

PÅKOSTET OG INNHOLDSRIK FUNKISVILLA I ET AV BYENS FINESTE STRØK - CICIGNON

Bellevue 17

PRISANTYDNING
15 400 000





Ett hvert bygg er en konstruksjon med et
uttrykk og en funksjon
- laget for fremtiden.

05

Velkommen til Bellevue 17

06

Nøkkelinformasjon/Megler

09

Eiendommen

10

Plantegninger

60

Beliggenhet

66

Om boligen

73

Tekniske dokumenter

BELLEVUE 17

Dette er en elegant, villa på Bellevue rett ovenfor fergeleiet der byfergen patruljerer elven over til Gamlebyen i Fredrikstad. Huset er tegnet av Griff Arkitektur ved arkitekt Geir Hermansen - med et gjennomført design og gjennomtenkte planløsninger som tar vare på de muligheter som plasseringen gir. Huset er elegant, har god standard og høy grad av komfort. Beliggenheten er i et av Fredrikstads mest ettertraktede villastrøk. Fra den store takterrassen kan du nyte vakker utsikt over elven og Gamlebyens voller og festningsverk. Byens gågate og elvepromenade ligger kun en kort spasertur unna og enda nærmere ligger jernbanestasjonen. Her kan du praktisk talt vente til toget ropes opp på perrongen, før du går til toget - og barna kan gå hjemme fra når det ringer inn på skolen like ved.



Bellevue 17

Prisantydning	15 400 000
Omkostninger	400 820
Totalpris	15 800 820
P-rom	239 m2
Bruksareal	305 m2
Soverom	4
Bad	3
Eierform	Selveier
Byggeår	1966
Eiet tomt	733 m2



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF /
Partner

98 88 07 36
Ingeborg.holten.hjemda
l@stavlund.no



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad





EIENDOMMEN



PLANTEGNINGER

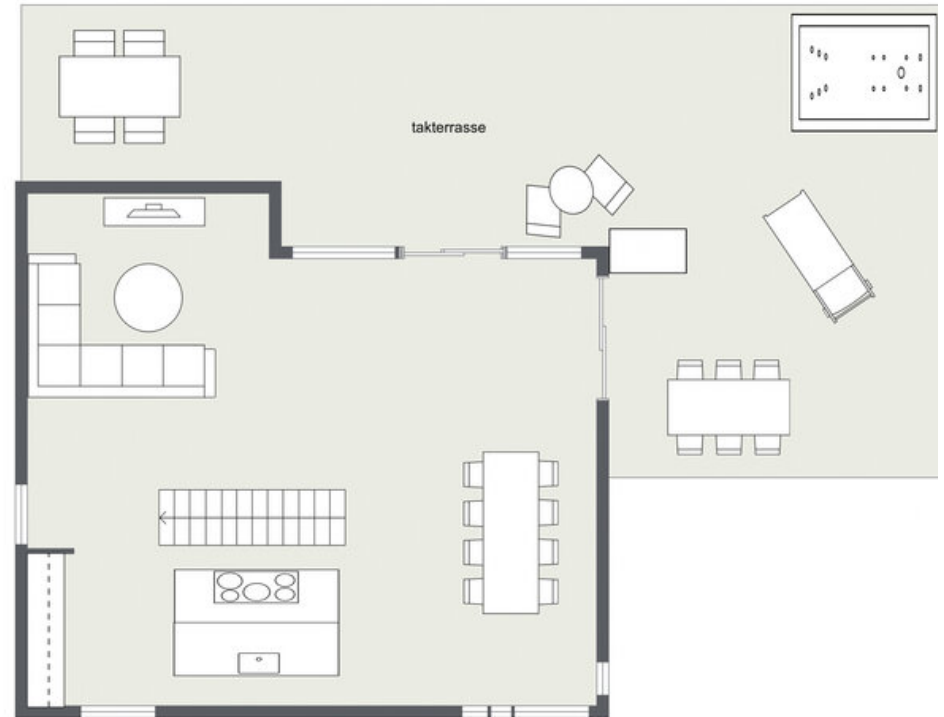
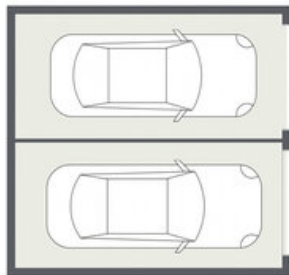
Kjelleretasje: Kjellerstue/soverom, bad, vaskerom, to bodrom og gang.

1. etasje: Stue med utgang til veranda, ca. 13 kvm, tre soverom, walk inn garderobe, to bad, toalettrom, entrè og hall.

2. etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en stor takterrasse ca. 70 kvm.

P-Rom | **239 m²**

BRA | **305 m²**







STANDARD

Boligens interiør er gjennomført og med tidsriktig farge- og interiør. Interiøret er i godt samspill med boligens stramme uttrykk og gir kontrast på en balansert, vellykket måte. Boligen har store og gode rom med en velfungerende planløsning med ulike soner i hver etasje. Huset vekker begeistring og beundring i din vandring fra rom til rom.

Gulv er belagt med eikeparkett og keramiske fliser. Vegger er belagt med malte gipsplater og keramiske fliser. Tak har malte, gipsede overflater med downlights i ulike soner og rom. Det er nylig lagt nytt gulv i 2.etasje med vannbåren gulvvarme. Underetasjen er pusset opp i 2022/2023 og har fått egen inngang ned til en et stort rom som kan benyttes som soverom, eller stue - eller begge deler. I tillegg er det innredet ett nytt, eksklusivt bad - og vaskerom.







TAKTERRASSE

Majestetisk takterrasse på ca. 70 kvm med flere oppholdssoner og jacuzzi fra 2022. Her har du en solrik takterrasse med god plass og fantastisk utsikt til Gamlebyen, over nærområdet og det rolige nabolaget. På terrassen oppholder du deg usjenert.

























KJØKKEN

Kjøkkenet er elegant og nyoppusset med åpen løsning til stuen.

Kjøkkenet ligger i 2. etasje på fyller rommet med en utformingen som skaper eksklusivitet gjennom estetikk og funksjon. Det inviteres til sosiale sammenkomster på kjøkkenøyen med barløsning. Innredningen er fra Huseby og KVIK og har mørke slette fronter med høyskap og glassfronter med lys. Sort stenbenkeplate. Innredningen er innholdsrik og velutstyrt med integrert stekeovn, dampovn, vinskåp, induksjon platetop, kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. Det er lagt nytt parkettgulv i 2022 med vannbåren gulvvarme. Vegger og tak har malte slette flater. Downlights.















Stuen i første etasje har store lysflater og utgang til veranda.













Walk-in-garderobe tilknyttet soverommet.













Fellesbadet i 1.etasje med to servanter og plassbygget innredning av heltre eik.

BAD

Underetasjen: Nytt og delikat bad fra 2022 med pene materialvalg. Badet har lekker innredning med to servanter og skapinnredning, dusjsone, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Vegger og gulv har store keramiske fliser med harmoniserende fargenyanser. Malt tak med downlights. Det er elektriskvifte i vegg og tilluft i dør. Varmekabler i gulv.

Bad tilknyttet hovedsoverommet: Lyst bad med to servanter, speilvegg, badekar og vegghengt toalett. Rommet er flislagt med lyse mosaikkfliser på vegg. Flislagt gulv med gulvvarme. Downlights.









Gjestetoalettet ligger tilknyttet hallen - praktisk til.















BELIGGENHET



BELIGGENHET

Som en sum av flere heldige omstendigheter utmerker Bellevue seg som et av de mest vellykkede og ettertraktede nabolag i Fredrikstad. Området ligger vakkert langs elven, vendt mot Prestelandet, festningsbyen Gamlebyen og dens ytre festningsverk. Bebyggelsen på Bellevue ble formet etter en samlet plan der husene fikk et enhetlig uttrykk som gir opplevelse av helhet og sammenheng. Byens utvikling har senere ført til at Bellevue ligger på bysiden, i passende avstand til byens sentrum - der alt skjer. Nærheten til jernbanestasjonen gir deg muligheten til å lese avisen hjemme, til toget annonseres på stasjonen - ca. 1 times togtur til Oslo. På samme vis kan barna vente til skoleklokka ringer, før de går av sted til barne- og ungdomsskolen like ved. Eiendommen ligger i andre rekke fra elven og fra den store, solrike takterrassen kan du nyte utsikten til elven, Gamlebyen og landemerket Fredrikstadbroa. Fra eiendommen er det kun en kort spasertur til byfergen med kort overfart til Gamlebyen og derfra videre ned gjennom sentrum og helt ut til Gressvik.



Bellevue 17

Nabolaget Cicignon - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Godt voksne**
- **Familier med barn**



Offentlig transport

🚢 Cicignon ferjeleie Linje 118	3 min ⚡ 0.3 km
🚢 Cicignon ferjeleie Linje 803	3 min ⚡ 0.3 km
🚢 Fredrikstad stasjon Linje RE20	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	16 min ⚡ 1.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 43 min ⚡

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 447 elever, 26 klasser	2 min ⚡ 0.1 km
Trara skole (1-7 kl.) 351 elever, 20 klasser	24 min ⚡ 1.9 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 399 elever, 23 klasser	6 min ⚡ 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min ⚡ 2.2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min ⚡ 0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs 30 elever	14 min ⚡ 1.1 km

«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

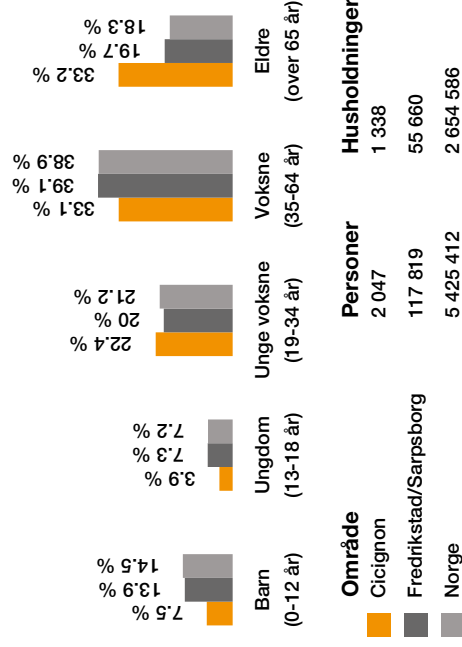
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kiæråsen barnehage (1-5 år) 77 barn	13 min ⚡ 1.1 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 33 barn	16 min ⚡ 1.2 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	21 min ⚡ 1.7 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien Søndagsåpent	13 min ⚡ 1.1 km
Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	14 min ⚡ 1.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/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 Stavland AS avd. Fredrikstad 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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående
- 3. Tog

Varer/Tjenester

- Torvbyen 15 min
- Boots apotek Kråkerøy 14 min



Støynivået
Lite støynivå 86/100



Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

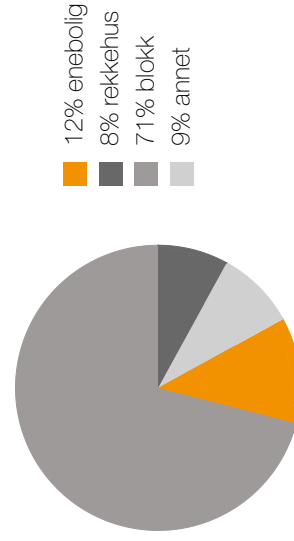


Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

Sport

- Cicignon u.skole - aktivitetshall
Aktivitetshall 2 min 0.2 km
- Tollbodplassen - grusbane
Fotball 6 min 0.5 km
- Centrum Sol og Helsestudio 12 min
- Spenset Fredrikstad, Brygga 16 min

Boligmasse

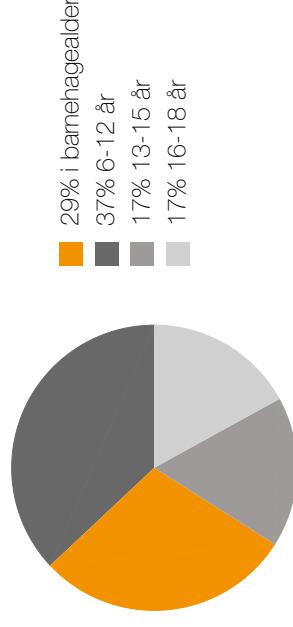


“Staslig og sentrumsnært bo område. Nærhet til elven, Gamlebyen. Vakre omgivelser i Fredrikstads sydlige ende. Her bor man lenge, og folk i området er stolte av sine gamle boliger.”

