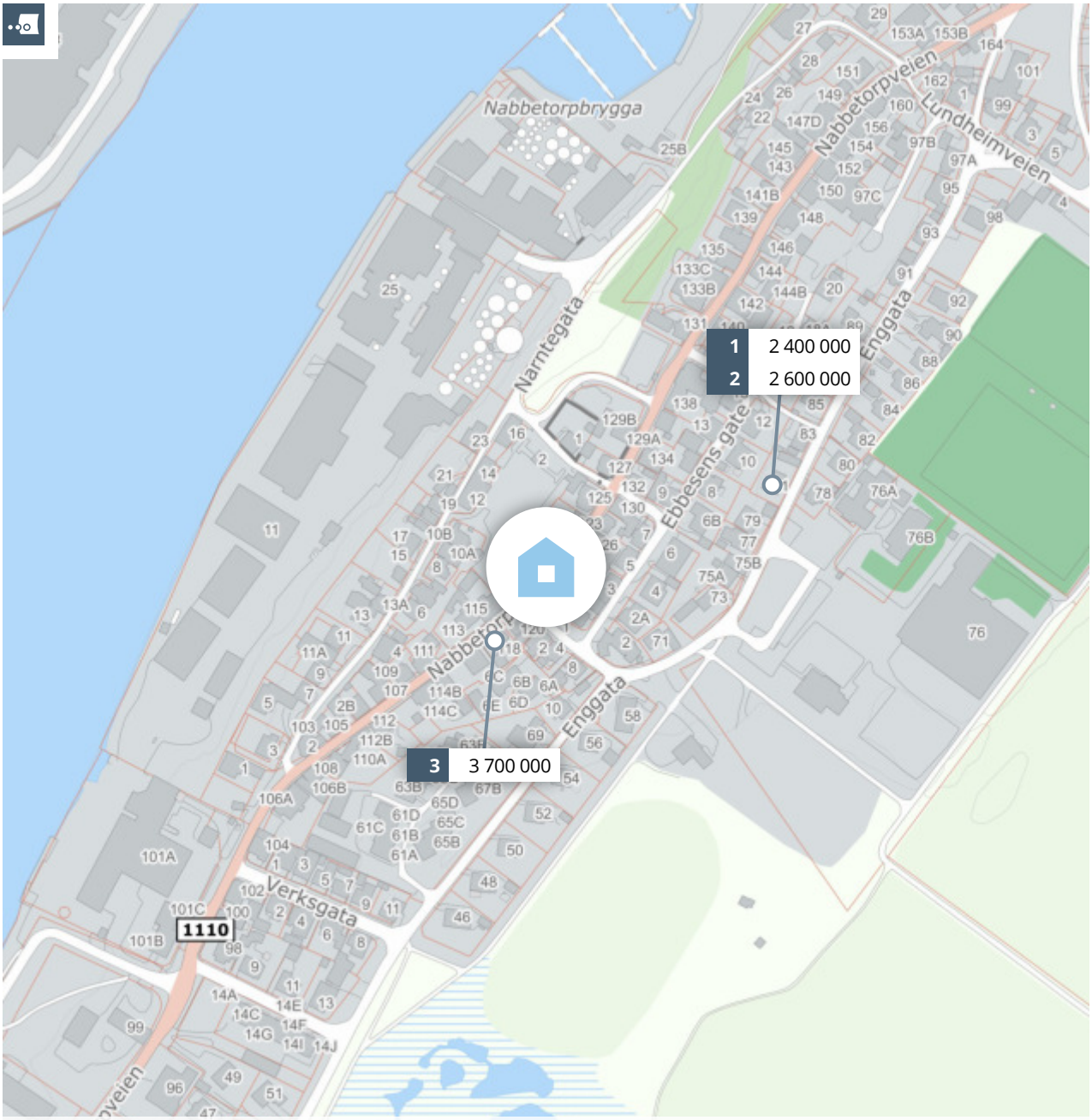
NABBETORPVEIEN 119A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Byggetegninger og kart
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NABBETORPVEIEN 119 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 26.07.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kathrine Skolt Solberg.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Nabbetorpveien 119 A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 1930

GNR 303 BNR 760 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3004 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS NABBETORP

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	64 103
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	39 m²
BRA	39 m²
Tomt	255 m²
Byggeår	1930

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	1

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Enggata 81 65 m² 1900 516 m² 2 sov	15.05.2019	2 200 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**36 923**
2 Enggata 81 65 m² 1900 516 m² 2 sov	08.09.2020	2 590 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**40 000**
3 Nabbetorpveien 118 111 m² 1896 293 m² 4 sov	04.10.2022	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**33 333**

Mindre enebolig med oppgraderingsbehov og rammetillatelse for påbygg.

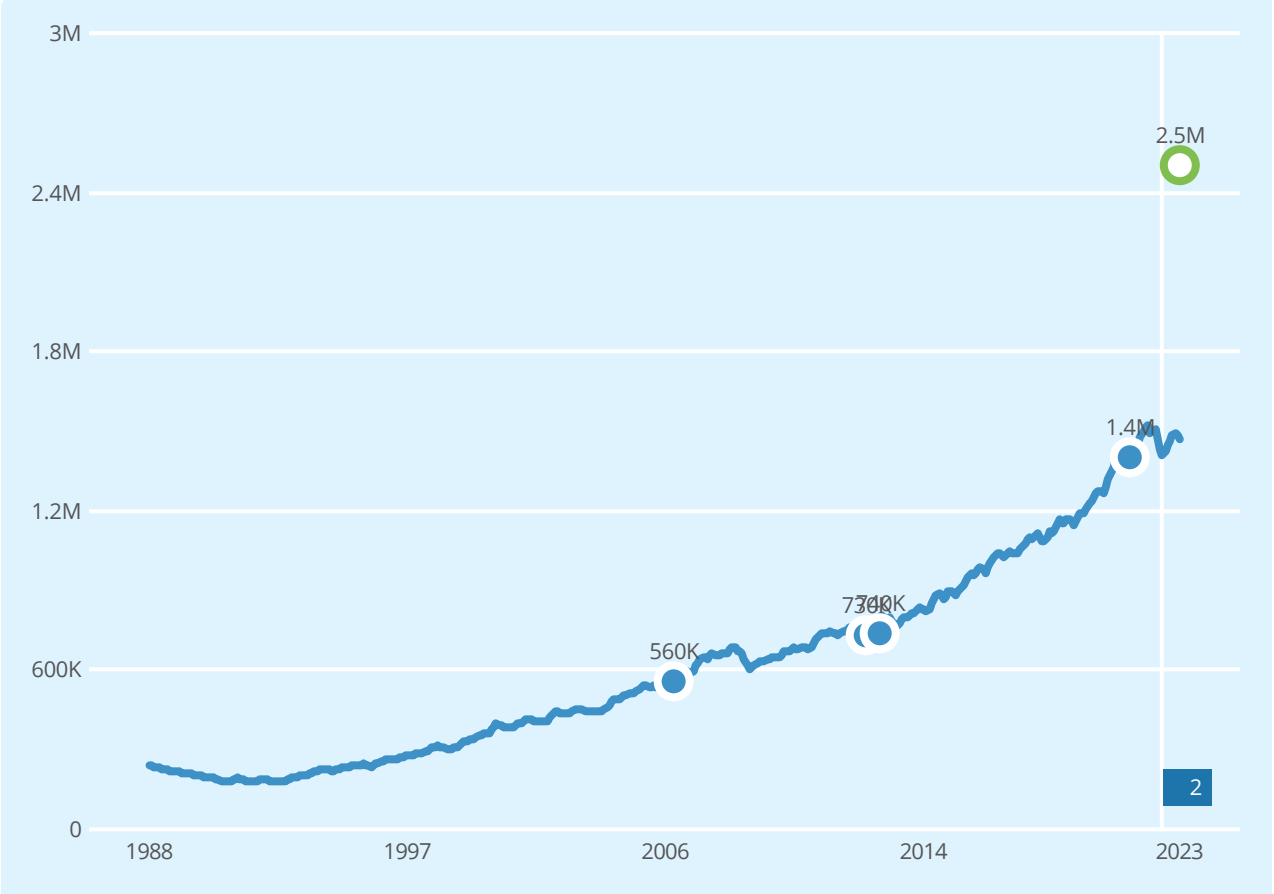
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.09.2021	30.11.2021	12.01.2022	1 490 000	1 400 000	0	1 400 000	3
30.04.2013	08.05.2013	20.06.2013	750 000	740 000	0	740 000	
24.10.2012	09.11.2012	04.12.2012	750 000	730 000	0	730 000	
09.04.2006	04.05.2006		590 000	560 000	-	560 000	
01.04.2006	04.05.2006	13.06.2006	590 000	560 000	-	560 000	
21.10.1999		21.10.1999	-	135 000	-	135 000	4
08.05.1995		08.05.1995	-	190 000	-	190 000	4

+1 omsetninger

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

118
eneboliger til salgs

6.3M
6.1M
5 894 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Eneboliger solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

168
eneboliger solgt

4.9M
4.8M
4 752 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4 686 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 103 Nabbetorpveien 119 A
Totalpris 2 500 000

37 887 Viken fylke i snitt siste 3 mnd

35 685 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	108230244

Adresse	Nabbetorpveien 119A		
Postnummer	1636	**Poststed**	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Sigurd	**Selger1etternavn**	Grydeland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.07.2023

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

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det foreligger en rammetilatelse for et tilbygg på boligen

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.07.2023

Boligselgerforsikring

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

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Grydeland, Sigurd

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.07.2023

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Nabbetorpveien 119 A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 760, snr. 1

Areal (BRA): Enebolig 39 m²



Befaringsdato: 08.05.2023 **Rapportdato:** 04.07.2023 **Oppdragsnr.:** 19972-1365 **Referansenummer:** ZY2138

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Hoff-Hansen **Vår ref:** Håvard Hoff-Hansen

Gyldig rapport
04.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS

Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Liten eldre enebolig opprinnelig fra ca. 1930 beliggende på Nabbetorp i Fredrikstad kommune.
Boligen er seksjonert og tilhører derfor et sameie bestående av 2 seksjoner.
Tomten er fellesareal.

Utvendig er det skiftet 3 vinduer i stue og soverom for noen år siden.
Forøvrige er det behov for utbedringer og renovering av utvendig fasader pga fukt-/råteskader på trekledning.
Samt at taktekke, takrenner, nedløp osv har en alder og tilstand som tilsier at det er modent for utbedringer.
Påkostninger må forventes.

Innvendig er det en generell enkel eldre standard på boligen.
Oppussing av hele boligen må derfor medregnes.

Det er godkjent ett tilbygg til boligen.

Enebolig - Byggeår: 1930

Gå til side

UTVENDIG

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og åsbord.
Utvendig tekket med betongtakstein på sløyfer/lekter.
Gesimskasser, forkantbord og vindskier av trekonstruksjon.
Takrenner, nedløp og beslag av plast/stål.

Bærendekonstruksjon av antatt knubb/plank utvendig kledd med stående trekledning.
Tilbygg er antatt oppført med bindingsverk.
Isolering er ukjent.

Trevinduer med 2-lags/3-lags isolerglass. PVC mot sør i stue.
Malt heltre ytterdør av eldre dato.

Det er etablert en mark terrasse mot sør og vest.
Ståltrapp med rekkverk på en side ved inngang.

Gå til side

INNVENDIG

Boligen innehar en generell enkel eldre standard og anses å være ett oppussingsobjekt.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Luke plassert på kjøkken.

Slett eldre innerdør til soverom og formpresset dør til baderom.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad med våtromsbelegg på gulv og fliser på vegger.
Frittstående toalett, servantskap og dusjhjørne med glassdører.
Strålovn montert på vegg. Lufteventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Servantskap og toalett er 11 år gmmelt.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på utsatte områder.
Baderommet innehar en alder og standard som tilsier at det er modent for totalrenovering.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat
Opplegg for frittstående hvitevarer.
Enkel standard på innredning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Eldre vvb på 30 liter i benkeskap.

