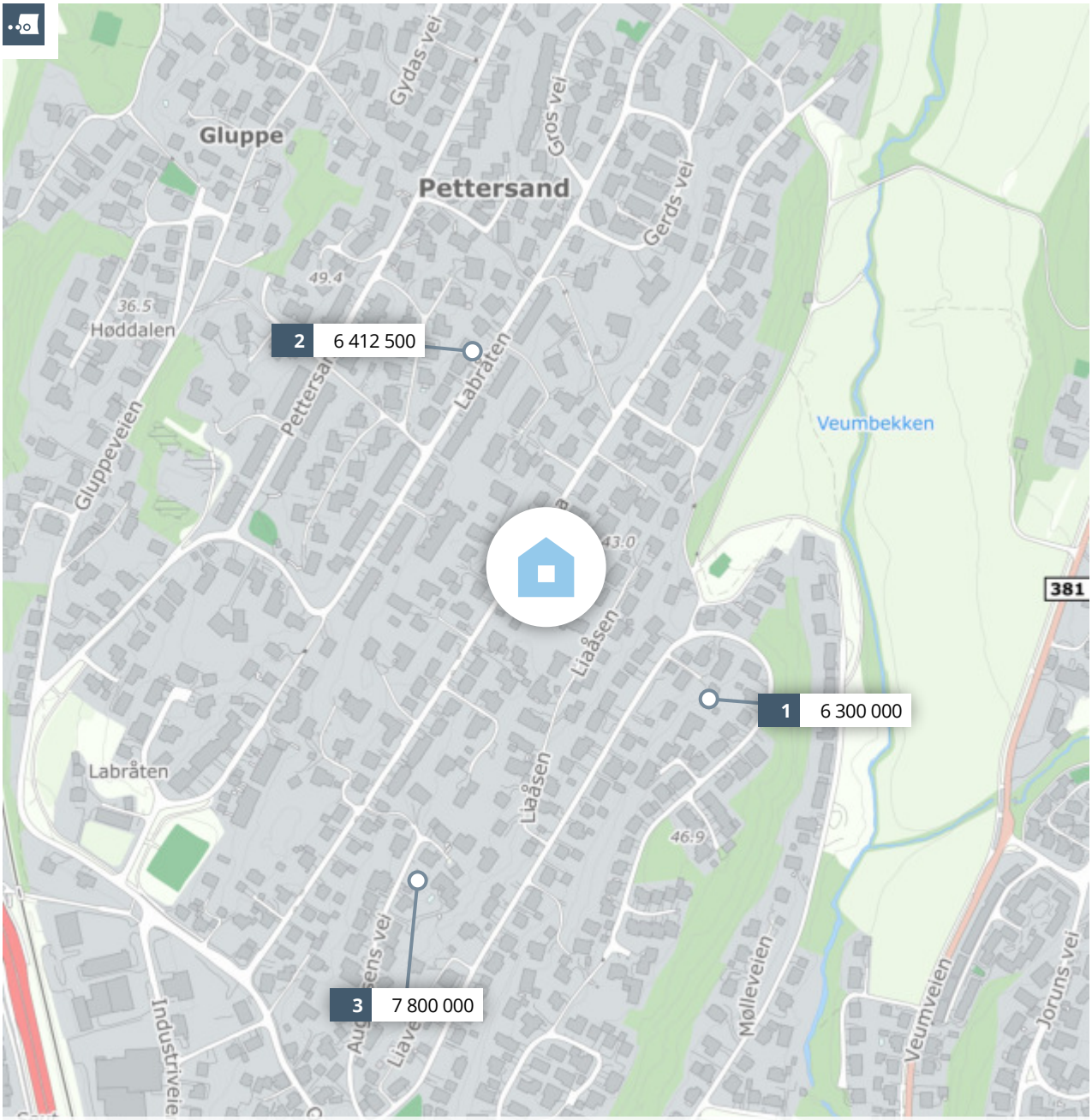
RIISLØKKA 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RIISLØKKA 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 05.06.2023

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: Per Olav borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 210 BNR 1127 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3004 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS LABRÅTEN - RIISLØKKA

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	48 276
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	145 m²
BRA	145 m²
Tomt	708 m²
Byggeår	1962

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liaveien 81 B 189 m²	1986	824 m²	5 sov	25.05.2022	6 000 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**33 333**
2	Labråten 50 B 206 m²	2014	338 m²	5 sov	15.02.2022	6 600 000	**6 412 500**	0	6 412 500	**31 129**
3	Augensens vei 13 202 m²	1971	544 m²	4 sov	07.06.2021	6 900 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**38 614**

Riisløkka 33 - Moderne og innholdsrik enebolig i attraktivt boligområde.

Eiendommen ligger høyt og luftig til i Riisløkka, en kort kjøretur utenfor sentrum. Huset har solrike uteplasser høyt i terrenget med fin utsikt utover nabolaget. Lettstelt hage i bakkant.

Boligen går over to plan og har en innholdsrik planløsning. Huset er pusset opp i senere tid og er godt vedlikeholdt.

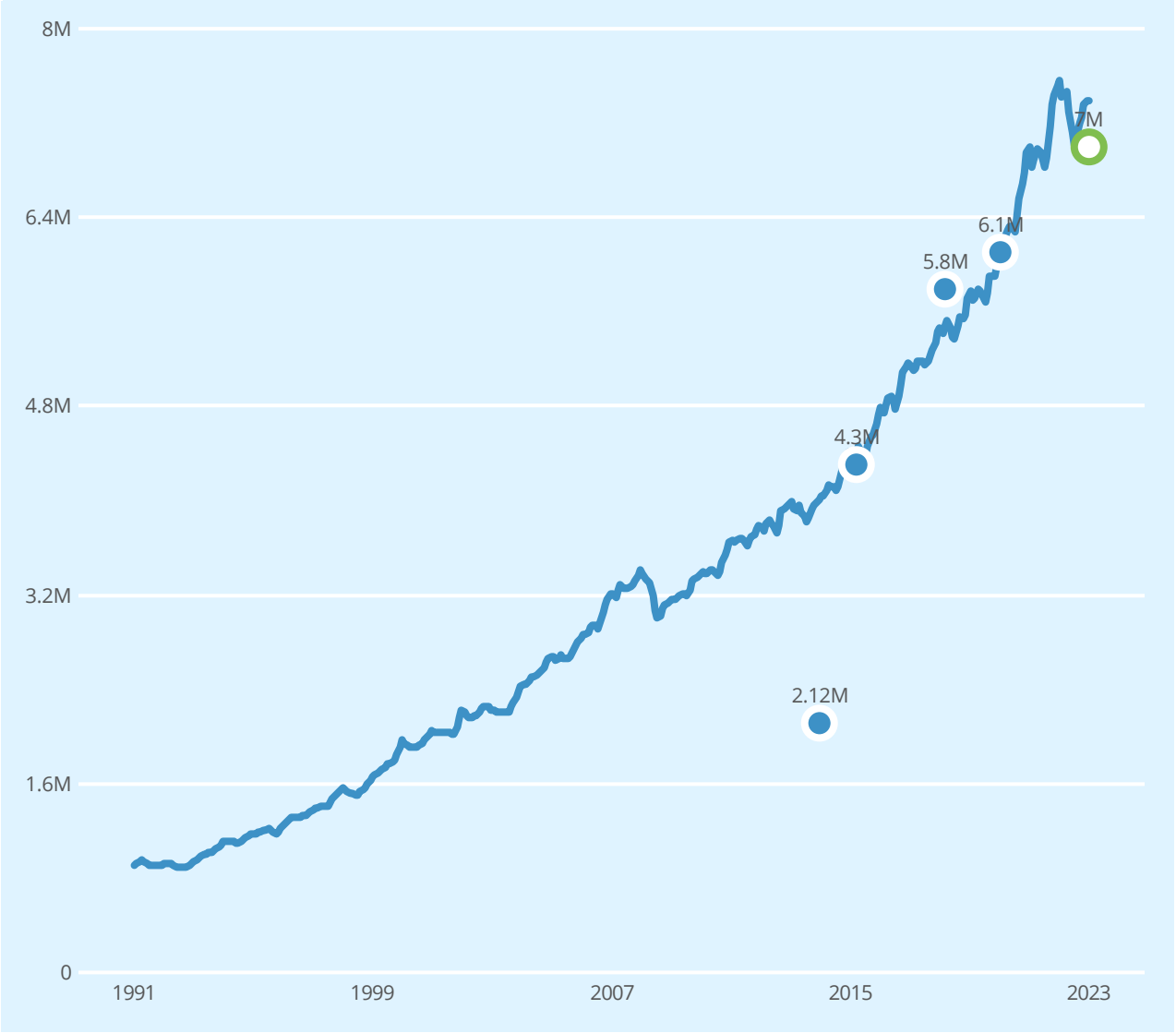
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2020	11.06.2020	03.09.2020	6 150 000	6 100 000	0	6 100 000	1
20.08.2018	28.08.2018	24.10.2018	5 500 000	5 800 000	0	5 800 000	
03.08.2015		03.08.2015	-	4 300 000	-	4 300 000	
25.04.2014	08.05.2014	03.09.2014	1 890 000	2 120 000	0	2 120 000	
25.02.1992		25.02.1992	-	4 448	-	4 448	2