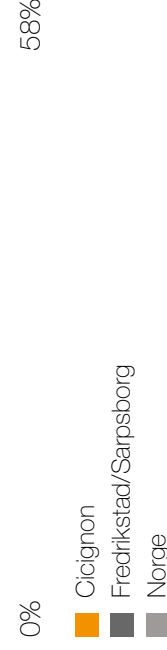
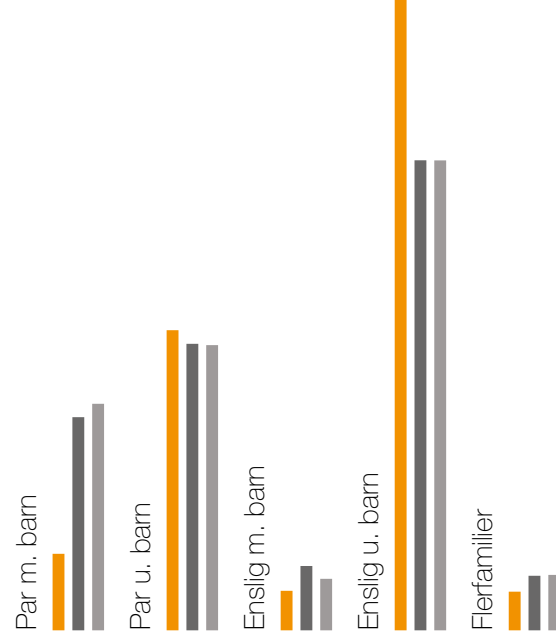
Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling barn (0-18 år)



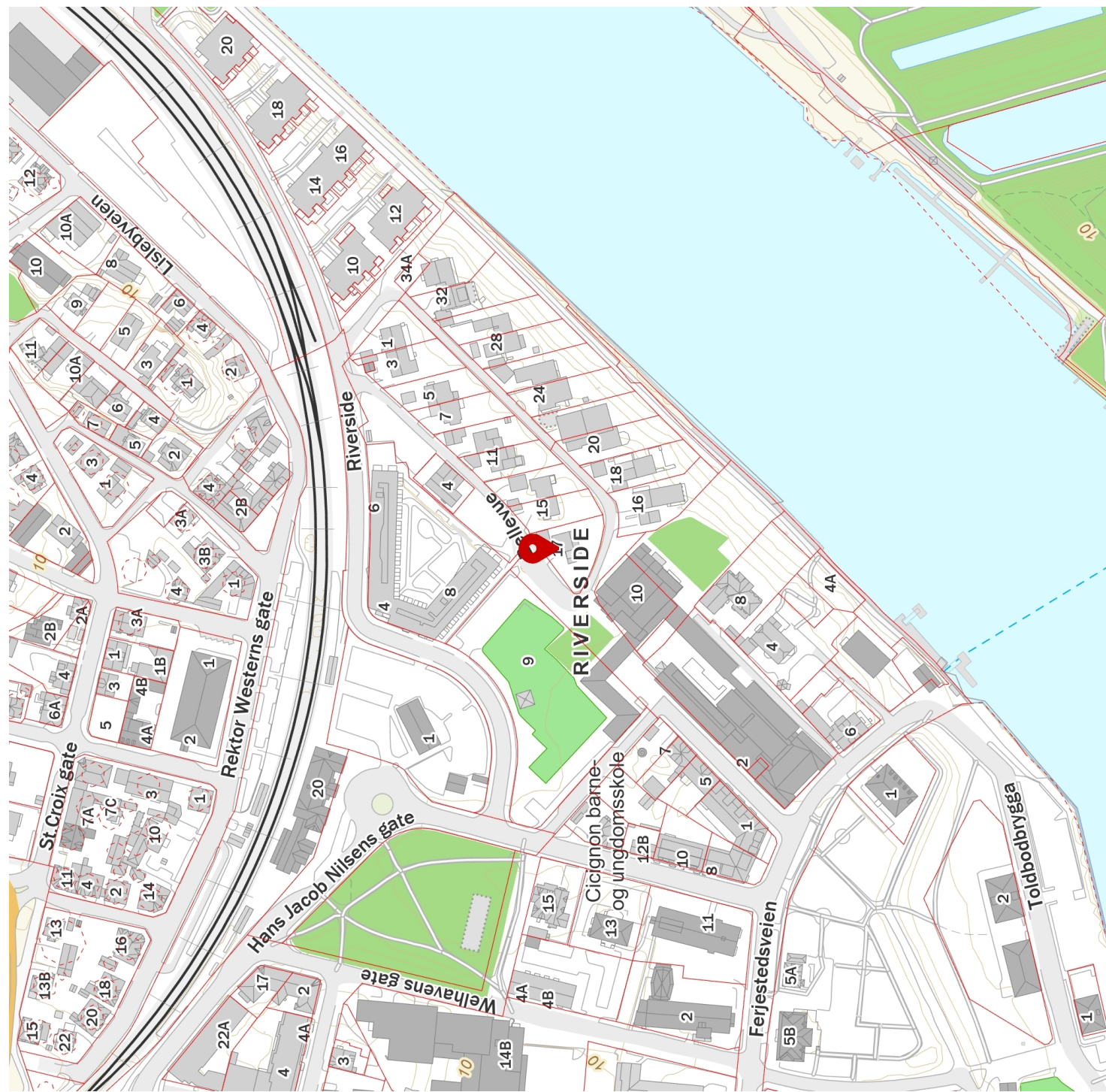
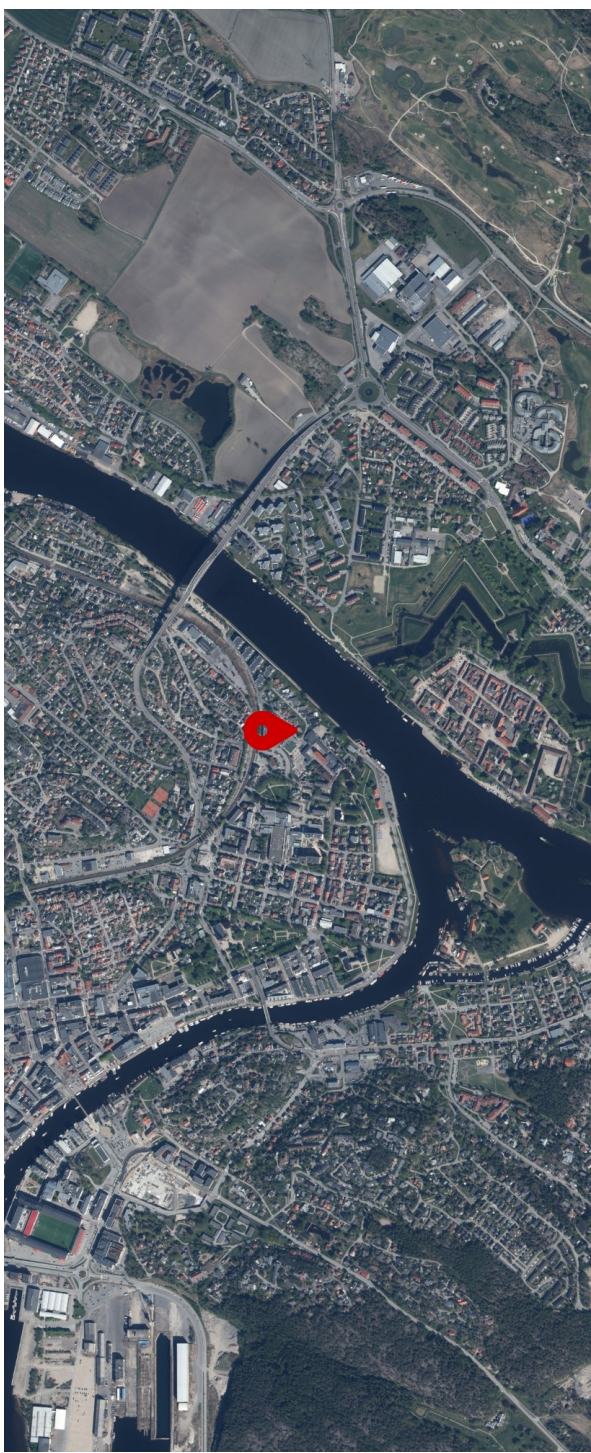
Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstatus	Cicignon	Fredrikstad/Sarpsborg	Norge
Gift	0%	33%	33%
Ikke gift	58%	45%	54%
Separert	0%	14%	9%
Enke/Enkemann	0%	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansertid 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 Stavlund AS avd. Fredrikstad 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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansertid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad 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

OM BOLIGEN

Beregnet total kostnad

15 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

385 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 400 000,-))

14 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

400 820,- (Omkostninger totalt)

15 800 820,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det foreligger tilstandsrapport med takst datert 07.06.2023. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG 2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for 44 ulike bygningsdeler. Av disse er 28 bygningselementer gitt TG0 og TG1. 13 bygningselementer er gitt TG2. 3 bygningsdeler er gitt TG3. Der det er foretatt hulltaking for undersøkelse av fukt ifm. våtrom er dette angitt i rapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt TG2 og TG3:

TG2:

Veggkonstruksjon

-Noe tørr/sprukken kledning. Det meste er i grei stand.

Vinduer

-Det påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Kebony terrassebord fra 2016. Mye krymp i bordene samt noen ødelagte bord som bør fikses opp.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

-Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dette må endres for å tilfredsstill

kravene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

-Noe mindre skjevheter, men ingen behov for utbedringstiltak.

Overflate gulv - bad

-Gulvet er forholdsvis rett, uten fall.

Sluk, membran og tettesjikt

-Mer en halvparten av forventet brukstid.

Sluk, membran og tettesjikt

-Mer en halvparten av forventet brukstid og ingen dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ventilasjon

-Mangler styrt tilluftsventilering samt tilluft i dør.

Overflater og konstruksjon - toalettrom 1. etasje

-Mangler styrt tilluftsventilering samt, tilluft i dør og ventiler i to vinduer.

Ventilasjon

-Bør sannsynligvis sette inn flere ventiler da eier opplyste at det kondenserer på vindusglass til tider.

Utvendige vann og avløpsrør

-Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på

utvendige vannledninger.

TG3:

Utvendige trapper

-Det er ikke montert rekkverk.

Innvendige trapper

-Det er ikke montert rekkverk på trappen til kjeller.

Vaskerom - Kjeller

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dette var ikke ferdig under befarings.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Ja, faglærte. Natalias vedlikehold. Alle rør i/under kjellergulv er byttet ut til nye ifm. drenering.

Punkt 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr og ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Ja, faglærte: Martinsen Elektriske og Elektrikergruppen. Ny ellbiller, nye kurser til jacuzzi, varmepumpe, terrassevarmere, sokkelleilighet, bad og tekniskrom. alt i 2022.

-Punkt 13.1: Foreligger det samsvarserklæring for hele

eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Ja. alle nye deler installert i 2022.

Punkt 15: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja, på egen ny kurs 40A kurs.

Punkt 20: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Ja. Søknad om bruksendring av soverom nede til oppholdsrom er sendt inn. Oppfyller alle krav iht. takstmann som har veiledet ifm. prosessen, så dette avhenger kun av saksbehandlingstid.

Punkt 24: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
Ja, takst gjennomført i 2022 og 2023.

Boligens areal

Primærrom: 239 kvm, Bruksareal: 305 kvm

Uderetasje/kjeller:

Bruksareal: 110 m².

Primærrom: 44 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Kjellerstue, bad og vaskerom.

1. etasje:

Bruksareal: 130 m².

Primærrom: 130 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: to bad, stue, toalettrom, gang/hall og tre soverom, ett med walk in closet.

2. etasje:

Bruksareal: 65 m².

Primærrom: 65 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til takterasse.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Tomt

Areal: 733 kvm, Eierform: Eiet tomt

Flat og inngjerdet tomt opparbeidet med gress, hekk, beplantning og rundstein rundt boligens yttervegger. Gårdsplassen er stenlagt med granittheller i 2022. Hagen er stor og solrik.

Garasje / parkering

Garasjen med ledport, ca. 32 kvm og innebygd carport.

Det er ikke søkt om å bygge inn carport.

Byggemåte

Bellevue 17 ble opprinnelig bygget i 1966 for veterinær Per Folkestad. Bygget ble oppført i en etasje over kjeller og fungerte en tid delvis som veterinærkontor. I 2004 ble eiendommen om- og påbygget slik det fremstår i dag, etter tegninger av arkitekt Geir Hermansen i Griff Arkitektur. Ombyggingen omfattet riving av bygningsdeler, modernisering av eksisterende bygg og

påbygg av en garasje/carport, samt 2. etasje med takterrasse. Uttrykket har preg av "nyfunksjonalisme" og kubereformer med volum tilpasset omgivelsene.

Bebyggelsen er utformet med moderne, god design og funksjon, godt tilrettelagt for en barnefamilies krav til komfort og daglig livsutfoldelse. Bebyggelsen er godt tilpasset sin situasjon og sine omgivelser som et resultat av godt arkitekthåndverk. Rommenes orientering og vinduenes plassering er viktige elementer i opplevelsen av bygget. Bebyggelsen er oppført som en frittliggende enebolig av trekonstruksjoner, over grunnmur/kjelleretasje av betong. Eiendommen har igjen blitt pusset opp og tilpasset gjeldende trender og paletter. Den er også forbedret ved at det er installert energioekonomisk oppvarmingsløsning med varmepumpe luft til vann - med forgrening til gulv.

Boligen er oppført i trekonstruksjoner med bindingsverk. Vinduer har aluminiumsrammer med tolags isolerglass. Flatt tak tekkes med sarnafil i 2004. Renner og nedløp i sink. Nye gesimsbeslag toppetasje 2021 og nye beslag på pipe 2021. Ny drenering rundt huset forutenom ca. halve vegg mot veien 2022. Det ble i 2022 laget granitttrapp ned til kjelleren med granittblokker rundt. Endringene som ble gjort i underetasjen er ikke søkt om / meldt i fra til kommunen.

Under 100 års markeringen for Norske Arkitekters landsforbund - i 2011 - ble Bellevue 17 av Østfold Arkitektforening trukket frem som et eksempel på en bolig med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.02.2014 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

Boligen er registrert som en godkjent boenhet.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme, luft til vann varmepumpe fra 2018, varmekabler og peisoven fra 2020.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter B

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Eiers energiforbruk for 2022 var ca. 30 000 kWh. Dette inkluderer lading av to elbiler og bruk av jacuzzi.

Kommunale avgifter

Kr. 31 376 pr. år

Eiendomsskatt

Det er i Fredrikstad kommune vedtatt eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 237 242 pr.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 454 072 pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 481 Cicignon skole og jernbanebrygga med formål 110 - Boliger. Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser til planen. Kopi av reguleringsplan og reguleringsbestemmelser følger som del av salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens for 2020-2032 med angitte formål 1001 - Bebyggelse og anlegg.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er kommunalt tilknyttet vann, vei og avløp.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette

fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Stavlund har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante deknninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbelt rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 88 07 36 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den

som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om

kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett

kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere

som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eignedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For

nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Bellevue 17, 1606, Fredrikstad, Gnr. 300 bnr. 1095 i Fredrikstad kommune

Eier

Kristian Flodin
Vigdís Vindenes

Oppdragsnummer

192-23-0073

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Stavlund AS avd. Fredrikstad sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler

personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Vedlegg til Salgsoppgave

Bellevue 17

Vår ref.: 192-23-0073

Fredrikstad 09.06.2023

- 1) Tilstandsrapport med verditakst fra Svein Nesøen, datert 07.06.2023
- 2) Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring med forsikringsvilkår
- 3) Utskrift av grunnboken.
1991/5968-3/86 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
- 4) Opplysninger fra Fredrikstad kommune/Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg vann/avløp
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg brann/feierevesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest
- 5) Energiattest hentet på www.energimerking.no
- 6) Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
- 7) Informasjon om If Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
- 8) Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund AS som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
- 9) Budskjema

Utbredelse av skjeeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund AS**

Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Leder NEF Ung

For dine notater

Tilstandsrapport

📍 Bellevue 17, 1606 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1095

Markedsverdi

15 400 000

Areal (BRA): Enebolig 305 m², Garasje m/innebygd carport 30 m²



Befaringsdato: 25.05.2023

Rapportdato: 08.06.2023

Oppdragsnr.: 20043-1537

Referansenummer: LH1869

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS



Gyldig rapport
08.06.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180

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 fuktøk.