Utlufting via nedtrekksluker og friskluftsventil på kjøkkenvindu.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2010.

Boligen har både åpent anlegg med porselensikringer. Sikringskap plassert i gang.
Hovedsikring på 63A med automatsikring.
5 fordelingskurser med porselensikringer + en jordfeilbryter.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Grunnmur av granittblokker og lettklinkerblokker på tilbygget.
Tomten er svakt skrående mot sør.

Utvendige vann-/avløpsrør er av ukjent type.
Disse er tilknyttet til offentlig vann og kloakk.

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	39	39	0
Sum	**39**	**39**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

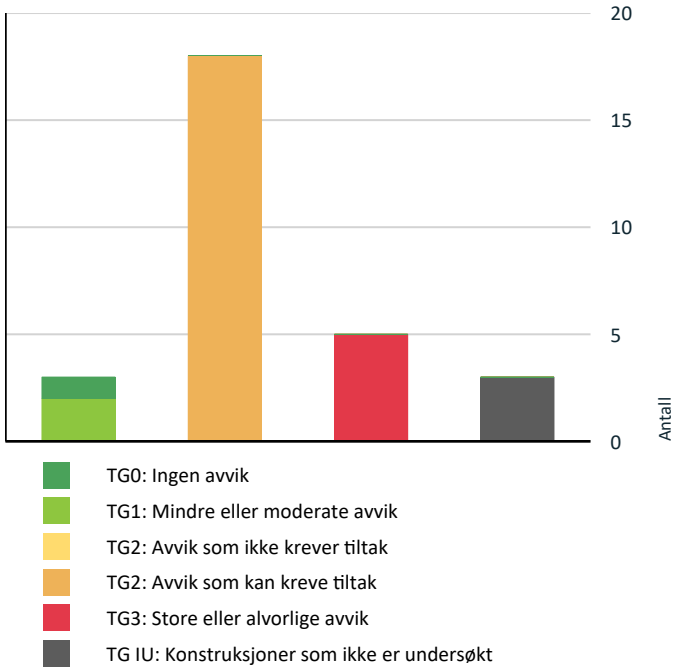
Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

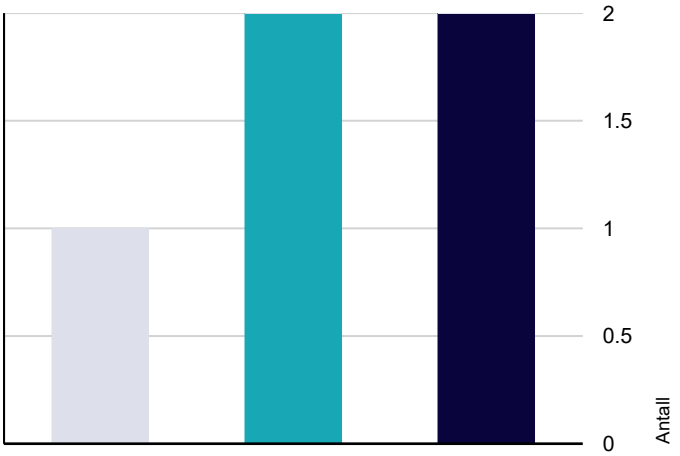
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer av trekledning på hele boligen.
Områder med fukt-/ råteskader, spesielt gjelder fasaden mot sør.
Det er på fasade mot nord og delevis mot øst, lite avstand mellom terreng og trekledning. Dette fører til stor fuktpåkjenning på trekledning.
Skade på kledning på hjørne mot sørøst.

Det er målt høy fuktverdier på trekledning på de fuktutsatte områdene.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 40mm høydeforskjell i både stuen og soverommet.
Samt at det også er skjevheter på øvrige rom i boligen.
Trolig utsatt for setninger tidligere.

Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Luke var malt igjen og ikke mulig å besikte på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er derfor satt med hensyn til alder på pipen og det bør derfor forventes rehabilitering av pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Den ene knappen på sisterne er ødelagt.
Manglende sluk stopper på servant.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har både åpent anlegg med porselensikringer. Sikringskap plassert i gang. Hovedsikring på 63A med automatsikring.

5 fordelingskurser med porselensikringer + en jordfeilbryter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Ved tidligere takst i 2021 var det tilgang til krypkjeller under tilbygget, men det er utført laminat gulv over dette området i dag.
Det ble da avdekket synlig muggdannelse på stubbloft plater.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Det må medregnes å skifte taktekket og undertak i løpet av årene fremover.
Det er registrert fukt-/råteskader på lekter og sløyfer ved møne i nærheten av pipe på befaringsdagen.

Registrert områder med fukt-/råteskader på vindskier, samt at vindski mot sør er skadet.
Det anbefales at alt av forkantbord, vindskier og toppbord blir skiftet samtidig med taktekket.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Skadet takrenne mot vei, denne har derfor behov for å skiftes.
Takrenner og beslag innehar en alder som tilsier at det er modent for vedlikehold og utskiftninger.
Rustangrep på pipebeslag .
Ikke montert takstige.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er synlig områder hvor det tidligere har fuktinnsig, spesielt gjeldet rundt pipe.
Det er tydelig tegn til kondens problem på loftet på befaringsdagen.
Det er ved tidligere takst av bolig blitt registrert isdannelse på bordtak ved kulde ute.

Det er fra bakkenivå registrert vesentlig nedbøyning i takflaten på boligen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

De skiftede vinduene fremstår i normal stand.
Øvrige vinduer på boligen har behov for å skiftes.
Vannbrett under PVC vindu mot sør fremstår som ufagmessige utført.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ytterdøren fremstår i en slik tilstand at den har behov for å skiftes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Terrassene bærer preg av manglende vedlikehold.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Merke i tak ved pipe på kjøkken etter tidligere fukt, ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.
Manglende fotlist på soverom, samt glipper på skjøter i gulv.
Knirk i gulvkonstruksjonen.
Synlig skjevheter i himlinger.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Sammendrag av boligens tilstand

Dør til soverom er av eldre dato, samt at den subber i gulvet.
Skader på plastikkarm.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er avvik:

Det er bruksslitasje og merker på innredning.
Kjøkkenet er modent for oppgradering.

Manglende sokkel på det ene benkeskapet.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skader på ventilator.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Denne fungerte ved funksjonsprøving på befaringsdagen, men det er ikke utført service på denne.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er avvik:

Det er synlig glipper/utglidninger i granitt ringmuren, oppstått pga tidligere bevegelse/setninger i grunnen.
Mange synlig sprekker i fuger på grannittmuren.
Dette medfører at skadedyr har lett tilgang til krypkjeller.
Synlig sprekk i lettklinkermur.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er derfor fall mot ringmuren mot nord.
Det anbefales derfor å utføre tiltak slik terrenget heller vekk fra ringmuren.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1930

Standard
Boligen har en enkel eldre standard.

Vedlikehold
Boligen har behov for oppussing og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Det er godkjent ett tilbygg i 2022, dette er ikke utført.

UTVENDIG

Taktekking — TG 2

Utvendig tekket med betongtakstein på sløyfer/lekter.
Gesimskasser, forkantbord og vindskier av trekonstruksjon.

Undertegnede har besiktet taktekket fra taket.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det må medregnes å skifte taktekket og undertak i løpet av årene fremover.
Det er registrert fukt-/råteskader på lekter og sløyfer ved møne i nærheten av pipe på befaringsdagen.

Registrert områder med fukt-/råteskader på vindskier, samt at vindski mot sør er skadet.
Det anbefales at alt av forkantbord, vindskier og toppbord blir skiftet samtidig med taktekket.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det må medregnes at taktekket, under, lekter og sløyfer må skiftes i løpet av årene fremover.

Nedløp og beslag — TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av plast/stål.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Skadet takrenne mot vei, denne har derfor behov for å skiftes.
Takrenner og beslag innehar en alder som tilsier at det er modent for vedlikehold og utskiftninger.
Rustangrep på pipebeslag .
Ikke montert takstige.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må medregnes å skifte alt av takrenner, nedløp og beslag på taket.
Det anbefales å gjøres i nær framtid.

Veggkonstruksjon — TG 3

Bærendekonstruksjon av antatt knubb/plank utvendig kledd med stående trekledning.
Tilbygg er antatt oppført med bindingsverk. Isolering er ukjent.
Ukjent når kledning sist er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer av trekledning på hele boligen.
Områder med fukt-/ råteskader, spesielt gjelder fasaden mot sør.
Det er på fasade mot nord og delevis mot øst, lite avstand mellom terreng og trekledning. Dette fører til stor fuktpåkjenning på trekledning.
Skade på kledning på hjørne mot sørøst.

Det er målt høy fuktverdier på trekledning på de fuktutsatte områdene.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningen på boligen er moden for utskiftning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og åsbord.
Antatt taktro av sutaksplater eller annet tilsvarende produkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er synlig områder hvor det tidligere har fuktinnsig, spesielt gjeldet rundt pipe.
Det er tydelig tegn til kondens problem på loftet på befaringsdagen.
Det er ved tidligere takst av bolig blitt registrert isdannelse på bordtak ved kulde ute.

Det er fra bakkenivå registrert vesentlig nedbøyning i takflaten på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kondersering oppstår pga eldre/ingen dampsperre i takkonstruksjonen i 2.etg, samt dårlig utlufting.
Fuktig luft blir derfor ført opp på loftet og kondenserer når det treffer bordtaket.
Det bør etableres en tett loftsluke i skapet hvor luken er etablert, samt ved renovering av boligen må det utføres en dampsperre i boligen på vegger og tak.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 2-lags/3-lags isolerglass. PVC mot sør i stue.
vinduer i stue og soverom er fra 2012/2013. Vindu på kjøkkenet er fra 2000-tallet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De skiftede vinduene fremstår i normal stand.
Øvrige vinduer på boligen har behov for å skiftes.
Vannbrett under PVC vindu mot sør fremstår som ufagmessige utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte eldre vinduer og utbedre utvendig vannbrett løsninger.

Dører

TG 2

Malt heltre ytterdør av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren fremstår i en slik tilstand at den har behov for å skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte ytterdøren på boligen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er etablert en mark terrasse mot sør og vest.
Disse er fundamentert med betongpilarer og antatt direkte på gruset terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassene bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mark terrassene har behov for utbedringer og vedlikehold.

Utvendige trapper

TG 2

Ståltrapp med rekkverk på en side ved inngang.
Høyden er under 50cm ned til terrasse på motsatt side, så ingen krav til rekkverk på den siden.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

GULV: Laminat og belegg.
VEGG: Brystning, glassfiberstrie og panel.
TAK: Malte slette tak og trepanel.
Boligen innehar en generell enkel eldre standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merke i tak ved pipe på kjøkken etter tidligere fukt, ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.
Manglende fotlist på soverom, samt glipper på skjøter i gulv.
Knirk i gulvkonstruksjonen.
Synlig skjevheter i himlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bolige er å anse som et oppussingsobjekt, så det må medregnes vesentlige påkostninger.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille av trebjelkelag
Isolering er ukjent for undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 40mm høydeforskjell i både stuen og soverommet.
Samt at det også er skjevheter på øvrige rom i boligen.
Trolig utsatt for setninger tidligere.

Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har mursteinspipe.
Luke plassert på kjøkken.

Det er ikke plassert noe ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luke var malt igjen og ikke mulig å besikte på befaringsdagen. Tilstandsgrad er derfor satt med hensyn til alder på pipen og det bør derfor forventes rehabilitering av pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rehabilitere pipen med stålrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG IU

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ingen tilkomst til krypkjeller, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Ved tidligere takst i 2021 var det tilgang til krypkjeller under tilbygget, men det er utført laminat gulv over dette området i dag.
Det ble da avdekket synlig muggdannelse på stubbloft plater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Det må etableres tilgang og få kontrollert tilstanden til krypkjeller.

