

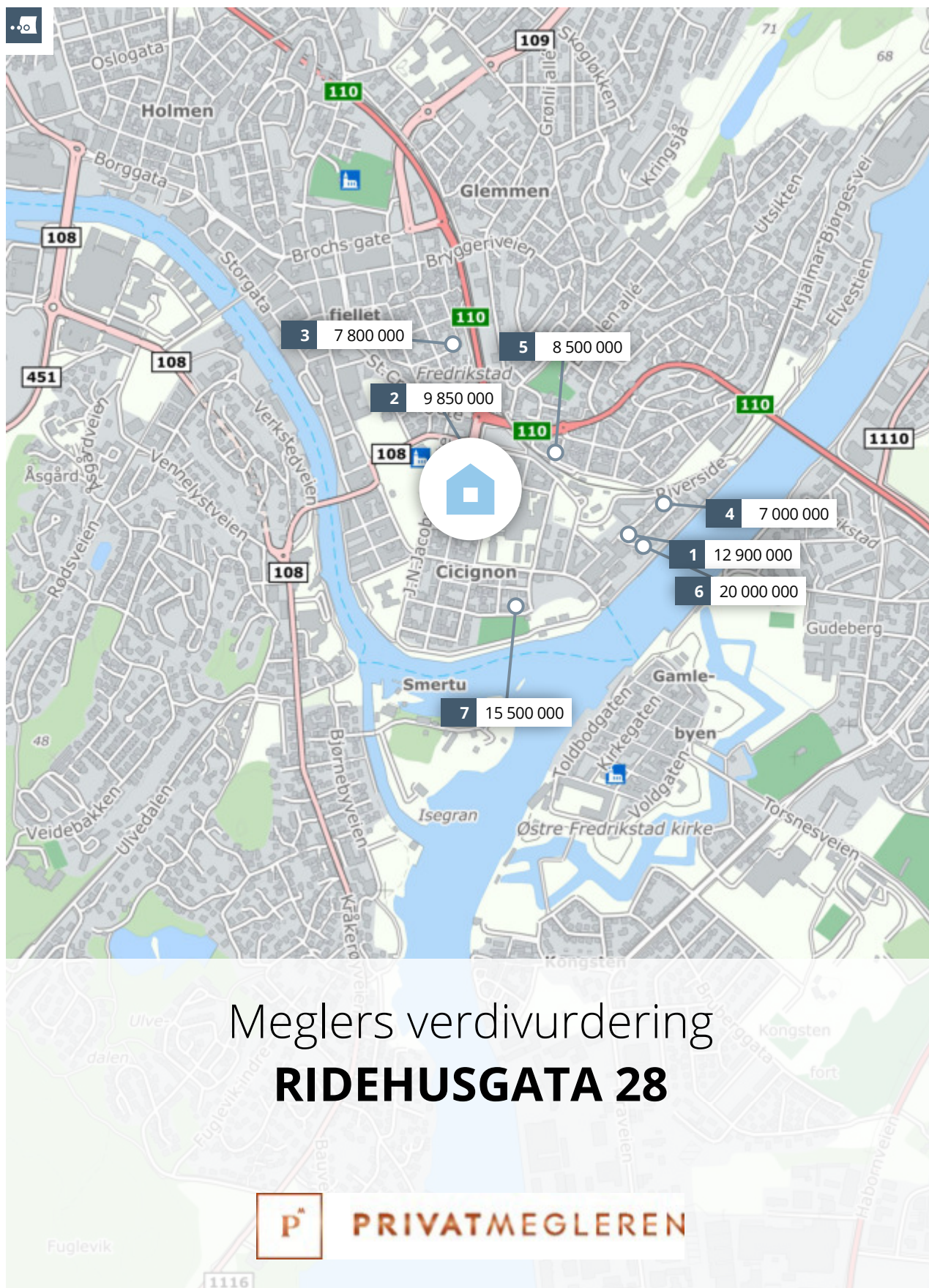


RIDEHUSGATA 28

PRIVATMEGLEREN



MEGLERS VERDIVURDERING



Meglerns verddivurdering **RIDEHUSGATA 28**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 18.08.2023

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen 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



Ridehusgata 28, 1606 FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i
1926

GNR 300 BNR 1019 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3004
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS CICIGNON NORD

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	65 657
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	198 m²
BRA	280 m²
Tomt	622 m²
Byggeår	1926

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bellevue 17 239 m² 1966 733 m² 4 sov	04.04.2022	13 500 000	12 900 000	0	12 900 000	53 975
2 Cicignongata 23 235 m² 1924 478 m² 4 sov	16.06.2023	10 500 000	9 850 000	0	9 850 000	41 915
3 Harald Haarfagres gate 17 174 m² 1906 322 m² 3 sov	25.05.2023	8 000 000	7 800 000	0	7 800 000	44 828
4 Bellevue 3 207 m² 1963 679 m² 3 sov	16.03.2021	6 500 000	7 000 000	0	7 000 000	33 816
5 Rektor Westerns gate 16 277 m² 1903 540 m² 4 sov	26.10.2022	8 000 000	8 500 000	0	8 500 000	30 686
6 Bellevue 18 0 m² - 787 m² 3 sov	09.08.2023	-	20 000 000	-	20 000 000	-
7 Ove Ramms gate 2 298 m² 1919 389 m² 6 sov	22.06.2022	13 000 000	15 500 000	0	15 500 000	52 013

Et steinkast fra handlegatene, men samtidig fredelig og skjermet: Ridehusgata 28 er virkelig midt i smørøyet.

Med adresse Ridehusgata 28 bor du virkelig sentralt i byen, med gangavstand til alt av kulturtilbud, butikker, kollektivtransport og fasiliteter. Den populære Domkirkeparken ligger rett rundt hjørnet, og togstasjonen når du på få minutter. Det ligger en barnehage i nabolaget, og det er kort vei til Cicignon barne- og ungdomsskole. Gamlebyen, er du der på få minutters gange og en idyllisk fergetur.

Eiendommen er påkostet betydelige summer de siste årene og framstår som meget solid og velholdt i dag. Gjennomført god standard i alle rom. Stor hage med lune sitteplasser. To romslige garasjer.

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 ulike informasjon i etakst dokumentet.

