | 2103 | | | |
| Parkeringsplass | 2104 | | | |
| Parkeringsplass | 2105 | | | |
| Parkeringsplass | 2106 | | | |
| Parkeringsplass | 2107 | | | |
| Parkeringsplass | 2108 | | | |
| Parkeringsplass | 2109 | | | |
| Parkeringsplass | 2110 | | | |
| Parkeringsplass | 2111 | | | |
| Parkeringsplass | 2112 | | | |
| Parkeringsplass | 2113 | | | |
| Parkeringsplass | 2114 | | | |
| Parkeringsplass | 2115 | | | |
| Parkeringsplass | 2116 | | | |
| Parkeringsplass | 2117 | | | |
| Parkeringsplass | 2118 | | | |
| Parkeringsplass | 2119 | | | |
| Parkeringsplass | 2120 | | | |
| Parkeringsplass | 2121 | | | |
| Parkeringsplass | 2122 | | | |
| Parkeringsplass | 2123 | | | |
| Parkeringsplass | 2124 | | | |
| Parkeringsplass | 2125 | | | |
| Parkeringsplass | 2126 | | | |
| Parkeringsplass | 2127 | | | |
| Parkeringsplass | 2128 | | | |
| Parkeringsplass | 2129 | | | |
| Parkeringsplass | 2130 | | | |
| Parkeringsplass | 2131 | | | |
| Parkeringsplass | 2132 | | | |
| Parkeringsplass | 2133 | | | |
| Parkeringsplass | 2134 | | | |
| Parkeringsplass | 2135 | | | |
| Parkeringsplass | 2136 | | | |
| Parkeringsplass | 2137 | | | |
| Parkeringsplass | 2138 | | | |
| Parkeringsplass | 2139 | | | |
| Parkeringsplass | 2140 | | | |
| Parkeringsplass | 2141 | | | |
| Parkeringsplass | 2142 | | | |
| Parkeringsplass | 2143 | | | |
| Parkeringsplass | 2144 | | | |
| Parkeringsplass | 2145 | | | |
| Parkeringsplass | 2146 | | | |
| Parkeringsplass | 2147 | | | |
| Parkeringsplass | 2148 | | | |
| Parkeringsplass | 2149 | | | |
| Parkeringsplass | 2150 | | | |
| Parkeringsplass | 2151 | | | |
| Parkeringsplass | 2152 | | | |
| Parkeringsplass | 2153 | | | |
| Parkeringsplass | 2154 | | | |
| Parkeringsplass | 2155 | | | |
| Parkeringsplass | 2156 | | | |
| Parkeringsplass | 2157 | | | |
| Parkeringsplass | 2158 | | | |
| Parkeringsplass | 2159 | | | |
| Parkeringsplass | 2160 | | | |
| Parkeringsplass | 2161 | | | |
| Parkeringsplass | 2162 | | | |
| Parkeringsplass | 2163 | | | |
| Parkeringsplass | 2164 | | | |
| Parkeringsplass | 2165 | | | |
| Parkeringsplass | 2166 | | | |
| Parkeringsplass | 2167 | | | |
| Parkeringsplass | 2168 | | | |
| Parkeringsplass | 2169 | | | |
| Parkeringsplass | 2170 | | | |
| Parkeringsplass | 2171 | | | |
| Parkeringsplass | 2172 | | | |
| Parkeringsplass | 2173 | | | |
| Parkeringsplass | 2174 | | | |
| Parkeringsplass | 2175 | | | |
| Parkeringsplass | 2176 | | | |
| Parkeringsplass | 2177 | | | |
| Parkeringsplass | 2178 | | | |
| Parkeringsplass | 2179 | | | |
| Parkeringsplass | 2180 | | | |
| Parkeringsplass | 2181 | | | |
| Parkeringsplass | 2182 | | | |
| Parkeringsplass | 2183 | | | |
| Parkeringsplass | 2184 | | | |
| Parkeringsplass | 2185 | | | |
| Parkeringsplass | 2186 | | | |
| Parkeringsplass | 2187 | | | |
| Parkeringsplass | 2188 | | | |
| Parkeringsplass | 2189 | | | |
| Parkeringsplass | 2190 | | | |
| Parkeringsplass | 2191 | | | |
| Parkeringsplass | 2192 | | | |
| Parkeringsplass | 2193 | | | |
| Parkeringsplass | 2194 | | | |
| Parkeringsplass | 2195 | | | |
| Parkeringsplass | 2196 | | | |
| Parkeringsplass | 2197 | | | |
| Parkeringsplass | 2198 | | | |
| Parkeringsplass | 2199 | | | |
| Parkeringsplass | 2200 | | | |