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

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

Eneboliger til salgs i 1614 FREDRIKSTAD nå

6
eneboliger til salgs

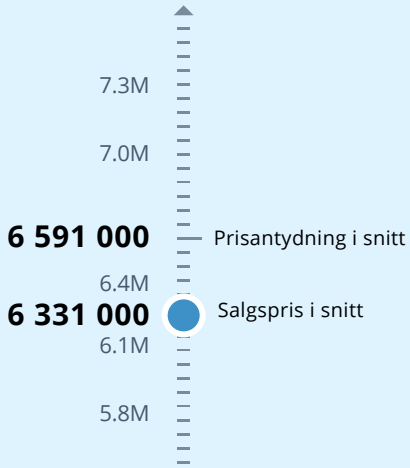


Annonsene har i snitt ligget ute i

35
dager

Eneboliger solgt i 1614 FREDRIKSTAD siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

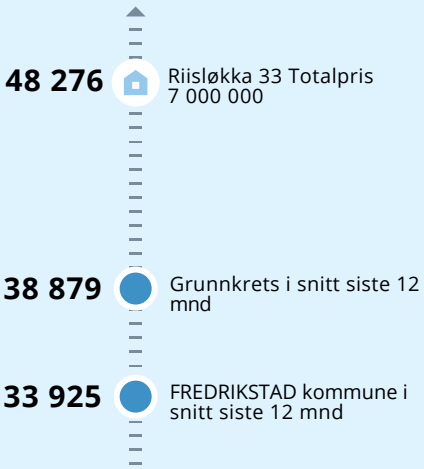


Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	108230234

Adresse	Riisløkka 33		
Postnummer	1614	**Poststed**	FREDRIKSTAD

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	20år09mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	KLP Forsikring	**Polise/avtalenr.**	50936562
Selger1fornavn	Joakim Skard	**Selger1etternavn**	Martinsen
Selger2fornavn	Susanne Skard	**Selger2etternavn**	Martinsen

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

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Innsig i kjeller via fjell. Vann ledes til grunn

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Muggsopp på loft. Sanert og fjernet gammel isolasjon, montert flere lufteluker og blåst inn ny trefiberisolasjon.

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 13.07.2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ja, noen tilfeller av skjeggkre/sølvkre. Satt ut feller og ikke sett noen siden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ved mye regn blir det vått og drypper litt fra et element i taket i garasjen.

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

Kommentar	

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

Firmanavn	Egeninnsats (faglært)
Redegjør for hva som er gjort og når	Montert El-bil lader i garasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Samsvarserklæring fra 2015 hvor boligen var totalrenovert.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Ladeboks i garasjen.

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

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ 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

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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
13.07.2023

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

Vært fuktig på gulv ved skyvedør/verandadør pga et vått håndkle som ble liggende på gulvet.

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

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).

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 13.07.2023

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.

Martinsen, Susanne Skard

Signert av

Martinsen, Joakim Skard

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
13.07.2023

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 210, bnr. 1127

Areal (BRA): Enebolig 145 m², Garasje 21 m²



Befaringsdato: 20.06.2023 **Rapportdato:** 30.06.2023 **Oppdragsnr.:** 11411-1991 **Referansenummer:** XY1022

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Gyldig rapport
30.06.2023

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.

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

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).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig på 2.etg beliggende i Riisløkka 33. Boligen har en utvedig bod på 6m2 og garasje på 21m2.
Boligen opplyses pusset opp i 2015.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmekabler, varmepumpe og vedovn.
Det er varmekabler i gulvene i U.etg og våtrom i 1.etg.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1962

Gå til side

UTVENDIG

Tak er tekket med takpapp / folie.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Oppført lettklinker blokker, pusset utvendig og bindingsverk.
1.etg er kledd med liggende trepanel.
Falt takkonstruksjon. Besiktiget fra luke.
Eier har etterisolert loft og forbedret utlufting av takkonstruksjonen.

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er
funksjonstestet.
Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en balkong på ca 38 m2.
Oppsatt i trekonstruksjoner over garasje.
Utvendig trapp i betong.

Gå til side

INNVENDIG

Boligens p-rom har parkett og keramiske fliser på gulv.
Malt gips og keramiske fliser vegg.
Malt gips som himling.
Etasjeskille i tre
Radonmåling er ikke utført.
Murtpipeløp med vedovn.
Det er tatt fuktmåling fra inspeksjonsluke i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 10,2 %.

Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent
Det er noe krypkjeller under boligen.
Tretrapp med overflatebehandling. Rekkverk i glass.
Formpressede innerdøer.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad i 1.etg opplyses være fra 2014.
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er nedsenk på ca 5mm i dusnisje.
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv / membrand løsning. Hvordan dette er utført er ukjent. TG 2 for mangel på dokumentasjon.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, badekar, servant med underskap og vegghengt wc.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 10,8 %

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom
Vaskerom opplyses være fra 2014.
Vegger og himling er med malt gips.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Gulv er relativt flatt, men har sokkelflis på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Opplegg for vasskemaskin og skyllekum.
Naturlig luftbehandling med luke i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra kjøkken.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,5%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad
Bad i U.etg er pusset opp i 2014.
Malt gips på vegg og i himlng.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er nedsenk på ca 10mm i dusjnisje.
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv / membrand løsning. Hvordan dette er utført er ukjent. TG 2 for mangel på dokumentasjon. Plastsluk med klemring.
Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av badekar med dusj, servant med underskap og vegghengt wc.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg. Tilluft under dør.
Det er tatt måling fra luke i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 10,2%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket. Kjøkken mangler vannstopper og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør.
Avløpsrør i plast og jern / soil.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.
Ventiler i vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Vvb på ca 200l
Boligen har en varmepumpe.
40 amp hovedsikring med underkurser.
Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen står på fjell.
Ukjent drenering.
Grunnmur av betong / lettklinker blokker.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	100	100	0
U.etg	45	45	0
Sum	**145**	**145**	**0**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	21	0	21
Sum	**21**	**0**	**21**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Enebolig