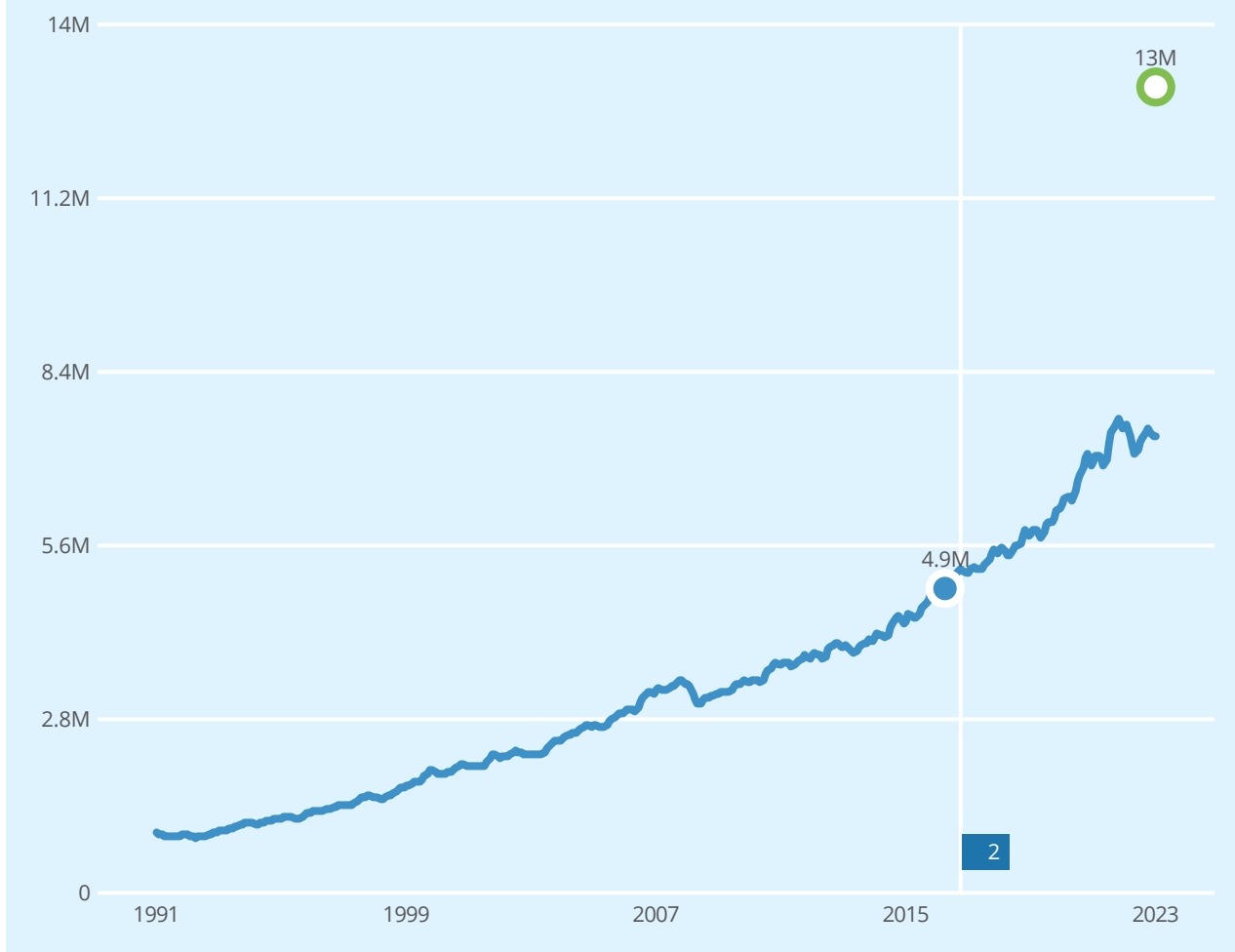
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

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



Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Enebolig**2** Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
09.09.2016	15.11.2016	02.03.2017	5 225 000	4 900 000	0	4 900 000	3
24.06.1992		24.06.1992	-	9 171	-	9 171	4

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

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



Eneboliger til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

145
eneboliger til
salgs

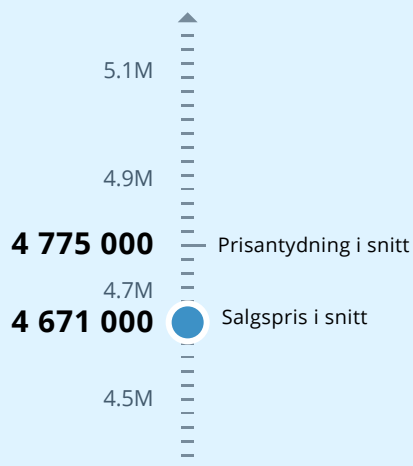


Annonnene har i
snitt ligget ute i

70
dager

Eneboliger solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

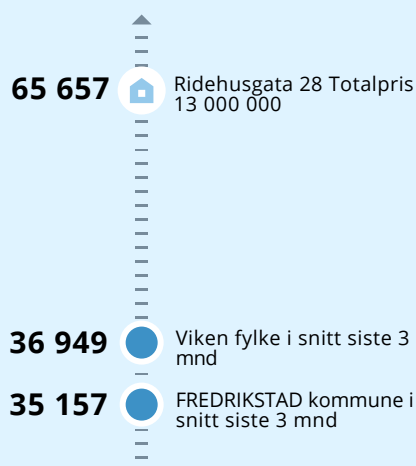
138
eneboliger solgt



Solgt i snitt
i løpet av

43
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	108230254		
Adresse	Ridehusgata 28		
Postnummer	1606	Poststed	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år2mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Trine Vogt	Selger1etternavn	Corneliussen
Selger2fornavn	Christian	Selger2etternavn	Corneliussen

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

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Hvis ja, beskrivelse

Fall i stuegulv

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Stokk og Stein AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygget en ekstra garasje i 2018

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

Komplett El-anlegg: Borg Ekektro AS, Fjernet oljetank og installert luft til væske-anlegg

Redegjør for hva som er gjort og når

Komplett el-anlegg i 2017 og fjernet oljetank og installert luft til væske i 2017

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Konf Borg Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

2019 og 2021, luft til væske - service utført av Kaldt og Varmt AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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, tømmerarbeid 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

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

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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Corneliussen, Christian

Signert av

Corneliussen, Trine Vogt

Signert av



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

📍 Ridehusgata 28, 1606 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1019

Areal (BRA): Enebolig 252 m², Garasje 20 m², Garasje 28 m²



Befaringsdato: 08.08.2023

Rapportdato: 15.08.2023

Oppdragsnr.: 11411-2013

Referansenummer: FX5783

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS



Grydeland Eiendom as

Gyldig rapport
15.08.2023

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2.etg med kjeller beliggende i Ridehusgata 28. Boligen har 2 stk garasjer og en overbygget uteplass.

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 oppgradert i eiers tid. Det kan nevnes bla. nye bad, nytt kjøkken samt nye overflater.

Boligen varmes opp med vannbåren varme, varmekabel og peis.

Det opplyses at det er vannbåren varme i gulvene i yttergang i 1.etg, kjellerstue og vaskerom i kjeller.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med glasert takstein.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Oppført i murkonstruksjon. Pusset og malt utvendig.

Saltak takkonstruksjon

Isolerglass i treramme av eldre dato. Et vindu er byttet i 2.etg i senere tid.

Glassvinduer i koblet tramme fra byggeår i kjeller.

Ytterdør i tre.

Fra i 2.etg er det utgang til en balkong på ca 7 m2.

Utvendig trapp i granitt med rekkverk i jern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har heltre gulver, parkett, teppe og keramiske fliser på gulv.

Keramiske fliser, malt strie, tapet, tegelsten og brystpanel på vegg.

Himling er med takplater.

Etasjeskille i tre.

Radonmåling er ikke utført.

Boligen har 2 stk piper. En er i bruk og en er ikke i bruk.

Det står en peis i stue og kjellerstue.

Det opplyses at feier nydlig har hatt kontrioll på pipe og ingen feil ble avdekket.

Tretrapp med overflatebehandling.

Innerdører i tre og formpressed. Dører er av nyere og eldre dato. Lokal Tg 2 på eldre dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i kjeller:

Keramiske fliser på vegg og panel i tak.

Gulv har keramiske fliser med vannbåren varme.

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnise og servant med underskap.

Naturlig luftbehandling med vifte i glass i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1

Bad opplyses pusset opp i 2017 i regi av Koldstad Mesterbygg.

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnise og servant med underskap.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg. Tilluft under dør.

Det er dokumentert utførelse iht bransjestandard.

Bad 2

Bad i 2.etg i tilknytting til hoved soverom:

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnise og servant med underskap. Plassbygde skap.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg. Tilluft under dør.

Det er dokumentert utførelse iht bransjestandard.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter.

Benkeplate av stein med nedfeldt kjøkken kum.

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter

fuktindikator i området foran oppvaskmaskin.

Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Kjøkken har komfyrvakt men ikke lekasjestopper. ut, mur er impregnert. Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og pex.
Synelig avløpsrør i pvc.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.
Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. ++
Boligen har en varmesentral som varmer vann til radiatorer. Det er også montert en luft til vann varmepumpe.
63 amp hovedsikring med underkurser.
Automatsikringer.
6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert på faste masser.
Ukjent drenering. Det er installert et elektrosmose-system i kjeller yttervegg.
Det opplyses at det er nye drenerør innvendig.
Grunnmur av betong.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	88	88	0
2.Etasje	77	77	0
Kjeller	87	45	42
Sum	252	210	42
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	20	0	20
Sum	20	0	20
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	28	0	28
Sum	28	0	28

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke originale byggetegninger, kun fra oppussing i 2017.

Garasje

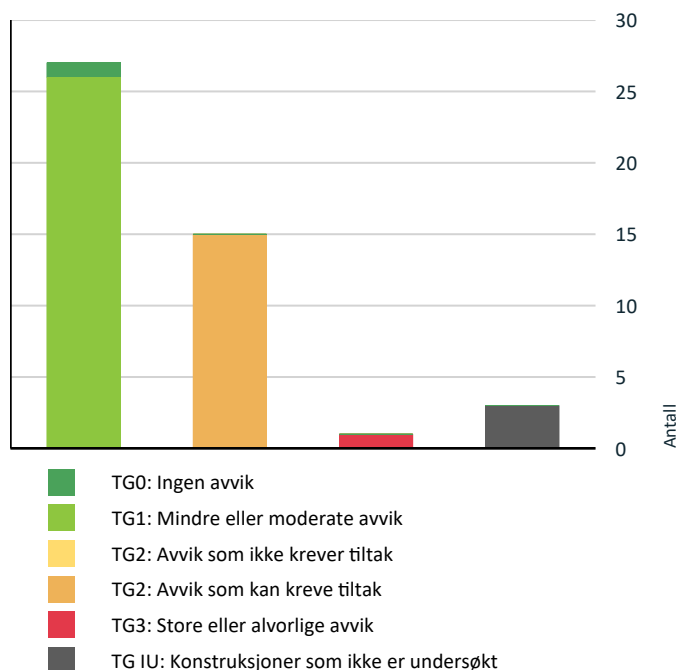
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

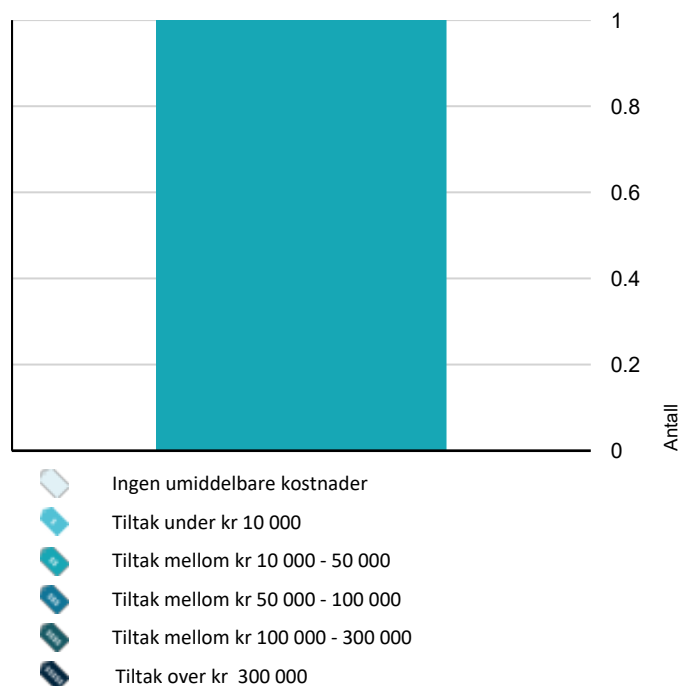
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

TG settes med tanke på alder.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG gis med bakgrunn av alder. Mere enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppnådd.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert salt utslag i vegg i bod.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Med et korrekt installert elektroosmose-system reverserer vi fuktvandringen i konstruksjonene – fra konstruksjon og til grunnen utenfor bygget. Elektroder slisses inn i veggene og gjenstøpes, mens jordspyd bores gjennom konstruksjon og ut i grunn. Elektrodene i vegg fungerer som anoder ("pluss"), mens jordspydene som katode (definerer grunnen som "minus"). Ved påsatt strøm (pulserende likestrøm), vil det gå en kontrollert vanntransport fra positiv elektroder til negativ. Energien (strømmen) som må til, er minimal, siden naturlig osmose i utgangspunktet er en vanntransport uten tilføring av energi. De positivt ladede ionene i vannet i murkonstruksjonen, drar med seg resten av vannet når de trekkes mot den negativt ladde grunnen utenfor muren, og slik fuktredueres muren. Gjennom en pulserende likespenning kan prosessen fortsette i det uendelige og konstruksjonen holder seg tørr.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Kommentar
Ifølge eiendomsdata.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Tak er tekket med glasert takstein.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales montering av snøfangere.

Veggkonstruksjon

TG 1

Oppført i murkonstruksjon. Pusset og malt utvendig.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak takkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer

TG 2

Isolerglass i treramme av eldre dato. Et vindu er byttet i 2.etg i senere tid.

Glassvinduer i koblet ramme fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG gis med bakgrunn av alder. Mere enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak på vinduer kan ikke utelukkes.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak på dører kan ikke utelukkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Fra i 2.etg er det utgang til en balkong på ca 7 m².

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp i granitt med rekkverk i jern.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Boligens p-rom har heltre gulver, parkett, teppe og keramiske fliser på gulv.
Keramiske fliser, malt strie, tapet, tegelsten og brystpanel på vegg.
Himling er med takplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales Radonmåling.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har 2 stk piper. En er i bruk og en er ikke i bruk.
Det står en peis i stue og kjellerstue.

Det opplyses at feier nydlig har hatt kontroll på pipe og ingen feil ble avdekket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rom Under Terreng

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert salt utsalg i vegg i bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Innerdører i tre og formpresset. Dører er av nyere og eldre dato. Lokal Tg 2 på eldre dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad i 2.etg i tilknytting til hoved soverom:

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning består av dusjnise og servant med underskap.
Plassbygde skap.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg. Tilluft under dør.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er dokumentert utførelse iht bransjestandard.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller:

Årstall: 2017

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegg og panel i tak.

Årstall: 2017

Overflater Gulv

TG 1

Gulv har keramiske fliser med vannbåren varme.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning består av dusjnise og servant med underskap.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Naturlig luftbehandling med vifte i glass i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyses pusset opp i 2017 i regi av Koldstad Mesterbygg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning består av dusjnise og servant med underskap.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg. Tilluft under dør.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Det er dokumentert utførelse iht bransjestandard.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Kjøkken har komfyrvakt men ikke lekasjestopper.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

ut, mur er impregnert. Kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

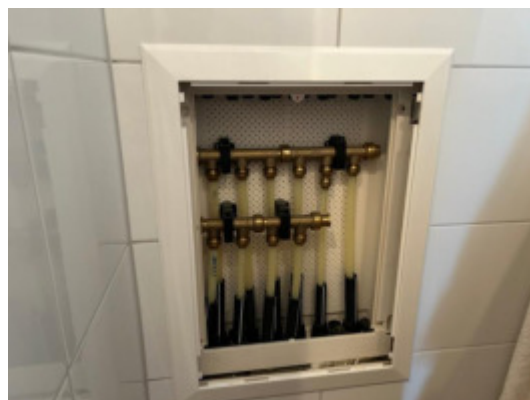
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og pex.



Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Synelig avløpsrør i pvc.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. ++

Varmesentral

TG 1

Boligen har en varmesentral som varmer vann til radiatorer. Det er også montert en luft til vann varmpumpe.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

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 forenklete 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.

63 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2017 Det opplyses at det elektriske anlegget ble byttet i 2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

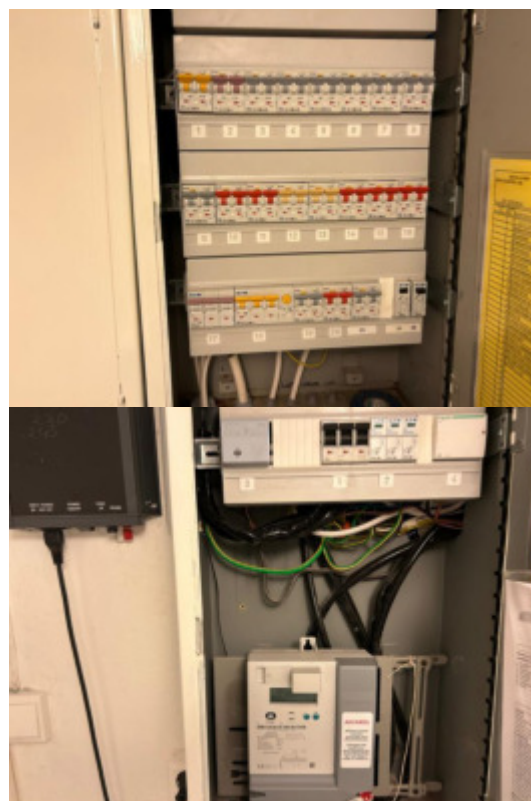
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av betong.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert på faste masser.

Drenering

TG 2

Ukjent drenering. Det er installert et elektrosmose-system i kjeller yttervegg.

Det opplyses at det er nye drenerør innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Med et korrekt installert elektrosmose-system reverserer vi fuktvandringen i konstruksjonene – fra konstruksjon og til grunnen utenfor bygget. Elektroder slisses inn i veggene og gjenstøpes, mens jordspyd bores gjennom konstruksjon og ut i grunn. Elektrodene i vegg fungerer som anoder ("pluss"), mens jordspydene som katode (definerer grunnen som "minus"). Ved påsatt strøm (pulserende likestrøm), vil det gå en kontrollert vanntransport fra positiv elektroder til negativ. Energien (strømmen) som må til, er minimal, siden naturlig osmose i utgangspunktet er en vanntransport uten tilføring av energi. De positivt ladede ionene i vannet i murkonstruksjonen, drar med seg resten av vannet når de trekkes mot den negativt ladde grunnen utenfor muren, og slik fuktredueres muren. Gjennom en pulserende likespenning kan prosessen fortsette i det uendelige og konstruksjonen holder seg tørr.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Iflg eier.

Standard
Garasje har en normal standard.

Vedlikehold
Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppsatt i trekonstruksjoner og støpt dekke. Saltak tekket med betongtakstein.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Utvendig kledd med liggende trepanel med overflatebehandling.
Leddport med garasjeportåpner.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Iflg eier

Standard
Garasje har en normal standard.

Vedlikehold
Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppsatt i leca over støpt dekke. Pulttak tekket med papp.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Utvendig pusset og malt.
Leddport med garasjeportåpner.
Det er registrert saltutslag på vegg.

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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	88	88	0	Entré , Toalettrom , Stue , Spisestue , Kjøkken	
2.Etasje	77	77	0	Trapperom , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad 2	
Kjeller	87	45	42	Trapperom , Kjellerstue , Toalettrom , Vaskerom	Teknisk rom , Bod , Bod 2, Kott
Sum	252	210	42		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke originale byggetegninger, kun fra oppussing i 2017.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	20	0	20		Garasje
Sum	20	0	20		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	28	0	28		Garasje
Sum	28	0	28		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2023	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	300	1019		0	622.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ridehusgata 28

Hjemmelshaver

Corneliussen Christian, Corneliussen Trine Vogt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Ridehusgata 28.

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 gressplan og variert vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År

2017

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 dampspærren 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning 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/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/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/FX5783>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



KOMMUNALE TEGNINGER

Oversiktskart



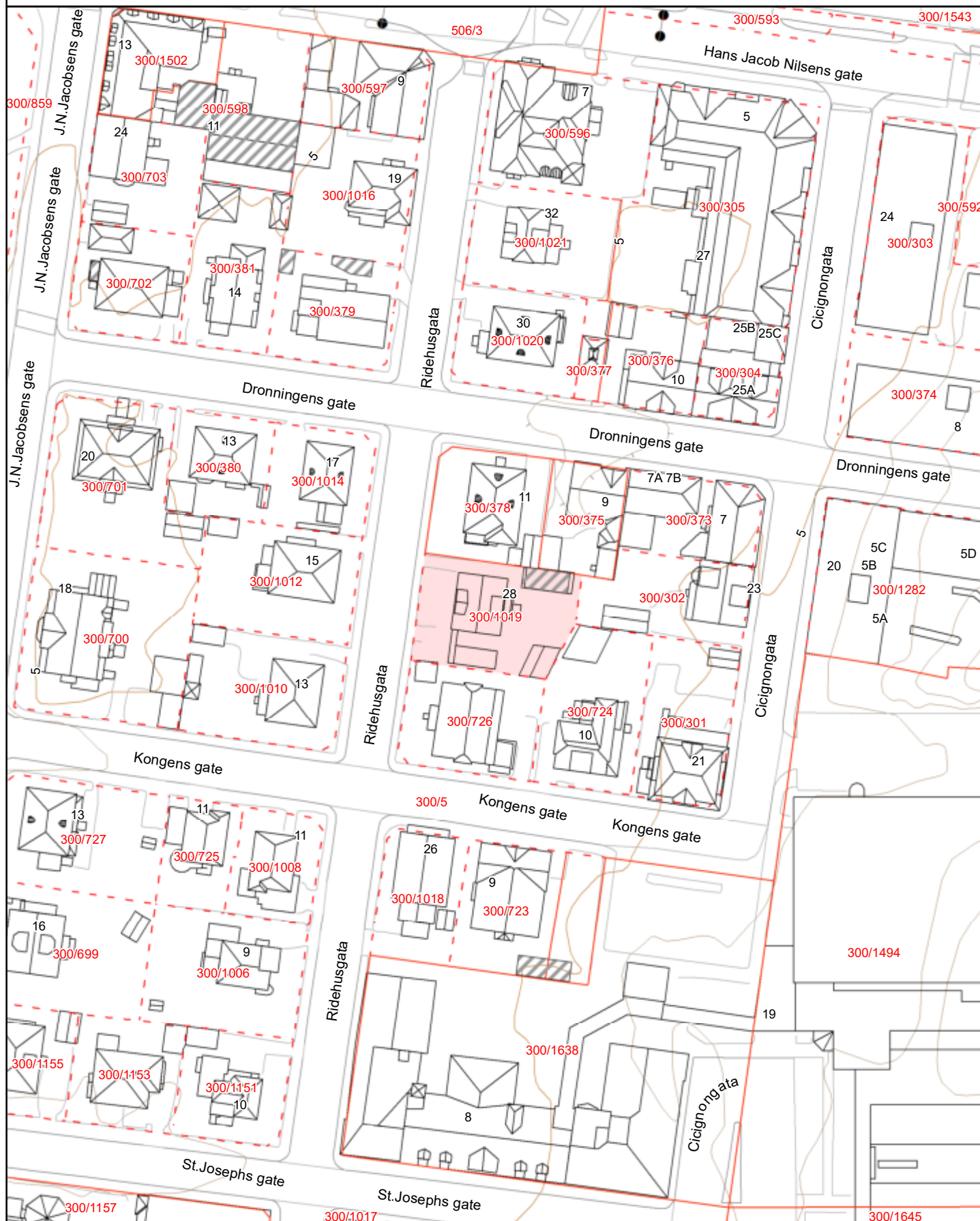
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 28, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1019/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-08-08