GRØNNSTRUKTUR

| Formål | SOS-kode | Kortform | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|------------------|----------|----------|---------------|----------------|
| 3. Grønnstruktur | (3000) | | | |
| Grønnstruktur | 3001 | | 99FF99 | 153-255-153 |
| Naturområde | 3010 | | | |
| Turveg | 3020 | | | |
| Turveg | 3030 | | | |
| Turveg | 3040 | | | |
| Turveg | 3050 | | | |
| Turveg | 3060 | | | |
| Turveg | 3070 | | | |
| Turveg | | | | |



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

| | | | |
|--|---|---|---|
| Fastmerker | Område for industri/lager | Rasteplass | Kulturminne(*) |
| Reguleringsplan - juridiske punkter | Område for fritidsbebyggelse | Parkeringsplass | Fiskebruk |
| Vegstenging av veg,avkjørsel | BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER | Kollektivanlegg | Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen |
| Avkjørsel | Offentlig barnehage | Busstreminal | Naturvernområde(på land) |
| Brukar | Offentlig undervisning(skole, universitet mv.) | Bussholdeplass | Naturvernområde i sjø og vassdrag |
| Tunnellåpning | Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.) | Drosjeholdeplass | Klimavernsone |
| Grensepunkter | Offentlig kirke | Jernbane | Område for steinbrudd og masseuttak |
| Off. godkj. grensemerke | Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.) | Sporveg-/forstadsbane | Andre områder for vesentlige terrenginngrep |
| Bolt | Offentlig administrasjon | Havneområde | Område for reindrift |
| Kors | BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL | Kai | Pelsdyranlegg |
| Grensestein/reys | Almennyttig barnehage | Småbåtanlegg(landdelen) | Handlingsgartneri |
| Grensemerke, annen type | Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.) | Trafikkområde i sjø og vassdrag | Område for særskilte anlegg |
| Juridiske linjer | Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.) | Skipsled | Taubane |
| Sti | Almennyttig Kirke | Havneområde i sjø | Fornøyelsespark |
| Regulert tomtegrense | Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.) | Offentlig småbåhavn(*) | Område for vindkraft |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | Almennyttig administrative bygg | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag | Annet spesialområde |
| Grense for restriksjonsomr. | Område for jord- og skogbruk | Annet trafikkområde(på land) | FELLESOMRÅDER |
| Grense for bevaring | Område for jordbruk(*) | FRIOMRÅDER | Felles avkjørsel |
| Bygg som skal bevares | Område reindrift | Park | Felles adkomst(*) |
| Byggegrense | Område for gartneri | Turveg | Felles gangareal |
| Grenser,bygg,fjernes | Område for parsellhager | Skileype | Felles parkeringsplass |
| Byggelinje-/grense | Annet landbruksområde | Anlegg for lek | Felles lekeareal for barn |
| Tre | OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER | Anlegg for idrett og sport | Felles gårdplass |
| Støyskjerm | Kjørevog | Leirplass | Fellesareal for garasjer |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | Gate med fortau | Annet friområde | Felles grøntareal |
| Reguleringsplan bestemmelsgrense | Annen vegggrunn | Friområde i sjø og vassdrag | Annet Fellesareal for flere eiendommer |
| Reguleringsplangrensler | Gang-/sykkelvei | Badeområde | KOMBINERTE FORMÅL |
| Formålsgrensler | Sykkelvei | Småbåhavn | Bolig/Forretning |
| Jernbanelinjer | Gangvei | Regattabane | Bolig/Forretning/Kontor |
| Jernbanelinje | Kjørbar gang-/sykkelvei(*) | Annet friområde i sjø og vassdrag | Bolig/Kontor |
| Situasjonlinjer, jernbane | Fortau(*) | SPESIALOMRÅDER | Bolig/Offentlig |
| Eiendomsgrensler | Gatetun | Privat vei | Forretning/Kontor |
| Målte grenser | Torg | Privat parkering(*) | Forretning/Kontor/Industri |
| Målte grenser | Forts.. | Park(*) | Forretning/Industri |
| Ikke-målte grenser | | Parkbelte i industristrek | Forretning/Kontor/Offentlig |
| Frihåndstegnede grenser | | Campingplass | Forretning/Offentlig |
| Kommunegrensler | | Friluftsområde(på land) | Kontor/Industri |
| Reguleringsplan - bestemmelser | | Friluftsområde i sjø og vassdrag | Kontor/Offentlig |
| Fareområde | | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig | Kontor/Bensinstasjon |
| Restriksjonsområde | | Golfbane | Offentlig/Almennyttig |
| Bevaringsområde | | Grav- og urnelund | Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon) |
| Fornøyelsesområde | | Privat småbåtanlegg(land) | Annet kombinert formål |
| Rekkefelgeområde | | Privat småbåtanlegg(sjø) | Unyansert formål(kun for eldre planer) |
| Reguleringsplan - formal | | Område for anlegg i grunnen | Reguleringsplaner |
| BYGGEOMRÅDER | | Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet | Vannflater |
| Område for boliger med tilhørende anlegg | | Drikkevannsmagasin | Vannflater |
| Frittliggende småhusbebyggelse | | Vann- og avløpsanlegg | |
| Konsentrert småhusbebyggelse | | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg | |
| Blokkbebyggelse | | Anlegg for telekommunikasjon | |
| Garasjer i boligområder | | øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret | |
| Område for forretning | | Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass | |
| Område for kontor | | | |
| Forts.. | | | |