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 BYGNINGSELENER 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, annek, 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 tilstandsrapport 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 generell 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.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på to plan med kjeller og garasje med carport. Egen inngang til kjelleren. Eiendommen er påbygd og pusset opp/restaurert ca. 2004, den er også påkostet mye etter dette. Carport er kledd in 2022. Lagt vannbåren gulvvarme i kjøkken og stue 2.et. samt i deler av kjelleren 2022.

Ny drenering rundt huset bortsett fra ca. halve vegg mot veien 2022. Kledning fra ca. 2004 er i noe varierende stand, vegg mot elva er kledd om 2022. Taktekke, vinduer og ytterdører (dør til kjeller er nye) er fra ca. 2004, vinduer og terrassedører er i aluminium. Balkong på i underkant av 70 m² er pusset opp ca. 2016 men gulvet her må gjøres noe med. Jacuzzi på balkongen fra 2022. Kjøkken fra 2020, ny øy 2022. Bad fra ca. 2004. Et eldre bad som er pusset opp en del 2014., begge badene bør brukes med lukket system som i dag, dvs. ikke dusje på gulv og vegger. Nytt bad i kjeller 2022. Mye overflater inne er pusset opp de seneste årene. Ny luft til vann varmepumpe 2018, ny varmtvannstank som er koblet sammen med dette 2022.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak. Konstruksjonen er innelukket. så denne er ikke sjekket.

Sarnafil til taktekke fra ca. 2004 i følge tidligere eier.

Renner og nedløp i sink. Nye gesimsbeslag toppetasje 2021. Nye beslag på pipe 2021.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10-15 cm mineralull. Noe stående og noe liggende kledning. Noe tørr/sprukken kledning men det meste er i grei stand. Ny kledning mot elva 2022.

Vinduer i aluminium med tolags isolerglass fra ca. 2004. Eiere opplyste at det kondenserer til tider endel inne men det ble bedre etter de satt inn en luft til luft varmepumpe. Jeg tror også det vil hjelpe og sette inn flere ventiler i yttervegger, spesielt i 1.et. Malt inngangsdør. Ny inngangsdør til kjelleren. Terrassedører med tolags isolerglass i aluminium. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Balkong på rett i underkant av 70 m² i 2.et. Ny sarnafil og kebony terrassebord 2016 med det er mye krymp i bordene og noen er ødelagte så dette må ordnes med. Rekkverk med liggende kledning og liggende spiler. Liten del er overbygd. Utepeis med ny puss og beslag 2021. Fin utsikt. Screen gardin som levegg/innsyn. Ny jacuzzi 2022.

Skiferlagt terrasse på ca. 13 m². Rekkverk med liggende kledning, dette er ca. 70 cm høyt, krav til høyde er 90 cm.

Skiferlagt trapp ved inngang.

Ny granittrapp ned til kjelleren, granittblokker rundt. Mangler rekkverk ned og rundt på toppen. Gradering 3 er pga. manglede rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Malte vegger og taker, parkett på gulver. Nytt gulv på kjøkken og stue 2022. Etasjeskille i tre, betongdekke i kjelleren. Noen mindre skjevheter.

Dobbel teglsteinspipe. Feieluke i vaskerom kjeller. Ny peisovn ca. 2020 i stue 1.et. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Kjeller under hele huset. Jeg oppdaget ingen unormal fukt der under beforingen. Det er drenert på nytt rundt huset 2022 bortsett fra ca. halve vegg mot veien. Nye gulv i kjellerstue, bad og vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk der det ikke er nye gulver.

Ståltrapp med eiketrinn mellom 1. og 2.et. Rekkverk på ene siden, glass på andre. TG:1

Tretrapp til kjeller. OBS. Ingen rekkverk. Gradering 3 er pga. manglende rekkverk på denne trappen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.et. Dette skal være fra ca. 2004. Ingen dokumentasjon. Mosaikk fliser på vegger, fliser på gulv, malt tak. Innebygd badekar med dusj, veggklosset (ingen avrenning fra sistene, kan være sikkerhets belg i vegg) og innredning med to vasker. El.vifte i vegg, ikke tilluft i dør. Sluk under badekaret, noe synlig membran. Noe fall på gulv. Fuger så hele og greie ut. Downlights. Varmekabler. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.et. Badet er hovedsakelig fra ca. 2004. Ingen dokumentasjon. Badet er beregnet brukt med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malte vegger og tak, fliser på gulv. Gulvflisene er nye 2014. Gamle fliser ble fjernet, ble ikke lagt ny membran så det er usikkerhet rundt dette. Dusjkabinett, wc og innredning med to vasker. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Gulv er forholdsvis rett, det vil si uten fall. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Varmekabler, sannsynligvis fra 2004. Ikke mulig å bore her.

Nytt bad kjeller 2022. Det er fagfolk som har gjort dette og de har dokumentasjon i følge eier. Takhøyde på ca. 200 cm. Fliser og malte vegger, fliser på gulv, malt tak. Dusj, veggklosset med synlig avrenning, og innredning med to vasker. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Varmekabler. Slukrist i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Bra fall på gulv. Håndkledtrærker er ikke i orden så den blir fjernet. Det er ikke boret da badet er nytt.

Vaskerom kjeller. Dette er ikke ferdig. Delvis malte murvegger. Nytt betonggulv med varmekabler og gulvfliser. Sluk i gulv med synlig membran. Fall på deler av gulv og noe med feil fall. Ventilasjon i tak, dette er ikke ferdig. Gjort klart for kum og innredning. Noe mer skal gjøres ferdig etter jeg var på befaring. Ingen grunn for boring her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte vegger og tak, ny parkett på gulv 2022, da ble det også lagt vannbåren gulvvarme. Kvikk innredning fra 2020. Stål ventilator går over tak. Integreert stekeovn, dampovn, vinskap, samt kjøll og fryseskap. Ny øy 2022 med stein benkeplate fra Huseby, 90 cm induksjon platetopp, ny kum, ny oppvaskmaskin, nye kontakter. Lys i underskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.et. Malte vegger og tak, parkett på gulv. Wc og innredning med vask. Ventiler i to vinduer, ikke tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør i kobber og plast (rør i rør).
Vannmåler og stoppekran i kjeller. Mye nytt røropplegg de siste 2 årene, dette var ikke ferdig under befringen men det skal gjøres ferdig i følge eier.
Innvendige avløpsrør i plast. Nytt i gulver i følge eier. Stakeluke i kjelleren.

Ny varmepumpe i 2.et.
Ny el.mårkise ca 2014.
Downlights, endel i led.
Ny screen gardin på balkong toppetasje 2022.

Det er lagt vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken 2.et. samt i kjellerstue i følge eier.

Naturlig ventilasjon. Det bør sannsynligvis sette inn flere ventiler da eier opplyste at det kondenserer på vindusglass til tider.

Nytt luft til vann varmeanlegg 2018 for forbruksvann og fra radiatorer. Vaillant oso hotwather på 170 + 120 liter tilknyttet dette anlegget. Ny varmtvannstank på 200 liter 2022 koblet sammen med dette systemet i følge eier.

El.skapet står i kjelleren. 80 amp hovedsikring, 21 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Et lite skap ved siden av med 8 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Et skap med 6 kurser i kjellerstue. Kurser er merket. Skap med 5 kurser i fyrrom, automatsikringer med jordfeilbrytere. Det foreligger noe dokumentasjon og eier har etterspurt mer fra de som har gjort arbeider. Fagmann må eventuelt sjekke el.anlegget bedre.

6 kg brannslukningsapparat fra 2019.
Brann/tyverialarm.

TOMTEFORHOLD

Huset står sannsynligvis på leire. Huset virker stabilt.
Det er drenert på nytt rundt hele huset 2022 bortsett fra deler av veggen på inngangsside i følge eier.
Betongmur med pussede trellplater på kjellerside.

Ukjent alder på vann fra huset og ut men det er kobber vannrør. Vannmåler og stoppekran i kjeller. I følge tidligere eier ble det lagt inn ny kloakk 2012-13. Stakeluke i kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 335 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 305 m²
Totalpris 15 400 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	130	130	0
2. Etasje	65	65	0
Kjeller	110	44	66
Sum	305	239	66

Garasje m/innebygd carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	30	0	30
Sum	30	0	30

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 15 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er laget bad og kjellerstue i kjelleren, dette er ikke søkt bruksendring på.

Garasje m/innebygd carport

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

Det er ikke søkt om å bygge inn carport.

[Gå til side](#)

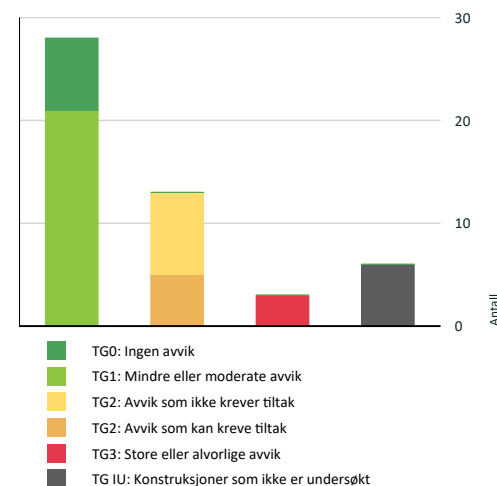
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

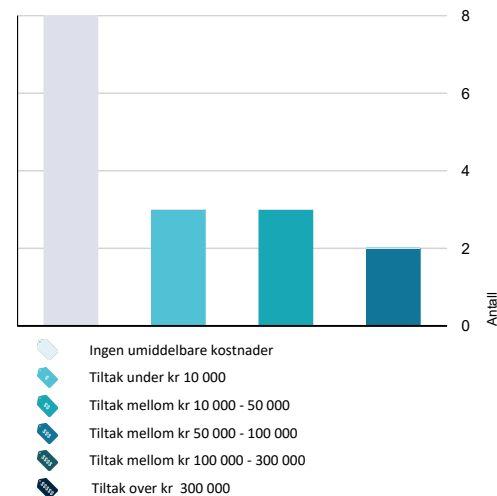
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Gradering 3 er pga. manglende rekkverk på trappen til kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Var ikke ferdig under befringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Kebody terrassebord 2016, det er mye krymp i bordene og noen er ødelagte så dette må ordnes med.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Ventilasjon > Bad 2 [Gå til side](#)

Det mangler styrt tilluftsventilering.

Mangler tilluft i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventiler i to vinduer, ikke tilluft i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe tørr/sprukken kledding men det meste er i grei stand.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gulv er forholdsvis rett, uten fall.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 2 [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

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

Det er påvist andre avvik:

Det bør sannsynligvis sette inn flere ventiler da eier opplyste at det kondenserer på vindusglass til tider.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Standard

Eiendommen består av enebolig på to plan med kjeller og garasje med carport. Egen inngang til kjelleren. Eiendommen er påbygd og pusset opp/restaurert ca. 2004, den er også påkostet mye etter dette. Carport er kledd in 2022. Lagt vannbåren gulvvarme i kjøkken og stue 2.et. samt i deler av kjelleren 2022.

Vedlikehold

Ny drenering rundt huset bortsett fra ca. halve veggen mot veien. Kledding fra ca. 2004 er i noe varierende stand, vegg mot elva er kledd om 2022. Taktekke, vinduer og ytterdører (dør til kjeller er nye) er fra ca. 2004, vinduer og terrassedører er i aluminium. Balkong på i underkant av 70 m2 er pusset opp ca. 2016 men gulvet her må gjøres noe med. Jacuzzi på balkongen fra 2022. Kjøkken fra 2020, ny øy 2022. Bad fra ca. 2004. Et eldre bad som er pusset opp en del 2014., begge badene bør brukes med lukket system som i dag, dvs. ikke dusje på gulv og vegger. Nytt bad i kjeller 2022. Mye overflater inne er pusset opp de seneste årene. Ny luft til vann varmpumpe 2018, ny varmtvannstank som er koblet sammen med dette 2022.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Pusset opp/restaurert
------	---------------	-----------------------

UTVENDIG

Taktekking ! TG 1

Sarnafil til taktekke fra ca. 2004 i følge tidligere eier.

Nedløp og beslag ! TG 1

Renner og nedløp i sink. Nye gesimsbeslag toppetasje 2021. Nye beslag på pipe 2021.

Veggkonstruksjon ! TG 2

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10-15 cm mineralull. Noe stående og noe liggende kledding. Noe tørr/sprukken kledding men det meste er i grei stand. Ny kledding mot elva 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe tørr/sprukken kledding men det meste er i grei stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like.

Takkonstruksjon/Loft ! TG 1U

Flatt tak. Konstruksjonen er innelukket. så denne er ikke sjekket.

Vinduer ! TG 2

Vinduer i aluminium med tolags isolerglass fra ca. 2004. Eiere opplyste at det kondenserer til tider endel inne men det ble bedre etter de satt inn en luft til luft varmpumpe. Jeg tror også det vil hjelpe og sette inn flere ventiler i yttervegger, spesielt i 1.et. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører ! TG 1

Malt inngangsdør. Ny inngangsdør til kjelleren. Terrassedører med tolags isolerglass i aluminium. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Balkong på rett i underkant av 70 m² i 2.et. Ny sarnafil og kebony terrassebord 2016 med det er mye krymp i bordene og noen er ødelagte så dette må ordnes med. Rekkverk med liggende kledning og liggende spiler. Liten del er overbygd. Utepeis med ny puss og beslag 2021. Fin utsikt. Screen gardin som levegg/innsyn. Ny jacuzzi 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kebony terrassebord 2016, det er mye krymp i bordene og noen er ødelagte så dette må ordnes med.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne terrassebord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 TG 2

Skiferlagt terrasse på ca. 13 m². Rekkverk med liggende kledning, dette er ca. 70 cm høyt, krav til høyde er 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ordne rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper TG 3

Skiferlagt trapp ved inngang.