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 28, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1019/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-08-08



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
622.3		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564902.00911	611093.381524	Ikke spesifisert	26.36	Umerket		Annet	200	0
2	6564905.57477	611067.278453	Ikke spesifisert	21.07	Umerket		Annet	200	0
3	6564926.45621	611070.030712	Ikke spesifisert	22.07	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6564923.48069	611091.885674	Ikke spesifisert	0.09	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6564923.57297	611091.907454	Ikke spesifisert	8.61	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6564922.2633	611100.415352	Ikke spesifisert	9.62	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6564912.72193	611099.218996	Ikke spesifisert	12.2	Umerket		Annet	200	0

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 28, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1019/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-08-08



Planident: 1131,1125,1214

Datakilde:

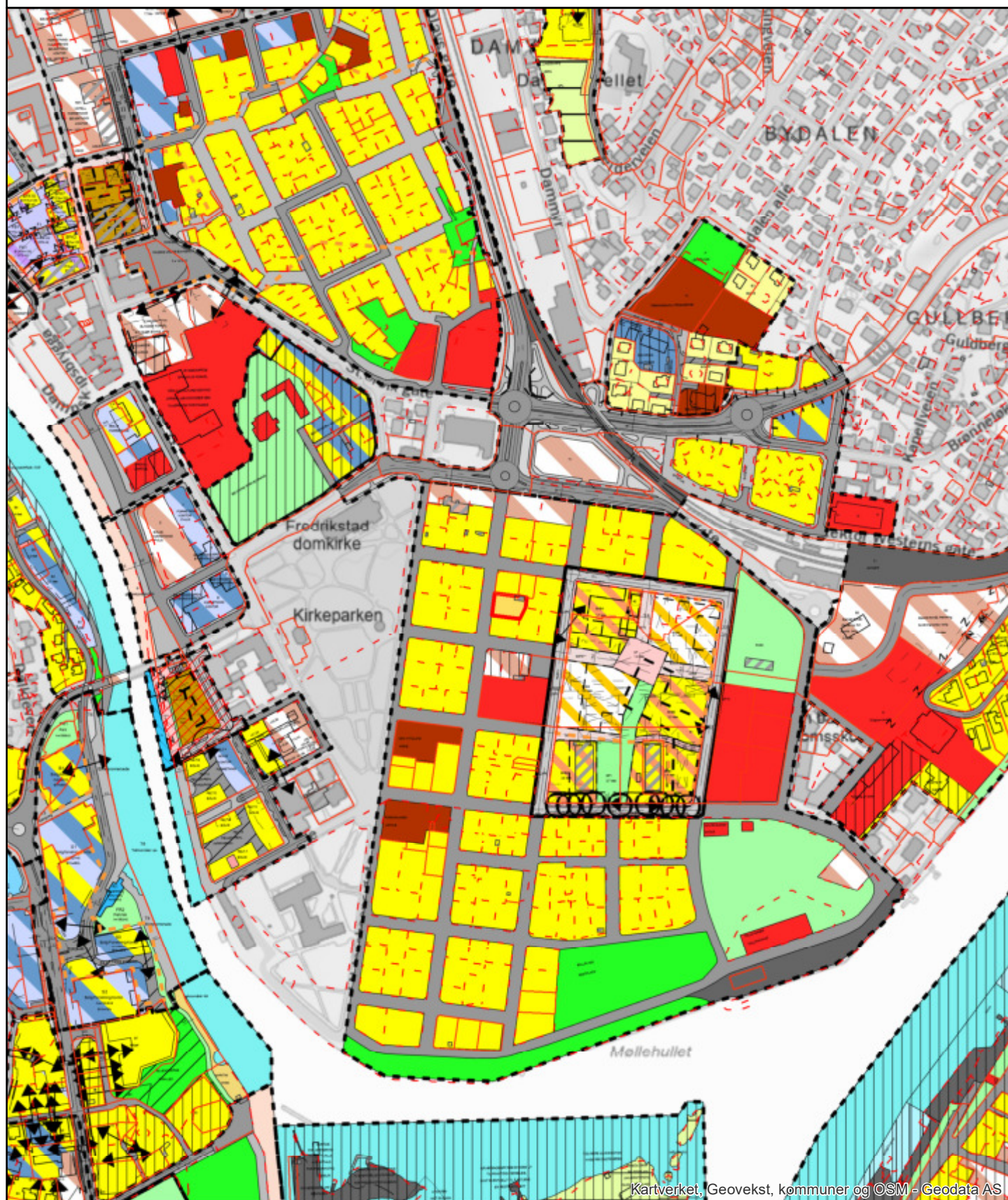
Geovekst, FKB

Plannavn:

St.Croix forretning og næring, Nygaardsgata 9-11,
Detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl.

Referansesystem:

Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Grunnkart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Ridehusgata 28, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1019/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-08-08



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



Grunnkart med ortofoto



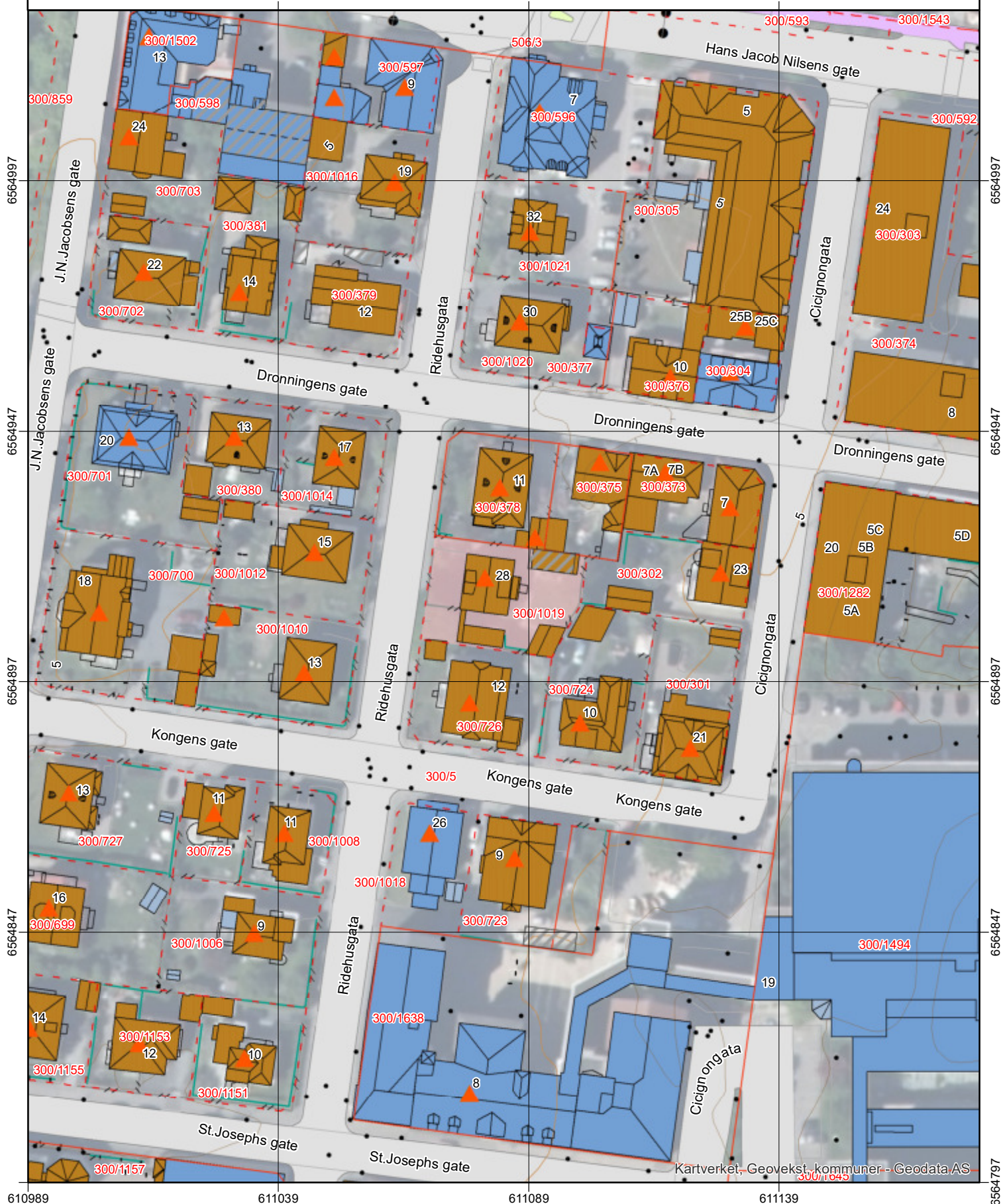
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 28, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1019/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-08-08