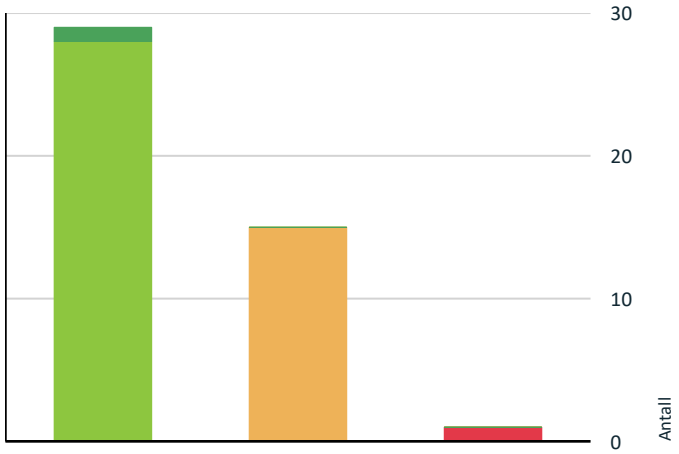
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

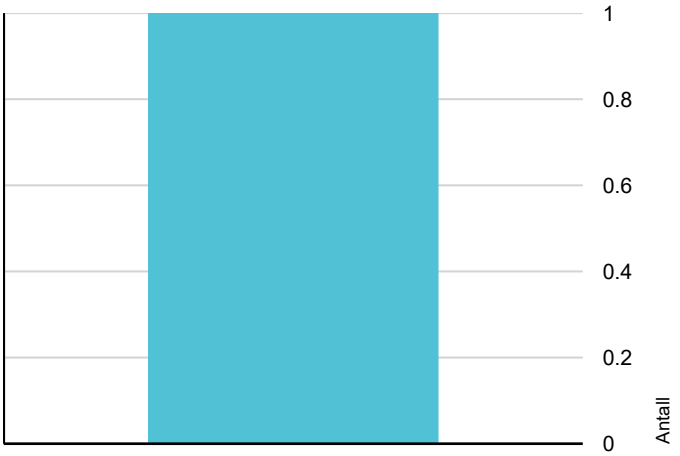
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes spesielt at utvendig røropplegg ikke er kontrollert. Alder og tilstand på dette er ukjent. Det er ikke foretatt noen geo teknisk undersøkelse av grunn.
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Taket er besiktiget fra bakken. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på. Fuktmålinger er utført med Protimeter fuktindikator.
Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser.Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Undertaket er misfarget.

Eier opplyses at etter overtagelse ble det avdekket muggsopp på loft. Gammel isolasjon ble kastet og ny isolasjon ble blåst inn. Ventelering ble forbedret.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Noe innsig av vann / fukt langs fjell i krypkjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side
Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side
Det er avvik:

Rom mangler tilluft / luftespalte.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Avvik på fall etter dagens krav.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side
Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Det er avvik:

TG 2 på gamle soil rør.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side
Det er avvik:

Det har ikke vært service på denne i de senere år.

Tomteforhold > Drenering Gå til side
Det er avvik:

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp.

Det er registrert fukt i kjellerytterv egg. Saltutslag på vegg, synlig fukt.
Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Boligen har en god standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Tak er tekket med takpapp / folie.

Nedløp og beslag
TG 1

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon
TG 1

Oppført lettklinker blokker, pusset utvendig og bindingsverk.
1.etg er kledd med liggende trepanel.

Takkonstruksjon/Loft
TG 2

Falt takkonstruksjon. Besiktiget fra luke.
Eier har etterisolert loft og forbedret utlufting av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Eier opplyses at etter overtagelse ble det avdekket muggsopp på loft. Gammel isolasjon ble kastet og ny isolasjon ble blåst inn. Ventelering ble forbedret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer
TG 1

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører
TG 1

Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 2

Fra stue er det utgang til en balkong på ca 38 m2. Oppsatt i trekonstruksjoner over garasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp i betong.



Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Boligens p-rom har parkett og keramiske fliser på gulv.
Malt gips og keramiske fliser vegg.
Malt gips som himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i tre

Radon

TG 2

Radonmåling er ikke utført.

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

Det anbefales Radonmåling.

Pipe og ildsted

TG 1

Murtpipeløp med vedovn.

Rom Under Terreng

TG 1

Det er tatt fuktmåling fra inspeksjonsluke i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 10,2 %.

Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



Krypkjeller

TG 2

Det er noe krypkjeller under boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Noe innsig av vann / fukt langs fjell i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Viktig at krypkjeller er godt utluftet.

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp med overflatebehandling. Rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Formpressede innerdøer.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etg opplyses være fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er nedsenk på ca 5mm i dusnisje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv / membrand løsning. Hvordan dette er utført er ukjent. TG 2 for mangel på dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Baderomsinnredning består av dusjnisje, badekar, servant med underskap og vegghengt wc.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åvervåk tilstand.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom mangler tilluft / luftespalte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales utbedret.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er tatt hull i vegg fra
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 10,8 %

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom opplyses være fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger og himling er med malt gips.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Gulv er relativt flatt, men har sokkelflis på vegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Avvik på fall etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Opplegg for vasskemaskin og skyllekum.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 2

Naturlig luftbehandling med luke i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er tatt hull i vegg fra kjøkken.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,5%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



U.ETG > BAD

Generell

Bad i U.etg er pusset opp i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt gips på vegg og i himlng.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er nedsenk på ca 10mm i dusjnisje.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv / membrand løsning. Hvordan dette er utført er ukjent. TG 2 for mangel på dokumentasjon. Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Baderomsinnredning består av badekar med dusj, servant med underskap og vegghengt wc.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åvervåk tilstand.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg. Tilluft under dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er tatt måling fra luke i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 10,2%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket. Kjøkken mangler vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast og jern / soil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 på gamle soil rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avvik.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

Varmtvannstank

TG 1

Vvb på ca 200l

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

TG 2

Boligen har en varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har ikke vært service på denne i de senere år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Service anbefales.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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?
    Ukjent

På generelt grunnlag anbefales det en el-sjekk av boligen ved salg.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 0

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

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

Boligen står på fjell.

Drenering

TG 2

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp.

Det er registrert fukt i kjellerytterv egg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av betong / lettklinker blokker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Garasje har en normal standard.

Vedlikehold
Garasje er trenger vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje oppsatt i lettklinker blokker over støptdekke.
Leddport med garasjeportåpner.
Det er terrasse over garasje. Det er registrert lekasje fra tak i garasje.
Dette anbefales utbedret.

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)**
1.Etasje	100	100	0	Stue , Kjøkken , Spisestue , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2	
U.etg	45	45	0	Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Entré	
Sum	145	145	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
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
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	21	0	21		Garasje
Sum	21	0	21		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
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
20.6.2023	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	210	1127		0	707.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Riisløkka 33

Hjemmelshaver

Martinsen Joakim Skard, Martinsen Susanne Skard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over 2.etg beliggende i Riisløkka 33.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med variert vegitasjon.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	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

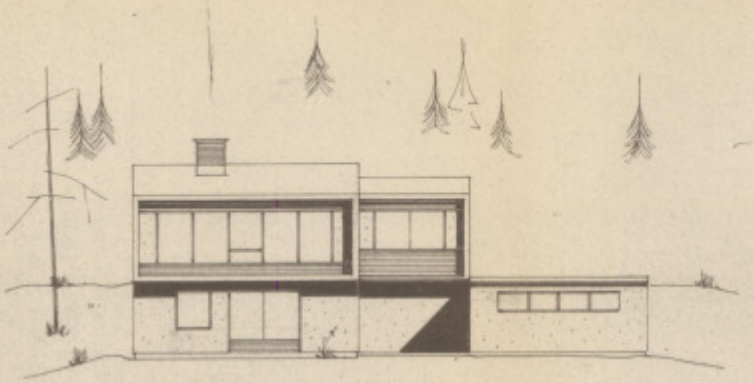
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/XY1022