Ny granitttrapp ned til kjelleren, granittblokker rundt. Mangler rekkverk ned og rundt på toppen. Gradering 3 er pga. manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater TG 1

Malte vegger og taker, parkett på gulver. Nytt gulv på kjøkken og stue 2022.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

I tre. Noen mindre skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Radon TG IU

Jeg har ikke fått opplysninger om at det er målt for radon.

Pipe og ildsted TG 1

Dobbel teglsteinspipe. Feieluke i vaskerom kjeller. Ny peisovn ca. 2020 i stue 1.et. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Rom Under Terreng TG 1

Kjeller under hele huset. Jeg oppdaget ingen unormal fukt der under beforingen. Det er drenert på nytt rundt huset 2022 bortsett fra ca. halve veggen mot veien. Nye gulv i kjellerstue, bad og vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk der det ikke er nye gulver.

Innvendige trapper TG 3

Ståltrapp med eiketrinn mellom 1. og 2.et. Rekkverk på ene siden, glass på andre. TG:1
Tretrapp til kjeller. OBS. Ingen rekkverk. Gradering 3 er pga. manglende rekkverk på denne trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Gradering 3 er pga. manglende rekkverk på trappen til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD TG 1

Generell

Badet er hovedsakelig fra ca. 2004. Ingen dokumentasjon. Badet er beregnet brukt med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malte vegger og tak, fliser på gulv. Gulvflisene er nye 2014. Gamle fliser ble fjernet, ble ikke lagt ny membran så det er usikkerhet rundt dette. Dusjkabinett, wc og innredning med to vasker. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Gulv er forholdsvis rett, det vil si uten fall. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Varmekabler, sannsynligvis fra 2004. Ikke mulig å bore her.

Overflater vegger og himling TG 1

Malte vegger og tak.

Overflater Gulv TG 2

Gulvflisene er nye 2014. Gamle fliser ble fjernet, ble ikke lagt ny membran så det er usikkerhet rundt dette. Gulv er forholdsvis rett, det vil si uten fall. Varmekabler, ukjent alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Gulv er forholdsvis rett, uten fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Det ble ikke lagt ny membran 2014 i følge tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Dusjkabinett, wc og innredning med to vasker.

Ventilasjon TG IU

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Fukt i tilleggende konstruksjoner TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Dette skal være fra ca. 2004. Ingen dokumentasjon. Mosaikk fliser på vegger, fliser på gulv, malt tak. Innebygd badekar med dusj, veggklosset (ingen avrenning fra sistene, kan være sikkerhets belg i vegg) og innredning med to vasker. El.vifte i vegg, ikke tilluft i dør. Sluk under badekaret, noe synlig membran. Noe fall på gulv. Fuger så hele og greie ut. Downlights. Varmekabler. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Overflater vegger og himling TG 1

Mosaikk fliser på vegger, malt tak. Fuger så hele og greie ut under beforingen.

Overflater Gulv TG 1

Fliser på gulv. Noe fall på gulvet. Varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Sluk under badekaret, noe synlig membran. Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innebygd badekar med dusj, veggklosset (ingen synlig avrenning fra sistene, kan være sikkerhetsbelg i vegg) og innredning med to vasker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 2

El.vifte i vegg, ikke tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler styrt tilluftsventilering.

Mangler tilluft i dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Nytt bad kjeller 2022. Det er fagfolk som har gjort dette og de har dokumentasjon i følge eier. Takhøyde på ca. 200 cm. Fliser og malte vegger, fliser på gulv, malt tak. Dusj, veggklosset med synlig avrenning, og innredning med to vasker. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Varmekabler. Slukrist i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Bra fall på gulv. Håndklettørker er ikke i orden så den blir fjernet. Det er ikke boret da badet er nytt.

Overflater vegger og himling

TG 0

Fliser og malte vegger, malt tak.

Overflater Gulv

TG 0

Fliser på gulv. Bra fall på gulvet. Varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Slukrist i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Eiere skal ha dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Dusj, veggklosset med synlig avrenning, og innredning med to vasker.

Ventilasjon

TG 0

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er ikke boret da badet er nytt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom kjeller. Dette er ikke ferdig. Delvis malte murvegger. Nytt betonggulv med varmekabler og gulvfliser. Sluk i gulv med synlig membran. Fall på deler av gulv og noe med feil fall. Ventilasjon i tak, dette er ikke ferdig. Gjort klart for kum og innredning. Noe mer skal gjøres ferdig etter jeg var på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Var ikke ferdig under befringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjøre ferdig vaskerom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Ingen grunn for boring her.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Malte vegger og tak, ny parkett på gulv 2022, da ble det også lagt vannbåren gulvvarme. Kvikk innredning fra 2020. Stål ventilator går over tak. Integrert stekeovn, dampovn, vinskap, samt kjøøl og fryseskap. Ny øy 2022 med stein benkeplate fra Huseby, 90 cm induksjon platetopp, ny kum, ny oppvaskmaskin, nye kontakter. Lys i underskap.

Avtrekk

TG 1

Stål ventilator, denne går over tak,

SPECIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom i 1.et. Malte vegger og tak, parkett på gulv. Wc og innredning med vask. Ventilator i to vinduer, ikke tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilator i to vinduer, ikke tilluft i dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ordne tilluft i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannrør i kobber og plast (rør i rør). Vannmåler og stoppekran i kjeller. Mye nytt røropplegg de siste 2 årene, dette var ikke ferdig under befringen men det skal gjøres ferdig i følge eier.

Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør i plast. Nytt i gulver i følge eier. Stakeluke i kjelleren.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon. Det bør sannsynligvis sette inn flere ventiler da eier opplyste at det kondenserer på vindusglass til tider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør sannsynligvis sette inn flere ventiler da eier opplyste at det kondenserer på vindusglass til tider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sette inn ventiler etter behov.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Nytt luft til vann varmeanlegg 2018 for forbrusvann og fra radiatorer. Vaillant oso hotwather på 170 + 120 liter tilknyttet dette anlegget. Ny varmtvannstank på 200 liter 2022 koblet sammen med dette systemet i følge eier.

Andre installasjoner

TG 1

Ny varmepumpe i 2.et.
Ny el.markise ca 2014.
Downlights, endel i led.
Ny screen gardin på balkong toppetasje 2022.

Vannbåren varme

TG 0

Det er lagt vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken 2.et. samt i kjellerstue i følge eier.

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skapet står i kjelleren. 80 amp hovedsikring, 21 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Et lite skap ved siden av med 8 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Et skap med 6 kurser i kjellerstue. Kurser er merket. Skap med 5 kurser i fyrrom, automatsikringer med jordfeilbrytere. Det foreligger noe dokumentasjon og eier har etterspurt mer fra de som har gjort arbeidet.

Fagmann må eventuelt sjekke el-anlegget bedre.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Branntekniske forhold

TG 0

6 kg brannslukningsapparat fra 2019. Brann/tyverialarm.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset står sannsynligvis på leire. Huset virker stabilt.

Drenering

TG 1

Det er drenert på nytt rundt hele huset 2022 bortsett fra deler av veggen på inngangsside i følge eier.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Betongmur med pussede trellplater på kjellerside.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ukjent alder på vann fra huset og ut men det er kobber vannrør. Vannmåler og stoppekran i kjeller. I følge tidligere eier ble det lagt inn ny kloakk 2012-13. Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

TG IU

Nedgravd oljetank ute er sanert i følge tidligere eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje m/innebygd carport



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasje med innebygd carport. Betongdekke med en lecakant rundt i garasjen, 13 cm granittheller i carport. Nesten flatt tak med ny papp fra 2013. Liggende kledning. Vedlikeholdsfri leddport med el.åpner. Elbillader i garasje.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022 Ombygging Bygd inn carport.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

305 m²/239 m²

Enebolig: Gang, Toalettrom, 3 Bad, 2 Stuer, 3 Soverom, 6 Bod, Kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Garasje m/innebygd carport
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 15 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

Kr 15 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi **15 400 000**

Konklusjon markedsverdi **15 400 000**

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet, stand og hva det ble solgt for 2022.

Beregninger

Årlige kostnader

Dette er ikke sjekket. Kommer frem i salgsoppgave. Kr.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 10 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 500 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 8 700 000

Garasje m/innebygd carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 110 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 20 000

Sum teknisk verdi - Garasje m/innebygd carport Kr. 90 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 8 790 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 4 600 000

Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet Kr. + 2 000 000

Beregnet tomteverdi Kr. 6 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 15 400 000

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?

Aralet 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.

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	130	130	0	Gang/hall, Wc , Bad , Bad 2, Stue , Soverom m/walk in closet, Soverom 2, Soverom 3, Walk in closet
2. Etasje	65	65	0	Kjøkken , Stue
Kjeller	110	44	66	Bad , Vaskerom , Kjellerstue Gang/bod, Gang/bod, Bod/teknisk rom, Bod
Sum	305	239	66	

Kommentar

Hva som er beregnet som Primærrom og Sekundærrom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.

Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom (p-rom) eller sekundærrom (s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er laget bad og kjellerstue i kjelleren, dette er ikke søkt bruksendring på.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje m/innebygd carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	30	0	30	Garasje , Innebygd carport
Sum	30	0	30	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke søkt om å bygge inn carport.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2023	Svein Nesøen Vigdis Vindenes og Kristian Flodin	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	300	1095		0	733.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bellevue 17

Hjemmelshaver

Flodin Kristian, Vindenes Vigdis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, skole, jernbane, og butikker. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Fine turområder. Flott utsikt mot elva og Gamlebyen.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gårdsplass og innebygd carport er belagt med 13 cm granittheller. Nytt nettinggjerd med porter. Rundstein rundt yttervegger. Tomten ellers er opparbeidet med plen, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 900 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	25.05.2023	Sjekket	Innhentet	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 rekkeverkshøyder/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 sokkeleetasje) 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 elektro fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner 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 slitasjegrade: 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/LH1869>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgspopgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192230073
Adresse	Bellevue 17		
Postnr.	1606	Sted	Fredrikstad
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brf/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Kristian	Etternavn	Flodin
Selger 2 Fornavn	Vigdís	Etternavn	Vindenes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (Spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
 Nei Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar
2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleidel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
 Nei Ja Kommentar
21.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar taktst gjennomført i 2022 og 2023

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet 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 nærings eiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 08/06/2023 10:13:42 (EES-versjon: 2)

**192-23-0073 Bellevue 17 - Ubekreftet grunnboksrapport
inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Grunneiendom: Gnr: 300 Bnr: 1095

Data uthentet: 08.05.2023 kl. 17:44
Oppdatert per: 08.05.2023 kl. 17:44

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

[2022/473894-1/200](#)
03.05.2022 13:55

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK

KJØPER: Flodin Kristian

IDEELL: 1/4

Fnr:

KJØPER: Vindenes Vigdis

IDEELL: 3/4

Fnr:

Elektronisk innsendt

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[1991/5968-3/86](#)
05.07.1991

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om vannledning, telefon- og strømledn. og kabler for TV/radiosignaler.

[2023/432959-1/200](#)
27.04.2023 12:36

PANTEDOKUMENT

BELØP: 1

PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

Org.nr: 988738387

PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTFOLD AKERSHUS

Org.nr: 837884942

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

[1966/2037-1/86](#)
28.09.1966

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 0106 Gnr: 300 Bnr: 1094

[2020/1312195-1/200](#)
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grnbok' Versjon: '00102019.1' © Norkart AS

Dok avg 370,-

SKJØTE

5968

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.300 bnr.1095 med reguleringsbetegnelse Skolegata 12B i Fredrikstad til Pål Romberg personnr. Ellen Constanse Romberg personnr. (for kjøpesum kr. 11004,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysning.



Doknr 5908 Tinglys 05 07 1991 End 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

file:(bente)ben-s-skole-12b

FREDRIKSTAD, 30.04.1991



P. Pettersen
ordfører

Pål Romberg
Kjøper

Skolegt. 12 B
Adresse

800354
Personnummer

Ellen Constanse Romberg
Kjøper

Skolegt. 12 B
Adresse

021064
Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående skjøte er underskrevet av Pål og Ellen Constanse Romberg personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

H. D. Evensen
Navn
Repstagen 4
Adresse
18163
Født

Ellen Constanse Romberg
Navn
18163
Adresse
021064
Født

file:(bente)ben-s-skole-12b



Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1095	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Bellevue 17 ▼		
Areal:	Ca. 733	m² *	
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn: 481 Cicignon skole og jernbanebrygga	Formål: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: februar 28, 2002
Reguleringsbestemmelser: Regbest481_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.05.2023

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR CICIGNON SKOLE OG JERNBANE BRYGGA

Reguleringsplan datert	11.01.01 rev. 16.07.01, 04.09.01, 26.11.01, 02.04.02
Reguleringsbestemmelser datert	10.01.01 rev. 16.07.01, 12.09.01, 26.11.01, 02.04.02
Planutvalgets vedtak, dato	12.12.01
Kommunestyrets vedtak, dato	28.02.02

§ 1. GENERELT.

Planområdet er på reguleringsplankartet vist med stiplet begrensingslinje. Disse bestemmelser gjelder innenfor det planområdet som denne begrensingslinje angir. Reguleringsplanen skal legge forholdene til rette for utvidelse av Cicignon skole, bygging av ny bebyggelse på Jernbanebrygga og godsstasjonsområdet samt bevaring av eksisterende bebyggelse på Bellevue. Eksisterende jernbanevirksomhet i tilknytning til Fredrikstad stasjon skal opprettholdes uten hindringer fram til ny stasjon er opprettet.

§ 1.1 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL.