Kasa Boligprosjektering AS
Att. Gerd Martinsen
Postboks 1184
1705 SARPSBORG

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------|
| Deres referanse | Vår referanse | Klassering | Dato |
| | 2009/11124-32-15953/2012-EIMH | 609/269 | 01.02.2012 |

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
182/12

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 05.01.12 og 25.01.12 (jfr. SAK IX § 34) for:

Adresse: Friggsvei 7 – 9 - 11
Gnr. 609 Bnr. 269

Arbeidets art: Nybygg eneboliger i kjede

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 ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Eirik Magnus Bay Hansen
Avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 24 Bankkonto:



Dominik Kumela
Friggs Vei 11
1654 SELLEBAKK

Deres referanse

Vår referanse

2017/9714-8-87929/2018-ULFROP

Klassering

609/269

Dato

24.04.2018

**Friggs vei 11, Borge.
Unntatt fra søknadsplikt, mindre fasadeendring.
Tiltakshaver: Dominik Kumela.**

Vi viser til om endring av søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jfr § 20-4, forespørsel mottatt 11.04.2018.

Saksopplysninger

Saken gjelder:

Mindre fasadeendring med nye vinduer på taket i fasade mot vest, samt større vindu i fasade øst.

Planstatus:

Eiendommen ligger i et område som er regulert i henhold til reguleringsplan nr. 0106540-Reguleringsplan for Pans vei, Sellebakk, avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.

Vurdering

Bygningsmyndigheten anser endringen for å være av en slik karakter at den kan unntas fra søknadsplikt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-5 bokstav f.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Ulf Roppestad
servicekonsulent

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 60 10 Bankkonto:



Dominik Dariusz Kumela
Friggs Vei 11
Sellebakk

Deres referanse

Vår referanse

2017/9714-10-221619/2018-ULFROP

Klassering

609/269

Dato

12.11.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1752/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 02.11.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Friggs Vei 11, Sellebakk
Gnr.609 Bnr.269

Arbeidets art:

Bruksendring av eksisterende carport og bod i tilknytting av boligen fra tilleggsdel til hoveddel.