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 28, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1019/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-08-08



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.06.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ridehusgata 28, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1019/0/0

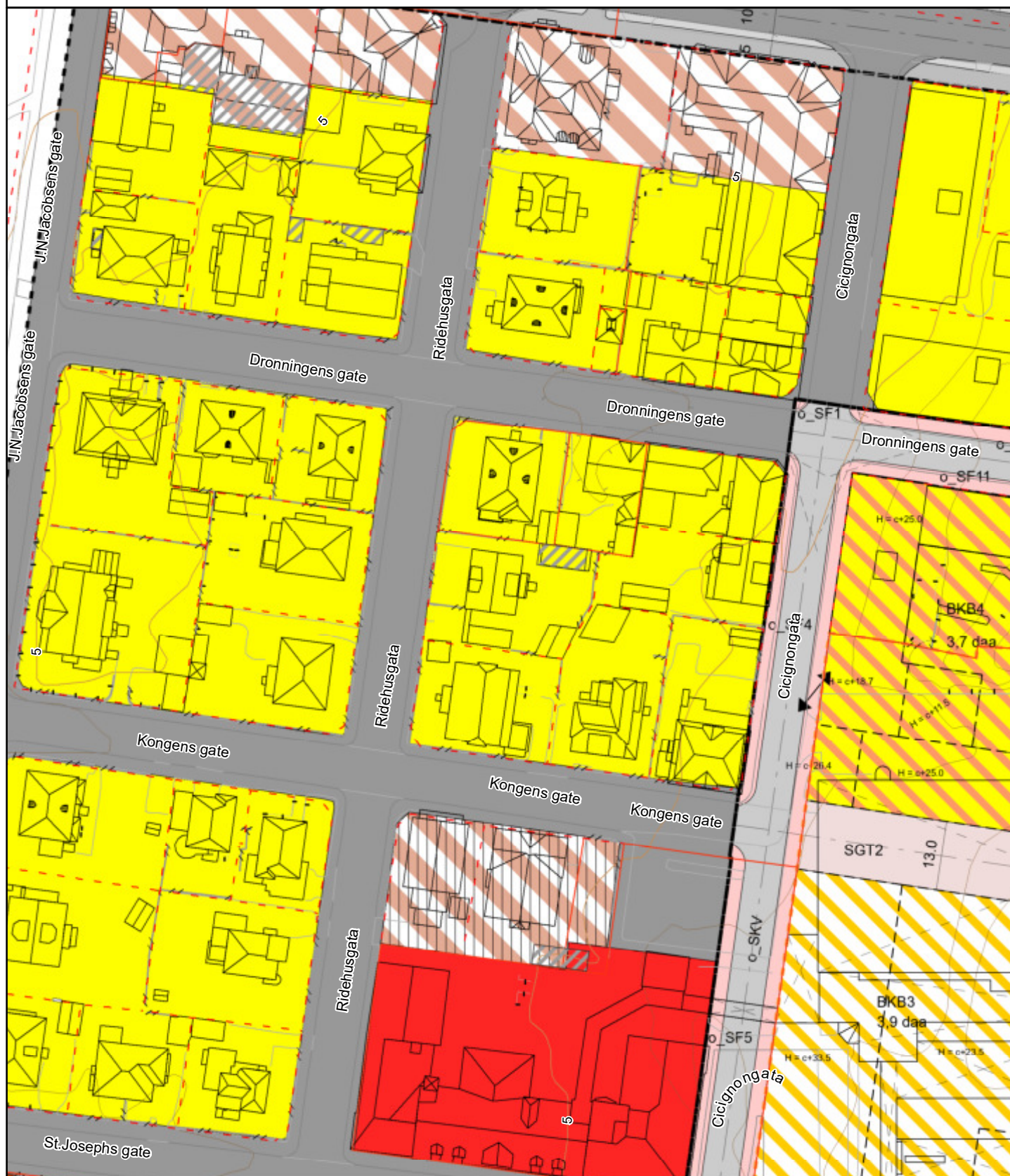
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-08-08



Planident: 220
Ikrafttredelsesdato: 13.03.1986
Plannavn: Cicignon

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

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





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart av kunngjøring	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
1. gangs behandling	17/7665	18.01.2019	AKHE
Høring og offentlig ettersyn	PS 171/19	18.01.2019	AKHE
2. gangs behandling	19/23074	18.02.2020	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	PS 64/20	18.06.20	AKHE
Egenskjekket			

Koordinatsystem: EUREF89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nuvarende Framtidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Foretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
	U	Uteoppholdsareal
	G	Grav og umekund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

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

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressurssgrunnlag
		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
	FR	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H175	Hensynssone ras- og skredfare
	H176	Hensynssone flomfare
	H177	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H178	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H179	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H180	Hensynssone landbruk
	H181	Hensynssone friluftsliv
	H182	Hensynssone landskap
	H183	Hensynssone naturmiljø
	H184	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H185	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H186	Båndlegging etter lov om naturvern
	H187	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H188	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nuvarende Tunnel	På bakken	Bru	Framtidig Tunnel	På bakken	Bru
Fjernveg	---	---	---	---	---	---
Hovedveg	---	---	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Turvegturdrag	---	---	---	---	---	---
Kollektivtrasé	---	---	---	---	---	---
Jernbane	---	---	---	---	---	---
Farled	---	---	---	---	---	---
Småbåthavn	---	---	---	---	---	---
Kollektivknutepunkt	---	---	---	---	---	---

JURIDISK LINJE

Byggesgrense	---
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	---
Strandlinje sjø	---
Markagrense	---

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industri/lager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimavernsone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginnrop
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-reys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg (landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Skipløst		Taubane
	Sti		Almennyttig Kirke		Havneområde i sjø		Fornøylespark
	Regulert tomtegrense		Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Offentlig småbåthavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Almennyttig administrative bygg		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Annet trafikkområde (på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Hotell med tilhørende anlegg		FRILUFTSOMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		Beverting		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Garasjeanlegg		Skilleype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Bensinstasjon		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		Annet byggeområde		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		LANDBRUKSOMRÅDER		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jord- og skogbruk		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelsesgrense		Område for jordbruk(*)		Friområde i sjø og vassdrag		Annet Fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Område reindrift		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Område for gartneri		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Område for parsellhager		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		Annet landbruksområde		SPELLOMRÅDER		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Privat vei		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Kjørevog		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Gate med fortau		Park(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Annen vegggrunn		Parkbelte i industristrek		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Gang-/sykkelvei		Campingplass		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Sykkelvei		Friluftsområde (på land)		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Gangvei		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Fortau(*)		Golfbane		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Gatetun		Grav- og urnelund		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Torg		Privat småbåtanlegg (land)		Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
	Fornøyleområde		Forts..		Privat småbåtanlegg (sjø)		Annet kombinert formål
	Rekkefølgeområde				Område for anlegg i grunnen		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER				Drikkevannsmagasin		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Vann- og avløpsanlegg		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Konsentrert småhusbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Blokkbebyggelse				Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Garasjer i boligområder				Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
	Område for forretning						
	Område for kontor						
	Forts..						