- Byggeområder for boliger i småhusbebyggelse.
- Byggeområde for bolig i blokkbebyggelse.
- Byggeområde for offentlig bebyggelse, skole.
- Byggeområde for blandet bruk; parkering, kontor/næring, og bolig.
- Trafikkområder for kjørevei.
- Trafikkområde - jernbaneformål (innfartsparkering).
- Trafikkområde - jernbaneformål. (stasjon, plattformer, sporområde, parkering, mv.)
- Friområder.
- Spesialområde bevaring

§ 2. BYGGEOMRÅDER.**§ 2.1 FELLESBESTEMMELSER.**

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygninger i samme byggefelt avstemmes mot hverandre og får en harmonisk utforming. Ingen tomt må beplantes på en måte som etter kommunens skjønn kan virke sjenende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Ved byggesøknader skal det på tegninger vises høyder på bygninger i forhold til tilliggende vei, samt nødvendig terrengbehandling. Bygningers høyder skal oppgis i eksakte kotehøyder. Ved fortetting og nybygg kreves det 1 biloppstillingsplass for hver ny boenhet. Ved hver boenhet kreves det 2 oppstillingsplasser for sykkel. Disse skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Parkeringsbehov for øvrige formål skal være i henhold til Fredrikstad kommunes vedtekter til Plan- og bygningsloven.

På de deler av områdene B4, B5 og O hvor NSB BA og/eller Jernbaneverket er grunneiere, tillates ikke byggearbeider igangsatt før det er opparbeidet erstatningsplasser til bruk for Fredrikstad stasjon med minimum samme antall plasser som det fjernes. Plassering, antall og utforming av erstatningsplasser skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før

igangsettingstillatelse gis. Samlet skal det til enhver tid innenfor område B4, B5, T1 og T2 (samt O inntil dette utbygges) være opparbeidet minimum 200 innfarts parkeringsplasser, og avsatt plass til inntil 300 plasser. Av disse skal 100-150 plasser være innenfor en gangavstand på maks. 100m fra stasjonen.

Før utbygging av nye områder tillates igangsatt, må det være sikret nødvendig skjerming mot støy, vibrasjoner og luftforurensing. Dokumentasjon av forholdene vedlegges byggesøknad. Ved skole skal ekvivalent støynivå ikke overstige 25db(A) innendørs og 50db(A) på uteoppholdsareal. Ved boliger er grenseverdiene henholdsvis 30 og 55db(A).

§ 2.2 BYGGOMRÅDE FOR BOLIGER, B1 og B2.

Områdene B1 og B2 er eksisterende byggeområder. Områdets karakter skal bevares, tilbygg og påbygg kan tillates i den grad de innordner seg dette. I B2 skal byggegrense mot jernbane være lik/følge eksisterende bygg, dvs ca 25 meter fra c/c nærmeste spor. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 35%, minste tillatte uteoppholdsareal eksklusiv veier og parkering, MUA = 30%. Bygningers høyde skal ikke være høyere enn andre bygninger innenfor området.

Frittliggende garasjer, uthus, boder m.v. skal være tilpasset bolighuset og strøkets karakter med hensyn til materialvalg, form og farger. Garasjer kan tillates plassert inntil 1m fra tomtegrense mot vei under forutsetning av innkjøring parallelt med veien, og at hensynet til trafiksikkerhet ikke tilsettes.

§ 2.3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, B3.

Område B3 er regulert til boliger i blokkbebyggelse. Det kreves bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen må vise etappevis utbygging og opparbeiding av området. Bygninger kan plasseres i formålsgrense mot gate med fortau og friområde/turvei, det tillates ikke at enkelte bygningselementer (som f.eks balkong) overskrider formålsgrensa. Dette innebærer at byggegrense mot jernbane er minimum 15 meter fra midtlinje på nærmeste spor, som er spor 3 og ytre avgrensning inn til driftsbane (spor 6). Maksimalt tillatt høyde på bygninger er kote 21 mot planlagt ny vei langs med jernbanelinja. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 50%. Minste tillatte uteoppholdsareal eksklusiv veier og parkering, MUA = 30%. Regulert vei fram til området, og friområde/turvei langs Glomma må ferdigstilles før det gis brukstillatelse. Utbyggingstakten for området må følge kommuneplan og boligbyggeprogrammet. Det må dokumenteres i bebyggelsesplan at Miljødepartementets rundskriv T-8/79 om grenseverdier for støy oppfylles.

§ 2.4 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BRUK, PARKERING, FORR./KONTOR OG BOLIGER, B4.

Område B4 er regulert til parkeringhus på gatenivå og underetasje, forretning/kontorer i første etasje, og boligformål i de øvre etasjer. Blandet formål innenfor samme etasje tillates ikke fra 2.etasje og oppover. Bygning skal plasseres i formålsgrense mot gate med fortau. Dette innebærer at byggegrense mot jernbane er minimum 21 meter fra midtlinje på nærmeste spor (spor 3). Mot Skolegt. kan ikke bygning plasseres nærmere enn den på reguleringsplanen viste byggegrense for øvrig skal byens karakteristiske landskapstrekk bevares ved at bebyggelsen skal gis tett kvartalskarakter.

Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 50%. Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 21. For byggets første etasje, på gatenivå, kan maksimalt tillatt BYA økes til 90% under forutsetning av at taket blir felles uteoppholdsareal for boligdelen. Maksimal tillatt byggehøyde for første etasje er kote 12. Første etasje kan benyttes til parkering, forretnings/kontorvirksomhet. Det forutsettes at virksomheten ikke er til genanse for byggets øvrige brukere eller naboer.

Forr./kontorvirksomhet skal ha tilbaketrasket inngangsparti mot fortau, adkomst fra Skolegt tillates ikke

Minste tillatte uteoppholdsareal MUA = 30%, det kan medregnes felles takterrasser, men eksklusive veier og parkering, Parkeringsanlegg som i sin helhet ligger under bakkenivå unntas fra bestemmelse om maksimalt BYA og byggegrense.

Hele områdets bebyggelse skal byggemeldes samtidig selv om utbygging vil bli i etapper.

§ 2.5 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BRUK PARKERING, FORR./KONTOR OG BOLIGER, B5.

Område B5 er regulert til forretning/kontor og parkering i første etasje. Det forutsettes at virksomheten ikke er til genanse for byggets øvrige brukere eller naboer. Andre etasje kan benyttes til forretning/kontorformål eller boligformål. Eventuelle øvre etasjer kan benyttes til boligformål. Blandet formål innenfor samme etasje tillates ikke for 2.etasje. Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 20,0. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA=65%. Bygninger skal fortrinnsvis plasseres i formålsgrense mot gate med fortau. Forr./kontorvirksomhet skal ha tilbaketrasket inngangsparti mot fortau. Bygegrense mot jernbane er minimum 15 meter fra midtlinje på nærmeste spor.

Til hver boligenhet skal det være et uteoppholdsareal som tilsvarer minst 15% av boligens bruksareal (BRA). Til dette uteareal kan også medregnes balkonger, terrasser og eventuelle fellesarealer i form av takterrasser m.v. Deler av dette uteoppholdsarealet kan ligge under et glasstak. Uteoppholdsarealene skal orienteres mht sol og støyforhold slik at de er egnet for opphold.

Område B5 skal dekke et behov på 45 parkeringsplasser for Fredrikstad stasjon inntil denne nedlegges. Under anleggsperioder må det skaffes midlertidige plasser på andre områder innenfor planområdet. Plassering og utforming både av permanent og midlertidig parkering skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg som i sin helhet ligger under bakkenivå unntas fra bestemmelse om maksimalt BYA og byggegrense.

Eksisterende bebyggelse inngår i reguleringsplanen, og ved nybygging i kvartalet skal det tas spesielt arkitektonisk hensyn til disse og stasjonsbygningen.

§ 2.6 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGG, O1.

Område O1 er regulert til Cicignon skole. Innenfor området kan det bygges skole med idrettshall. Bygninger med tilhørende uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at områdets karakteristiske landskapstrekk bevares ved at bebyggelsen gis tradisjonell tett kvartalsstruktur. Maksimalt tillatt bebygget areal BYA = 40%. Minste tillatte uteoppholdsareal MUA = 50%. Maksimalt tillatt byggehøyde er kote 21.

§ 2.7 SPESIALOMRÅDE BEVARING AV BYGNING OG ANLEGG

Området omfatter Skolegt. 2 og 4, gnr 300, bnr 1086, "Den Gule Anstalt", og bygningen på eiendommen gnr. 300, bnr.1090, Skolegt. 6. Bygninger tillates ikke revet eller endret, bygningers eksteriør og interiør skal i sin helhet bevares. Ved vedlikehold, mindre tilbygg og påbygg forutsettes det at eksisterende målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres. Bygningers bruk vil være til offentlig formål, skole, med unntak av Skolegata 6 som reguleres til spesialområde bevaring/bolig. (Understreket tekst tilføyd i samsvar med kommunestyrets vedtak.)

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 KJØREVEI, MED FORTAU

Kjøreveier m/fortau og gangveier skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet, og ferdigstilles samtidig med tilliggende bebyggelse.

Der veien går langs med jernbaneområde T1/har nærføring med jernbanespor, skal veien utformes og sikres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Detalj-/byggeplan for veien og sikringstiltak skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

§ 3.2 JERNBANEFORMÅL - STASJON, PLATTFORMER, SPOROMRÅDE, PARKERING, MV. T1.

Området er regulert til Trafikkområde – jernbane, (Fredrikstad stasjon). Området omfatter jernbanespor, perronger og parkeringsplasser, mv. i tilknytning til stasjonens behov. Innenfor området kan det tillates oppføring av nye tiltak med bruksformål i tilknytning til stasjonen. Nye tiltak skal i sin arkitektur være tilpasset den nærhet de har til stasjonsbygningen. Planlagt virksomhet/nye tiltak skal dokumentere et behov av nærhet til Fredrikstad stasjon for å plasseres innenfor dette området. Søknad om tiltak skal oversendes Jernbaneverket til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

§ 3.3 JERNBANEFORMÅL - INNFARTSPARKERING, T2.

Området reguleres til jernbaneformål - innfartsparkering for Fredrikstad stasjon. Det kan etter avtale tillates at deler av parkeringsplassen benyttes til parkering for andre formål enn jernbanen.

§ 4. FRIOMRÅDER.

Områder regulert til friområder, tursti, utgjør Glommastien med tilhørende sideareal. Området skal opparbeides parkmessig.

§ 5. TRANSFORMATORSTASJONER.

Transformatorstasjoner kan etter nærmere detaljert vurdering av det enkelte tilfelle tillates plassert på friområder. Tomt til formålet tillates ikke fradelte fra friluftsområder.

Transformatorstasjoner kan også etter nærmere detaljert vurdering av det enkelte tilfelle tillates plassert innenfor områdene til boligformål, og tomt til formålet kan fradeles.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bellevue 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1095/0/0

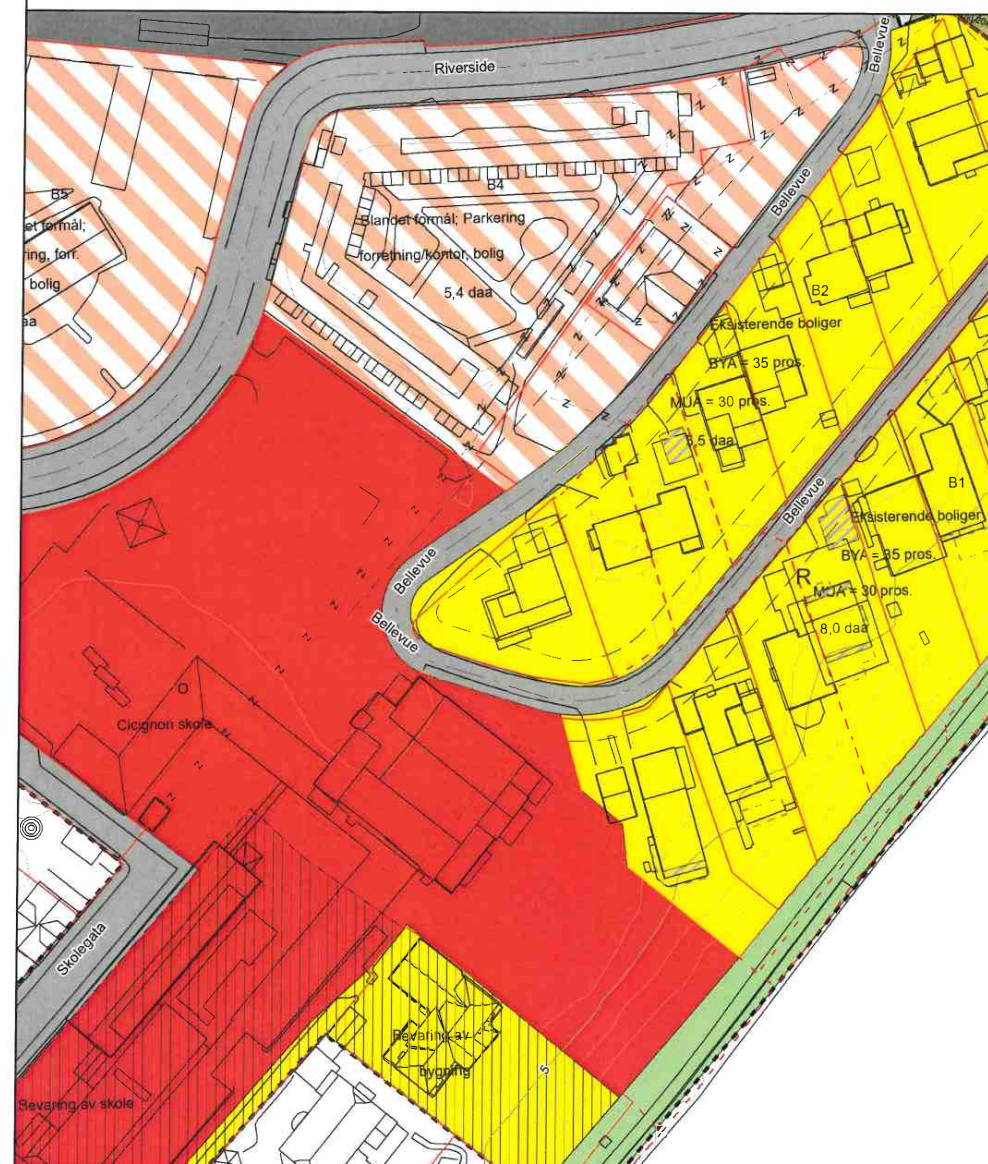
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-08



Planident: 481
Ikrafttredelsesdato: 28.02.2002
Plannavn: Cicignon skole og jernbanebrygga

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.