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

Ulf Hallgren Roppestad
servicekonsulent

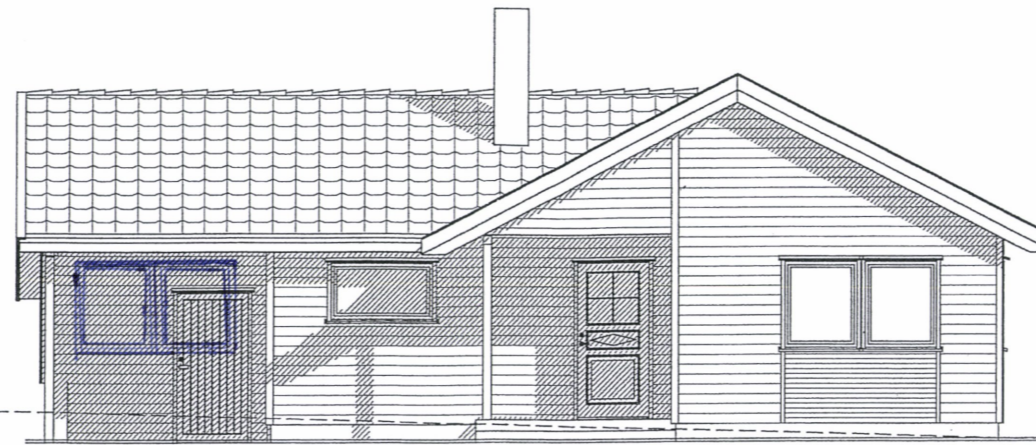
Virksomhet Regulering og byggesak

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

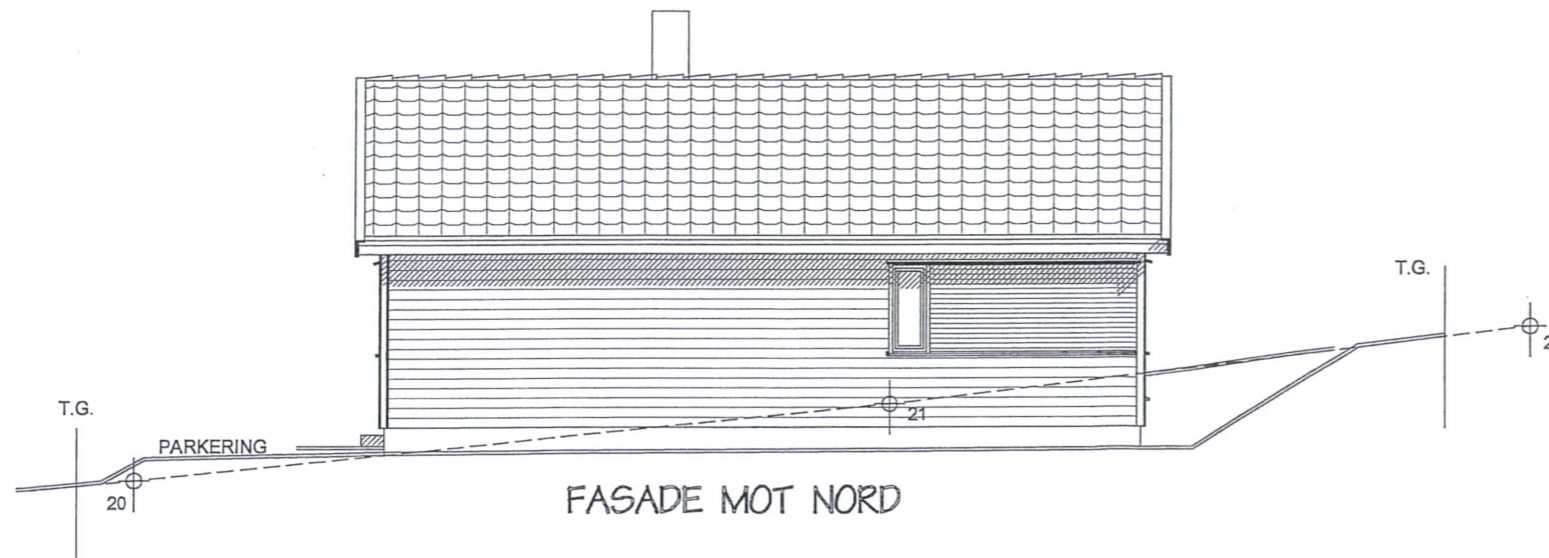
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 10 Bankkonto:

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

29 JULI 2009



FASADE MOT ØST

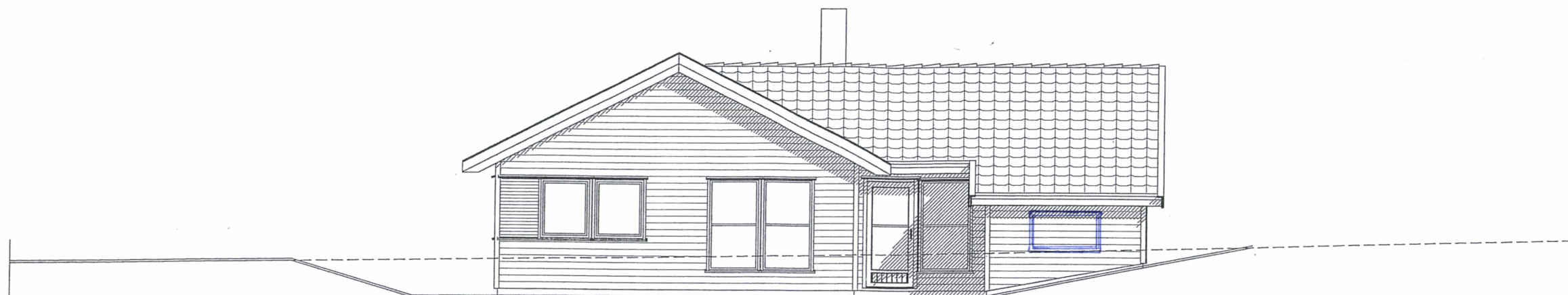


FASADE MOT NORD

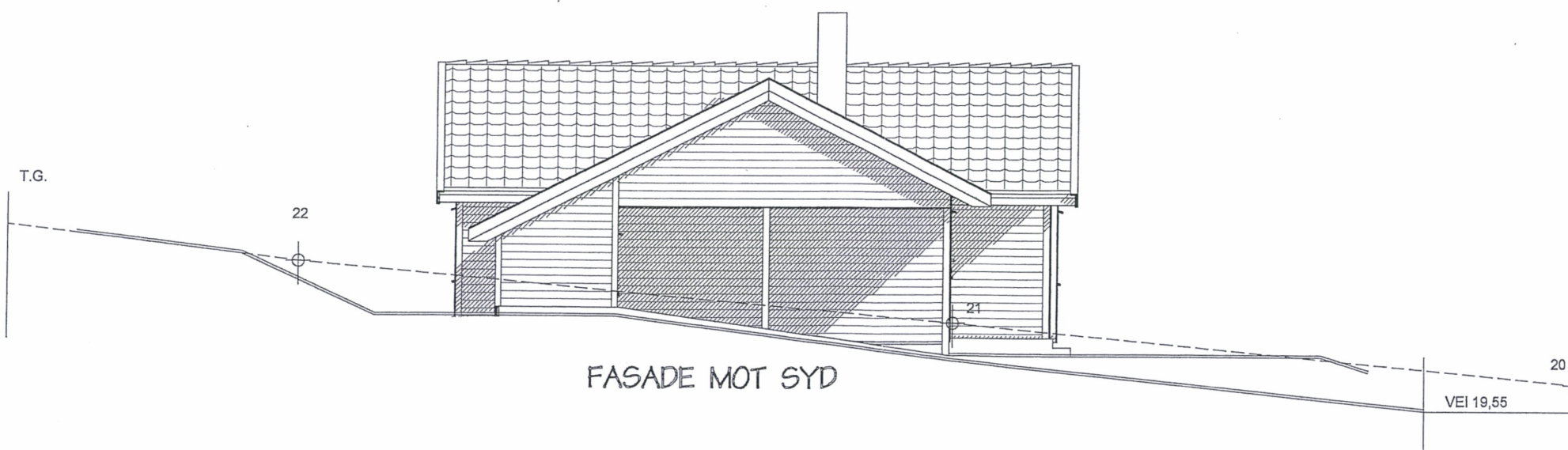
1630/09 23.09.09

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|--|------------------------|--------------|---|
| TILTAKSHAVER: | AUSETH KUNDESERVICE AS | MÅL: 1:100 | DATO 22.06.09 |
| BYGGEPLASS: | FRIGGSVEI 11, SELLEBAK | KONTROLLERT: | |
| KOMMUNE: | FREDRIKSTAD | PROSJEKT: | 09-018-C |
| KASA BOLIGPROSJEKTERING | | TEGN. TYPE: | TEGN. NR.: |
| | | FASADER | 102 |
| | | ARKITEKT: | KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919 |
| TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING | | | |

29 JULI 2009



FASADE MOT VEST



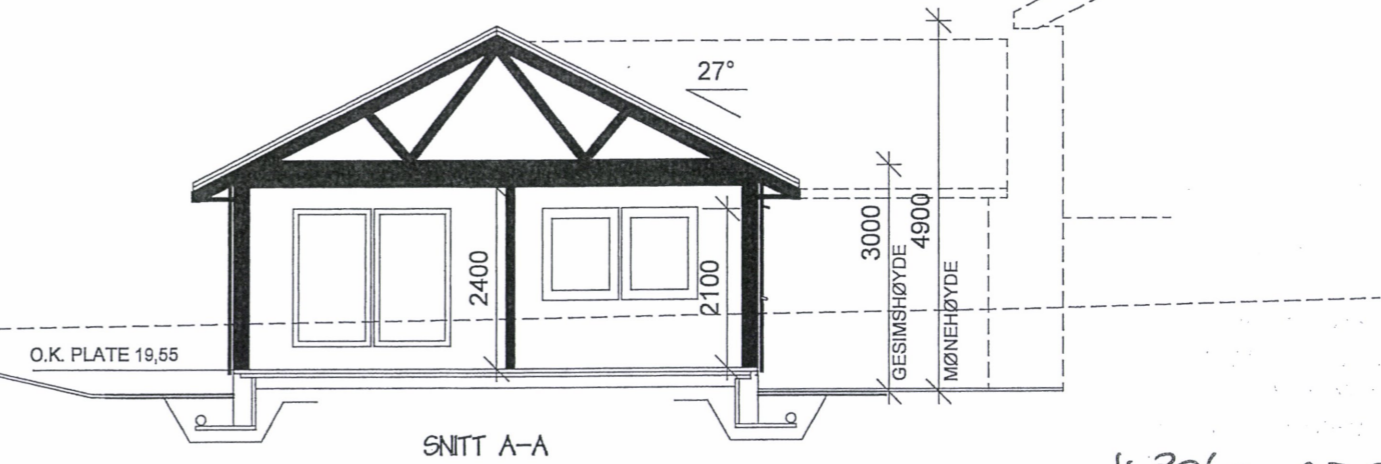
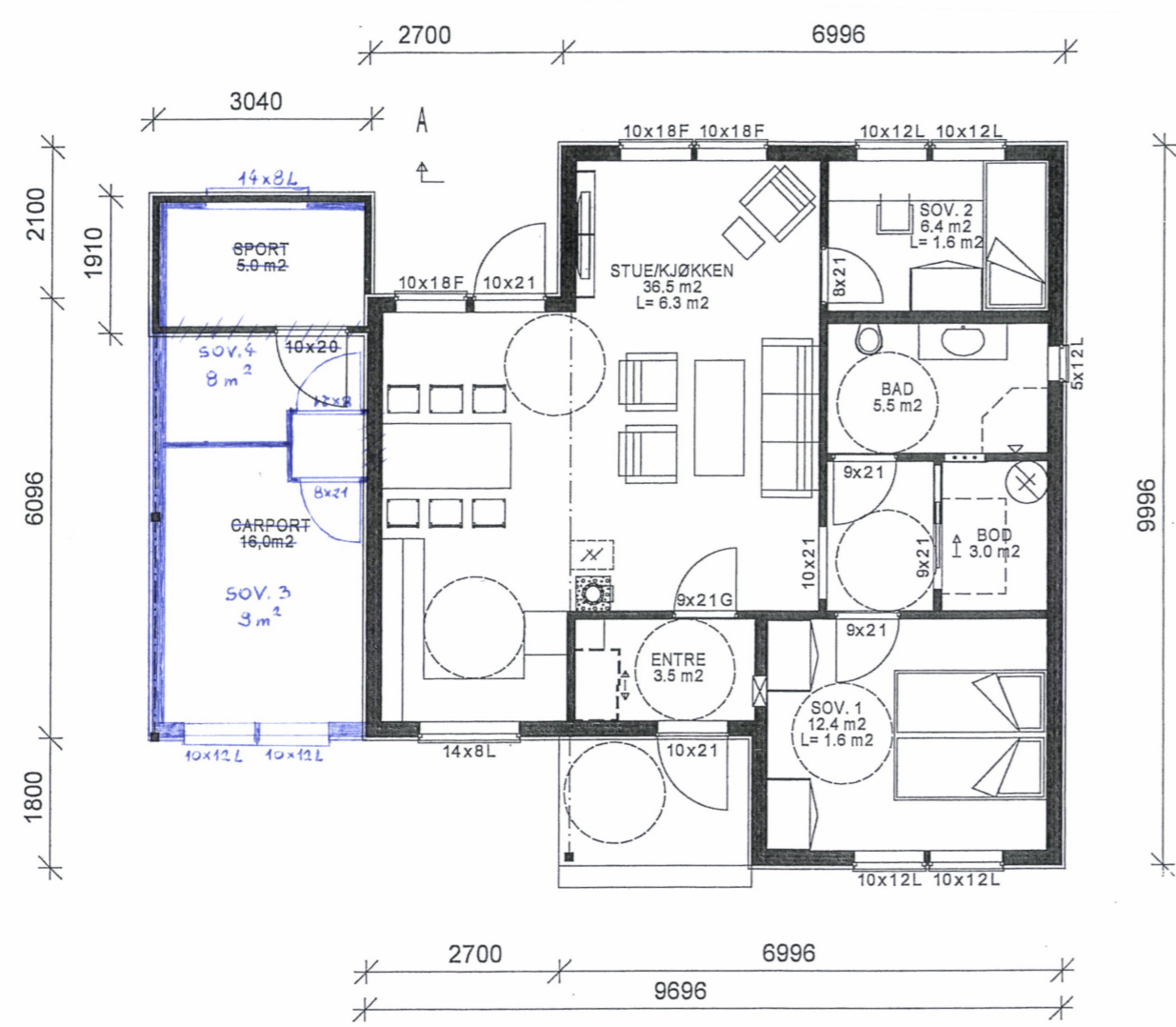
FASADE MOT SYD