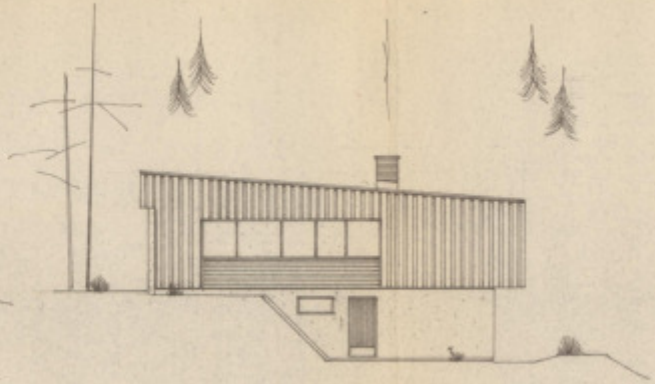
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

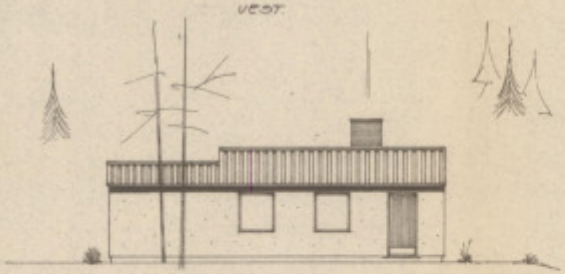
BYGGETEGNINGER OG KART



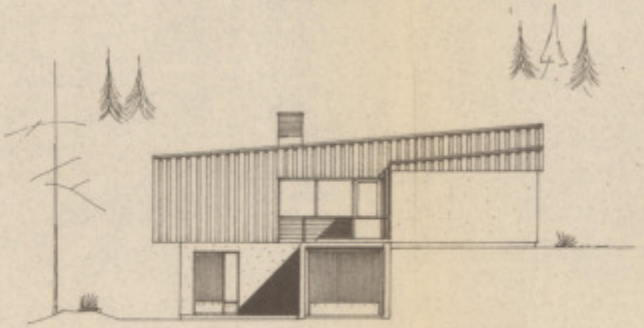
VEST.



NORD



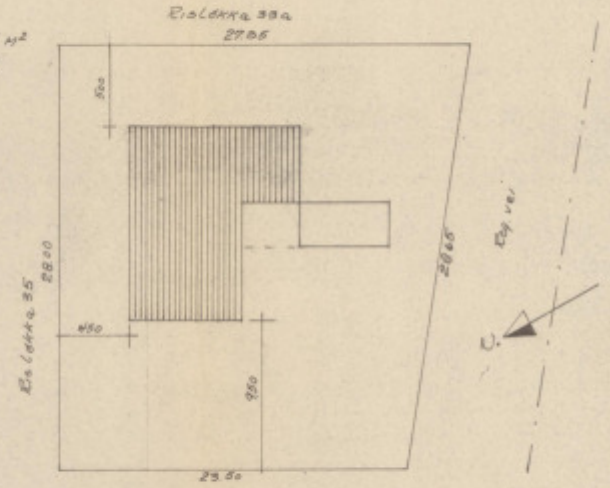
ØST.



SYD.

RISLØKKA 33. GRNR 10 - BRNR. 314

AREAL: 711 m²
MÅL 1:200

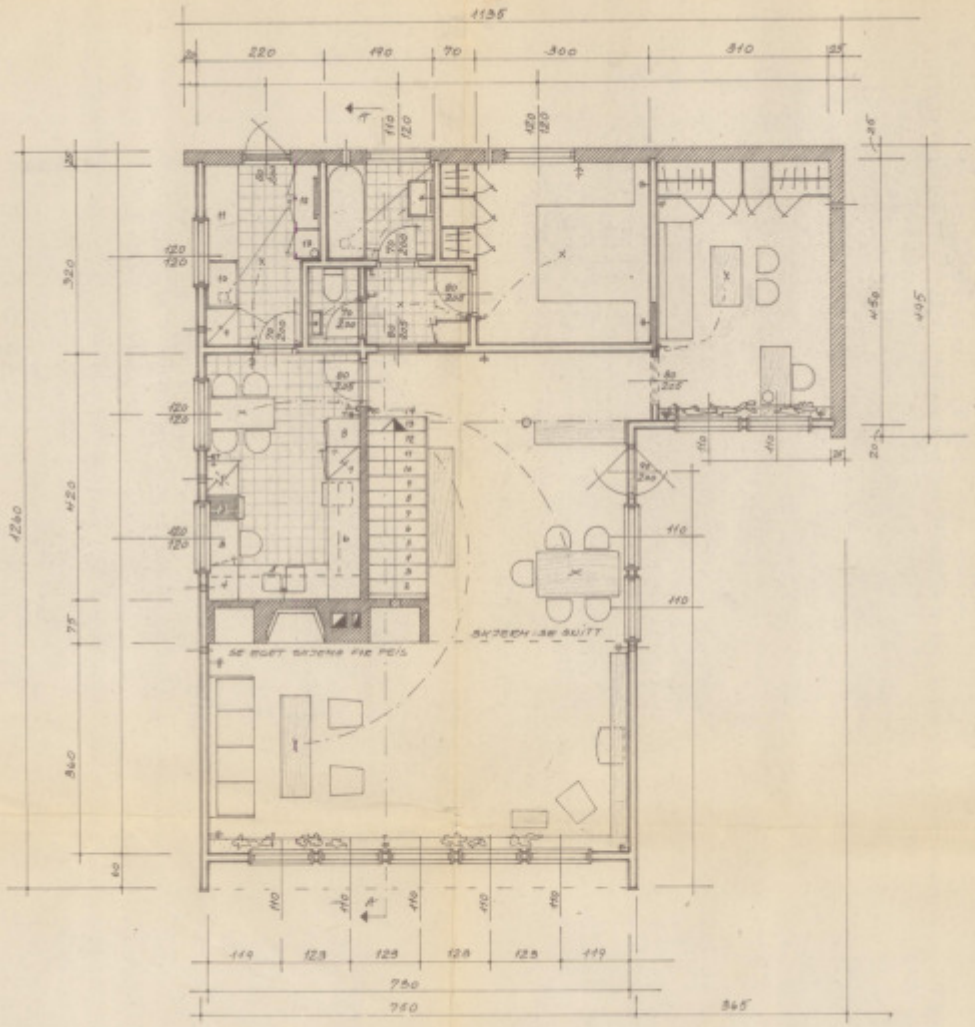


FASADER - SITUASJONSPLAN

FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M.N.A.L.
FREDRIKSTAD

ENEBOLIG FOR
HR. ROLF PETTER[illegible]
GLEMMEN.

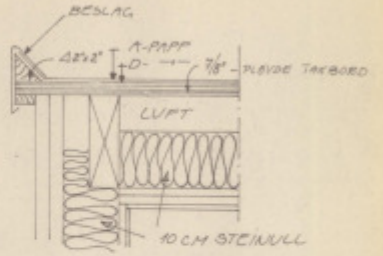
BYGNINGSRÅDET
BYGNINGSNR. 31/61
B. Nr.