Kommuneplan



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-08

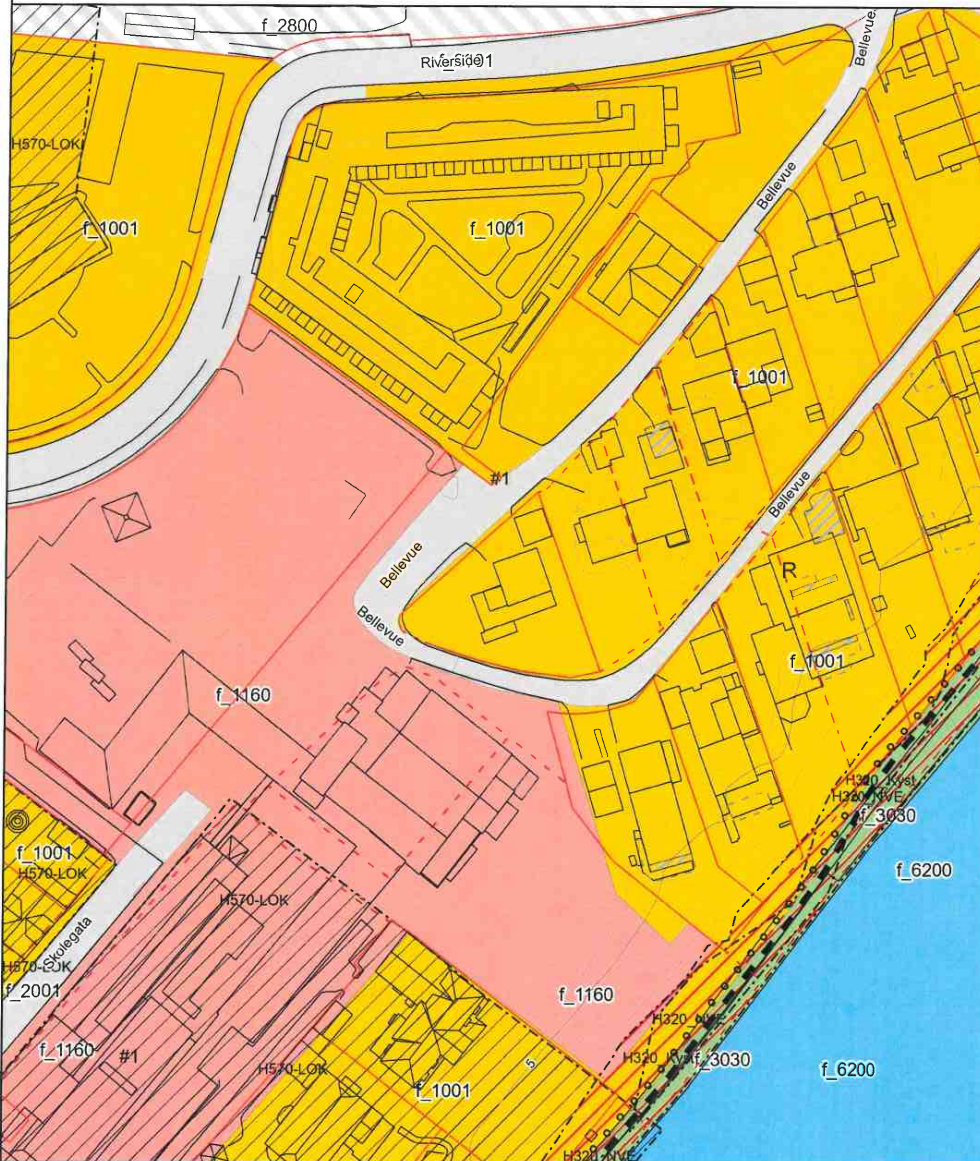


Adresse: Bellevue 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1095/0/0

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

Datkilde: 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.



Arealplaner under arbeid



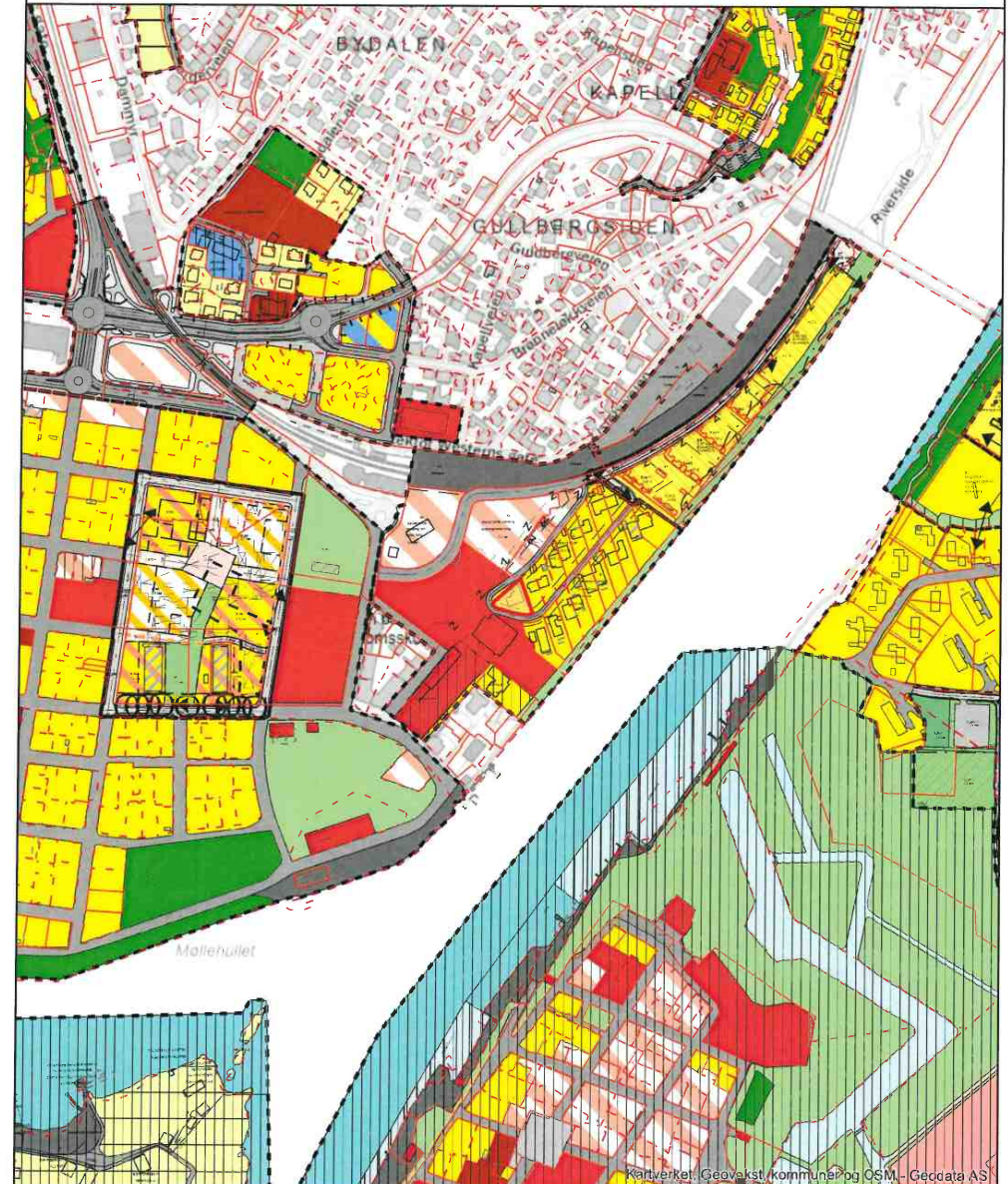
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-05-08



Adresse: Bellevue 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1095/0/0

Planident: 1214,1116
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020
Plannavn: St.Croix forretning og næring, Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen

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





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg/avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnellåpning
- Grensepunkter
 - Off. godkj. grensemerke
 - Bait
 - Kors
 - Grensestein/travs
 - Grensemerke, annen type
- Juridiske linjer
 - Siti
 - Regulert tomtegrense
 - Eiendomsgrænse som skal oppheves
 - Grense for restriksjonsomt.
 - Grense for bevaring
 - Bygg som skal bevares
 - Byggegrense
 - Grenser/bygg fjernes
 - Byggetilnær/grænse
 - Tre
 - Stroyskjerm
 - Eiendomsgrænse som skal oppheves
 - Reguleringsplan bestemmelsergrense
 - Reguleringsplangrensler
 - Formålsgrænser
 - Jernbanelinjer
 - Jernbanelinje
 - Situasjonlinjer, jernbane
 - Eiendomsgrænser
 - Måte grænser
 - Måte grænser
 - Ikke-måte grænser
 - Frihåndstegnede grænser
 - Kommunegrenser
 - Reguleringsplan - bestemmelser
 - Fareområde
 - Restriksjonsområde
 - Bevaringsområde
 - Formålsoverområde
 - Rekkefølgeområde
 - Reguleringsplan - formal
 - BYGGEOMRÅDER
 - Område for boliger med tilhørende anlegg
 - Fristtgående småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Garasjer i boligområder
 - Område for forretning
 - Område for kontor
 - Forts.

Reguleringsplan - tekniske punkter

- Område for industribygging
- Område for fridagsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, idretts- og sjukehus mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingsskole/kirke/teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus, idretts- og sjukehus mv.)
- Almennyttig kirke
- Almennyttig forsamlingsskole/grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annet veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kierbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatedum
- Torg
- Forts.

Reguleringsplan - tekniske punkter (forts.)

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivveg
- Bussterminal
- Busstoldeplass
- Droptstoldeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havnemråde
- Kai
- Småbåt-anlegg (landdeelt)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsleie
- Havnemråde i sjø
- Offentlig småbåt-anlegg(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- FROMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Løyplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattbane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPELLOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbete i industristrøk
- Campingplass
- Friidrettsområde (på land)
- Friidrettsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåt-anlegg (land)
- Privat småbåt-anlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av normminnateknisk virksomhet
- Annet kombinert formål
- Utvansert formål/kun for eldre planer
- Reguleringsplaner
- Vannflater
- Vannflater
- Planmessig for reguleringsplaner under arbeid

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3004 Fredrikstad - 300/1095/0/0

Eierrepresentant: Vindenes Vigdis

Regningsmottaker: Vindenes Vigdis

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SKOLEGATEN 12 B	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festgrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	1095	Oppgitt areal	734 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	733,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Bellevue 17	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke	(Antall: 1)
Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum		

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal	(Antall: 2)
193915108	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		311	
193915108	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	Påbygg	65	

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	(Antall: 2)
FLODIN KRISTIAN	Bellevue 17	1606 FREDRIKSTAD	1/4	Hjemmelshaver	
VINDENES VIGDIS	Bellevue 17	1606 FREDRIKSTAD	3/4	Hjemmelshaver	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr% Årsbeløp inkl. mva
152 BRANTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 570,00	01.07.2023	1/1	0 kr 713,00
60 ESKATT BOLIG	3 981 900,00 0/00	kr 3,20	01.07.2023	1/1	0 kr 12 742,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 555,00	01.07.2023	1/1	0 kr 4 444,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 630,00	01.07.2023	1/1	0 kr 2 038,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 016,00	01.07.2023	1/1	0 kr 1 270,00
350 AKONTO AVLØP	250,00 M3	kr 22,25	01.07.2023	1/1	0 kr 6 953,00
250 AKONTO VANN	250,00 M3	kr 10,29	01.07.2023	1/1	0 kr 3 216,00
					kr 31 376,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
13245263	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2022	2022	1526	1546

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

Eiendomsrapport for 300 / 1095 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær 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
15036	Gjenfylt	Nedgravd			3

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 eiendoms grensen)

ID Lokalliet 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

side: 1



Opplysninger til eiendomsmeidler

Fredrikstad, 10. mai 2023

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 1095 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Bellevue 17, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Eiendomsopplysninger

Gnr.: 300	Bnr.: 1095	Fnr.:	Snr.:
Gate-/veinavn Nr Bokstav: Bellevue 17			

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det ligger en nedgravd oljetank i stål på 3000 liter på eiendommen. Plasseringen er ukjent. Den er ikke i bruk, og er gjenfylt med sand el.l. etter tillatelse fra kommunen. Påfyllings- og lufferør skal være blendet/fjernet.

Dersom tanken ved en senere anledning fjernes, må melding om dette sendes til kommunen. Meldingen må inneholde et kart som viser tankens plassering, slik at vi kan oppdatere vårt register, selv om tanken er fjernet.