Innvendige dører

TG 2

Slett eldre innerdør til soverom og formpresset dør til baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom er av eldre dato, samt at den subber i gulvet.
Skader på plastikkarm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Soveromsdør og karm bør skiftes.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell
TG 3

Bad med våtromsbelegg på gulv og fliser på vegger.
Frittstående toalett, servantskap og dusjhjørne med glassdører.
Strålovn montert på vegg. Lufteventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.
Servantskap og toalett er 11 år gmmelt.

Utlufting går ikke over tak iflg tidligere opplysninger. Dette bør utføres slik at det ikke loftet blir utsatt for skadelig fukt.
Mulig skjult svikt på dette området allerede på loftet.
Motfall på baderomsgulvet og ingen lokalt fall til sluk. Vanntett terskel er hevet.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på utsatte områder.
Baderommet innehar en alder og standard som tilsier at det er modent for total renovering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Den ene knappen på sisterne er ødelagt.
Manglende sluk stopper på servant.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Toltalrenovering av baderommet må medregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat
Opplegg for frittstående hvitevarer.
Enkel standard på innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje og merker på innredning.
Kjøkkenet er modent for oppgradering.

Manglende sokkel på det ene benkeskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet har behov for å skiftes ut.

Avtrekk
TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skader på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilatoren har behov for å skiftes ut samtidig med kjøkkeninnredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør
TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon
TG 1

Utlufting via nedtrekksluker og friskluftsventil på kjøkkenvindu.

Varmtvannstank
TG 2

Eldre VVB på 30 liter i benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

VVB er moden for å skiftes ut, det må også utføres tilfredstillende avrenningsmulighet fra ny VVB.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

TG 2

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Denne fungerte ved funksjonsprøving på befaringsdagen, men det er ikke utført service på denne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpen har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes ut.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Boligen har både åpent anlegg med porselensikringer. Sikringskap plassert i gang.
Hovedsikring på 63A med automatsikring.

5 fordelingskurser med porselensikringer + en jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
   Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Det er blanding av både ujordet og jordet atikkontakter i boligen på samme kurser.
Anlegget må derfor komtrolleres av en elektriker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat plassert i stue.
Det er røykvarsler fra verisure i stue, ukjent om dette fortsatt er knyttet til alarmselskap.
Er derfor ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

TG IU

Det er trolig ikke utført drenering rundt eiendommen med hensyn til alder.

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av granittblokker og lettklinkerblokker på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er synlig glipper/utglidninger i granitt ringmuren, oppstått pga tidligere bevegelse/setninger i grunnen.
Mange synlig sprekker i fuger på grannittmuren.
Dette medfører at skadedyr har lett tilgang til krypkjeller.
Synlig sprekk i lettklinkermur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres utbedringer slik at åpninger i grunnmuren blir tettet.

Terrengforhold

TG 2

Tomten er svakt skrående mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er derfor fall mot ringmuren mot nord.
Det anbefales derfor å utføre tiltak slik terrenget heller vekk fra ringmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Utvendige vann-/avløpsrør er av ukjent type. Offentlig vannog avløp via private stikkledninger.

Det må utføres kamerainspeksjon av rørene for å avdekke tilstand på disse.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	39	39	0	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom	
Sum	39	39	0		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2023	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	303	760		1	255 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Nabbetorpveien 119 A

Hjemmelshaver
Grydeland Eiendom AS

Eierandel
47 / 168

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nabbetorpveien 119A ligger i et eldre etablert boligområde på Nabbetorp.
Området består av frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus, barnehage og idrettsanlegg.
Noe gjennomkjøringsstrafikk i Nabbetorpveien.
Utsikt mot nærområde og begrenset solforhold på eiendommen.
Kort vei til Gamlebyen og Glommastien.
4 km til Fredrikstad sentrum
6 km til E6

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra fylkes vei.
Parkering i gate eller på kommunens grunn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Nabbetorp
Eiendommen er regulert til boligformål med bevaring.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gangvei og mark terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om at det foreligger noen private avtaler som ikke er tinglyste.

Det er godkjent ett tilbygg i 2022 til boligen.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2023		Gjennomgått	10	Nei
Tillatelse tilbygg	14.12.2022		Gjennomgått	3	Nei
Kommunale avgifter	03.05.2023		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	19.04.2022		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZY2138

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

FREDRIKSTAD KOMMUNE
FBV- Feieravdelingen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 08.05.2023

Til informasjon!

Eiendom: 303/760/0/1 Nabbetorpveien 119 A

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
FBV- Feieravdelingen

Fredrikstad Brann- og redning	Besøksadresse:	Tlf: 69 95 97 75
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 760	**Fnr:** 0	Snr: 1
Adresse:	Nabbetorpveien 119A		
Areal:	Ca. 255 m² *	Arealet gjelder gnr.303 bnr.760 snr.1 og 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:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	570 - Hensyn kulturmiljø, H570-LOK 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
336 Nabbetorp	661 - Bevaring av bygninger 110 - Boliger	januar 30, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest336_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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00

Dato: 05.05.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

7104 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**303**	Bnr:	**760**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Nabbetorpveien 119A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD**						

Vi finner ikke opplysninger om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3004 Fredrikstad - 303/760/0/1

Eierrepresentant: Grydeland Eiendom As

Regningsmottaker: Grydeland Eiendom As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	SEKSJON 1	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	760	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6250173	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		40

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GRYDELAND EIENDOM AS	Gressvikveien 24		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 576,00	01.07.2023	1/1	0	kr 3 220,00
260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 10,29	01.07.2023	1/1	0	kr 1 286,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 016,00	01.07.2023	1/1	0	kr 1 270,00
360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 22,25	01.07.2023	1/1	0	kr 2 781,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 630,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 038,00

kr 10 595,00

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 119A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/760/0/1

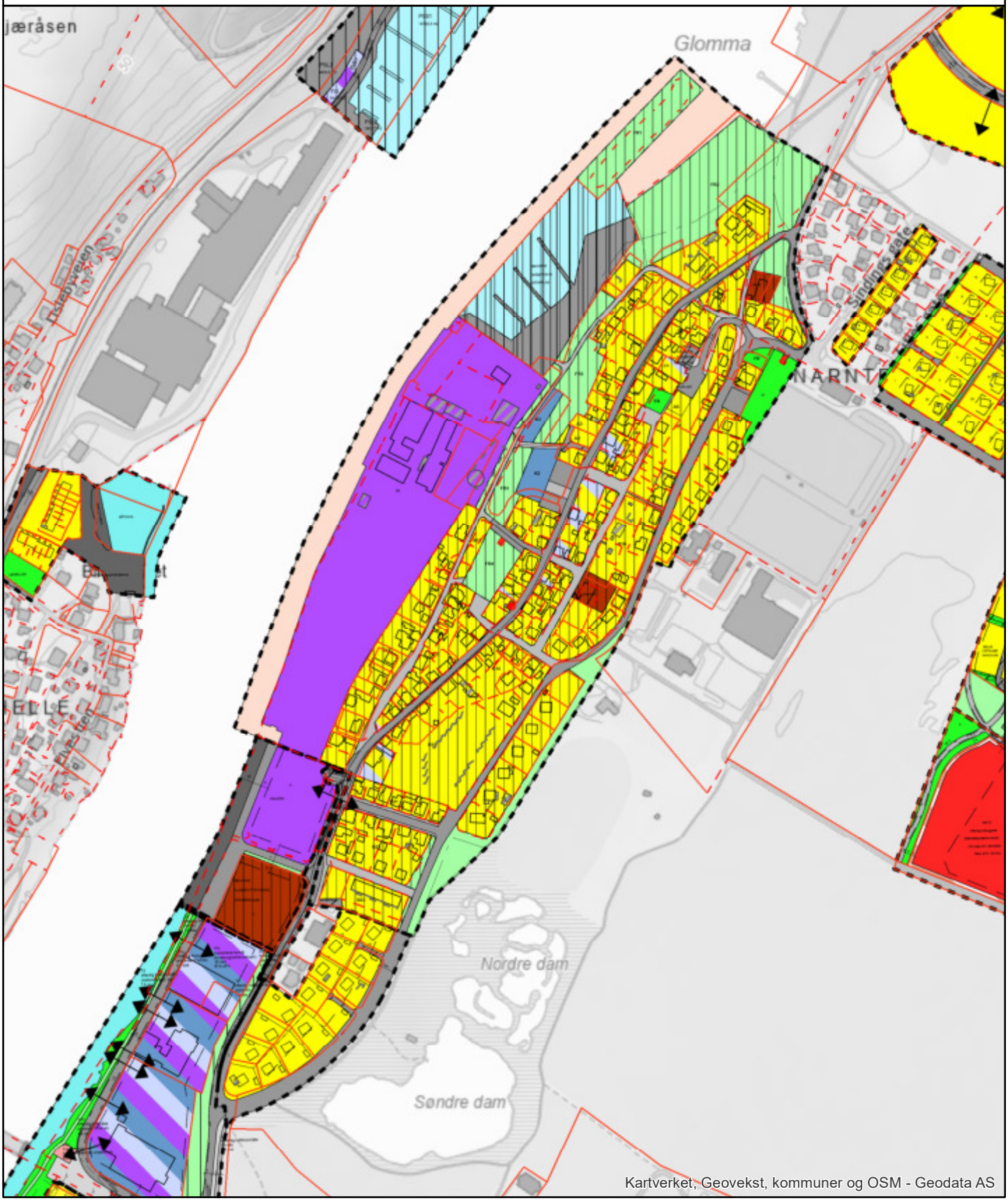
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-05-03

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Eiendomsrapport

Rapportdato : 3.5.2023

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 303 / 760 / 0 / 1

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 119A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/760/0/1

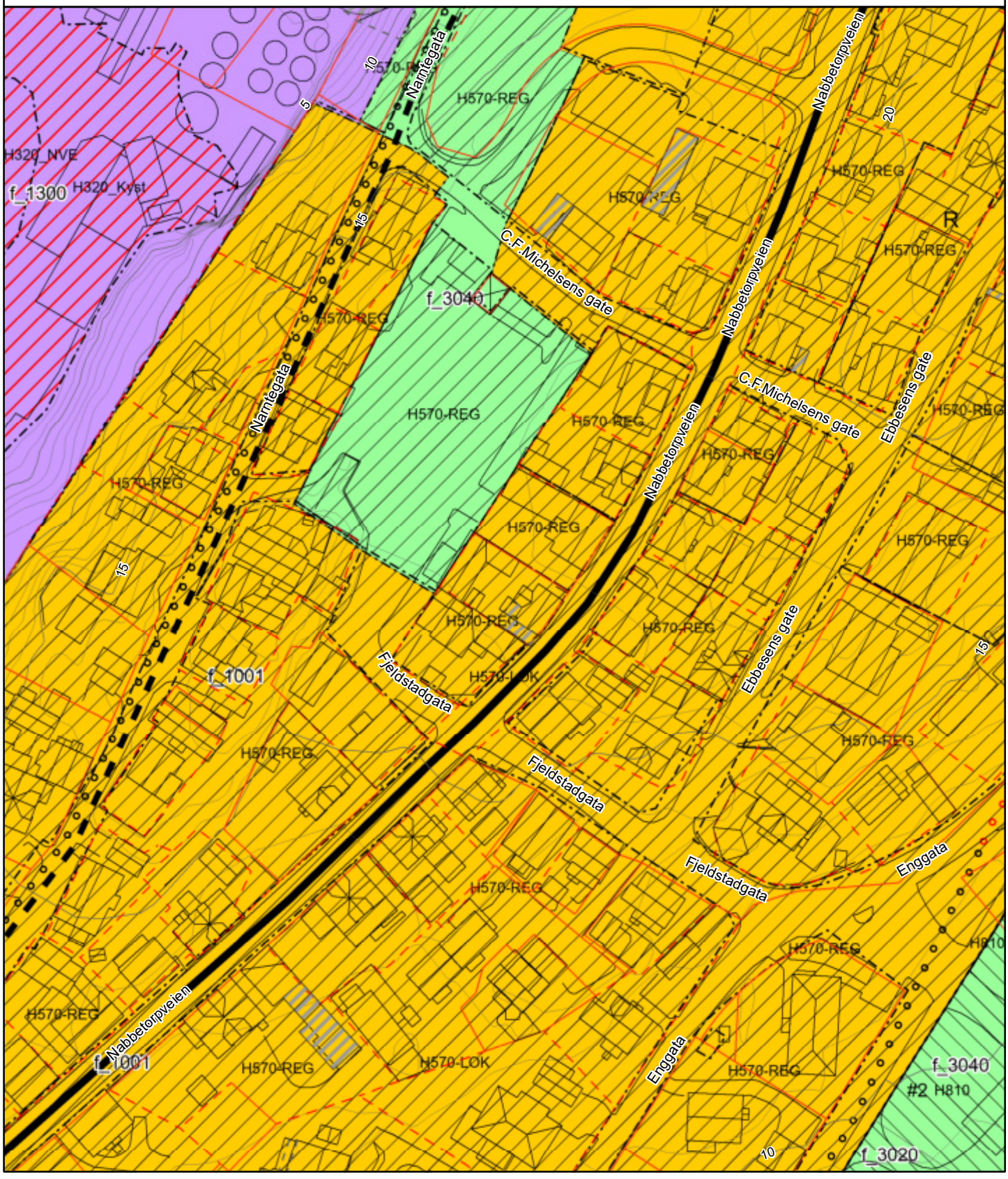
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-03

N

Planident: 909
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032

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.