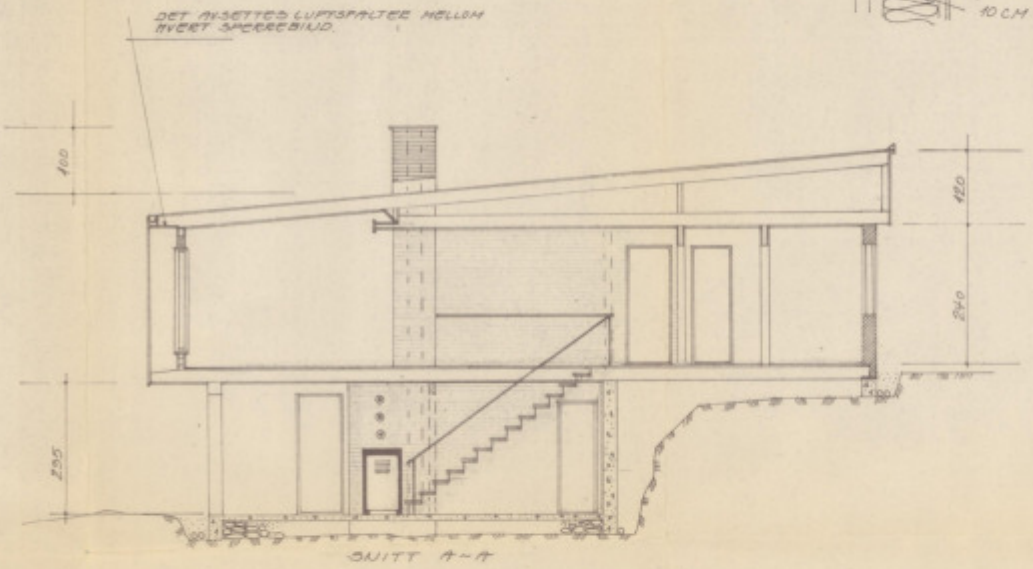


PLAN 1. ETG.

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!
DØR OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL!

DETALJ AV GESIMS ~





SNITT A-A

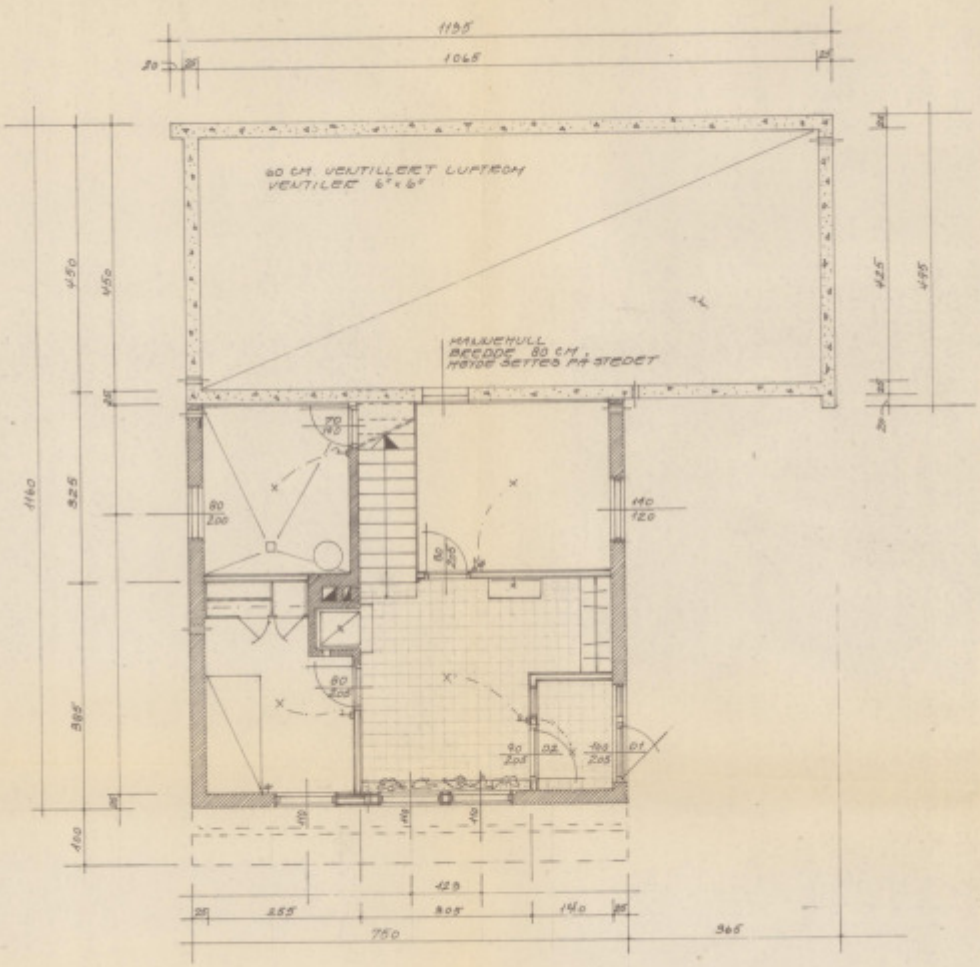
PLAN OG SNITT ~ MÅL 1:50

FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M.N.A.L.

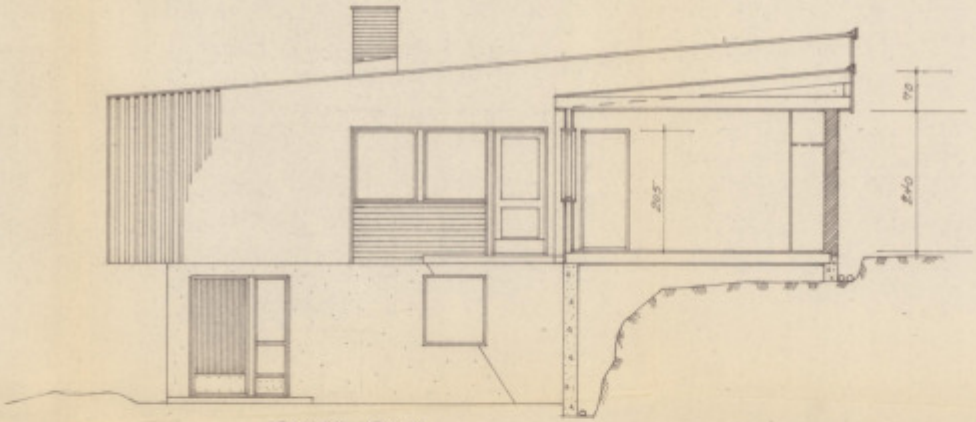
ENEBOLIG FOR HR. E. PETTERSEN
RISLØKKA
GLEMMEN.

GLEMMEN
BYGNINGSRÅD

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET !
DØR OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL !



PLAN KJELLER



SNITT B-B.

PLAN OG SNITT - MÅL 1:50

FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M. N. A. L.
FREDRIKSTAD

ENEBOLIG FOR HR. E. PETTERSEN
EIDLØKKA
GLEMMEN.

GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 44

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1127/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-19

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1127/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-06-19

N

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



Oversiktskart

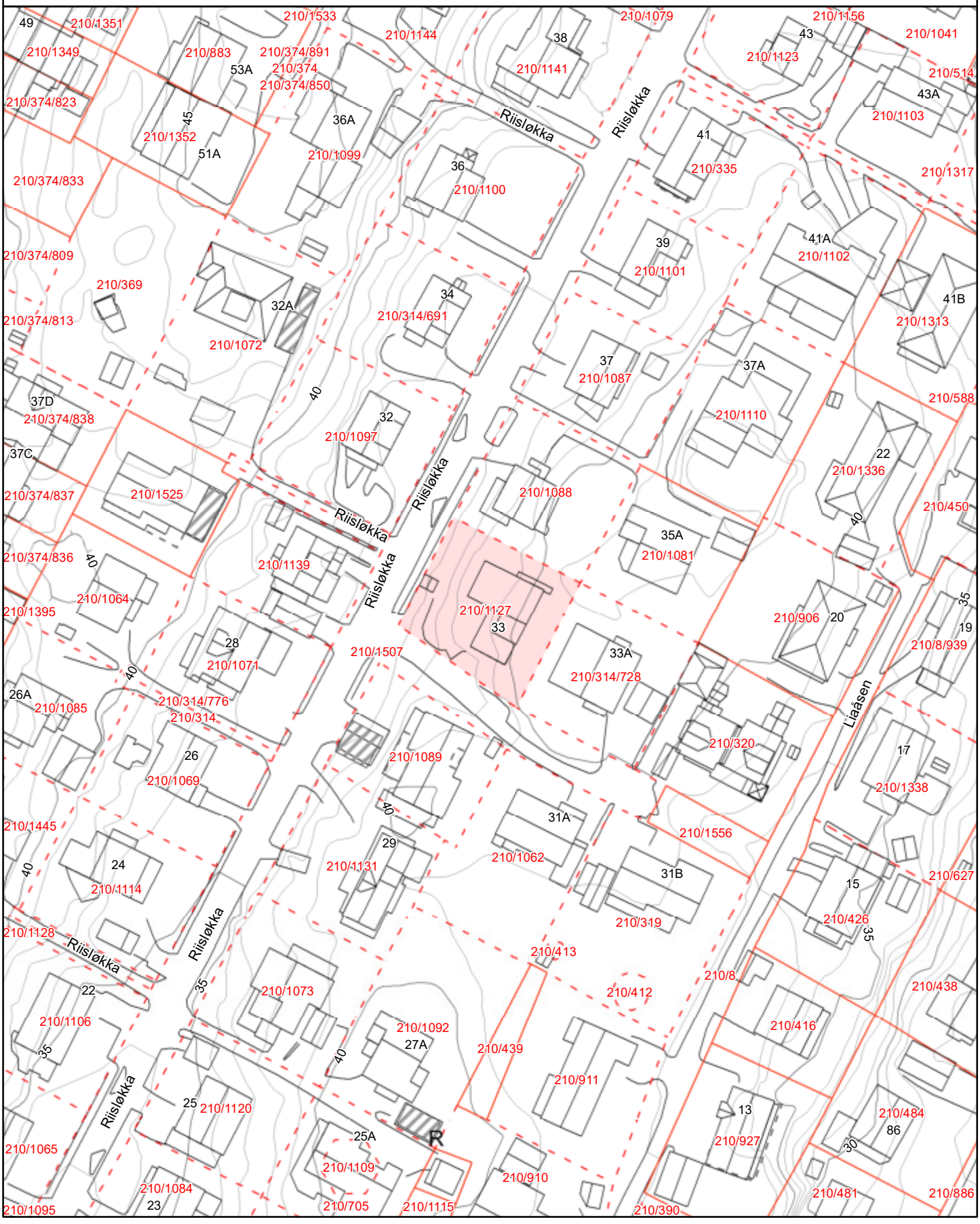
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1127/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-19

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1127/0/0

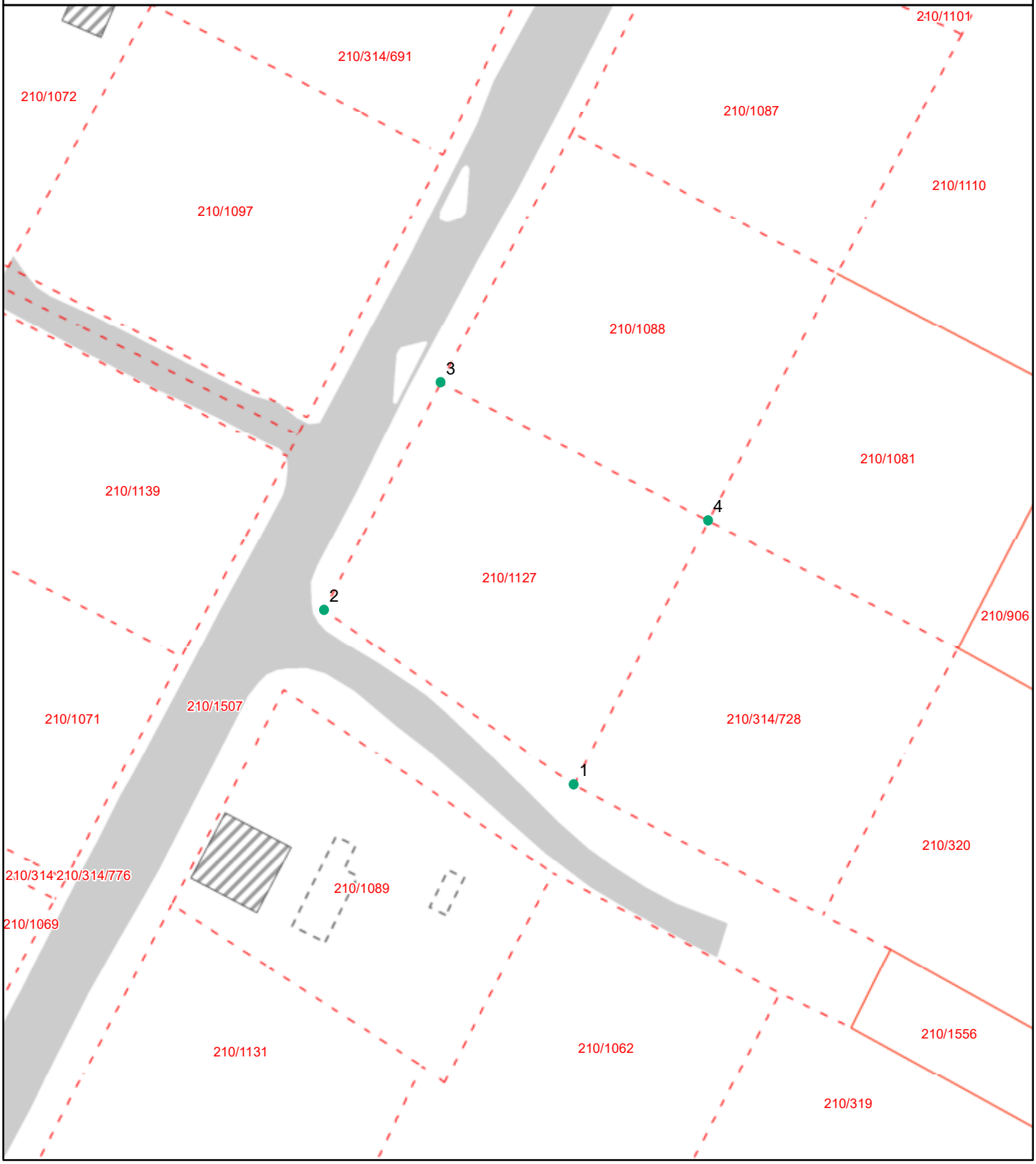
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-06-19

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 : 19.6.2023

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567537.53326	609690.501257	Ikke spesifisert	28.11	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
2	6567553.60822	609667.464123	Ikke spesifisert	23.59	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
3	6567574.59834	609678.204323	Ikke spesifisert	27.81	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
4	6567561.85411	609702.897764	Ikke spesifisert	27.31	Ukjent		Scannet fra kart	200	0