Megleropplysninger

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	300	Bnr.:	1095	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Bellevue 17					

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato:13.04.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>



Vindenes Vigdis

Bellevue 17

1606 Fredrikstad

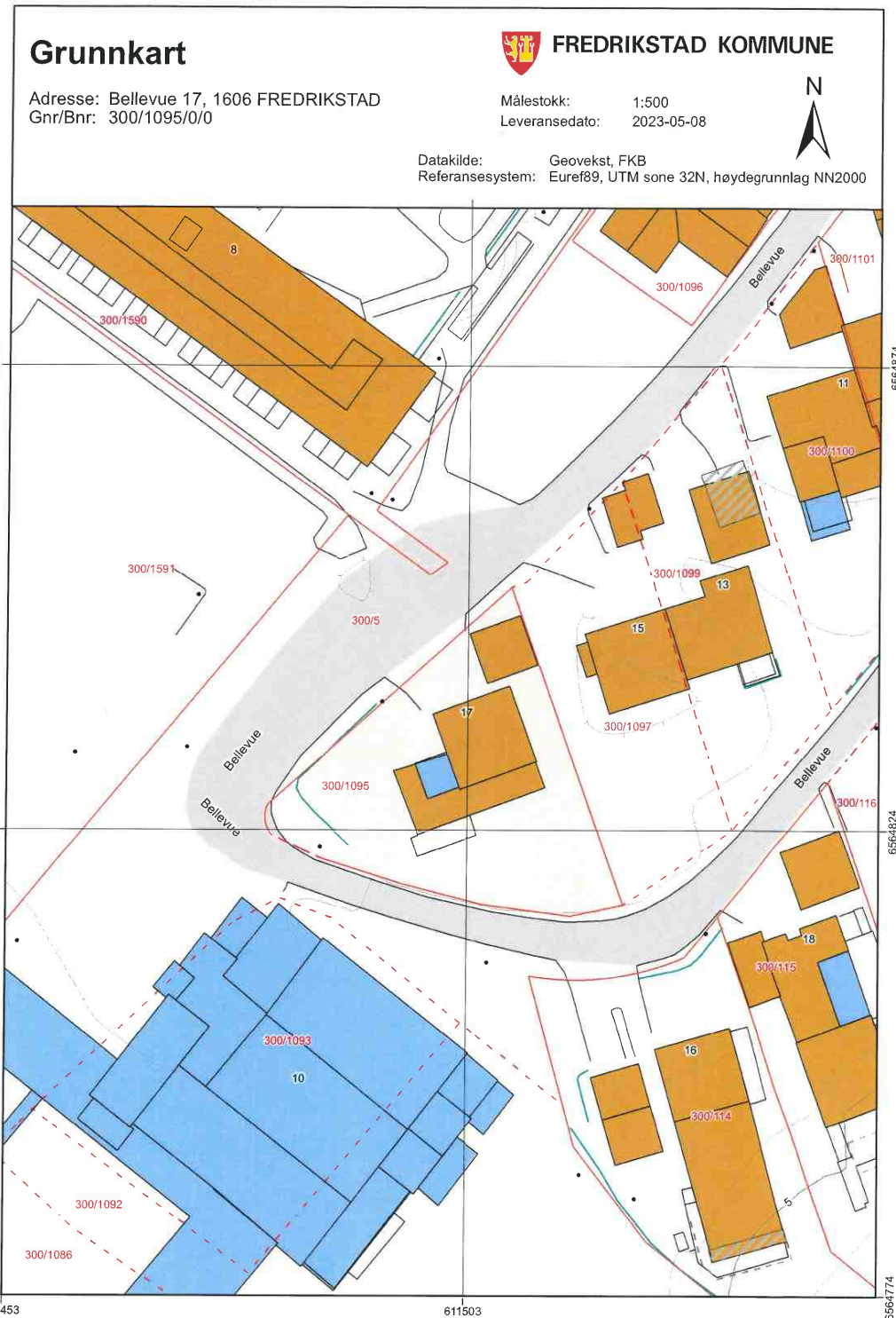
Adresse: Bellevue 17 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193915108
Eiendom: 300 / 1095 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 13.04.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 12.05.2023
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen
Avtale nr: 15036

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

OBS !

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



Grunnkart med ortofoto

 **FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Bellevue 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1095/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-08



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



Oversiktskart

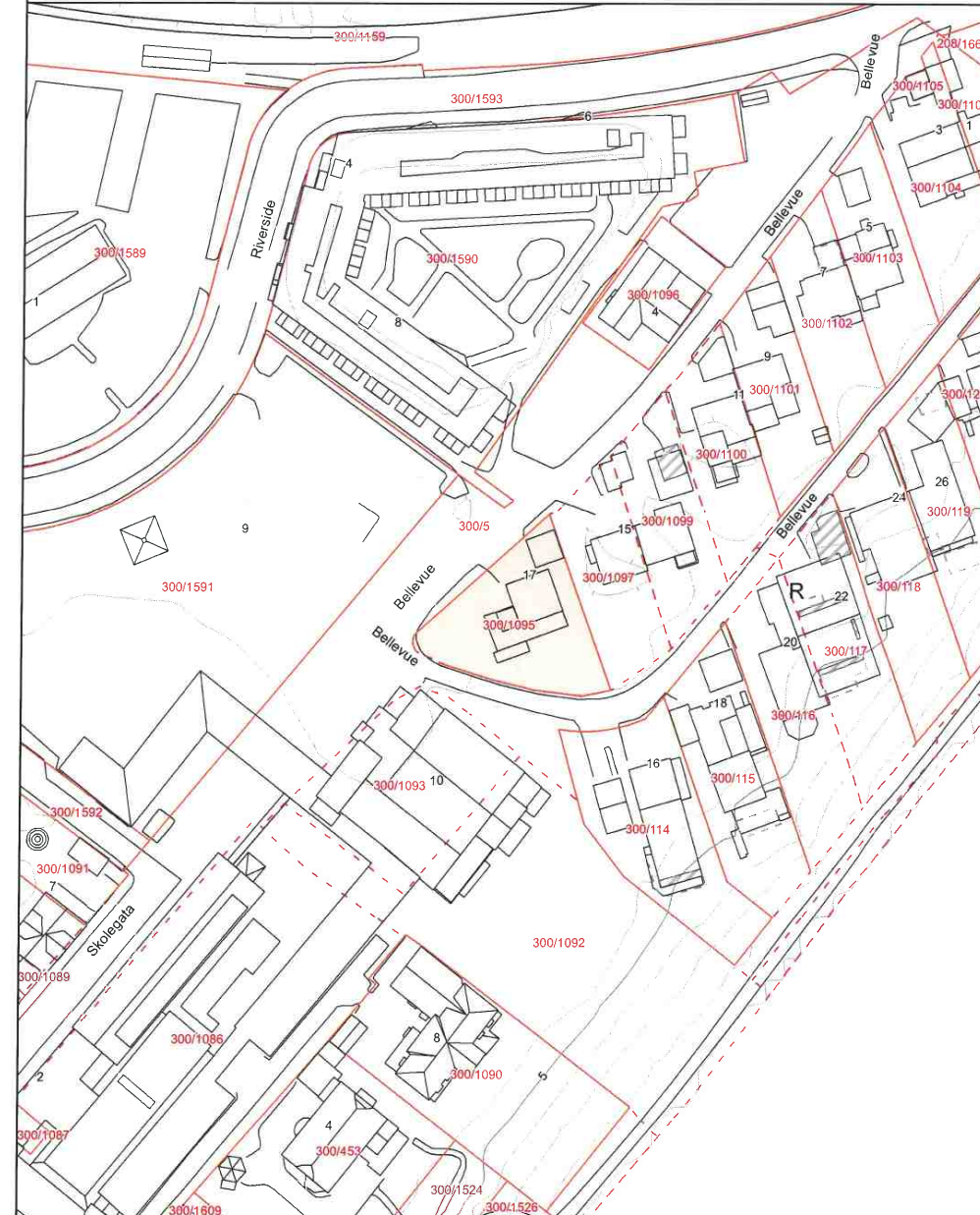
 **FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Bellevue 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1095/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-08



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



Matrikkelkart



Adresse: Bellevue 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1095/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-05-08

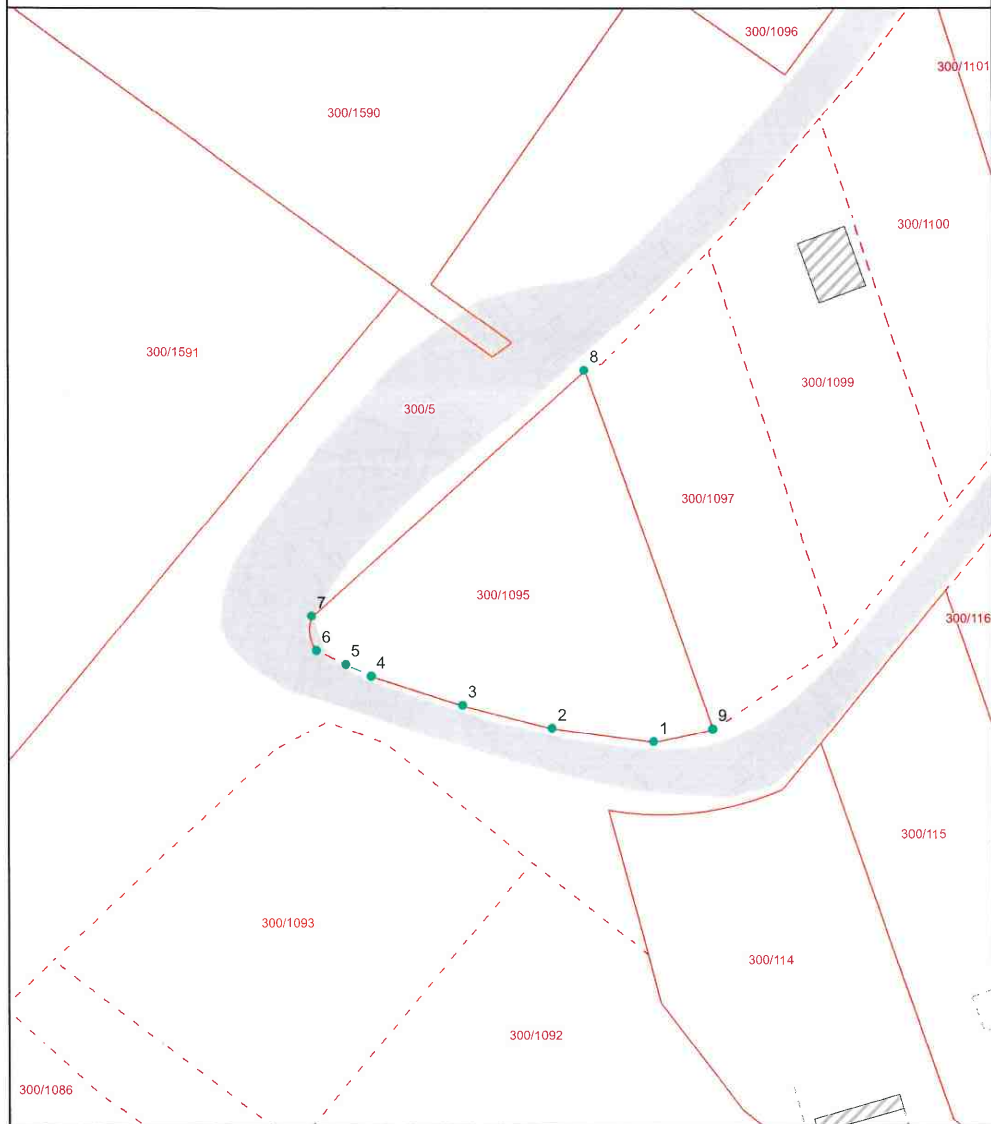


Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 8.5.2023

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv.m): 733.1
Arealenhet: 733.1
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemørke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	65644914,50703	611514,331005	Ikke spesifisert	9.87	Ukjent	Totalstasjon	Totalstasjon	14	0
2	65644915,78229	611504,551607	Ikke spesifisert	8.92	Ukjent	Totalstasjon	Totalstasjon	14	0
3	65644917,96169	611495,895018	Ikke spesifisert	9.22	Ukjent	Totalstasjon	Totalstasjon	14	0
4	65644920,73118	611487,104841	Ikke spesifisert	2.7	Ukjent	Totalstasjon	Totalstasjon	14	0
5	65644921,86576	611484,664175	Ikke spesifisert	3.12	Umerket	Tenningmålt	Tenningmålt	51	0
6	65644923,18611	611481,835431	Ikke spesifisert	3.5	Ukjent	Totalstasjon	Totalstasjon	14	3,002
7	65644929,45684	611481,368797	Ikke spesifisert	35.28	Ukjent	Totalstasjon	Totalstasjon	14	0
8	65644949,87872	611507,727293	Ikke spesifisert	36.33	Ukjent	Totalstasjon	Totalstasjon	14	0
9	65644915,72391	611520,031811	Ikke spesifisert	5.83	Ukjent	Totalstasjon	Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3004-300/1095/0

Bruksnavn	SKOLEGATEN 12 B	Beregnet areal	733.1
Etablert dato	28.09.1966	Historisk oppgitt areal	734.0
Oppdatert dato	04.05.2022	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3004	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers./ir/org.nr.	Roile	Status	Adresse	Andel
VIGDIS VINDENES		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/4
KRISTIAN FLODIN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/4

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.07.2015	24.07.2015		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	28.09.1966			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Fiere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datufangst dato	Benareal	Arealmærknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		733.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23725126	0	181 - Garasjeuthus annekts til bolig	TB - Tatt i bruk
193915108	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 23725126: 181 - Garasjeuthus annekts til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	15.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	15.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.11.2003	17.11.2003
IG - Igangsettingstillatelse	20.01.2004	26.01.2004
TB - Tatt i bruk	20.01.2004	02.01.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Akt. areal
H01	0	0.0	15.0	15.0	31.0

Bygning 193915108: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	311.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	311.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	311.0	4	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	130.0	0.0	130.0	0.0
K01	0	116.0	0.0	116.0	0.0
H02	0	65.0	0.0	65.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193915108-1	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	65.0	0.0	65.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Date	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.11.2003	17.11.2003
IG - Igangsettingstillatelse	12.11.2003	26.01.2004
TB - Tatt i bruk	12.11.2003	19.12.2017

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193915108-2	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	15.06.2020

Statuser for bygningsendring

Status	Date	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	12.11.2003	12.11.2003
FA - Ferdigattest	13.02.2014	19.12.2017

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bellevue	17		1606 FREDRIKSTAD

Griff Arkitektur AS

Agentgaten 2
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/4118-2-26089/2014-TRBM	300/1095	13.02.2014

Ferdigattest
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
238/14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 13.02.2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Bellevue 17
Gnr. 300 Bnr. 1095

Arbeidets art: Ombygging bolig/nybygg garasje.

Den fremlagte dokumentasjon fra ansvarlig søker legges til grunn som bekreftelse på at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør



PROJEKT Villa Romberg
AREALIDET 2003009
ADRESSE Bellevue 17
PROJEKTOR Pål og Ellen Romberg

MUA: min 30 %
BYA: = 177,0 m²
P-areal = 25,0 m²
Terasse = 14,0 m²
Samlet = 216,0 m²
 tilsv. 29 % av tomt: 734 m²
 medfører: MUA = 71 %

UTOMHUSPLAN **SKALA** 1:200
E-01

Griff.