Matrikkelrapport for Seksjon 3004-303/760/0/1

Bruksnavn	SEKSJON 1	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	02.06.1989	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	13.01.2022	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3004	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GRYDELAND EIENDOM AS	992195959	H - Hjemmelshaver		c/o Grydeland	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SE - Seksjonering	02.06.1989			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6250173	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6250173: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	40.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	40.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.10.1918	15.10.1918

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	40.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6250173-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	16.12.2022

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	21.0	0.0	21.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	14.12.2022	16.12.2022

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nabbetorpveien	119A		1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Plan nr.: 336

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NABBETORP

§ 1: REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING
Reguleringsbestemmelsene gjelder for et området avgrenset som vist på reguleringsplan i mål 1:1000.
Reguleringsplanen er datert: Planavdelingen, Fredrikstad kommune 1.april 1988. Revidert 1. gang 18.01.89.

§ 2: REGULERINGSPLANENS FORMÅL
Området er regulert til bevaring. Reguleringsplanen skal sikre at den eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur bevares ved:
- At området overveiende anvendes til boligformål.
- At eksisterende bebyggelse med tilhørende omgivelser, samt bebyggelse av særlig arkitektonisk verdi bevares.
- At ny bebyggelse får en plassering, utforming og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon, eller at ny bebyggelse på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og innpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende miljø.

§ 3: OMRÅDETS ANVENDELSE
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde.
Trafikkområde.
Friområde.
Spesialområde.
Fellesområde.

For områdene gjelder, at boligområdene kun må benyttes til boligformål. Der reguleringsplanen angir blandet bolig og næringsformål, må det kun oppføres eller innrettes bebyggelse til beboelse og servicevirksomhet. Etablering av ny næring og industri, eller omlegging av eksisterende, som kan defineres som bruksendring, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Der reguleringsplanen angir industri, må det ikke oppføres bygninger til, eller ombygges til boliger.

§ 4: BYGGEOMRÅDE, INDUSTRI, KONTOR OG LAGER.
I område utlagt til næring, skal endring av eksisterende bygninger. oppføring av nye eller andre bygningsmessige forandringer skje på en slik måte, at bebyggelsens ytre fremtreden, materialvalg, takform m.m. er i samsvar med den eksisterende bebyggelse i planområdet.
Det opparbeides nødvendige oppholds- og parkeringsarealer på egen tomt for bedriftens ansatte før ombygde eller nybygde bygninger tas i bruk.
Endringer må ikke medføre økte miljømessige belastninger. Det påhviler byggherren å dokumentere dette på forhånd.

For område I 1 må det kun foretas tynning av skog og annen skjøtsel som er nødvendig for å vedlikeholde bevoksning av trær og busker på skråningen mellom flat mark og tomtegrense mot bebyggelse i hele dennes lengde.

§ 5: TRAFIKKOMRÅDER.
Hvor planen viser gate, fortau, gatetun, parkering, felles adkomst, lekeplass, park eller lign., må arealene ikke anvendes til andre formål.

§ 6: FRIOMRÅDER.
Det skal opparbeides utendørs oppholdsarealer til områdets beboere i form av lekeplass og park.

§7: SPESIALOMRÅDER.

BEVARING.

7.1 Bebyggelsens omfang.
Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger i 1 - 1 1/2 etasje. og med en husdybde på mellom 6 m. og 8 m. Bygninger legges opp til gatelinje med mønet parallelt med gaten. Bygningens totale volum og målestokk skal være i harmoni med områdets øvrige bebyggelse.
Bygningens fasadehøyde må ikke overstige 3,5 m, og bygningens totale høyde må ikke overstige 7,5 m. Uthus/garasje må kun oppføres i 1 etasje og fortrinnsvis plasseres mot tomtegrense til nabo.

7.2 Bebyggelsens utforming og fremtreden.
Takene skal være symmetriske saltak og ha en vinkel på mellom 35 grader og 45 grader mot horisontalplanet. Yttervegger, vinduer, takutheng, arker, piper m.m. skal ha en utforming, detaljering og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon eller opprinnelige utførelse. Takflaten skal være tekket med vingetegl, sementtaksten, skifer eller papp.
Uthus/garasje kan ha ensidig helling på takflaten, mellom 30 grader og 40 grader, på tvers av uthusets lengderetning, mot egen tomt.
Største høyde må ikke overstige 4,5 m.

7.3 Bevaring av stedstypisk bebyggelse(vist med omriss på planen).
Bygninger. uthus, gjerder m.m. må ikke rives, ombygges eller på annen måte endres uten at det skjer i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsene, og med bygningsrådets godkjennelse.
Eksisterende bebyggelse skal ved ombygging, tilbygging eller annen bygningsmessig forandring, utskiftning av vinduer, panel, takmateriale m.m., søkes mest mulig tilbakeført til opprinnelig utseende.
Stedstypisk bebyggelse skal være normgivende for området.

7.4 Ny bebyggelse.
Ny bebyggelse skal følge foranstående bestemmelser med mindre det på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og tilpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende bygningsmiljø.

7.5 Bygninger som reguleres til blandet bolig og næring, kan tillates innrettet til mindre virksomhet i 1. etasje, når denne virksomhet ikke er til ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendring, skilt og annen reklamebruk skal godkjennes av bygningsrådet.

7.6 Park og lekeplass skal være offentlige arealer hvor spesielt vegetasjon skal bevares. Vegetasjon mot Glomma skal bevares for å gi et uendret uttrykk mot elven.

SMÅBÅTHAVN

7.8 Eksisterende bruk av arealer til småbåthavn og båtopplag reguleres til spesialområde småbåthavn og båtopplag, med snuplass for lastebil, plass for opptaging og sjøsetting av båter og nødvendige installasjoner av redskaper hertil.

8 FELLESBESTEMMELSER

8.1 Hager, trær, gårdsplasser og gjerder. Eksisterende trær skal søkes bevart. Inngjerding av tomtene skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

Godkjent Bystyret : 30.01.92

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 119A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/760/0/1

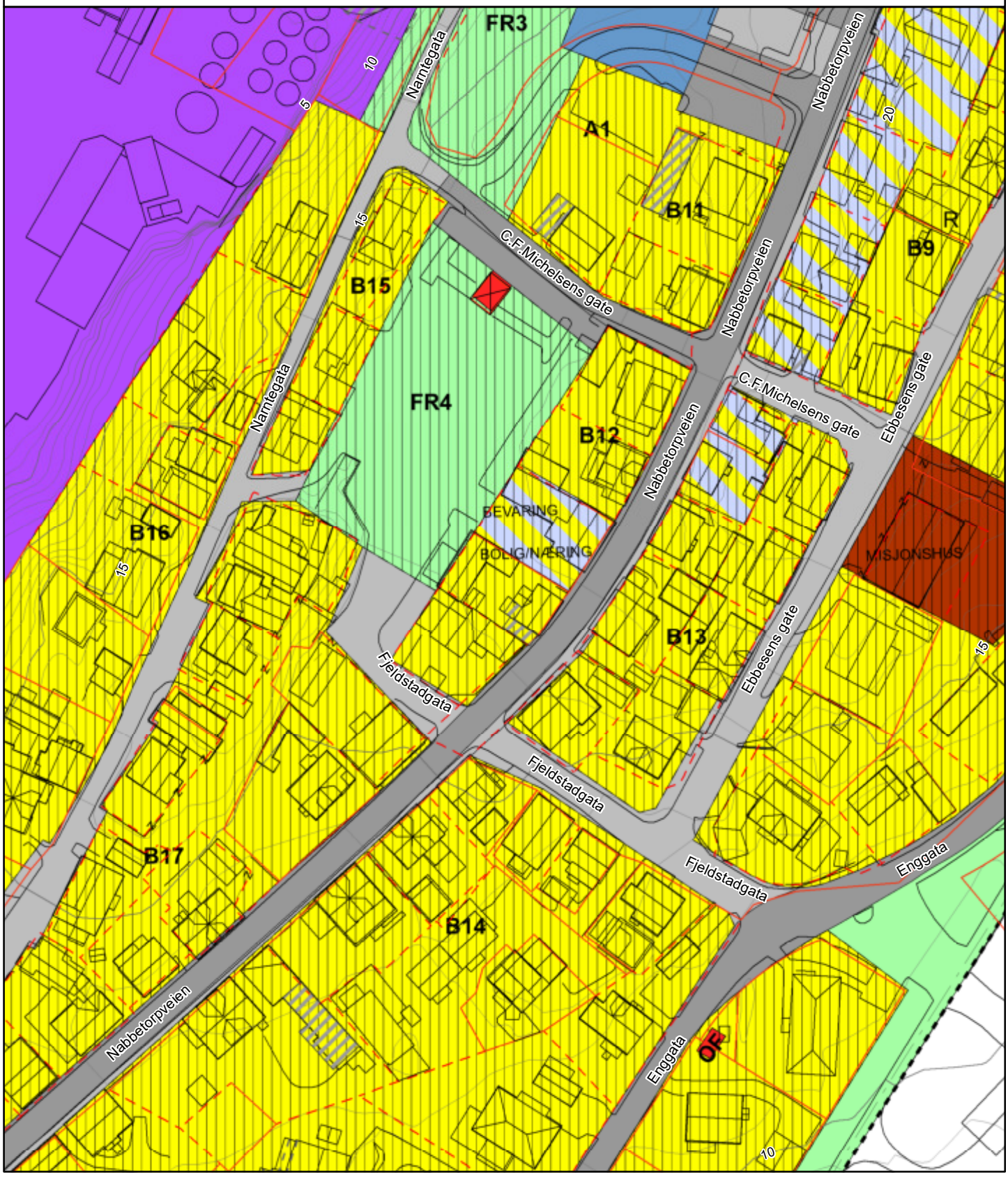
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-03