KOMMUNALE OPPLYSNINGER



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

Eiendomsrapport for 300 / 1019 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

- § 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense (stiplet linje) på plankart i mål 1:1000 datert 2. oktober 1985.
- § 2 Planområdet er i henhold til bygningslovens § 25 regulert til:
- Byggeområder for boligbebyggelse
 - Byggeområder for boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.
 - Byggeområder for offentlig bebyggelse
 - Byggeområder for allmennyttig formål
 - Trafikkområder (gater, fortau, kaier og andre trafikkinnetninger).
 - Friområder (parker, idretts-/lekeplasser etc).
- § 3 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.
- § 4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- § 5 Innenfor planområdet skal det legges vekt på å bevare den kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømessig verdifulle bebyggelsen. Ved rehabilitering og fornyelse skal det påses at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.
- § 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan med godkjente tomtegrenser for kvartalet.
- Før behandling av en byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller gateparti, med situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyder, avkjørsler, eventuelt felles gårds plass, terrengbehandling, plassering av garasje/parkering, lekeplasser osv. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og planlagt nabobebyggelse.
- § 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsens form, størrelse og fasader er tilpasset tomten og strøket.
- Utvendige farger, herunder farger på tak, samt fasadematerialer skal godkjennes av bygningsrådet. (Kfr.komm.vedtekt til b.l. § 74, punkt 2).
- § 8 Bygningsrådet kan tillate virksomheter som ved sin art og sitt omfang ikke er til fortregning eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.

- § 9 Hvor egne byggegrenser ikke er angitt, gjelder reguleringsformålsgrensen som byggegrense mot gate. I kvartaler/gatepartier hvor den eksisterende bebyggelsen er trukket tilbake fra gaten skal ny bebyggelse holdes innenfor den byggelinje som dannes av de eksisterende fasader mot gate.
- § 10 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 11 Eksisterende trær/vegetasjon skal søkes bevart og skal vises i på, utomhusplanen
- § 12 Det skal på egen grunn skaffes biloppstillingsplasser/garasjer etter følgende norm:

arealbruk:	krav til plasser (b.pl.):
boliger	
- i villamessig bebyggelse	2 b.pl. pr. bolig
- i blokk/tett bebyggelse	1,25 p.pl. pr. bolig
forretninger	2 b.pl. pr. 100 m ² brutto gulv
kontorer m.v.	1 b.pl. pr. 100 m ² brutto gulv
øvrige formål	etter særskilt vurdering

Bygningsrådet kan samtykke til at kravet til parkeringsplasser dekkes i nærliggende fellesanlegg. Biloppstillingsplass/garasje skal vises på situasjonsplan/utomhusplan som følger byggemelding.

Bygningsrådet kan fravike dette kravet, eller godkjenne andre parkeringsordninger for de eiendommer/kvartaler hvor hensynet til bevaring av bygningsmiljøet umuliggjør parkering på egen grunn.

Tilleggsbestemmelser for boligområder.

- § 13 Områdene skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer.
- Etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle kan det forøvrig i særlige tilfeller, tillate at bebyggelsen nyttes til andre formål som ikke er til ulempe for beboerne .eller strøkets karakter.
- § 14 Den maksimale byggehøyde/gesimshøyde skal, der intet annet er angitt. ikke være høyere enn den dominerende gesimshøyde i kvartalet/gatepartiet.
- § 15 Bebyggelsen kan, hvor det etter bygningsrådets skjønn er riktig av hensyn til bevaring av strøkets karakter, tillates plassert i tomtegrense og vegg i vegg med felles brannsikring.

Tilleggsbestemmelser for offentlige bygninger og for områder for bebyggelse med boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 3 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering .osv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Utomhusplan skal følge byggemelding.

Eksisterende vegetasjon og parkområder er en del av planområdets fysiske struktur og vesentlig for områdets karakter- og bør søkes bevart og holdt vedlike.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3004 Fredrikstad - 300/1019/0/0

Eierrepresentant: Corneliussen Christian

Regningsmottaker: Corneliussen Christian

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	RIDEHUSGT 28	Grunnforensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1019	Oppgitt areal	611 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	622,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ridehusgata 28	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13414866	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		222

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
CORNELIUSSEN TRINE VOGT	RIDEHUSGATA 28	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
CORNELIUSSEN CHRISTIAN	RIDEHUSGATA 28	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 576,00	01.10.2023	1/1	0	kr 3 220,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 285,00	01.10.2023	1/1	0	kr 356,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 016,00	01.10.2023	1/1	0	kr 1 270,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 630,00	01.10.2023	1/1	0	kr 2 038,00
60	ESkatt Bolig	3 428 200,00 0/00	kr 3,20	01.10.2023	1/1	0	kr 10 970,00
350	AKONTO AVLØP	110,00 M3	kr 22,25	01.10.2023	1/1	0	kr 3 059,00
250	AKONTO VANN	110,00 M3	kr 10,29	01.10.2023	1/1	0	kr 1 415,00
							kr 22 328,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
17253465	100	100	Årsavlesning - målt	14.11.2022	2022	121	808



Megleropplysninger

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	300	Bnr.:	1019	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Ridehusgata 28					

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:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato:27.02.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feid, dato:27.02.2023



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Corneliussen Christian

Ridehusgata 28

1606 Fredrikstad

Adresse: Ridehusgata 28 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 13414866

Eiendom: 300 / 1019 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 27.02.2023

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 08.08.2023

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Tor Magnus Bonde
Davidsen

Avtale nr: 14972

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp

Plassering: 1

1 Innekledd skorstein

Skorstein Tegl:

Innekledd skorstein

Kommentar:

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Gjelder 1 side bak kasse i 1 etasje.

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.