PROJEKT Villa Romberg
AREALIDET 2003009
ADRESSE Bellevue 17
PROJEKTOR Pål og Ellen Romberg

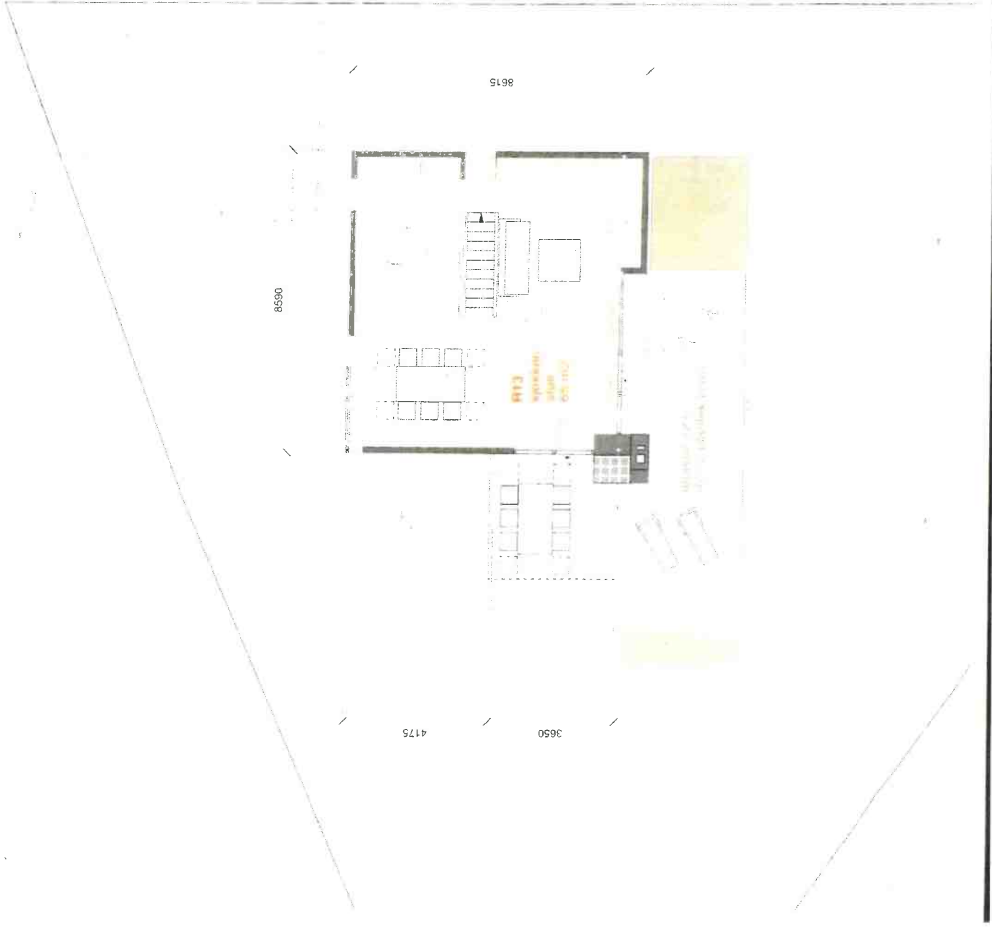
BYA
 eksisterende 168,0 m²
 - carport som rives 24,0
Sum 144,0
 ny garasje/carport 33,0
Sum BYA 177,0 m²

BRA 1 etg: 130,0
BRA 2 etg: 65,4 ny
Sum BRA: 195,4 m²

BTA 1 etg: 137,0
BTA 2 etg: 71,5 ny
Sum BTA: 208,5 m²

PLAN 1 ETG **SKALA** 1:100
E-02

Griff.

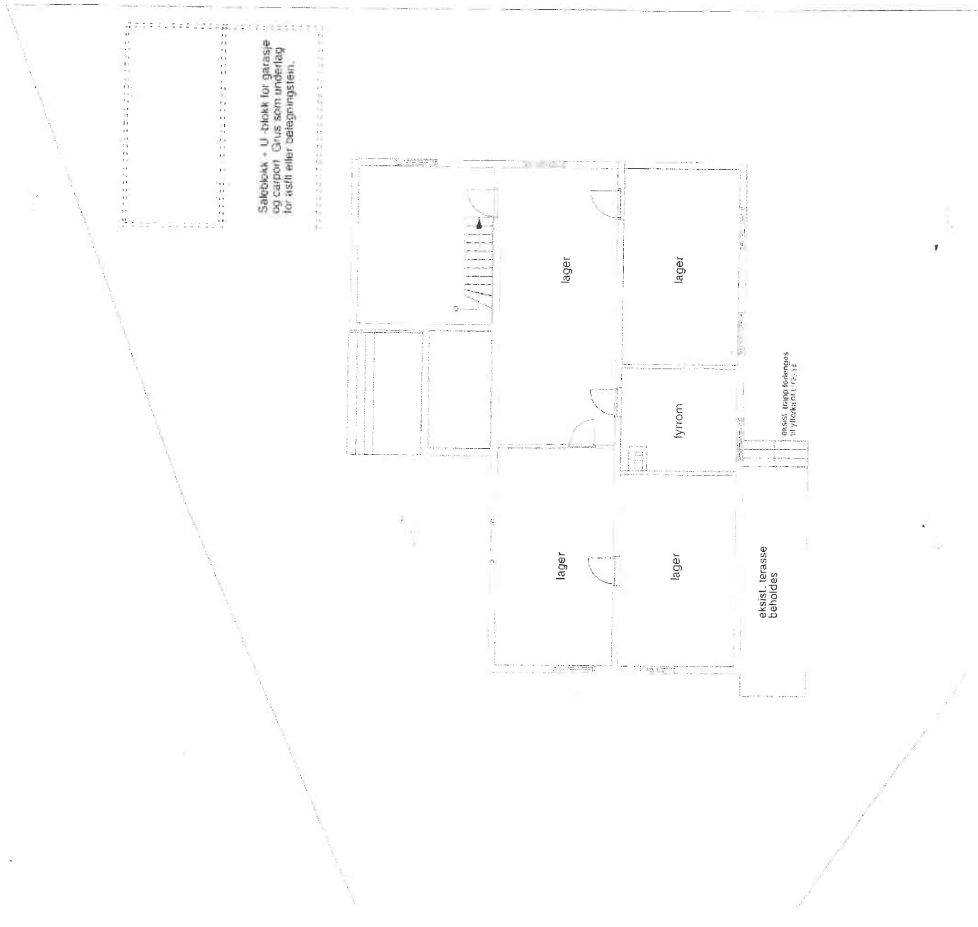


PROJEKT: **Villa Romberg** 2003009
 ZONEFEST: Bellevue 17
 BYGGER: Pål og Ellen Romberg

INNSISLER: *10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100*

PLAN 2 ETG
 SKALA: 1:100
E-02.1

Griff. Arkitekt og Bygghåndverker AS



PROJEKT: **Villa Romberg** 2003009
 ZONEFEST: Bellevue 17
 BYGGER: Pål og Ellen Romberg

INNSISLER: *10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100*

PLAN KJELLER
 SKALA: 1:100
E-02.2

Griff. Arkitekt og Bygghåndverker AS

PROJEKT
Villa Romberg
 2003009

ADRESSE
Bellevue 17

BESØGERSHUSE

Pål og Ellen Romberg

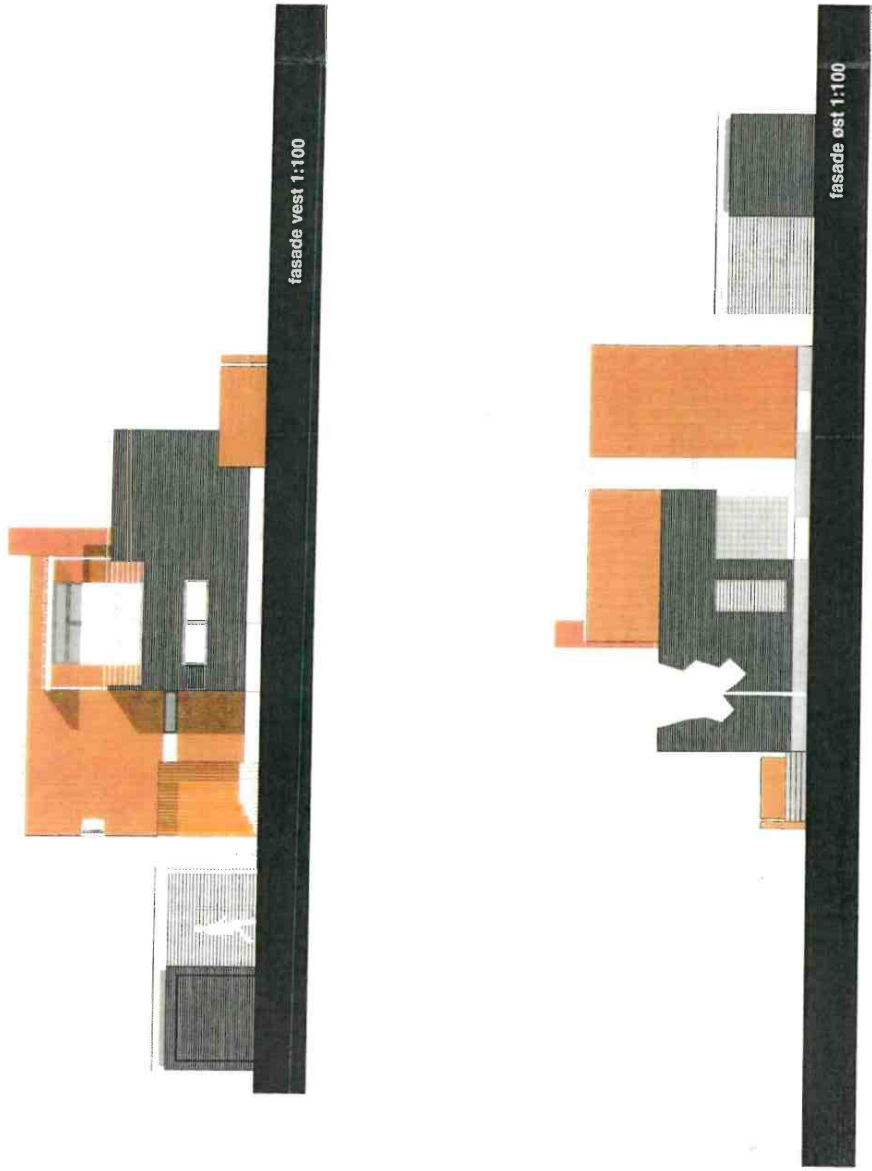
TEKNIKER
 1:100

03/10/17

FASADER

E-05

Griff.



PROJEKT
Villa Romberg
 2003009

ADRESSE
Bellevue 17

Besøgershuse

Pål og Ellen Romberg

TEKNIKER
 1:100

03/10/17

EKS. FASADER

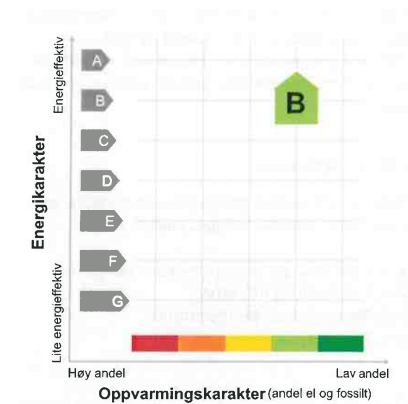
E-06

Griff.



ENERGIATTEST

Adresse	Bellevue 17
Postnummer	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1095
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193915108
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	aff42694-4520-4820-b88e-52c4693c51b3
Dato	08.06.2023



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.



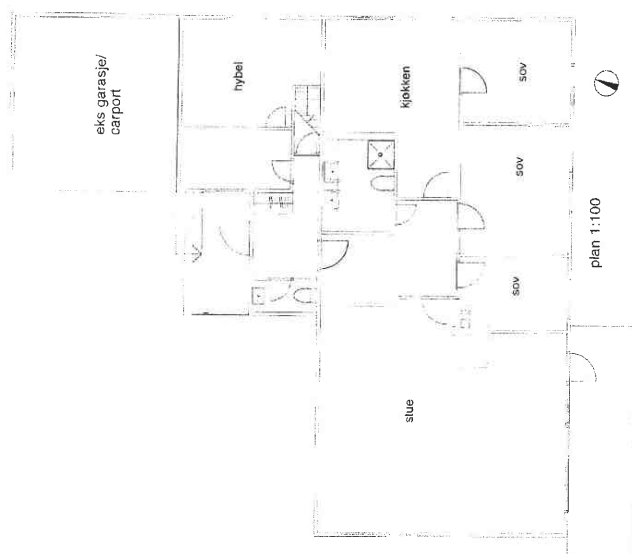
PROSJEKT
Villa Romberg
2003009

Bellevue 17
Fredrikstad

Pål og Ellen Romberg

PROSJEKT
EKS. PLAN
1:100
E-07

Griff



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 innnetemperaturen

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	305
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Periodisk 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bellevue 17
Postnummer: 1606
Sted: FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 08.06.2023 16:41:45
Energimerkenummer: aff42694-4520-4820-b88e-52c4693c51b3

Kommunennummer: 3004
Gårdsnummer: 300
Bruksnummer: 1095
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 193915108

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøle- 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.



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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSUVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

If Huspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringselskap.

Husforsikring

Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA 17 550 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningforsikring inkludert i pakken.

If Leilighetspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringselskap.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med andels- eller aksjesnummer 8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer 9 250 kroner

“ Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.
Martin, Viken

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-

megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrere>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:

If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00

[if.no](https://www.if.no)

Spørsmål om If Boligpakke

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsformidler

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Juridisk hjelp

If Kundeombud

[Send klage](#)

Buysure sin klageinstans

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter; andelsnr og/eller adresse)

Kjøpesum, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr. _____ + vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

FINANSIERINGSPLAN

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-

Lån i

Egenkapital

Sum

Egenkapital består av følgende:

Salg av eiendom

Disp. kontantbeløp/bankinnskudd el. lign

Annet

VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. _____ kl _____, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt.

Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standard kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: _____

- Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren, med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.
- Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.
- Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt. Etter dette formidles ikke bud med kortere frist enn 30 min.

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

BUDGIVERE

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Adresse:
Telefon:	Telefon:
Mobil:	Mobil:
E-post:	E-post:

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

den

20

Underskrift

Underskrift

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

STAVLUND

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