N

Planident: 336
Ikrafttredelsesdato: 30.01.1992
Plannavn: Nabbetorp

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 planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebygd areal og anlegg	(1000)				
Bebygd areal og anlegg	1001		FFCCE6	255-204-5	0-20-100-0
Bebygd bebygelse	1110		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebygd bebygelse for fritidsgrunnl e småhusbebygelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebygd bebygelse konsentrert småhusbebygelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebygd bebygelse blokkbebygelse	1113				
Garasjeanlegg for bebygd fritidsbebygelse	1116				
Fritidsbebygelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-20-60-0
Fritidsbebygelse fritidsgrende	1121		FFE5A5	255-229-174	0-10-32-0
Fritidsbebygelse konsentrert	1122		FFCC66	255-204-102	0-20-60-0
Fritidsbebygelse blokk	1123				
Kolonihager	1124				
Samfunnsformål	1130	Samfunnsformål	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	20-40-0-20
Forretninger	1150	Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting	FF99FF	255-153-255	0-40-0-0
Barnehage	1161	Barnehage			
Undervisning	1162	Undervisning			
Institusjon	1163	Institusjon			
Kirke eller annen religiøs aktivitet	1164	Religiøs aktivitet			
Forsamlingslokale	1165	Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170	Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Idrettsbygg	1171	Idrettsbygg			
Forsamlingshus	1172	Forsamlingshus			
Camping/hytte	1173	Camping/hytte			
Leirskole	1174	Leirskole			
Rideidrettsanlegg	1200	Rideidrettsanlegg	CC99FF	204-153-255	0-20-20-20
Skiskytterbane/ internasjonal	1201	Skiskytterbane/ internasjonal			
Næringsbebygelse	1300	Næringsbebygelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310	Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320	Hotell			
Bevertning	1330	Bevertning			
Industri	1340	Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350	Lager			
Bensinstasjon/ lagring av drivstoff	1360	Bensinstasjon/ lagring av drivstoff			
Annen næring	1390	Annen næring	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Utendørs lagring	1400	Idrett	99CCCC	153-204-204	20-0-20-20
Båthavn	1410	Båthavn			
Bilskrogård med	1420	Bilskrogård			
Idrettsanlegg	1430	Idrettsanlegg	66FF99	102-255-153	60-0-40-0
Næringsbebygelse	1440	Næringsbebygelse	99CCCC	153-204-204	40-0-20-20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460	Motorsport	66FF99	102-255-153	60-0-40-0
Skytebane	1470	Skytebane			
Annen idrettsanlegg	1480		99CCCC	153-204-204	40-0-20-20
Andre typer bebygelse og anlegg	1500		FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
Gods terminal	1501	Gods terminal			
Godslager	1502	Godslager			
Energianlegg	1510	Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550	Renovasjonsanlegg			
Offentlig administrasjonsbygg	1560				
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanl.			
Annen samfunnsmessig infrastrukturanlegg og anlegg	1590	Øvrige anlegg			
Utøvelse av idrett	1600	Utøvelse av idrett	99CC99	153-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610	Lekeplass			
Gårdsplass	1620	Gårdsplass			
Parkeringsplass	1630	Parkeringsplass			
Annet utøvelse av idrett	1690	Annet utøvelse av idrett			
Grav- og urnelund	1700	Grav- og urnelund	CC99FF	204-153-255	0-40-20-20
Krematorium	1710				
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1720				
Kombinert bebygelse og anleggsformål	1800		FFCCE4	255-204-44	0-20-100-0
			FFFF99	255-255-255	0-0-0-0
Bebyggelse	1801		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse næringsområde	1802		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse næringsområde	1803		FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse næringsområde	1804		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Forretningsområde	1810		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Forretningsområde med bolig	1811		CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
			CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretningsområde	1812		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
			CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Forretningsområde med bolig	1813		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
			CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretningsområde	1814		FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Næringsområde	1820		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
			CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Næringsområde med bolig	1821		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næringsområde	1822		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
			CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næringsområde for forretning	1823		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
			CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
Næringsområde for bensinstasjon	1824		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
			FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
Kontor/industri	1830		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Kontor/forretning	1831		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
Angitt bebygelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900		FFCCE4	255-204-44	0-20-100-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealet)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjørevei	2011	Kjørevei			
Fortau	2012	Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	FFDD88	245-221-218	0-7-14-4
Gang- og sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gang- og sykkelveg med	2016	Gang/sykkelveg			
Sykkelvegs-/ fell	2017	Sykkelvegs/skiløft			
Annen vegrunn - teknisk anlegg	2018	Annen vegrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen vegrunn - grøntareal	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt banetype)	2020	Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trase for jernbane	2021	Jernbane			
Trase for sporveg/ forstadsbane	2022	Sporveg			
Trase for t-bane/ metro	2023	T-bane			
Stasjonsområde/ anlegg	2024	Stasjons-/ terminalanlegg			
Holdeplass/ plattform	2025	Holdeplass			
Lastegrill/ terminal	2026	Lastegrill/ plattformtak			
Teknisk anlegg for metallisk jernbane	2027	Tekniske bygg			
Annen banegrunn - grøntareal	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030	Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landingsbanebane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032	Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangar/ vedlikeholdsanlegg	2033	Lufthavnhotell/ bygg			
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040	Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041	Kai			
Havneterminaler	2042	Havneterminal			
Havnebygg/	2043	Havnebygg/			
Havnebasseng for ytterligere	2050	Havnebasseng for ytterligere	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060	Kollektivnett	CC99FF	204-153-255	0-20-40-20
Trase for rammende angitt kollektivtransport	2061	Kollektivtransport			
Kollektivtransportstopp	2070	Kollektivtransportstopp			
Kollektivknutepunkt	2071	Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2072	Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2073	Kollektivterminal			
Kollektivdepot/garasje	2074	Kollektivdepot/garasje			
Parallell- banetypeløsning	2075				
Parkeringsplasser	2080		999999	153-153-153	0-0-0-27
Rastepllass	2081	Rastepllass			
Parkeringsplasser	2082				
Parkeringshus/ anlegg	2083	Parkeringshus			
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Fjernvarmenett	2120	Fjernvarmenett			
Varme- og avløpsnett	2140	Varmeledningsledning			
Vannforsyningsnett	2141	Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142	Avløpsnett			
Overvannsnett	2143	Overvannsnett			
Avfallsnett	2150	Avfallsnett			
Telekommunikasjonsnett	2160	Telekommunikasjonsnett			
Andre teknisk infrastrukturtrasee	2190				
Kombinerte tekniske infrastrukturtrasee	2199				
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	2900		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasee kombinert med andre angitte hovedformål	2960		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Båtoplass - område	3041	Båtoplass			
Park	3050	Park			
Vegetasjonsskjerm	3060	Vegetasjonsskjerm			
Kombinert grønnstruktur/ friluftsområde	3080		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-0-0
			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3080		99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CC0099	204-0-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010	Militære formål			
Skytefeltsikringsområde	4020	Skytefeltsikringsområde			
Fortegningsfar	4030	Fortegning			
Kombinerte militærformål	4060		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
			FFFF99	255-255-153	0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for naturnæringsutøvelse for landbruk og reindrift og gjeldende nyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100				
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Reindriftsområde	5120	Reindriftsområde	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gårdstun	5170	Gårdstun			
Fiskeformål og	5180	Fiskeformål			
Naturformål	5200	Naturformål	99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Friluftsformål	5300	Friluftsformål			
Reiselivsformål	5340	Reiseliv			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse m.v.	5200	LNFR-areal for SBFN	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Naturvern	5300	Naturvern	66CC66	102-204-102	60-0-60-20
Jordvern	5400	Jordvern			
Sandsynlig skredfarebetemyn	5500	Sandsynlig skredfarebetemyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5800	Vern kulturminner kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	(6000)				
Ferdsel	6100	Ferdsel	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Farled	6200	Farled	66CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Skipsled	6210	Skipsled			
Havneområde i sjø	6220	Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230	Småbåthavn			
Sportshavn	6240	Båthavn			
Molo	6300		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Fiskeområde	6400	Fiskeområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Akvakultur - teknisk og biologisk opplegg	6520	Akvakultur - teknisk og biologisk opplegg	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Oppvekstområde for yngel	6530	Oppvekstområde for yngel			
Akvakultur	6540	Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420				
Drikkevann	6500	Drikkevann	33CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Naturområde	6600	Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620				
Friluftsområde	6700	Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730	Småbåtanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-20-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740				
Ulike småbåtbehov	6750		33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrettsanlegget	6760	Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-20-20
Badeområde	6770	Badeområde	66FF77	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6900		CCFF99	204-255-255	20-0-0-0
			FFFF77	255-255-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900		CCFF99	204-255-255	20-0-0-0
			66FF77	102-255-255	60-0-0-0

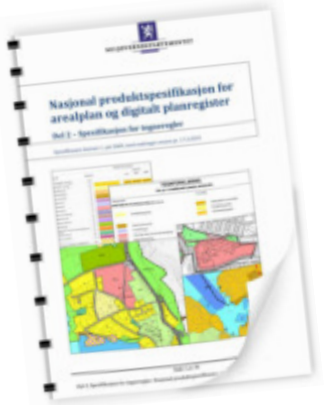
(1) Kode på primær i sjø og vassdrag
(2) Kode på primær i tilhørende strandsone

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Rastergrafikk, nåværende	Anmerkning
RpFaregrense	(300)		FF0000, Rød tett strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring
RpSikringSone	(100)		
RpStøySone	(200)		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring
RpInfrastruktur Sone	(400)		
RpGrensnmerkingSone	(600)		
RpAngHensynSone	(500)		000000FF0000, svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)		000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 8, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Stedlig lengde	Avstand stedlig	Maksimum avstand	Rastergrafikk, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig arbeidsområde. Skravur fjernes så snart arbeidsoppgaven er over. Flaten angis ikke med RpBestemmelseOmråde

Linjesymbol	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Beskrivelse symboler Lengde (mm)	Stigning Maksimum (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		0,35	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	
RpFormålGrense						RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGrensnmerkingGrense, RpDetaljeringGrense,		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpBestemmelseGrense		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje, ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formålsområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	

RpJuridiskLinjer _RPJURLINJE							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal opphøres	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1231	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Fiskelinje	1232	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kantbjørnbane	1233	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1234	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1235	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1236	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1237	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1238	0,35				RGB 0-0-0	Tvers telelen viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1239	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Bruker markeres med RPJURPUNKT 1251 tegnes med midtstolkelinje, stenkile og jfasering, gir kind og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med skjold linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelåpning markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med skjold linje.
Målelinje/ avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	
Strandlinje sjø	1260	1,0	6,0	2,0		RGB 153-153-153	Planavgrensning ligger vanlig retning for strandsonebånd. Avstand mellom strekgruppene er ca. målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Planavgrensning ligger vanlig retning for strandsonebånd. Avstand mellom strekgruppene er ca. målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1231)
Markagrense (gjelder kun for områdene/områder i Oslo og nærliggende kommuner (handelsvare))	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

RpJuridiskPunkt _RPJURPUNKT							
Vegstengning/ fysisk kjøresperre	1251					RGB 0-0-0	Tillatt grensekl.: SYMBOL for å la vevsyk symbolets retning.
Stengning av avkjørsel	1341					RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1342					RGB 0-0-0	
Bruker	1351					RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253					RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270					RGB 0-0-0	Ca 1 meters diameter i målestokk 1: 1
Elektrontrafo som skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på skiel rundt trafo
Regulert nydt tre	1272					RGB 0-0-0	
Regulert merkestein/	1273					RGB 0-0-0	

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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstrominal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

GRYDELAND EIENDOM AS
Att.:Sigurd Grydeland
c/o Grydeland Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/82163	10	CAASEN	303/760/0/1	14.12.2022

Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Nabbetorpveien 119A - Eiendom 303/760/0/1

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1462/22

Tillatelse

Søknaden din er godkjent
Dette har du søkt om:

- Tilbygg inntil 50 m²

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

Du har lov til å igangsette byggetiltaket.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 31.08.2022. Oppdatert informasjon ble mottatt her den 08.12.2022.

Søknaden gjelder
Rivning av tilbygg på 10 m².
Oppføring av tilbygg på 20 m².

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, omfattet av hensynssone kulturmiljø-570. Plan-ID 909.. Tiltaksområdet er avsatt til bevaringsområde for boligformål i reguleringsplanen for Nabbetorp, plan-ID 336. Eiendom er merket gul i sefrak register.