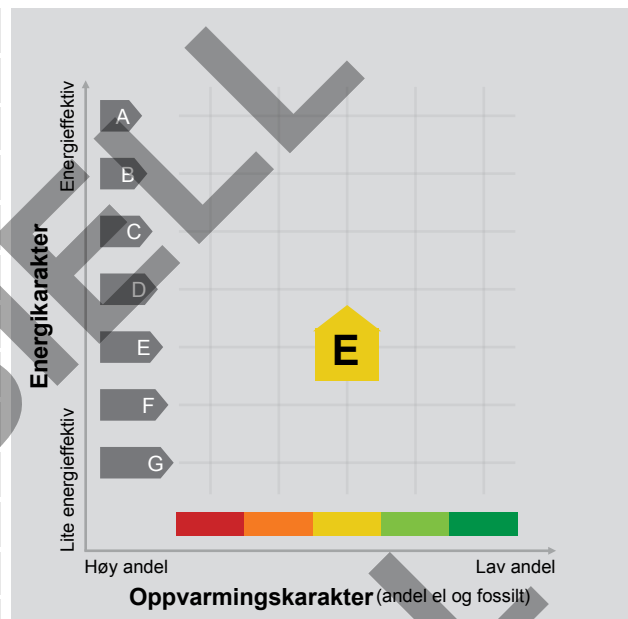
ENERGIATTEST



enova

ENERGIATTEST

Adresse	Ridehusgata 28
Postnummer	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1019
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13414866
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dbf510b1-b493-4a5d-85ec-3fefa50b3ffb
Dato	—



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)

- Tiltak utendørs

- Montere automatikk på utebelysning

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1926
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 252
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ridehusgata 28
Postnummer: 1606
Sted: FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato:
Energimerkenummer: dbf510b1-b493-4a5d-85ec-3fefa50b3ffb

Kommunennummer: 3004
Gårdsnummer: 300
Bruksnummer: 1019
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13414866

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

NABOLAGSPROFIL

Ridehusgata 28

Nabolaget Cicignon - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 447 elever, 26 klasser	7 min  0.6 km
Trara skole (1-7 kl.) 351 elever, 20 klasser	19 min  1.5 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1...4 min  399 elever, 23 klasser	2.4 km
Childrens International School Fre... 231 elever, 12 klasser	5 min  2.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	4 min  1.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min  0.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs 30 elever	9 min  0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Apenesfjellet P-hus	6 min 
 Fredrikstad kommune Gressvikbrygge	14 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 St. Croixundergangen Totalt 11 ulike linjer	3 min  0.3 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20	6 min  0.4 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 55 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 40 min 

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min  1.1 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min  1.2 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 47 barn	17 min  1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Glommen Brygge	10 min 
Coop Mega Fredrikstad	10 min 

VARER/TJENESTER

 Torvbyen	10 min 
 Boots apotek Kråkerøy	9 min 
 Torvbyen Vinmonopol	10 min 

SPORT

 Turnhallen Fredrikstad	5 min 
 Cicignon u.skole - aktivitetshall	7 min 
 Centrum Sol og Helsestudio	8 min 
 SATS Fredrikstad	13 min 

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager

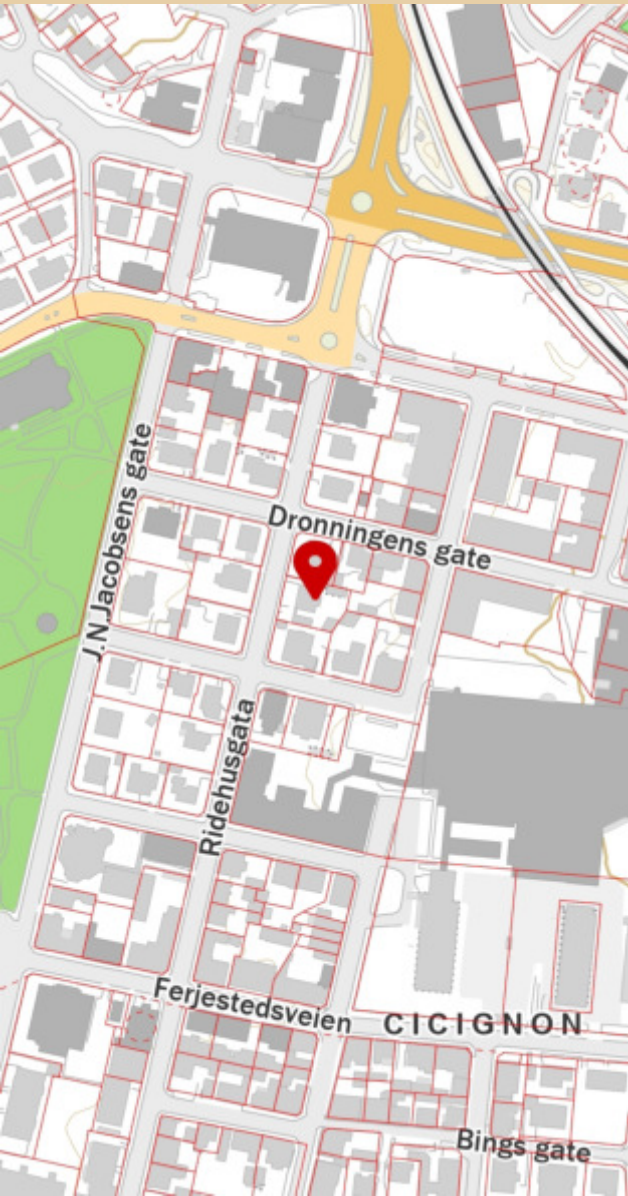
Godt velholdt 85/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Borgås & Partnere AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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.

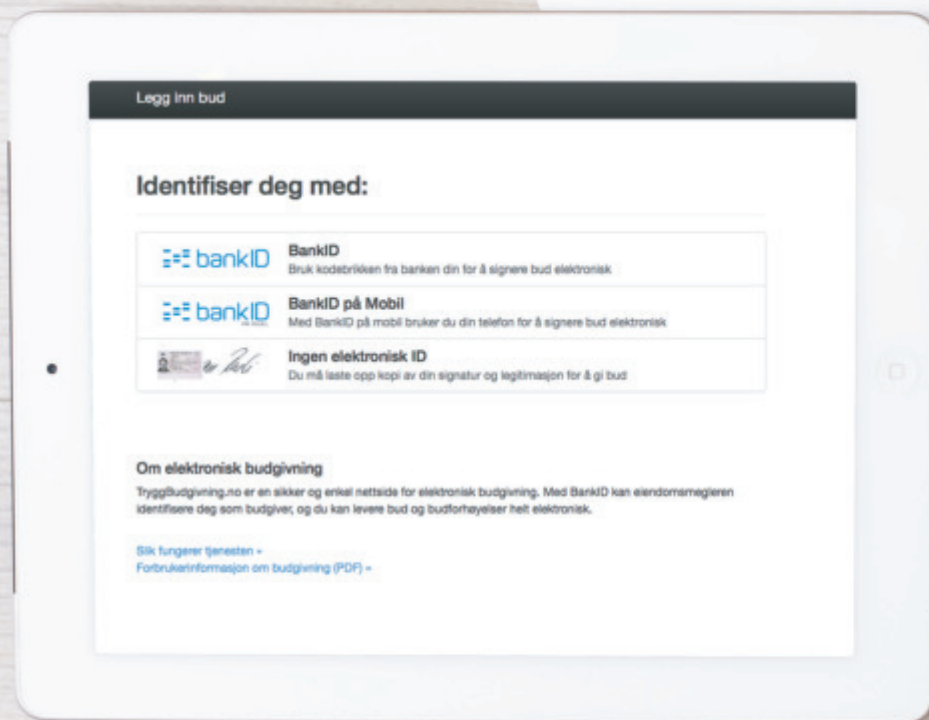
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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:
Ridehusgata 28
Gnr. 300 Bnr. 1019 i Fredrikstad kommune
Oppdragsnummer:
108-23-0254

Meglerforetak: Borgås & Partnere AS
Saksbehandler: Per Olav Borgås
Telefon / Mobil: / 47 89 69 00
E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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:

<u>Låneinstitusjon:</u>	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>	<u>Kr</u>	_____
<u>Egenkapital:</u>	<u>Kr</u>	_____
<u>Totalt:</u>	<u>Kr</u>	_____

Egenkapitalen 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.
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.
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
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
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater

Notater