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1127/0/0

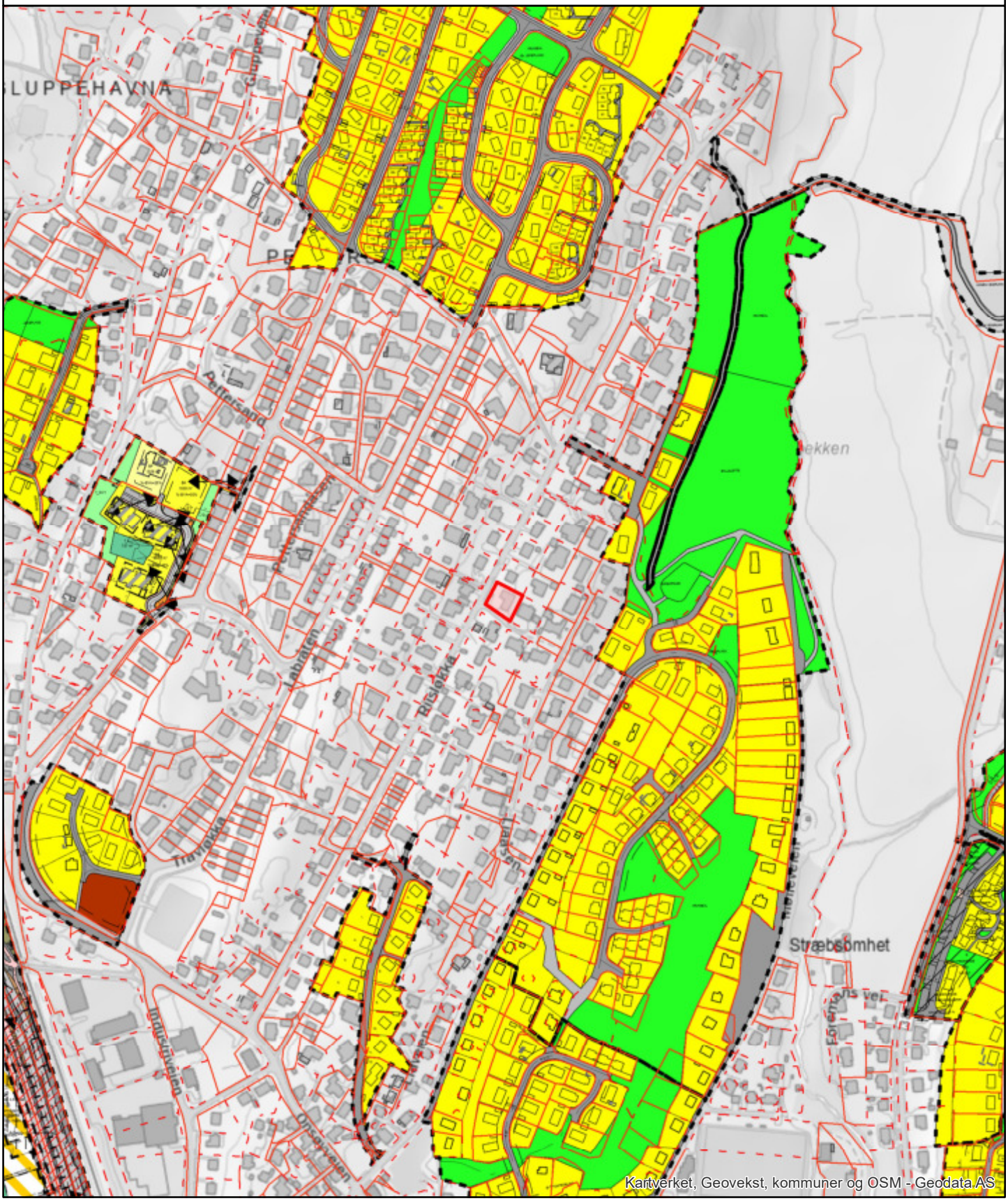
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-06-19

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



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

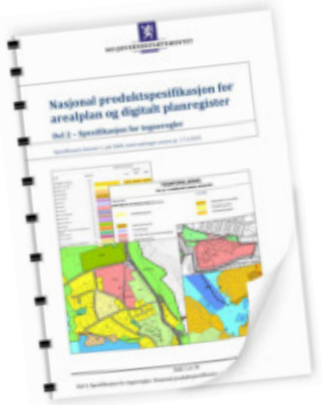
(1) Kode på primær i sjø og vassdrag
(2) Kode på primær i tilhørende strandsone

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
Stoyskjerm
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

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. juni 2023

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1127 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 1127	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Riisløkka 33		
Areal:	Ca. 708 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 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	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*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.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Henriksens Brenselforretning og varmesenter AS
Østkilen 6
1621 Gressvik

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2019/5950-4-144451/2019-CAASEN	210/1127	04.07.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1014/19

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 28.06.2019 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Riiløkka 33
Gnr. 210 **Bnr. 1127**

Arbeidets art: Rehabilitering av pipe.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Cato Andre Olsen
servicekonsulent

Kopi til interne mottakere:
Stian Christoffersen Brann- og redningskorps

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 00 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

FBV- Feieravdelingen.20. Juni. 2023

Megleropplysninger

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**210**	Bnr.:	**1127**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Riisløkka 33**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato:13.02.2019
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:08.09.2017

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Martinsen Susanne Skard

Riisløkka 33

1614 Fredrikstad

Adresse:	Riisløkka 33 (H - 1 - 1)	**Dato:**	20.06.2023
Bygningsnr:	193799590	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	210 / 1127 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	12983
Tilsyn:	Ikke utført 13.02.2019		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Tegl m/ stålforing **Plassering:** 1

1 Brennbart materiale for nær sotluke
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

OBS !

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3004 Fredrikstad - 210/1127/0/0

Eierrepresentant: Martinsen Susanne Skard

Regningsmottaker: Martinsen Susanne Skard

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	RIISLØKKA-BOLIGTOMTEF	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1127	Oppgitt areal	711,6 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	707,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Riisløkka 33	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Labråten - Riisløkka	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193799590	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		122

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MARTINSEN SUSANNE SKARD	RIISLØKKA 33	1614 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
MARTINSEN JOAKIM SKARD	RIISLØKKA 33	1614 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 285,00	01.07.2023	1/1	0	kr 356,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 016,00	01.07.2023	1/1	0	kr 1 270,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 630,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 038,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 576,00	01.07.2023	1/1	0	kr 3 220,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 22,25	01.07.2023	1/1	0	kr 5 006,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 10,29	01.07.2023	1/1	0	kr 2 315,00
60	ESkatt Bolig	3 095 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2023	1/1	0	kr 9 906,00

kr 24 111,00

Skatteetaten

Dato
19.06.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD

Gnr 210 Bnr 1127 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig: kr 954 506 Som sekundærbolig: kr 3 436 223

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1127/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-19

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 Grunneiendom 3004-210/1127/0

Bruksnavn	RIISLØKKA-BOLIGTOMTER	Beregnet areal	707.6
Etablert dato	17.02.1992	Historisk oppgitt areal	711.6
Oppdatert dato	04.09.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
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
SUSANNE SKARD MARTINSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JOAKIM SKARD MARTINSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	20.11.2012	20.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
GF - Grunneiendom fra feste	19.03.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	17.02.1992			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	29.04.2002	707.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193799590	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193799590: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	122.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	122.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	88.0	0.0	88.0	0.0
K01	0	34.0	0.0	34.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Riisløkka	33		1614 FREDRIKSTAD