Eiendommens areal
254,8 m²

Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du vurdert hvilke naboer eller gjenboere som blir berørt av tiltaket. I forbindelse med søknaden er det ingen merknader i saken. Avstandserklæring for

oppføring av tilbygg nærmere enn 4 meter fra nabogrense foreligger fra eiendom 303/758. Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Høringsuttalelser

Avstand til offentlig Vann\avløp:
Etter avklaringer med Kommunens avdeling for Vann/avløp var avstand til VA feil inntegnet i kart, men som nå er rettet. Avstand fra til offentlig avløp er avklart til 4 meter og godkjent på telefon med Jan Olav Berge avdeling for Vann/avløp den 07.12.2022. Avstand til offentlig vannledning er 5 meter.

Hensyn kulturmiljø-bevaring
I samråd med byantikvaren vurderer vi at vinduenes plassering og utforming er tilfredsstillende, men at vi anbefaler vi se etter mulig opprinnelige vinduspåninger i vegg ved eventuell videre restaurering av opprinnelige hus for å tilnærme opprinnelig symmetri på fasade.»

Vurdering

Grunnforhold
Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde der risiko leirskred kan forekomme. Tiltakene anses som små på bakkenivå og uten særlig inngrep. Eiendom er bebygd siden ca.1894 i omliggende gammel bebyggelse. Krav til geoteknisk undersøkelse i forkant bør derfor kunne bortfalle da nytt BYA ikke er over 15 m².

Du er som tiltakshaver/søker ansvarlig for at du bygger på sikker byggegrunn. Dersom det er eller oppstår tvil om grunnforholdene på eiendommen din må du/dere innhente geoteknisk kompetanse.

Overvann
Tak-/overflatevann skal ivaretas på egen eiendom og på en slik måte at dette ikke fører til problemer i forhold til naboeiendommer.

Fra 01.07.2021ble plan- og bygningsloven forenklet slik at du i noen tilfeller kan rive tilbygg uten at du trenger å be om tillatelse fra kommunen først. Dette forutsetter blant annet at tilbygg ikke kommer i strid med annet regelverk

Rivning av tilbygg av nyere dato på 10m² er ikke en del av opprinnelig bygning og i dette tilfellet vurdert som unntatt søknadsplikt.

Tiltak krever løyve til plassering av tilbygg i medhold av veglovens § 30, fra bestemmelsen om byggegrenser mot veg i loven § 29.

Vedtak
Din søknad om tilbygg til bolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Det gis løyve til plassering av tilbygg i medhold av veglovens § 30, fra bestemmelsen om byggegrenser mot veg i vegloven § 29.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 08.12.2022 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om ferdigattest må vedlegges:

- Ferdigattest

Plassering
Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

Gebyrtype	sats	antall	totalt
Grunngebyr for søknad uten ansvarsrett - papir/epost (5/5)	2810,00	1	2810,00
Tilbygg, påbygg ell- BRA mellom 16 og 50 kvm (5/5)	14905,00	1	14905,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (5/5)	1210,00	1	1210,00

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

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

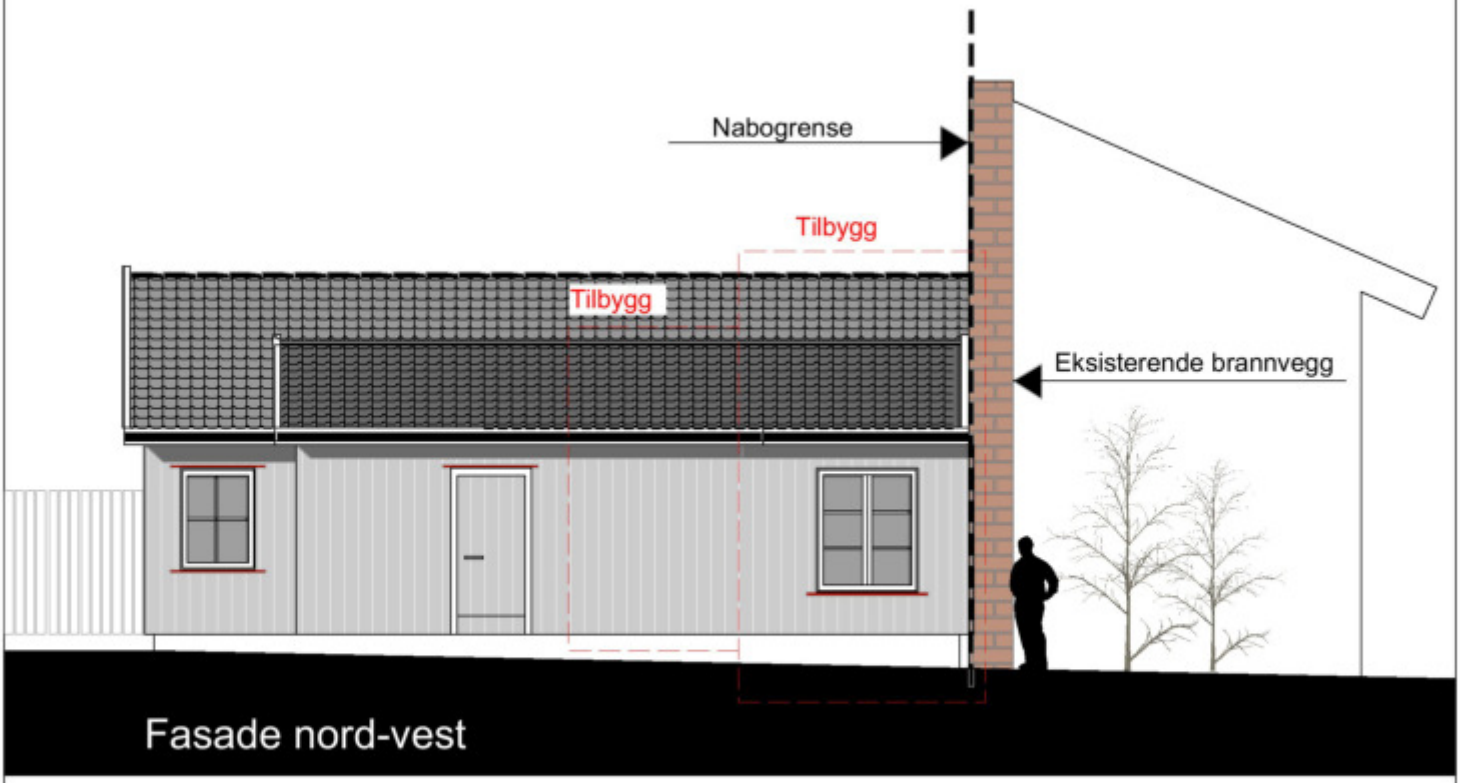
Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

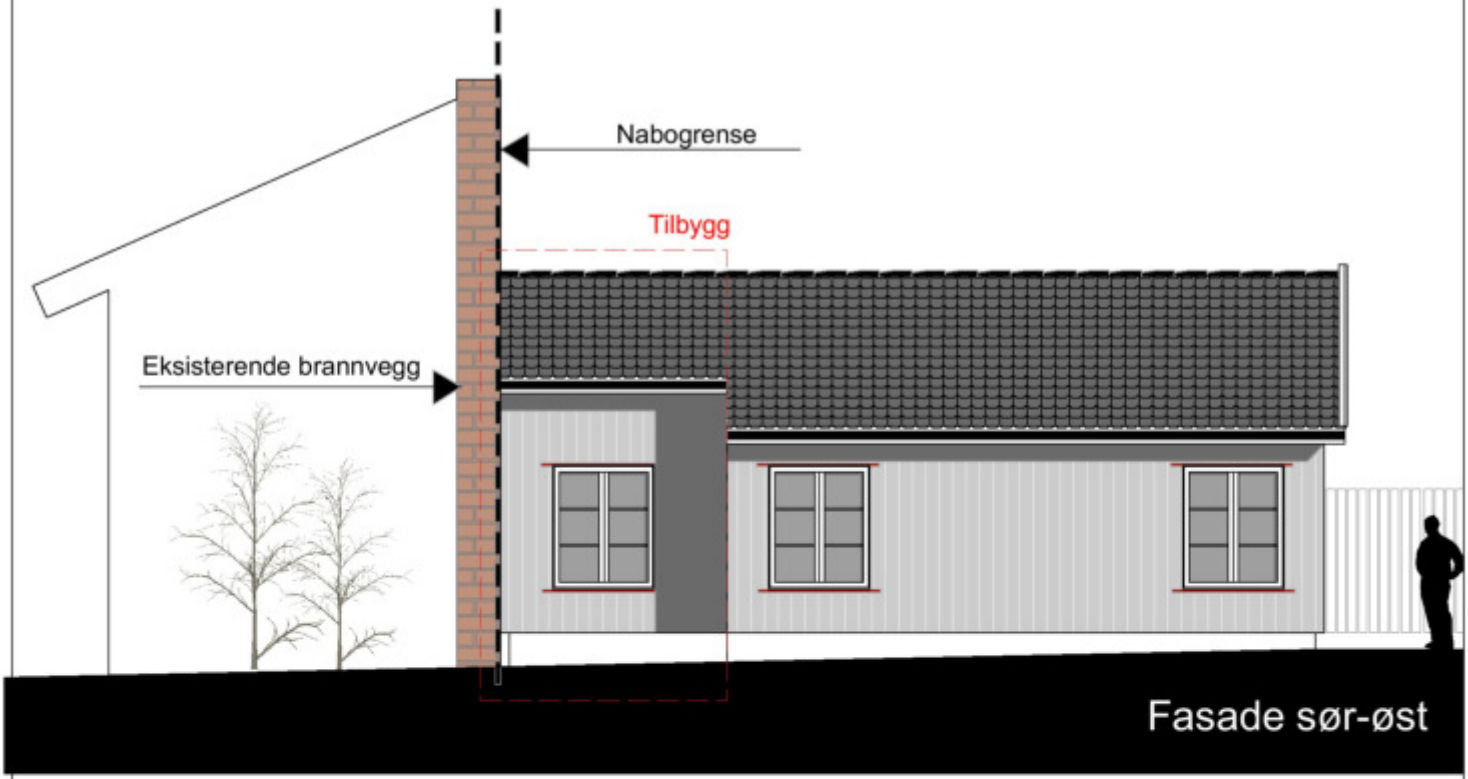
Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Cato Andre Olsen
servicekonsulent