1630/9 23.09.09

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|--|---|--|---------------|
| TILTAKSHAVER: | AUSETH KUNDESERVICE AS | MAL: 1:100 | DATO 22.06.09 |
| BYGGEPLASS: | FRIGGSVEI 11, SELLEBAK | KONTROLLERT: | |
| KOMMUNE: | FREDRIKSTAD | PROSJEKT: | 09-018-C |
| KASA | TEGN TYPE: FASADER | TEGN. NR.: | 103 |
| BOLIGPROSJEKTERING | ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS | KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSTAD TLF. 69121910 FAX. 69121919 | |
| TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING | | | |

E-OR

Mottatt av Plan
29.06.2009



1630/09 23.09.09

| | |
|--------------------|----------|
| | BRA |
| CARPORT/P/OVERBYGG | 39,7 m² |
| BOD | 5,0 m² |
| 1. ETG. | 73,5 m² |
| T-BRA | 118,2 m² |
| GRUNNFLATE = | m² |
| BYA = | 110,5 m² |

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|--|------------------------|---|---------------|
| TILTAKSHAVER: | AUSETH KUNDESERVICE AS | MÅL: 1:100 | DATO 22.06.09 |
| BYGGEPLASS: | FRIGGSVEI 11, SELLEBAK | KONTROLLERT: | |
| KOMMUNE: | FREDRIKSTAD | PROSJEKT: | 09-018-C |
| KASA BOLIGPROSJEKTERING | | TEGN. NR.: | 101 |
| | | TEGN. TYPE: | PLAN - SNITT |
| ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS | | KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919 | |
| TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING | | | |

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.