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1127/0/0

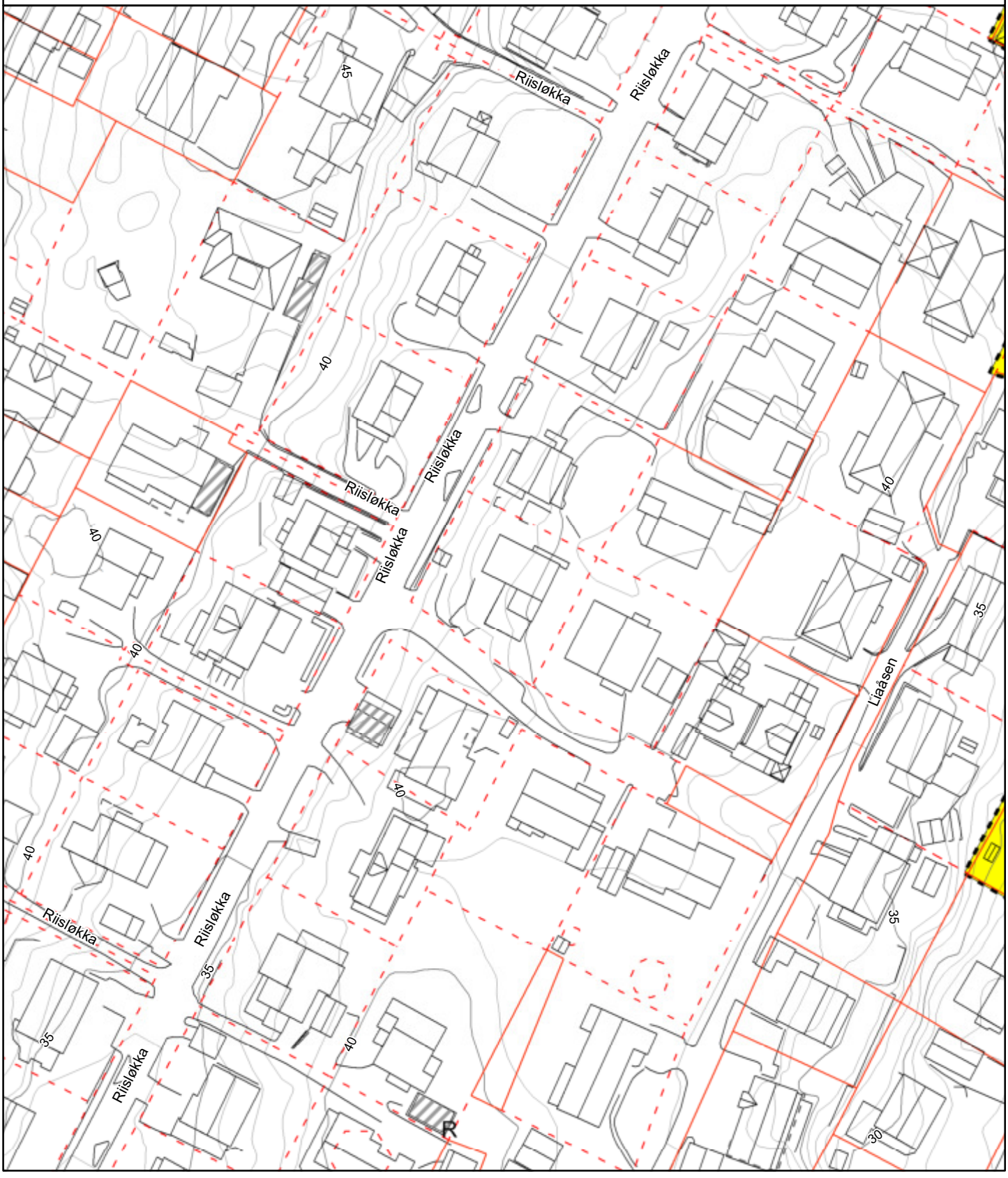
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-19

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

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

Dato: 19.06.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1610 Privat avløp, nedgravde oljetanker og store eiker

Gnr:	**210**	Bnr:	**1127**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Riisløkka 33, 1614 FREDRIKSTAD**						

Privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank
Ingen pålegg funnet.

Store eiker
Ingen registrerte store eiker.

Generell informasjon om privat avløp
Generelt gjelder at dersom man skal legge inn vann på hytte eller hus i spredt bebyggelse, må man søke om utslippstillatelse. Søknad om utslippstillatelse skal sendes til Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune før tiltaket settes i gang. Dersom det er innlagt vann uten at det er søkt om utslippstillatelse er dette ulovlig.
Bystyret har vedtatt handlingsplan for opprydding i avløp fra spredt bebyggelse. Handlingsplanen innebærer at kommunen stiller krav om at eiere av hus, hytter eller næringsbygg i spredt bebyggelse skal ha et forskriftsmessig avløpsanlegg.

Generell informasjon om nedgravde oljetanker
Tanker som er tatt ut av bruk, skal tømmes og fjernes. Nedgravde oljetanker skal kontrolleres etter gitte tidsintervaller. Nye glassfibertanker skal kontrolleres etter to år, deretter er første ordinære kontroll ved 30-års alder, hvor neste kontroll fastsettes (som regel hvert 10. år). For jerntanker er første ordinære kontroll ved 15. års alder, deretter hvert 5. år. Regjeringen har vedtatt et generelt forbud mot fyring til oppvarming med mineralsk olje fra 2020. Dersom tanken inneholder bioolje (0% mineralsk fossil olje) er det ikke krav til kontroller, og fyring kan fortsette etter 2020.

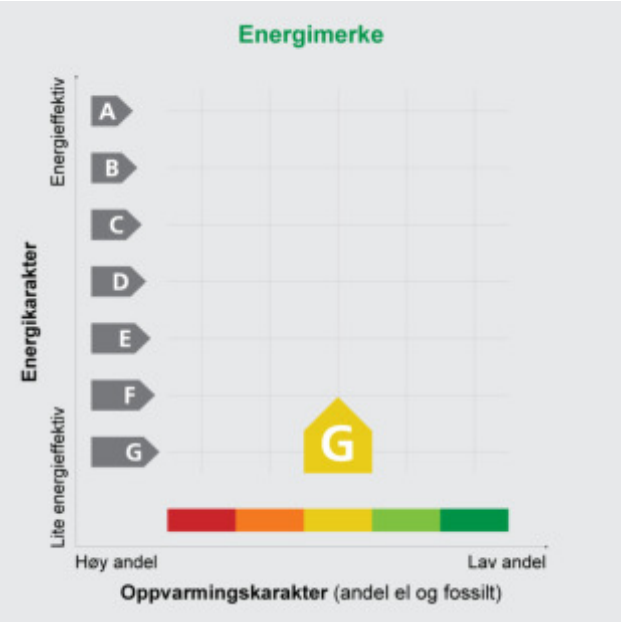
Generell informasjon om store eiker
Hul eller storvokst eik er en utvalgt naturtype som er særskilt sikret etter naturmangfoldloven med egen forskrift. Forskriften gir regler for grunneier til å ta særskilt hensyn og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på store, gamle eiketrær. Det betyr at grunneiere skal utøve aktsomhet for å unngå skade på naturtypen.

Ikke alle eiker er omfattet av reglene. Forskriften omfatter eiker med en omkrets på minst 200 cm og synlig hule eiker med en omkrets på minst 95 cm, målt i brysthøyde over bakken. Før du vurderer å gjennomføre et tiltak som kan berøre eika, skal du alltid se på mulighetene for å tilpasse det ønskede tiltaket på en slik måte at du unngår forringelse på naturtypen. Er du i tvil om hvilke tiltak du kan gjøre, ta kontakt med kommunen eller Fylkesmannen.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Riisløkka 33
Postnr	1614
Sted	Fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	210
Bnr.	1127
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1134151
Dato	20.05.2020



Innmeldt av	Lasse Jonassen

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**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Riisløkka 33
Postnr/Sted: 1614 Fredrikstad
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.05.2020 08:12:01
Energimerkenummer: A2020-1134151
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Lasse Jonassen

Gnr: 210
Bnr: 1127
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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 sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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:
Riisløkka 33
Gnr. 210 Bnr. 1127 i Fredrikstad kommune

Oppdragsnummer:
108-23-0234

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