BYGGETEGNINGER OG KART

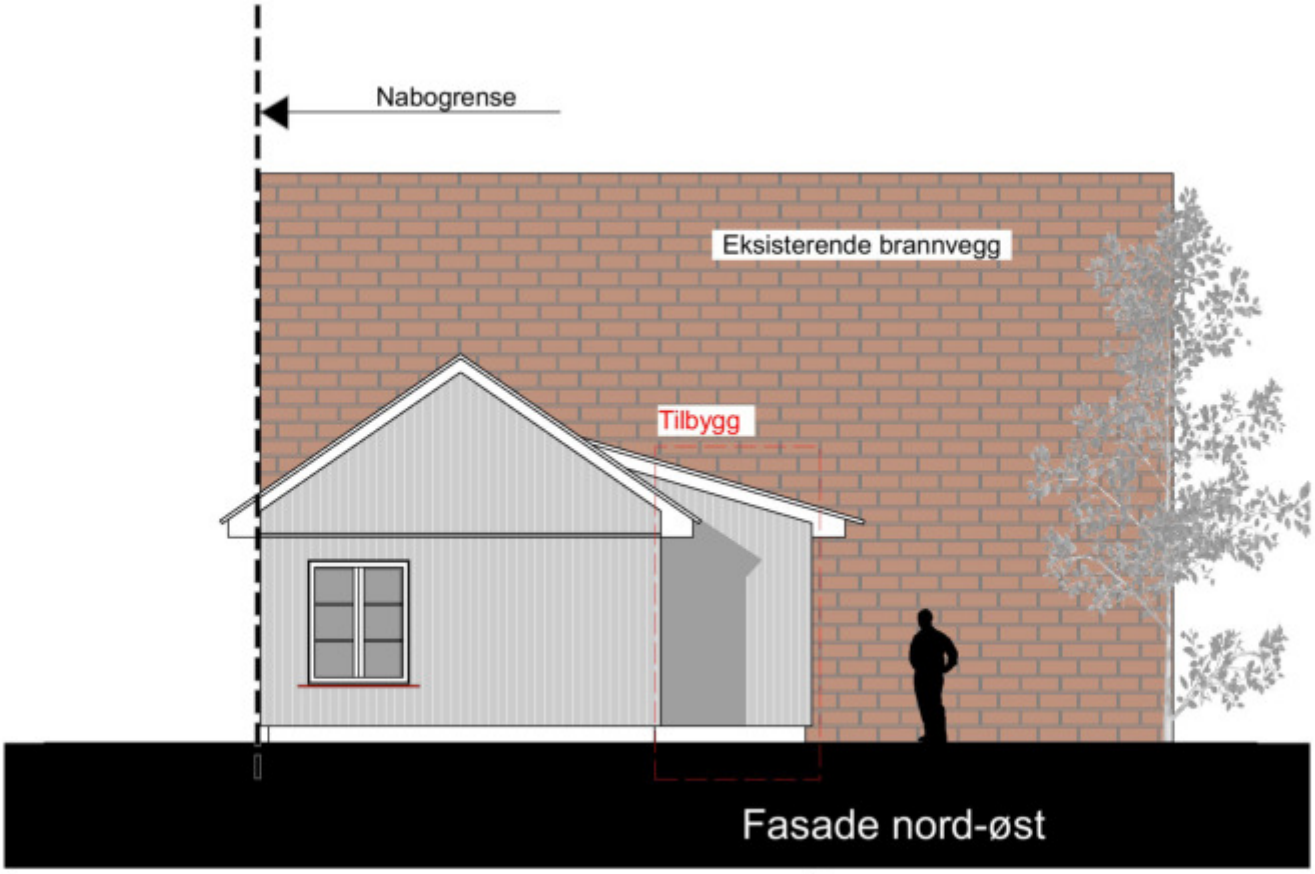


Fasade nord-vest

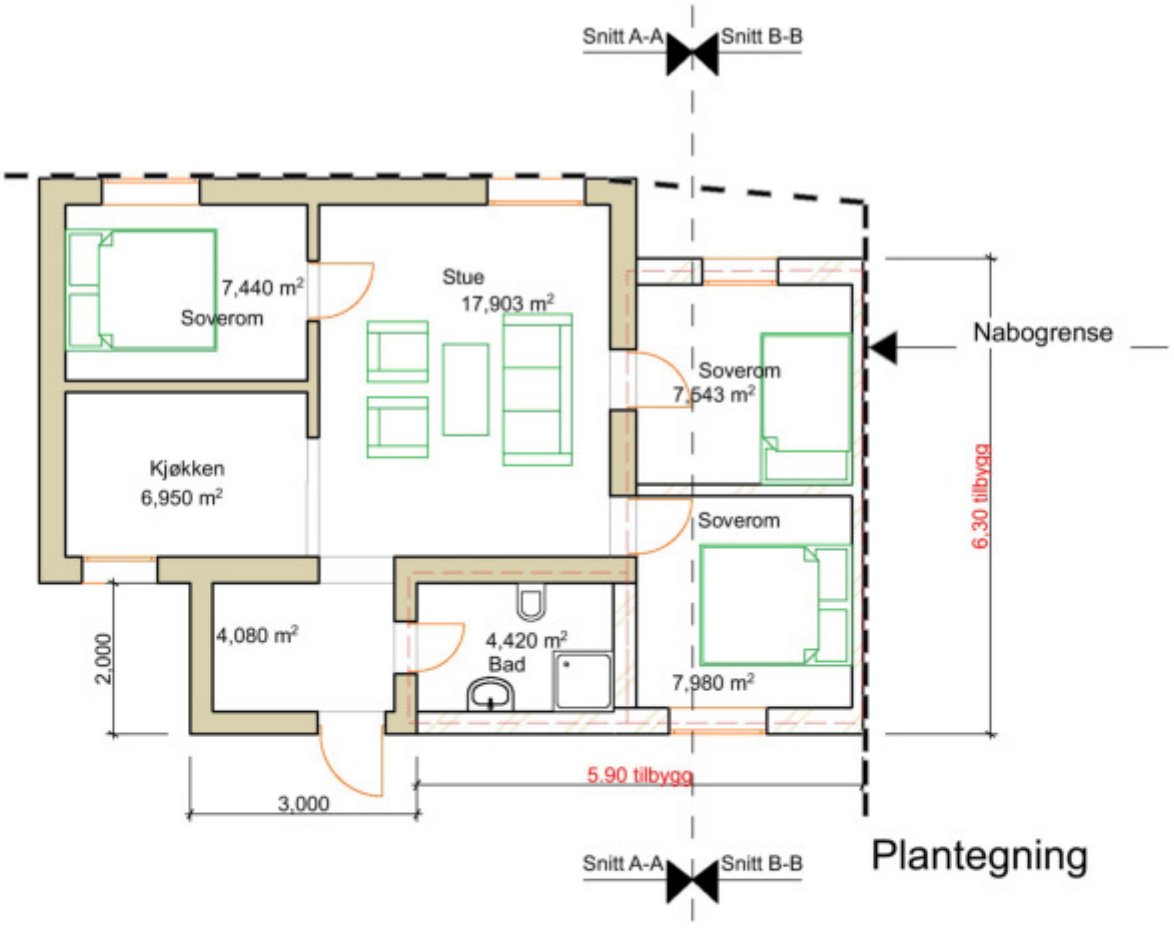


Fasade sør-øst

Tiltak på eiendom: Nabbetorpveien 119 B 1636 Fredrikstad gnr/bnr 303/760	Byggemeldingstegning: **Fasade-, plantegninger - tilbygg bolig**	Målestokk: **1:100** Tegnet dato: **19/04-2022** Korrigert dato: **07/12-2022**

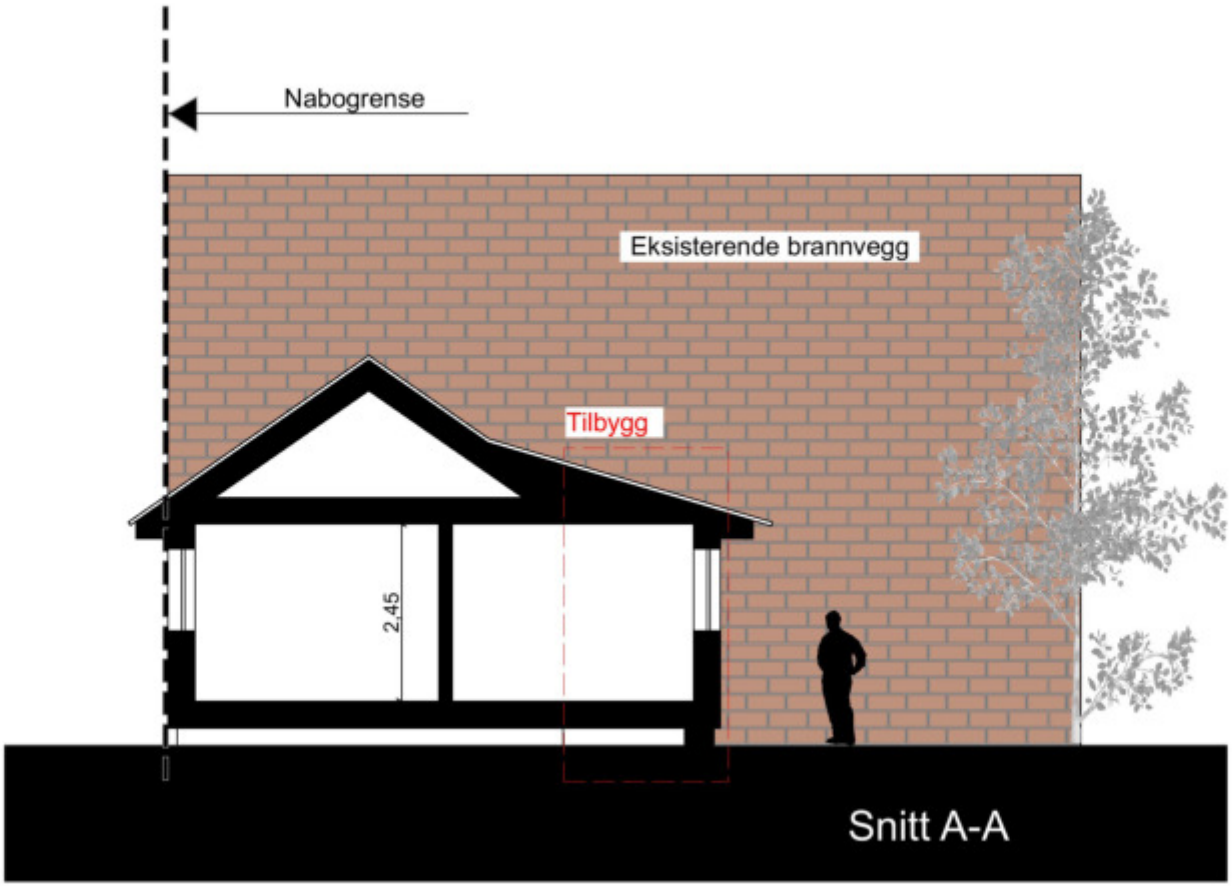


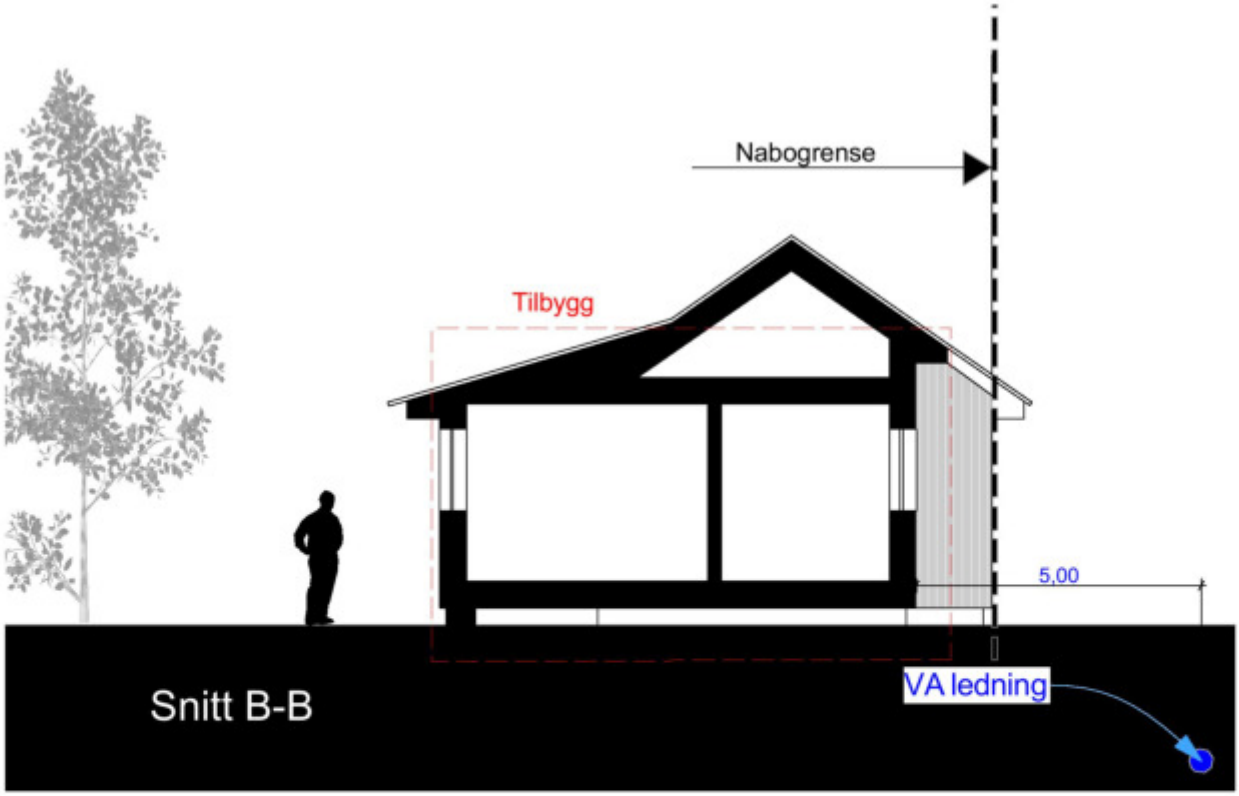
Fasade nord-øst



Plantegning

Tiltak på eiendom: Nabbetorpveien 119 B 1636 Fredrikstad gnr/bnr 303/760	Byggemeldingstegning: **Fasade-, plantegninger - tilbygg bolig**	Målestokk: **1:100** Tegnet dato: **19/04-2022** Korrigert dato: **07/12-2022**





Tiltak på eiendom: Nabbetorpveien 119 B 1636 Fredrikstad gnr/bnr 303/760	Byggemeldingstegning: **Fasade-, plantegninger - tilbygg bolig**	Målestokk: **1:100** Tegnet dato: **19/04-2022** Korrigert dato: **07/12-2022**

Grunnkart med ortofoto

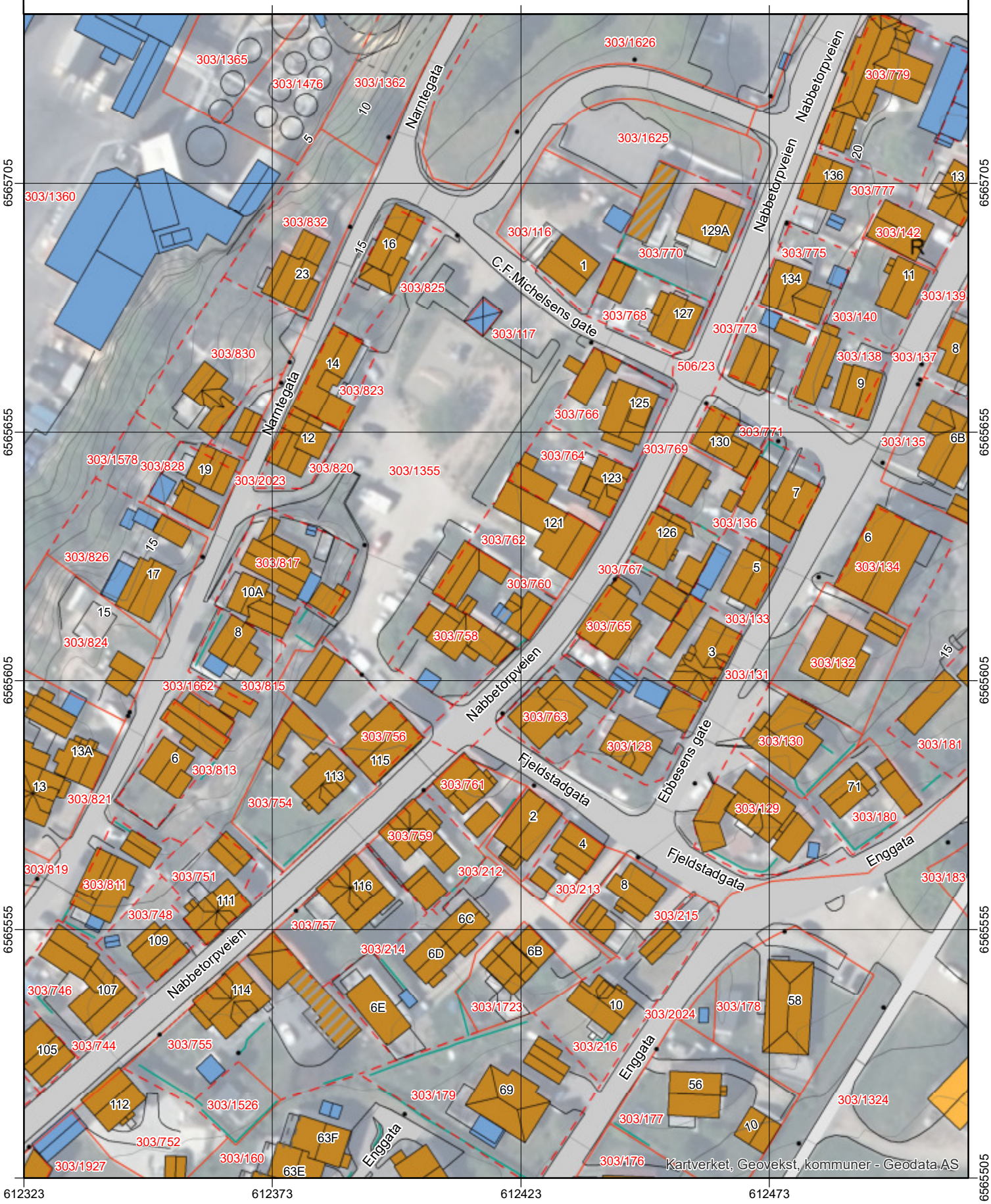
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 119A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/760/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-03

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 119A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/760/0/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-05-03

N

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 119A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/760/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-03

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 119A, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/760/0/1

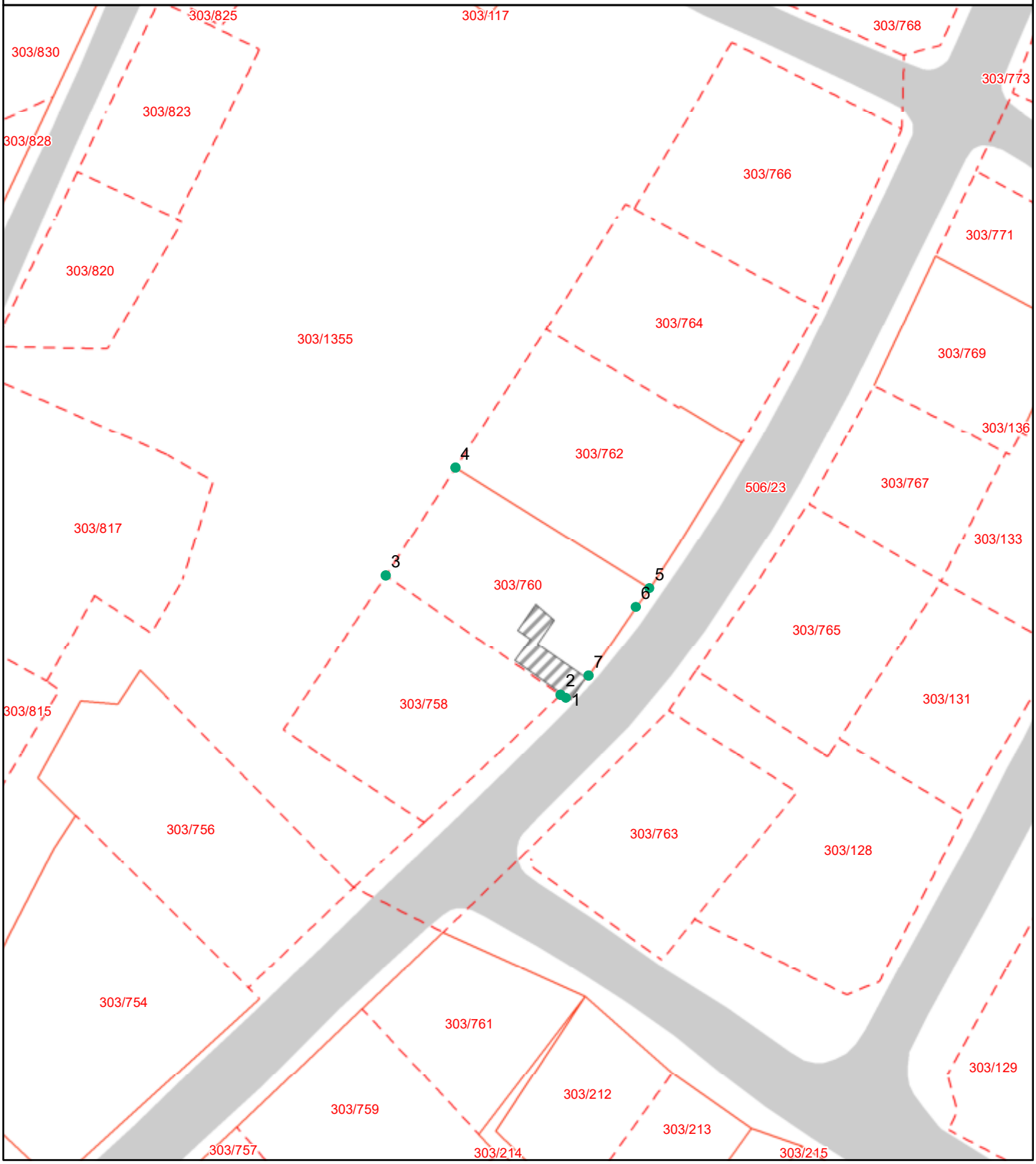
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-05-03

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.5.2023

Areal og koordinater:

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

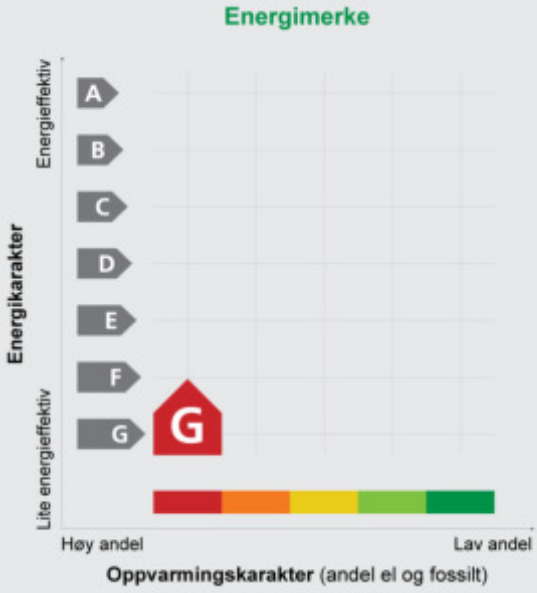
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565611.69377	612422.387354	Ikke spesifisert	0.59	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6565612.02077	612421.896205	Ikke spesifisert	19.52	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
3	6565623.0108	612405.78074	Ikke spesifisert	11.82	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
4	6565632.94244	612412.190508	Ikke spesifisert	21.11	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6565621.81547	612430.124755	Ikke spesifisert	2.16	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6565620.10244	612428.824161	Ikke spesifisert	7.67	Hushjørne		Totalstasjon	14	0
7	6565613.77005	612424.488131	Ikke spesifisert	2.96	Hushjørne		Totalstasjon	14	0

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nabbetorpveien 119A
Postnr	1636
Sted	Gamle fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	303
Bnr.	760
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1302532
Dato	24.08.2021



Innmeldt av	

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1918
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nabbetorpveien 119A
Postnr/Sted: 1636 Gamle fredrikstad
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.08.2021 13:19:54
Energimerkenummer: A2021-1302532
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av:

Gnr: 303
Bnr: 760
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nabbetorpveien 119A
Gnr. 303 Bnr. 760 Snr. 1 i Fredrikstad kommune

Oppdragsnummer:
108-23-0244

Meglerforetak: Borgås & Partnere AS
Saksbehandler: Mille Amalie Christiansen
Telefon / Mobil: / 91 30 55 77
E-post: amalie.christiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater