

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ringåsveien 5
1613 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 210/149
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 168 m²
Anneks.
Bruksareal: 35 m²

Totalt bruksareal (BRA): 203 m²

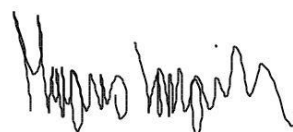
Befaring

Befaringsdato: 29.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.10.2025
Referansenummer	15076791
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0159
Hjemmelshaver/selger	Espen Eggen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Espen Eggen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	03.11.2025 14:49

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ringåsveien 5
Postnummer/sted	1613 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	210/149
Tomt	Eiet tomt: 589 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ca. 1924. Kilde: Opplysninger fra eier.	1981. Kilde: Opplysninger fra eier.	
Anneks.	1981. Kilde: Ambita.		

Byggemåte

Enebolig og innredet anneks beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt kjeller. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av naturstein, lettklinkerblokker og betong/murkonstruksjon. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1977 og 2019. Vinduer med enkle glass i kjelleretasjen. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Oljetank er plassert i kjelleretasjen. Denne er ikke i bruk.

Adkomst via overbygget inngangsparti. Første etasje består av entré, gang, trappegang, stue/spisestue, kjøkken, bad, soverom og tilliggende bod. Andre etasje består av gang, kott og fire soverom. Utgang fra gang til nordvestvendt balkong. Kjelleretasjen er uinnredet råkjeller.

Anneks innredet som kontor. Gulv av betong mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Profilert ytterdør. Vinduer med to-lags glass fra 2015.

Forenklet oversikt over oppgraderinger/vedlikehold i følge opplysninger fra eier:

- 2010: Installasjon av oljetank.
- 2015: Ny papp/tettesjikt på balkong. Oppgradering av sikringsskap. Omgjøring av garasje til kontor.
- 2019: Fornying av kjøkken. Rehabilitering av pipe (ferdigattest).
- 2021: Installasjon av varmepumpe.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken - 1. etg.		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom - 1. etg.		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet - 2. etg.		Ventilasjon	12	
		Overflater vegger	12	
		Overflater himling/undertak	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	13	
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Andre forhold		Annet	14	
Andre forhold - Bod.		Annet	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	15	
		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Takvinduer	16	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Dører	16	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	16	
		Annet	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	17	
		Helhetsvurdering	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
Frittstående byggverk - Anneks.		Frittstående byggverk	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	55			55	7
	Gang og fire soverom (kott er ikke måleverdig).				Balkong.
1. etg.	97	3		100	4
	Entré, gang, trappegang, stue/spisestue, kjøkken, bad og soverom.	Bod.			Inngangsparti.
Kjeller.		13		13	
		Kjellerrom (måleverdig del).			
SUM	152	16		168	11
Total bruksareal: 168 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		35		35	
		Kontor.			
SUM		35		35	
Total bruksareal: 35 m²					

Kommentar til areal

Andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 83 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 55 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 28 m2.

Tilliggende bod har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Kjelleretasjen har et areal mellom yttervegger oppmålt til ca. 33 m2, inkludert rom med oljetank. Grunnet fjellgrunn/lav takhøyde er kun ca. 13 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Måleverdig bruksareal krever en takhøyde på minimum 1,90 meter. Etasjen har en takhøyde mellom ca. 1,88 meter og 1,93 meter målt under gulvbjelkene. Takhøyden varierer i stor grad da både gulvflate og himling har skjevheter. Nøyaktig oppmåling av måleverdig areal (BRA) i etasjen er derfor vanskelig. På bakgrunn av dette tas det forbehold om mulig avvik i oppgitt BRA for kjelleretasjen.

Eneboligen inneholder 152 m2 P-ROM (BRA-i) og 16 m2 S-ROM (måleverdig areal i kjeller og tilliggende bod).

Annekset er registrert som bygningskode 181 - Garasje-uthus-Anneks til bolig. Annekset er innredet som kontor.

Dagens planløsning avviker fra de sist godkjente byggetegningene (1977). Deler av stue/spisestue i første etasje er angitt som vaskerom i tegningene. Deler av bad i første etasje er angitt som mørkerom. Soverom i første etasje er en del av stue i tegningene. Soverom 3 og 4 i andre etasje er angitt som leke/trimrom. Deler av soverom 3 er angitt som klesbod. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, eksempelvis bod til soverom er et søknadspliktig tiltak.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom etablert i 1986 i følge opplysninger fra eier. Det er installert dusjkabinett og skiftet toalett i senere tid.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling belagt med trepanel.

Servantinnredning med profilerte fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Speil, belysning og stikkontakt over servant.

Dusjkabinett med hånddusj, regndusj og massasjedyser.

Innbygget badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Gulvstående toalett og bidet.

Vannrør av typen kobberør.

Synlige avløpsrør av plast.

Rommet har to sluk.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Tettesjikt/membran har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Restlevetiden er usikker. Sluk under dusjkabinett ble ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst.

-Rørøpplagg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Det er registrert sprekker i gulvflis under servantinnredning. Dette kan skyldes bevegelse i bakenforliggende konstruksjon.

-Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

-Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (kott under trapp). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fornyet i 2019.
Gulvflate belagt med parkett.
Veggflater belagt med panelplater.
Himling belagt med trefiberpanel.
Innredning med slette fronter.
Benkeplater av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Overflater gulv	Gulvflaten har stedvise riper.
 TG 2	Vannrør	Tilførselsrør er vurdert til å ha en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Hovedavløpsrør er vurdert til å ha en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med parkett, fliser, vinylbelegg og korkbelegg. Gulvvarme i entré.
Veggflater belagt med tapeter, trepanel og panelplater.
Himlinger belagt med trepanel, samt himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad og mekanisk avtrekk i kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger

	Overflater himling	Trepanel i stuen har stedvis mangelfull innfesting.
--	--------------------	---

	TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom. Dette medfører begrenset luftutsiftning når vindu er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Overflater gulv	Korkbelegg i trappegang bærer preg av slitasje. Det er registrert stedvis bomlyd i fliser i entré. Bomlyd indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning. Parkettgulv i stue og soverom har stedvise riper/bruksmerker. Det er registrert knirk i gulv i stuen. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Innerdører	Innerdører bærer generelt preg av slitasje. Dørbladet til innerdør mellom stue og gang har kontakt med gulvflaten ved åpning/lukking. Dette har ført til riper i parkettgulvet. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulv av betong mot grunn.
Vegger i naturstein og murkonstruksjon.
Himlinger belagt med trepanel.

	TG 2	Helhetsvurdering	Helhetsvurdering av etasjen er basert på følgende hovedpunkter: -Gulvflaten bærer preg av alder og slitasje. -Det er registrert spor og skader etter treskadeinsekter i treverk i himling. Type insekter og når sporene har oppstått er ikke kjent. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Det er registrert svertesopp i himlingen. Trolig som følge av kondens/høy luftfuktighet. -Det er registrert noe vanninnslag i kjelleren. Fuktig miljø gir økt risiko for skader. Tiltak for å hindre vanninnslag og redusere luftfuktigheten anbefales.
--	------	------------------	--

Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med teppe og parkett.
Veggflater belagt med tapeter.
Himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.

 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i soverom 1 eller 2. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Det er registrert fuktmerker i vinduskarm i soverom 1. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert høye fuktverdier eller betydelige forskjeller. Veggflater har stedvis slitasje. Det er blant annet registrert hull i veggplate, skade i karmlist og ufullstendig tapet rundt vindu i soverom 2.
	Overflater himling/undertak	Himlingen bærer stedvis preg av alder/slitasje.
	Overflater gulv	Gulvflater bærer generelt preg av slitasje. Det er stedvis registrert knirk og svikt. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Det er registrert fuktmerker i undertak i kott/kneloft. Når dette har oppstått er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert høye fuktverdier eller betydelige forskjeller. Konstruksjonen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
	Innerdører	Innerdører bærer generelt preg av alder/slitasje. Dørbladet til enkelte innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med adkomst via veggluke.

 TG 2	Helhetsvurdering	Helhetsvurdering av bygningsdelen er basert på følgende hovedpunkter: -Det er registrert stedvis misfarging i undertaket, trolig som følge av kondens. Mulige årsaker kan være utilstrekkelig ventilasjon og /eller luftlekkasjer fra varm side. -Ventilasjonsrør fra bad er avsluttet inne på kaldtloftet. Dette kan føre til kondensproblematikk. Det anbefales å føre ventilasjonsrøret ut av bygget. -Kaldtloft over nyere del har marginal inspeksjonsmulighet. Kaldtloft over eldre del har ingen inspeksjonsmulighet. Med bakgrunn i konstruksjonens alder er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik/skader.
---	------------------	--

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

Skorstein fra ukjent årstall. Det er fremlagt ferdigattest vedrørende rehabilitering av pipe, datert 15. 03. 2019.
Vedovn av nyere dato plassert i stue i første etasje.
Vedovn av eldre dato plassert i kjeller.

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

 **TG 2** Ildsteder inne i boligen

TG2 Gjelder vedovn i kjeller. Ovnen er av eldre dato, bærer preg av slitasje og mangler ett bein. Det er ikke kjent om ovnen er funksjonell.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trappen har kun håndløper/rekkverk på én side.

Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen oppfyller krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt.

Trappen bærer generelt preg av alder/slitasje og har stedvis knirk.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon og gulv av betong mot grunn.

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

 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm i stue.

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm i soverom 1, og ca. 32 mm i gang.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 200 liter, hovedstoppekran og stakeluke plassert i kjeller.
Varmepumpe plassert i stue i første etasje.

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

Stakeluke - Annet

	Informasjon	Deler av soverom 3 i andre etasje var opprinnelig planlagt som bad, men har ikke vært benyttet til dette formålet. Vann og avløpsrør ligger skjult i gulv og vegg. Rommet har sluk.
	TG 2	
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er hovedsakelig av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er usikker.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen er hovedsakelig av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU	
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpen ble installert i 2021 i følge opplysninger fra eier.

Andre forhold

	TG 2	Annet	Det er registrert spor etter gnagere (avføring) i kott under trapp i første etasje, i kott/kneloft i andre etasje og på kaldtloft. Nøyaktig når dette har oppstått er ikke kjent. Se eiers egenerklæringsskjema. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
--	------	-------	---

Andre forhold - Bod.

Tilliggende bod i trekonstruksjon.

	TG 2	Annet	Gulvflaten i boden har fall ut fra huset. Mulig årsak kan være setninger i grunn under fundamenter. Det er ikke kjent om forholdet er stabilisert eller under utvikling. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
--	------	-------	--

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Bereder har fast tilkobling.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ikke som jeg kjenner til.
Forekommer det at sikringer løses ut: Ikke som jeg kjenner til.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang i første etasje.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
---	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Risiko for skjulte avvik.
	Fasader ink. kledning	Det er registrert råteskader i "belte" mellom stående og liggende kledning i fasade mot nordvest. Det er registrert råteskade i liggende kledning og skade i stående kledning mot nordøst. Kledning på gavlvegg mot sydøst har høy malingsslitasje. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1977 og 2019. Vinduer med enkle glass i kjeller.

 TG 2	Vinduer	TG2 Gjelder vinduer i andre etasje og i kjeller. Disse er hovedsakelig av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er blant annet registrert råteskader i karm og innramming i vindu i soverom 1 i andre etasje. Utskiftninger/vedlikehold bør påregnes.
	Takvinduer	Det er registrert fuktmerker og svertesopp på innvendig side av vindu/vinduskarm i takvinduer i soverom 3 og 4. Mulige årsaker kan være kondens og/eller fuktgjennomtrengning fra utsiden. Vinduene bærer preg av høy slitasje. Utskifting/vedlikehold bør påregnes.
 TG 3	Dører	TG3 Gjelder balkongdør i andre etasje. Døren er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Døren har feil på lukkemekanisme, noe som gjør at det er åpning mellom dørblad og karm i øvre del av døren i lukket posisjon. Reparasjon/utskiftning bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekingen er fra 1981 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket ble inspisert ved å fysisk være på taket der hvor det ble vurdert som forsvarlig. TG2 er valgt for hele bygningsdelen med bakgrunn i følgende hovedpunkter: -Konstruksjon og takteking er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. -Taktekingen bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert løse takstein i overgang mellom to takflater. -Det er registrert svanker/nedbøyninger i takkonstruksjonen. Dette kan indikere underdimensjonering/svekkelser. -Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. -Taktekingen har stedvis mosevekst. Dette kan påvirke taksteinens levetid negativt. Basert på alder og tilstand bør behov for tiltak kunne forventes.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra gang i andre etasje til nordvestvendt balkong. Balkongen har tettesjikt av tjæreapp og rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 111 cm. Tettesjiktet ble skiftet i 2015 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Helhetsvurdering	Helhetsvurdering av balkongen er basert på følgende hovedpunkter: -Konstruksjonen er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik. -Rekkverket bærer preg av slitasje. -Tettesjiktet har utettheter ved gjennomføring av rekkverkstolper. Tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Inngangsparti.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

 **TG 2** Annet | Terrassebord og rekkverk har noe algevekst/begroing. Overflatebehandling bør påregnes.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i naturstein, betong/murkonstruksjon og lettklinkerblokker.

 **TG 2** Grunnmur | Deler av grunnmuren var tildekket på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon var derfor ikke mulig.

Det er registrert riss/sprekker i grunnmuren på gavlvegg mot sydvest og ved inngangsparti. Sprekk ved inngangsparti er delvis skjult av trapp. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men en mulig årsak kan være setninger i grunnen. Det anbefales å tette åpne sprekker utvendig og deretter holde forholdet under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Byggegrunn | Stedvis synlig fjellgrunn.
Øvrig byggegrunn er ukjent.

Drenering

Alder og utførelse er ikke kjent. Grunnmuren er stedvis synlig fundamentert direkte til fjell.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Det er registrert noe fuktinnsig i kjelleretasjen. Dette indikerer svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Fuktig miljø i kjelleretasjen gir økt risiko for skader. Tiltak for å hindre fuktinnsig anbefales.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongstein mot nordvest.

 **TG 2** Forstøtningsmurer | Det er ikke etablert rekkverk på muren. Tiltak anbefales.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i blokkkonstruksjon mot sydvest.



TG 2

Helhetsvurdering

Muren har stedvise sprekker og riss. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er ikke etablert rekkverk. Tiltak anbefales.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.



TGIU

Oljetanker

Oljetank plassert i kjeller. I følge opplysninger fra eier ble tanken installert i 2010. Tanken er ikke i bruk. Ytterligere undersøkelser anbefales dersom tanken skal tas i bruk med bioolje.

Frittstående byggverk - Anneks.

Tidligere garasje innredet som kontor.
Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.
Profilert ytterdør.
Vinduer med to-lags glass fra 2015.
Gulv med varme belagt med fliser.
Veggflater belagt med panelplater og trepanel.
Himling belagt med trepanel.



TG 2

Frittstående byggverk

Følgende avvik er registrert.

-Utettheter i diffusjonssperre (plastfolie) ved gjennomføringer av takstoler i himling. Dette kan føre til kondensproblematikk. Konstruksjonen er lukket og ikke innsisert. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

-Det er registrert svanker/nedbøyninger i takkonstruksjonen. Dette kan indikere underdimensjonering/svekkelser.

-Kledningen har stedvis høy slitasje.

-Det mangler en rad med takstein på overbygg over inngangspartiet. Dette medfører økt fuktbelastning på undertaket.

Tiltak bør påregnes.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Brannslukningsapparater er utgått på dato. Minst ett apparat må vedlikeholdes/byttes for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 2,33 og 2,47 meter takhøyde i første etasje.

Det er målt mellom 0,70 og 2,49 meter takhøyde i andre etasje.

Det er målt mellom 1,88 og 1,92 meter takhøyde i kjelleretasjen (ikke for varig opphold).

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende tilbygg, datert 22.09.1969.
Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende tilbygg, datert 18.10.1976.
Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende tilbygg, datert 1977.
Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende oppføring av garasje, datert 18.09.1980.
Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende bruksendring av garasje til kontor, datert 25.03.2015.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

Eldre enn 5 år:
Fremlagt ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 15.03.2019.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt informasjon fra brann/feiervesen.
Sist utført tilsyn: 04.04.2022.
Ingen registrerte avvik.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke aktuelt.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 28.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

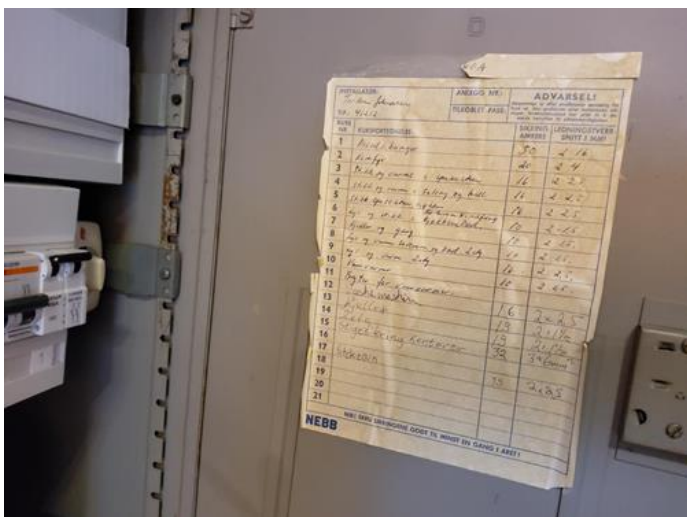
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk ved badekar, bad 1. etg.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Yttertak - [Taktekking.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap anneks.]

Egenerklæring

Ringåsveien 5, 1613 FREDRIKSTAD

28 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ringåsveien 5

Postadresse

Ringåsveien 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arv av barndomshjemmet.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Eggen, Espen Kristoffer

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2015
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt ny papp på terrasse over gang
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
usikker
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Naturlig fjell kommer inn i kjeller. Ved mye nedbør følger vannet fjellet blir det fuktig ett par steder.



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppdatert sikringsskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AL elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nytt elektrisk anlegg på kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Al elektriske

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

30+

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vann og kloakk til plastrør fra kjeller til påkobling i Ringåsveien

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arne Nilsen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Oljetank i kjeller. Montert ca 2010. Tank er tom men ikke sanert. Anlegget har ikke vært i bruk siden 2018. Da peis med oljebrenner ble fjernet.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert luft/luft varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Al elektriske

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Etter pålegg fra brannvesenet ble det installert nytt stålrør i pipe. 2023 Henriksen og sønner

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Fant spor etter rotter oktober 2024 i soverom 2 etg.. Usikker på hvor lenge det hadde pågått da eiendommen ikke var bebodd. Hadde kommet inn via lufte lokk kloakk i kjeller. Lokk stengt. ikke hatt problemer etter dette.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95496252

Egenerklæringsskjema

Name

Eggen, Espen Kristoffer

Date

2025-10-28

Identification



bankID Eggen, Espen Kristoffer



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eggen, Espen Kristoffer

28/10-2025
19:28:03

BANKID



40 G Vi / 6740334

Geomatikk

210/149 DSE

Prt.koll 1.side 119

Kart nr. 65/53.

gnr 210 bnr 149

År 19 53 d. 26.august ble det i medhold av § 57 i „Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924“ med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over

gnr. 10, brnr.149, Solhøyden, Glemmen. *Østalen*

Kjøper: Gunvor og Oddvar Eggen.

Rekvirent: Assistansebyrået.

Forretningen administrertes av undertegnede og etter be-
myndelse utført av John Saltvik i overvær av vitnet Eilif
Pettersen.

Alle vedkommende var gitt lovlig varsel i henhold til be-
rømmelse løpenr. dat.d. 24.august 1953.

Av disse møtte grunneiere Josef Johansen og kjøper Oddvar
Eggen. Av naboer møtte Rolf Solli.

Etterat grensene var fastlagt ble disse målt og fremgår av
etterstående kart i målestokk 1:250 .

Parsellen er gitt følgende grensebeskrivelse:

Delet tar sin begynnelse i parsellens sydvestre hjørne i en
bolt og går så 20.70 m i nordvestlig retning til en gj.st.
Herfra 31.-m i nord-nordøstlig retning til et kors i fj.
Videre 17.-m i sydøstlig retning til en bolt. Endelig 34.30 m
i sydvestlig retning tilbake til utgangspunktet.
Alle linjer er rette.

Arealet er: 589.4 m²

Da intet forlangtes tilføyset angående grensende avsluttedes
forretningen.

Eilif Pettersen

John Saltvik

Kartover grnr. 10, brnr. 149, Solhøyden,

Glemmen .

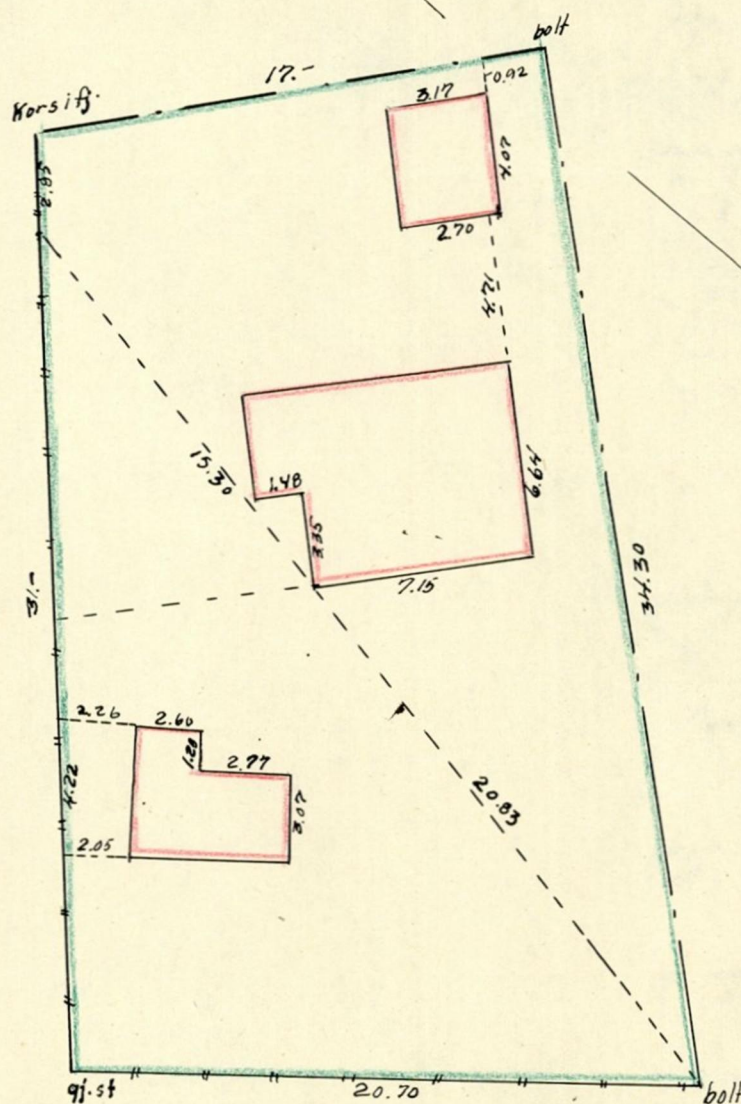
Ringåsveien 5

Kjøper: Gunvor og Oddvar Eggen.

Areal: 589,4 m²

M = 1:250

Kartet skal ikke tinglyses.



Glemmen bygnings-
og oppmålingssjef

[Signature]



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Ringåsveien 5 ▼		
Areal:	m ² *	Se vedlagt målebrev	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	149	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Ringåsveien 5					

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 eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 04.04.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 08.09.2025		

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/149/0/0

Eierrepresentant: Eggen Kolbjørn Etterlatte

Regningsmottaker: Eggen Kolbjørn Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SOLHØIDEN	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	149	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	123,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ringåsveien 5 1613 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Sandbæk	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13408203	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		152

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
EGGEN KOLBJØRN			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	2 392 200,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 7 655,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 4 637,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 8 882,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00

kr 28 903,00



HENRIKSENS BRENSSELFØRRETNING OG VARMESENTER AS
Asbjørn Eikeland
Østkilen 6
1621 GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse
2019/3705-4-55816/2019-KAJH

Klassering
210/149

Dato
15.03.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
384/19

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 12.03.2019 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Ringåsveien 5, Fredrikstad.

Gnr. 210

Bnr. 149

Fnr.

Arbeidets art: Rehabilitering av pipe.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 15 Bankkonto:

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/149/0

Bruksnavn	SOLHØIDEN	Beregnet areal	123.7
Etablert dato	08.06.1937	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	2
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KOLBJØRN EGGEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	10.01.2018	10.01.2018		
AF - Annen forretningstype	28.11.2012	28.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	14.11.1938			
SK - Skylddeling	08.06.1937			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	12.12.2006	93.6	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		30.1	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13408203	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
13408211	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13408203: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1954	15.12.1954

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	99.0	0.0	99.0	0.0
H02	0	53.0	0.0	53.0	0.0

Bygning 13408211: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.09.1981	15.09.1981

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ringåsveien	5		1613 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

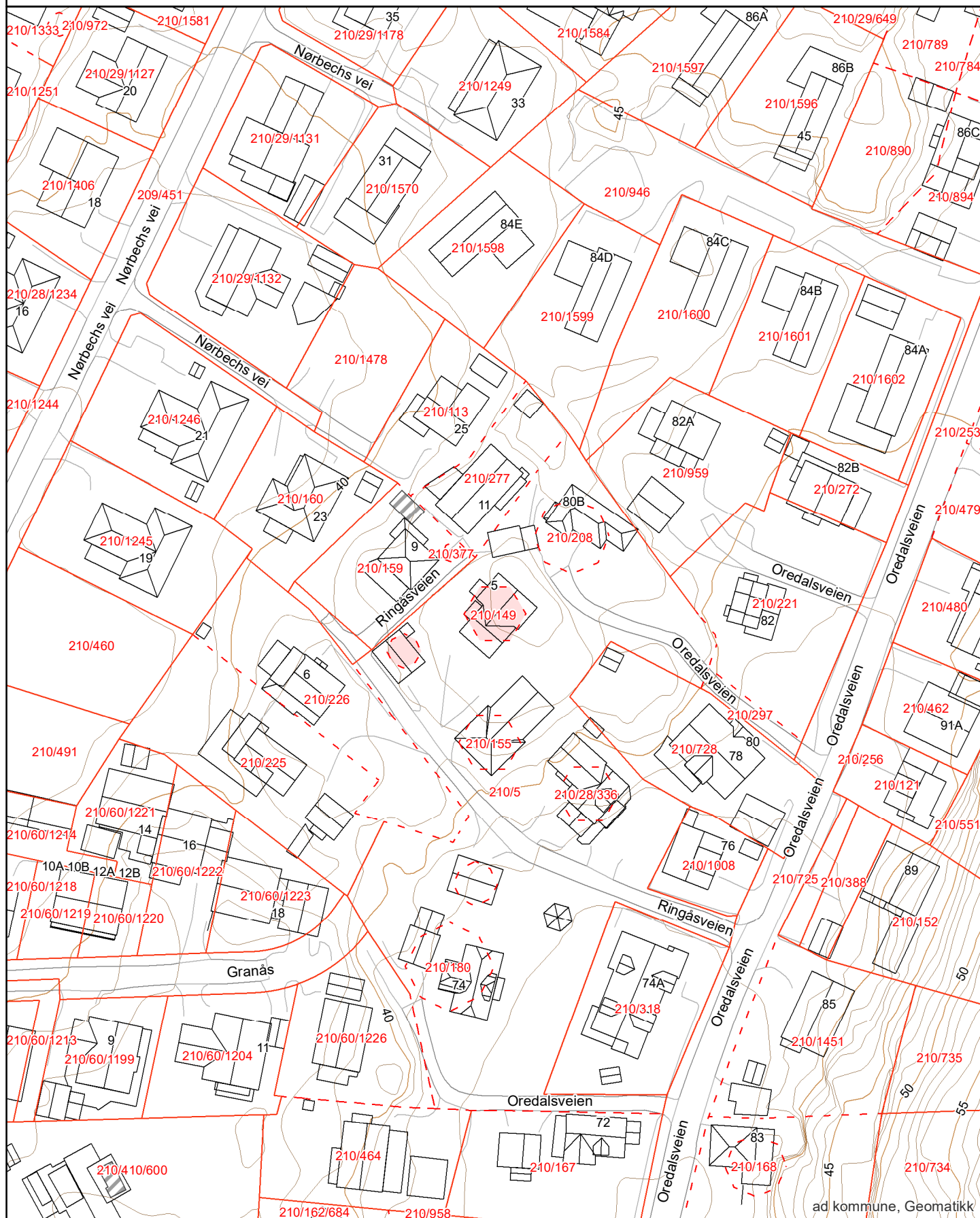
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Ringåsveien 5, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/149/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-22



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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567396.99779	610647.99822	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Ringåsveien 5, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/149/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-22



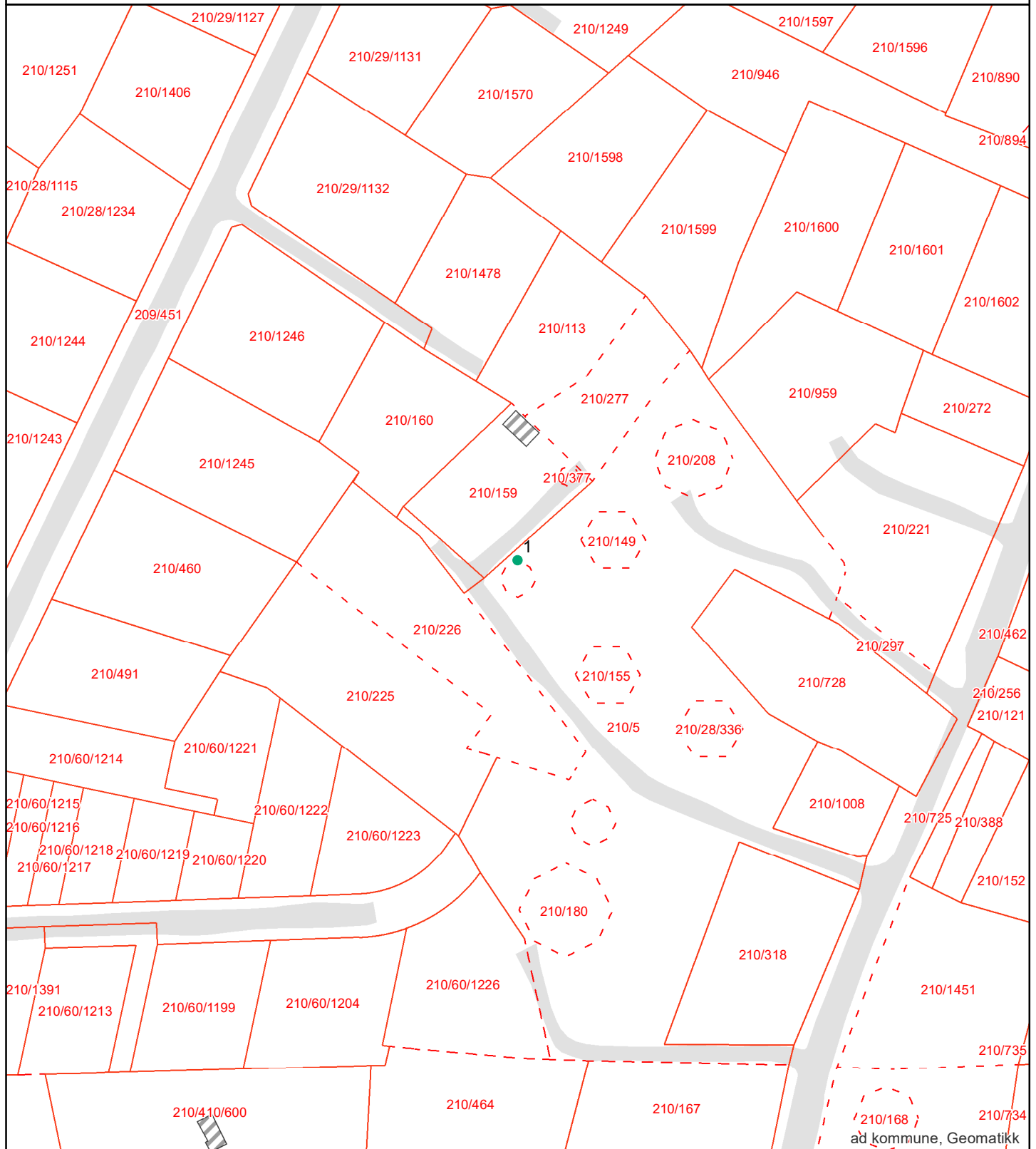
Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567393.15145	610636.29267	Ikke spesifisert	20.05	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Eggen Kolbjørn Etterlatte

Solhjulet 21

1671 KRÅKERØY

Adresse: Ringåsveien 5 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 13408203
Eiendom: 210 / 149 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 3
Tilsyn: Utført 04.04.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

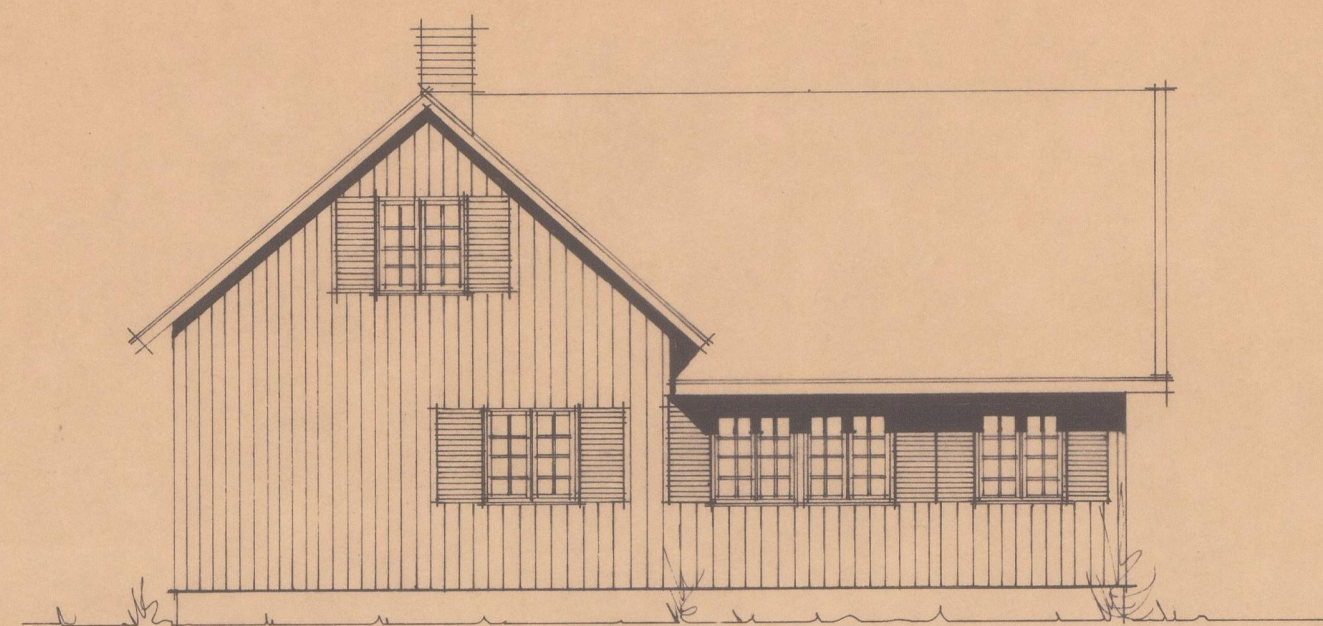
Dato: 24.10.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 12078

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.

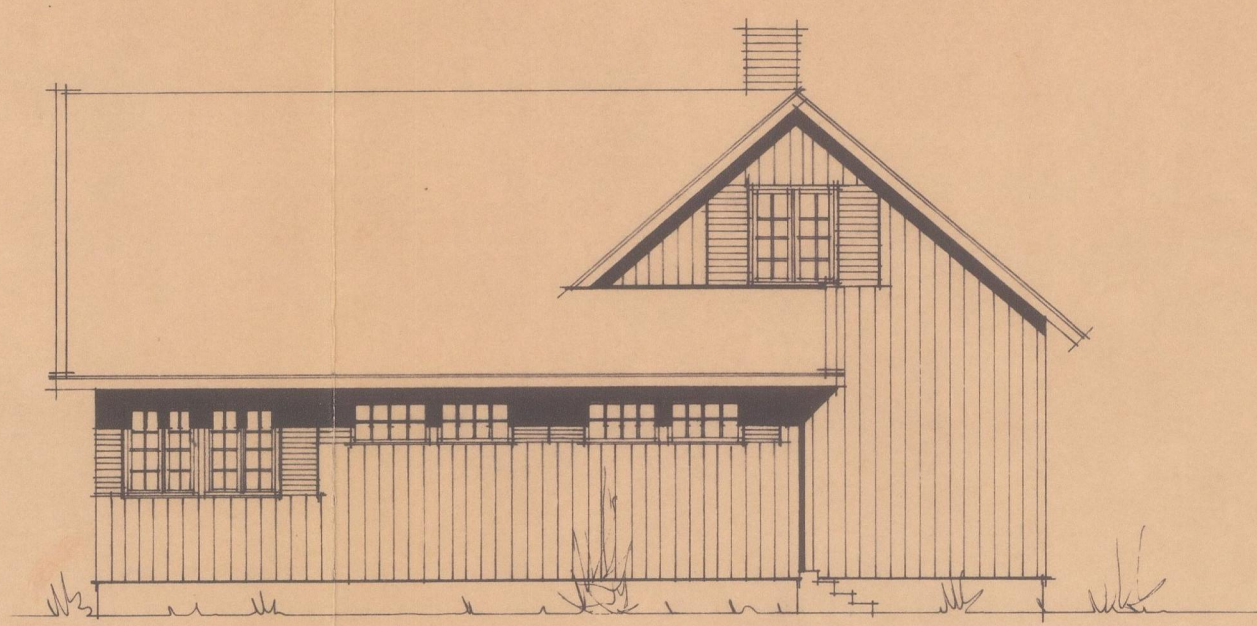
OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

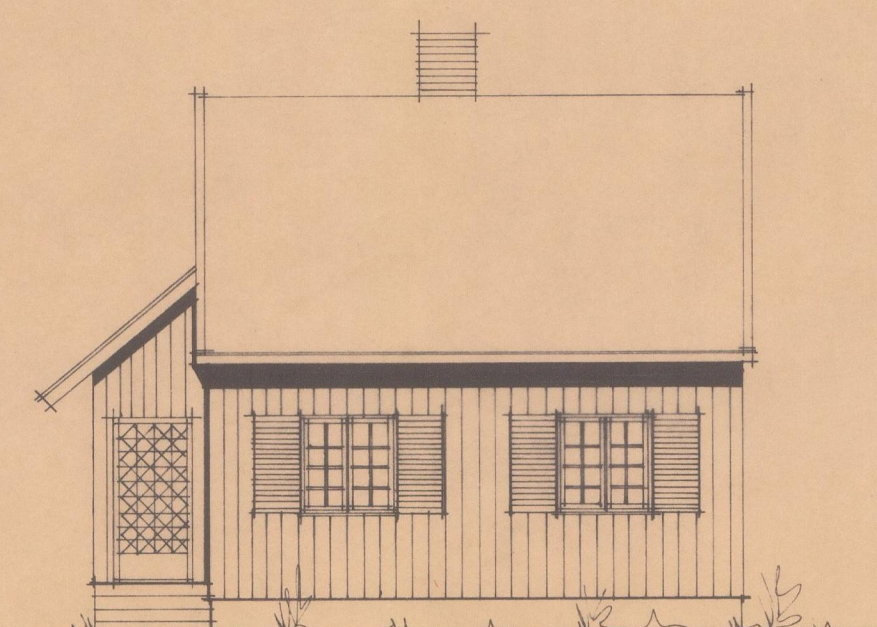
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



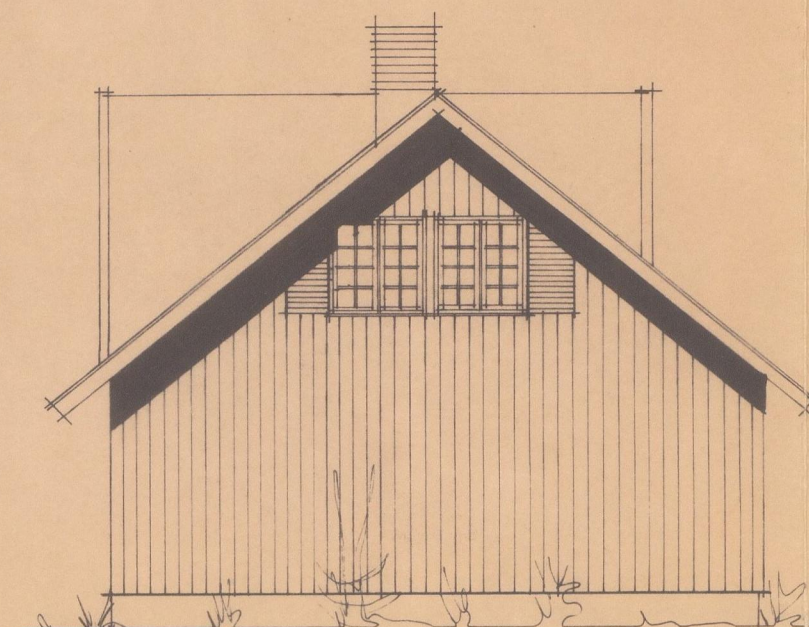
FASADE MOT SYD-ÖST



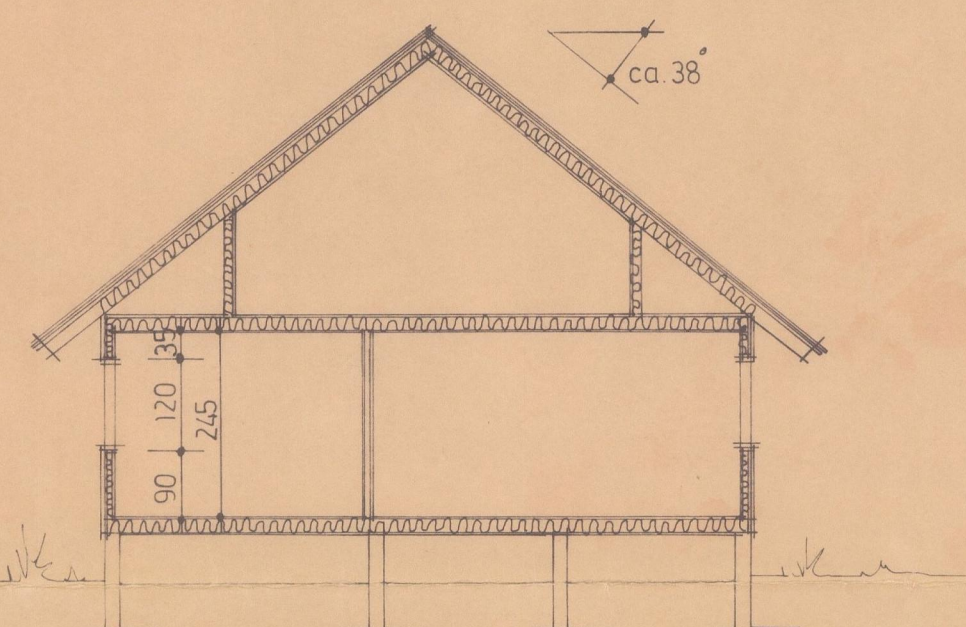
FASADE MOT NORD-VEST



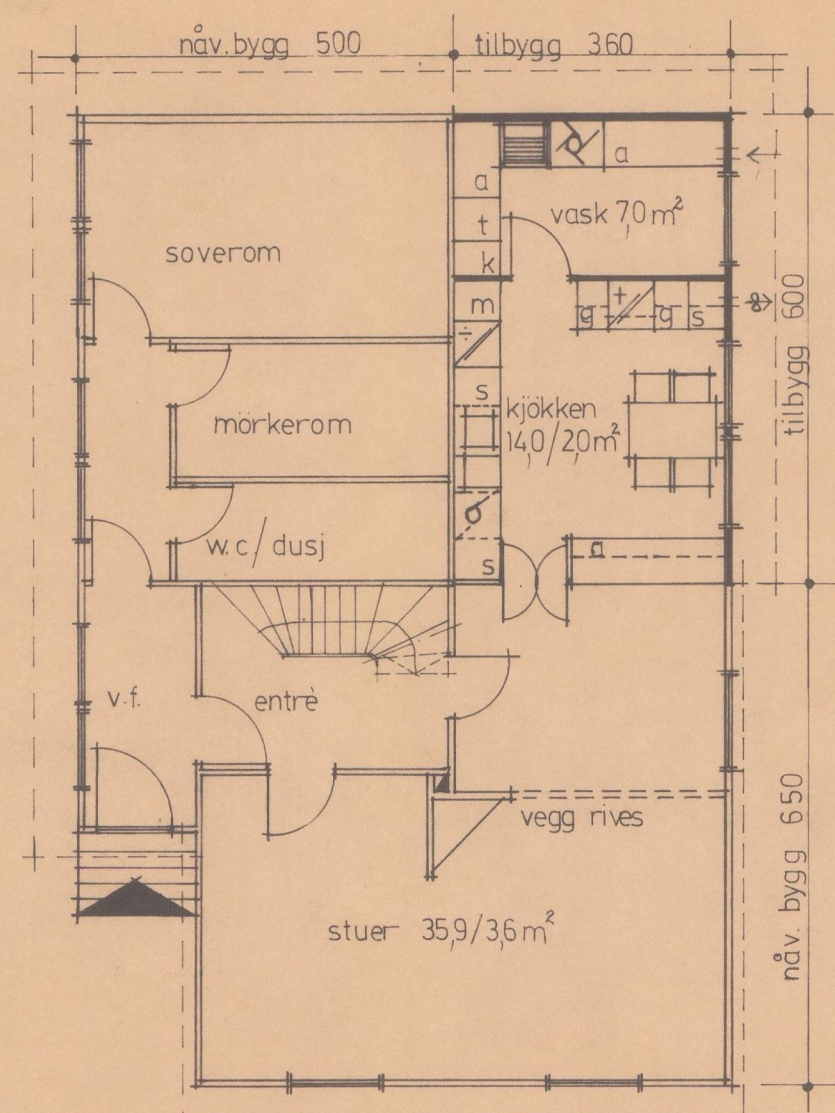
FASADE MOT SYD-VEST



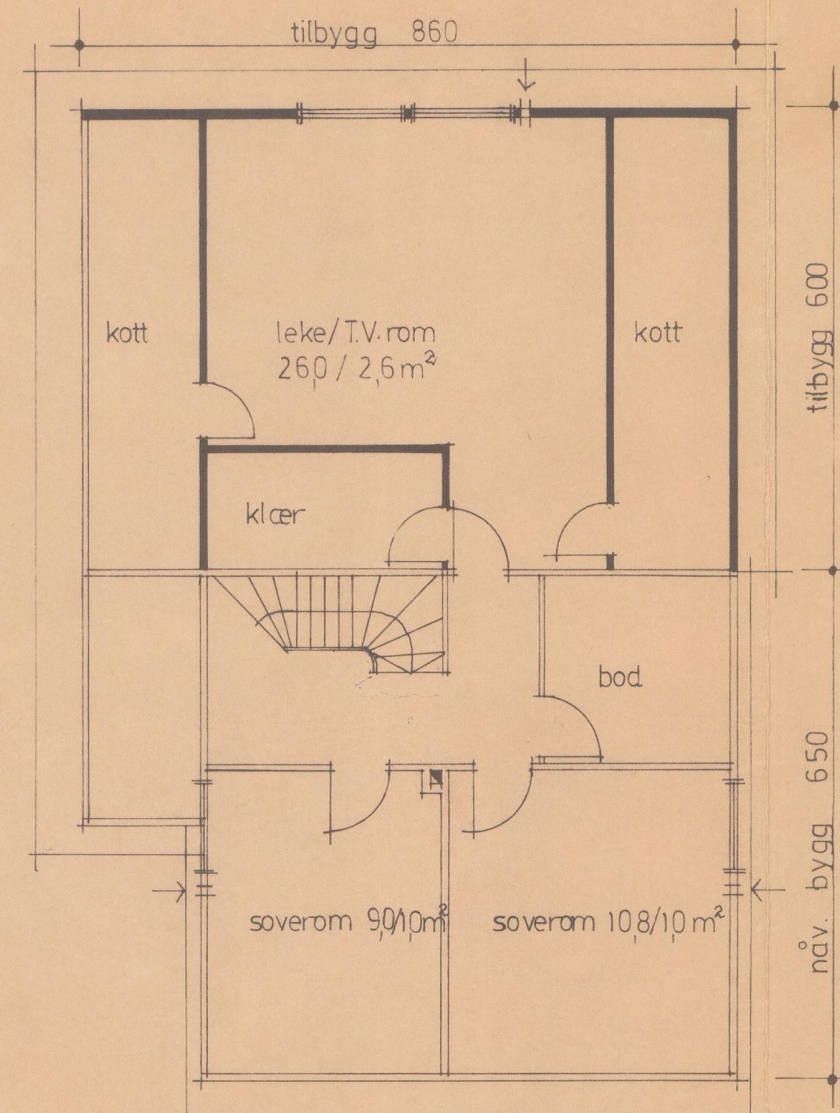
FASADE MOT NORD-ÖST



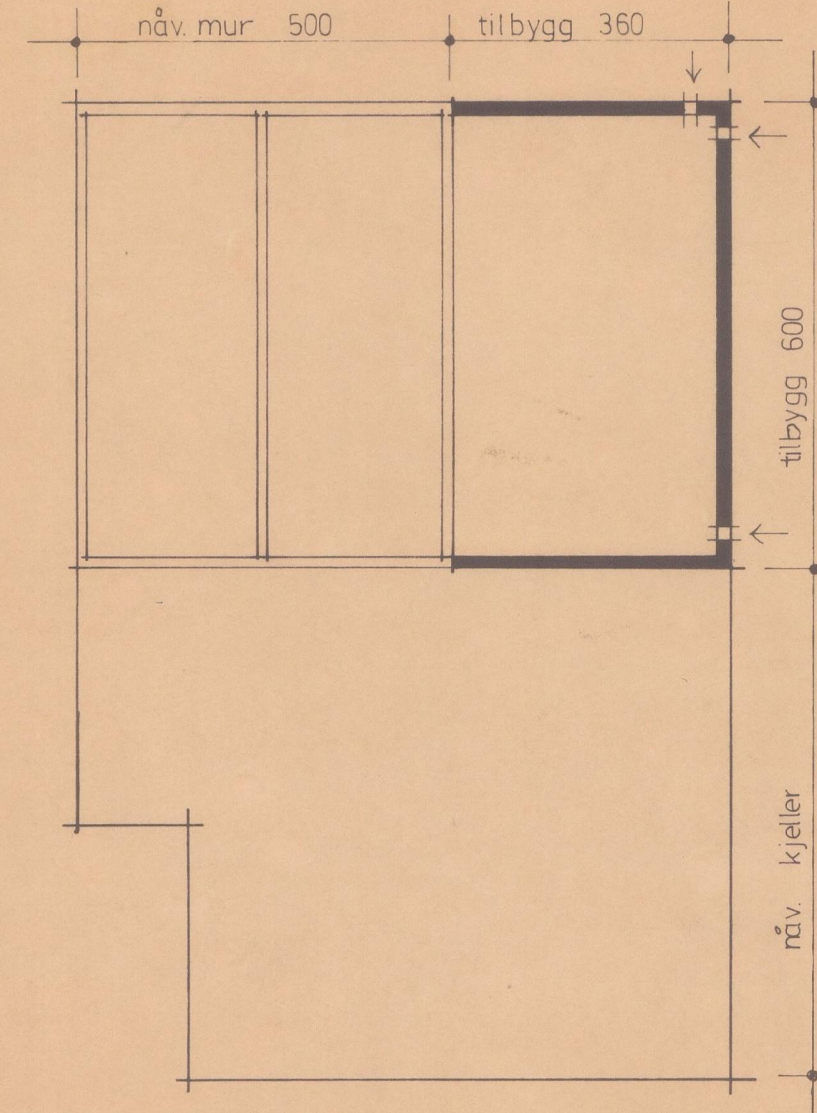
SNITT TILBYGG



PLAN 1. ETG.
tilbygg brutto flate: 21,6 M²
nåv. byggbrutto flate: 80,8 M²



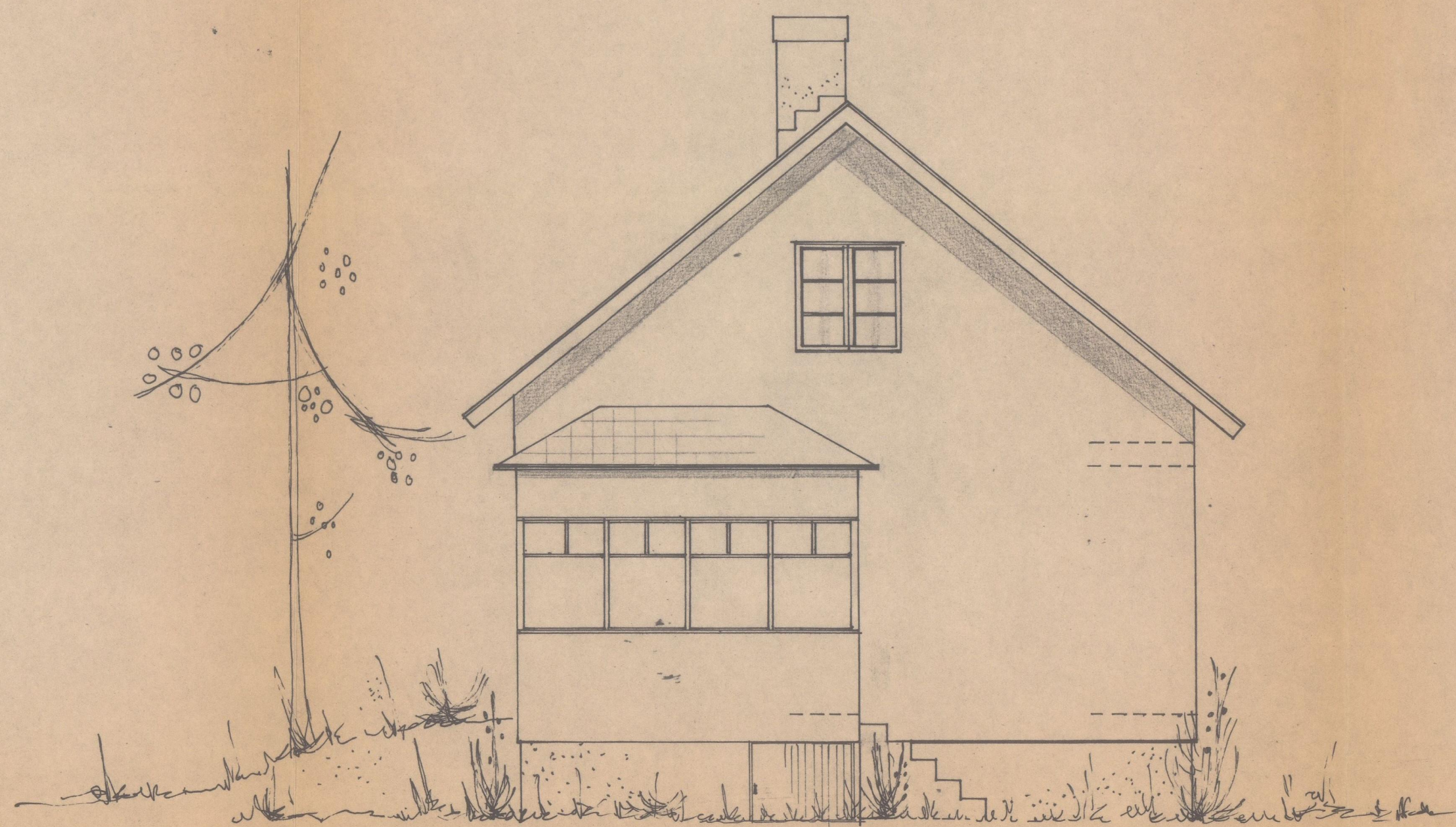
PLAN 2. ETG.
tilbygg brutto flate: 51,6 M²



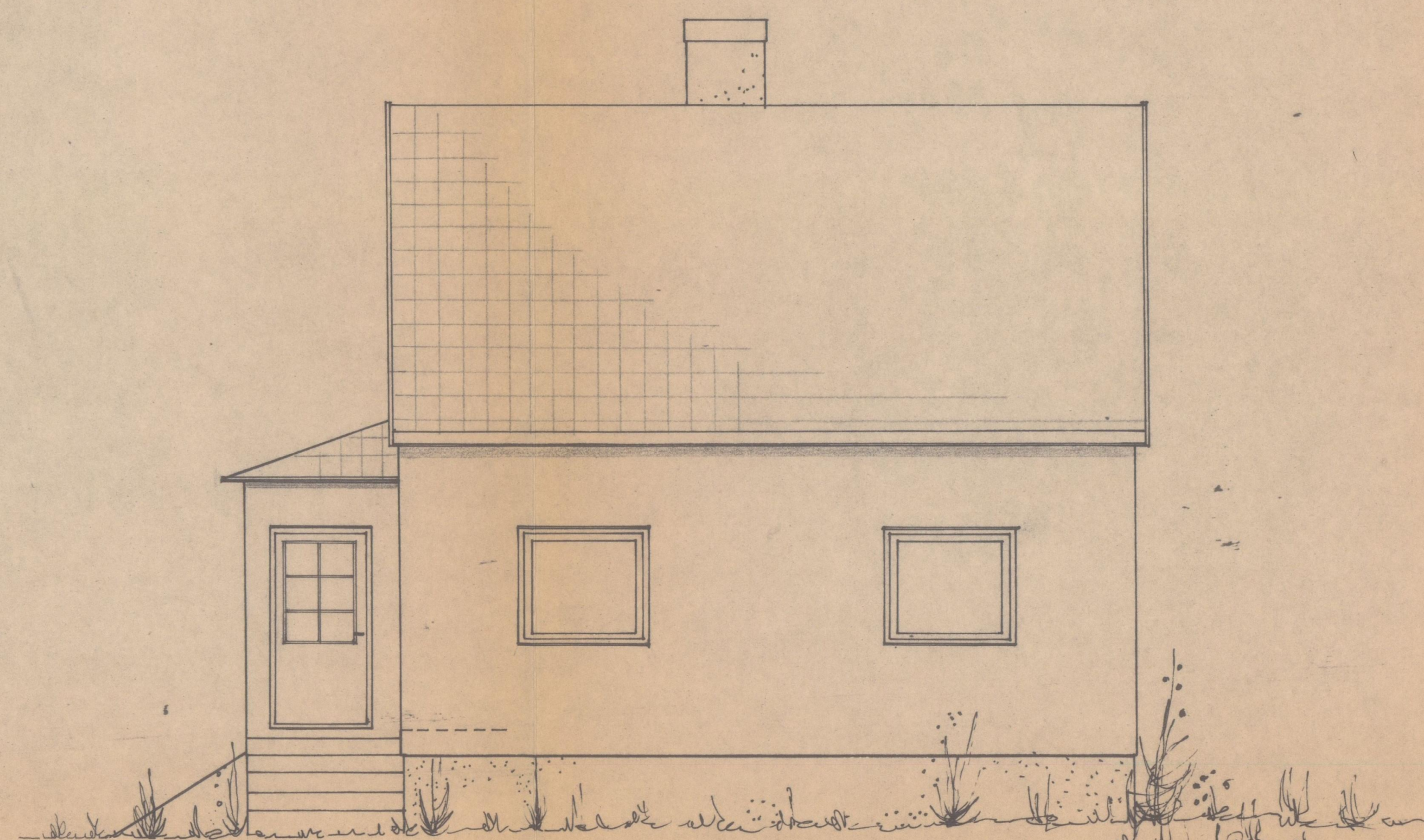
PLAN GRUNNMUR

BJÖRG OG KOLBJÖRN EGGEN

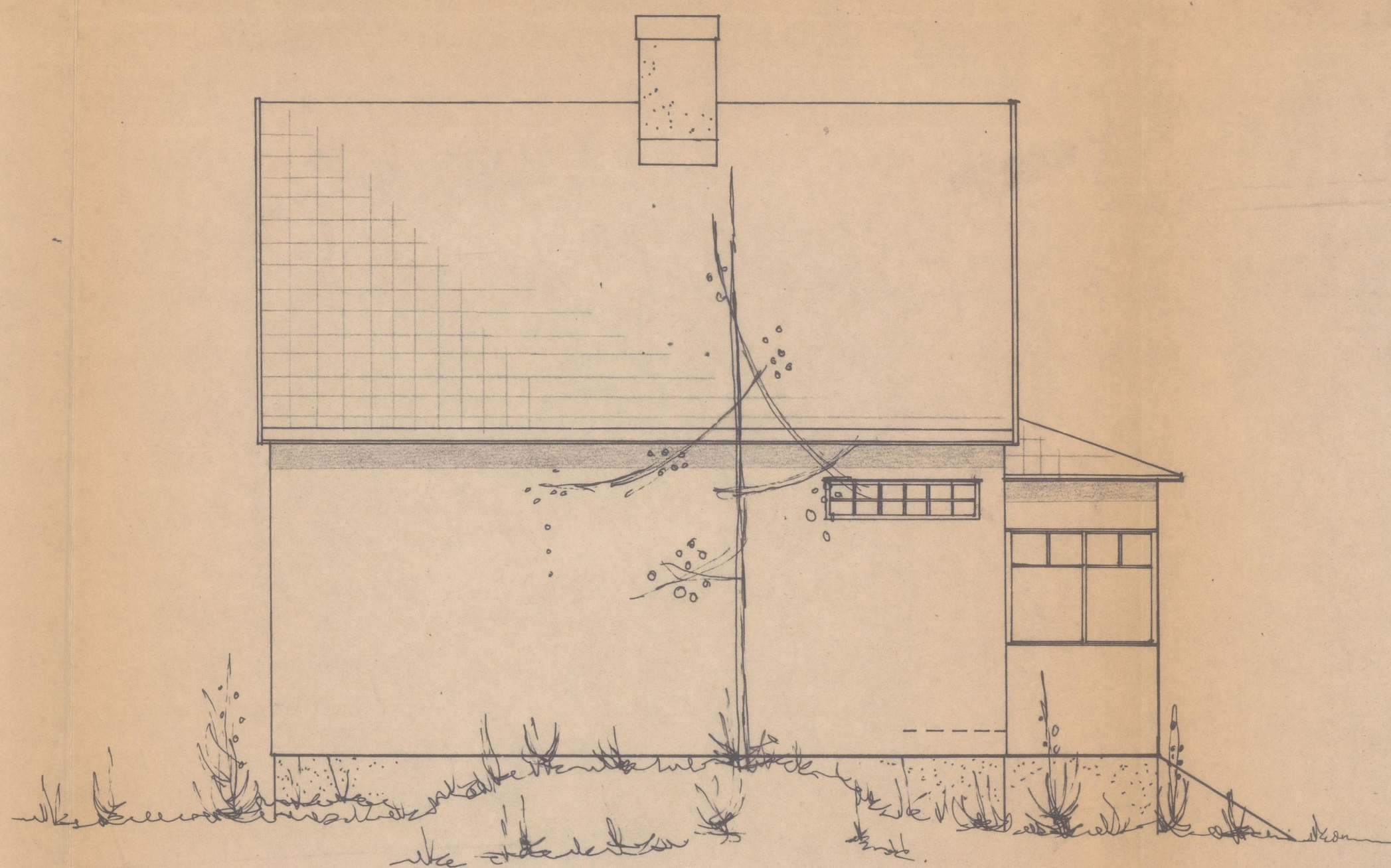
RINGÅSVEIEN 5. FREDRIKSTAD
OMGJØRING OG TILBYGG.
PLANER, SNITT OG FASADER
MAL 1:100 18.10.76.



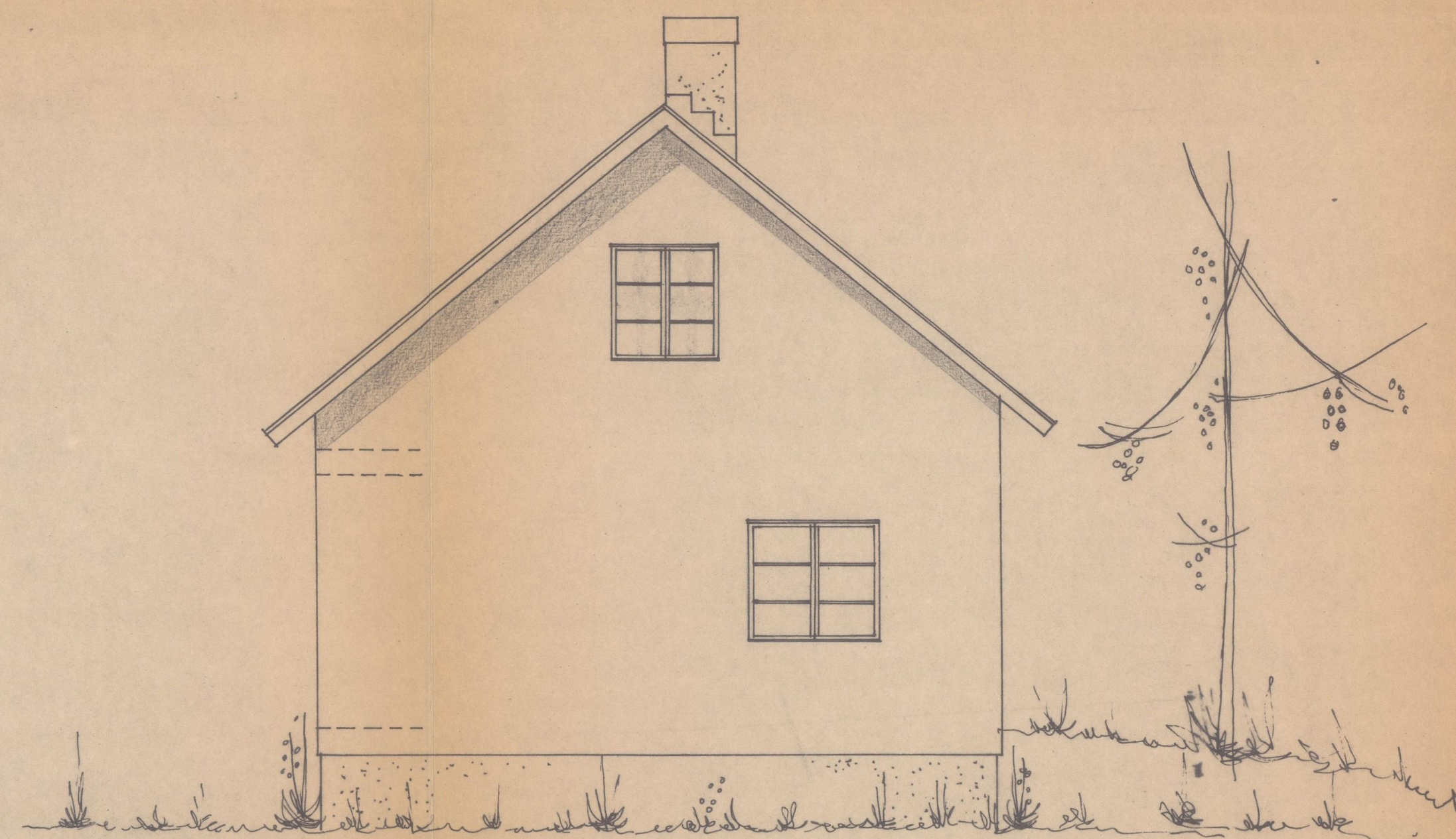
FASADE MOT NORD-VEST.



FASADE MOT SYD-VEST.



FASADE MOT NORD-ÖST.



FASADE MOT SYD-ÖST.

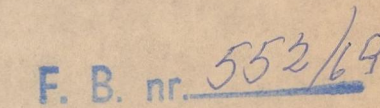
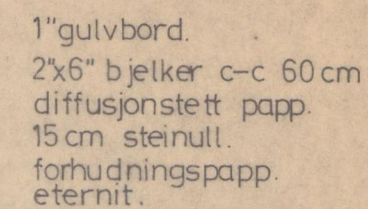
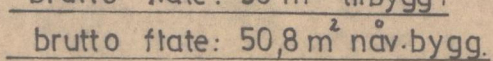
F. B. nr. 552/69

GODKJENT AV
BYGNINGSRADET

KOLBJÖRN EGGEN.
RINGÅSVEIEN 5.

OMGJÖRING OG TILBYGG.
FASADER. OPPMALINGSTEGNING.
MÅL 1:50.
DATO 22.9.69.

Mart Christensen



GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

KOLBJÖRN EGGEN.

RINGÅSVEIEN 5.

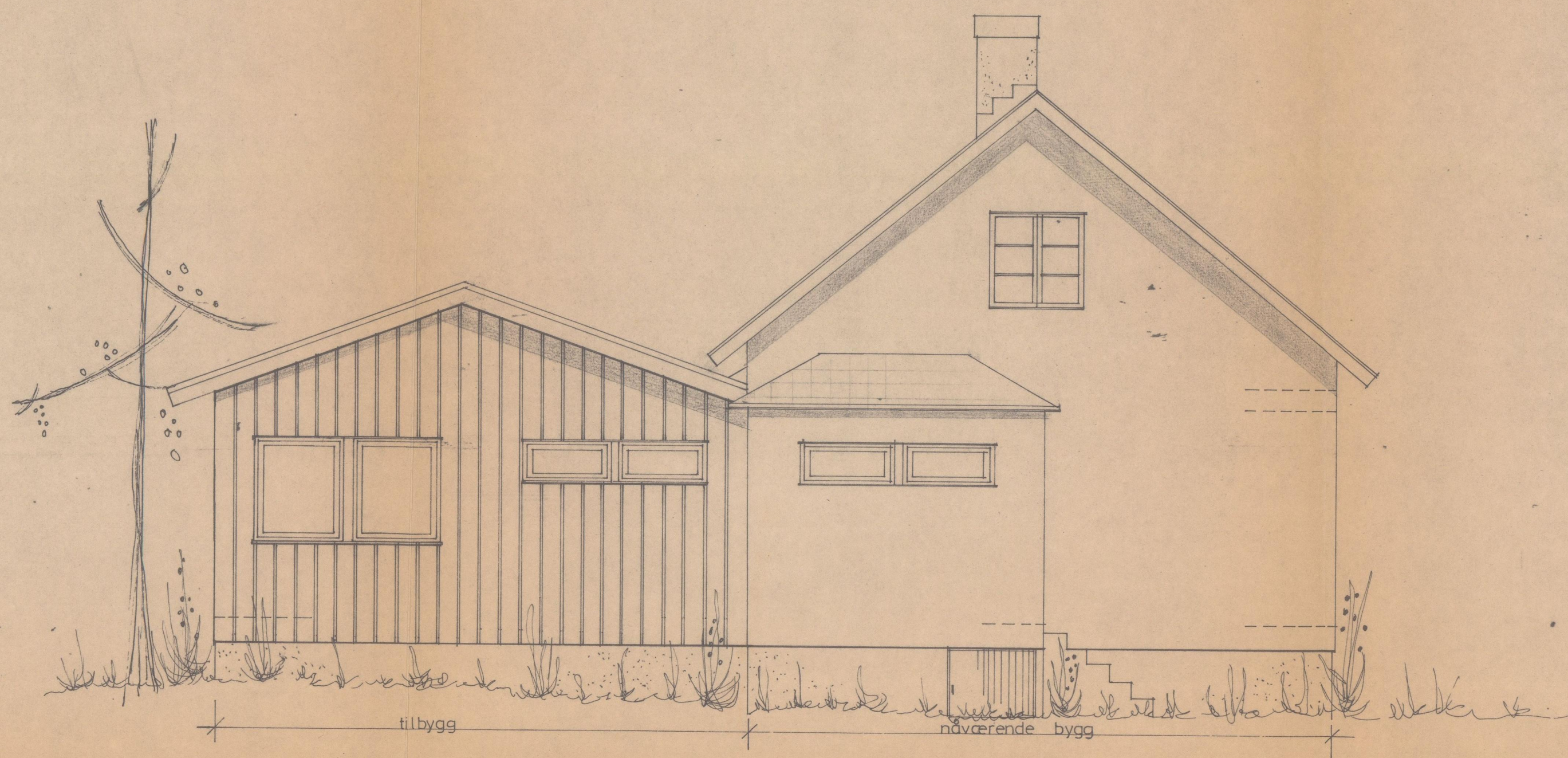
OMGJÖRING OG TILBYGG.

UMGJORTIN
PLAN, FUN

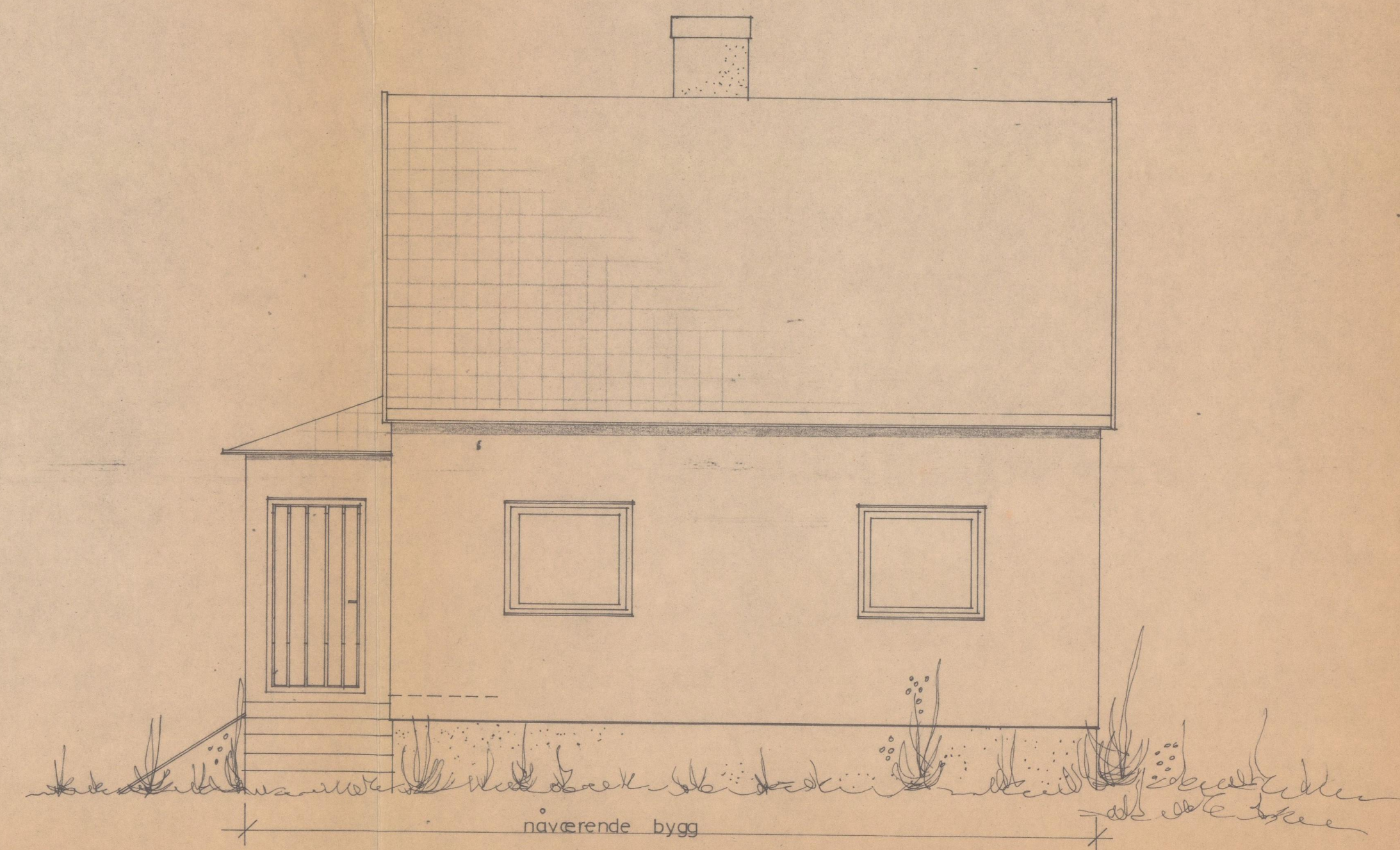
PLAN, FUND, PU
MÅL 1:50.

MAL 1:50.
DATO 22.9.69.

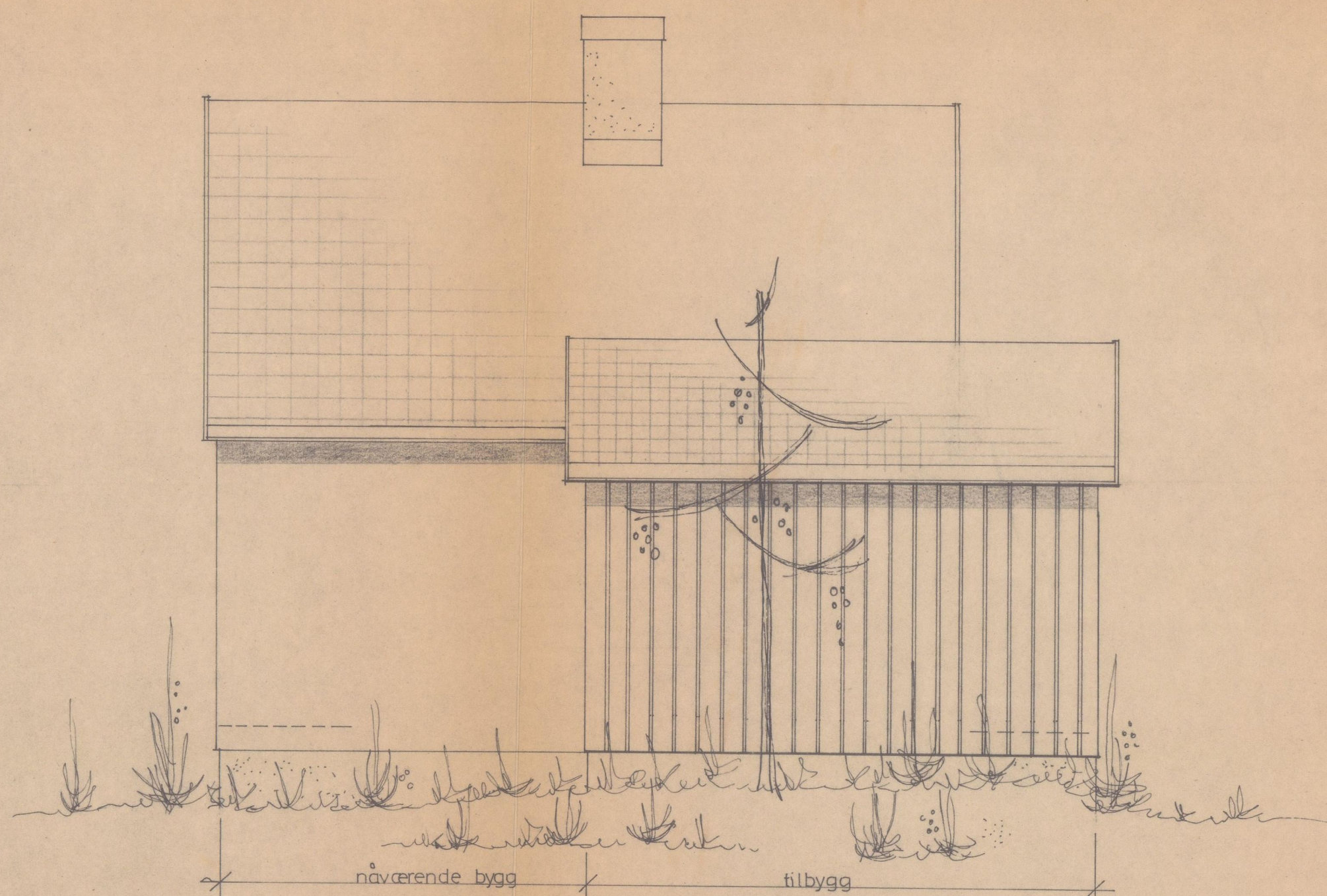
DATE 22.9.69.
Mant Christianen.



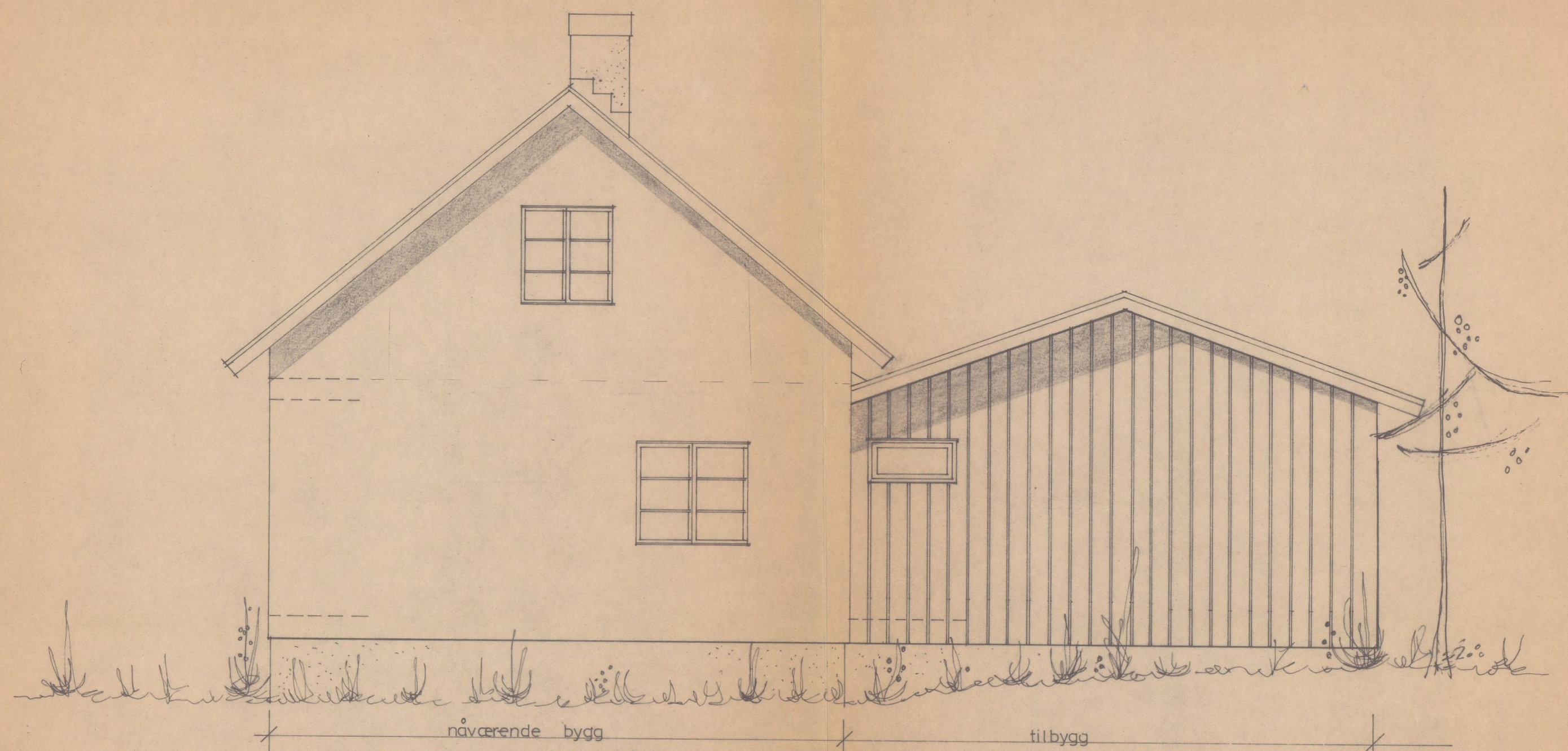
FASADE MOT NORD-VEST.



FASADE MOT SYD-VEST.



FASADE MOT NORD-ØST.



FASADE MOT SYD-ØST.

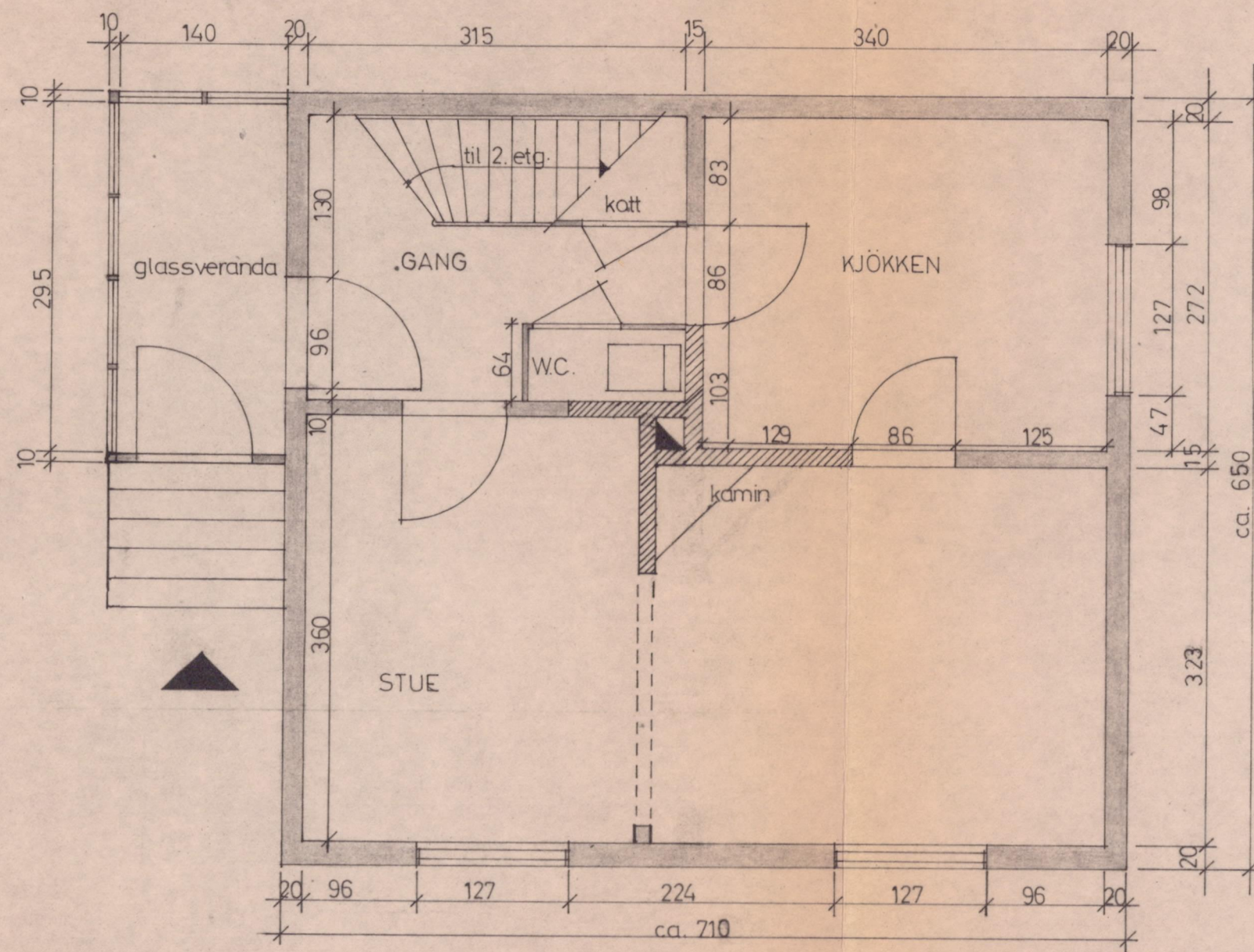
F. B. nr. 552/69

Godkjent av
Bygningsrådet

KOLBJÖRN EGGEN.

RINGÅSVEIEN 5.
OMGJØRING OG TILBYGG.
FASADER MED TILBYGG.
MÅL 1:50.
DATO 22.9.69.

Mart Christensen.



PLAN AV 1. ETG.
OPPMÅLING.

F. B. nr. 552/69

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

KOLBJÖRN EGGEN,

RINGÅSVEIEN 5.

OMGJØRING OG TILBYGG.

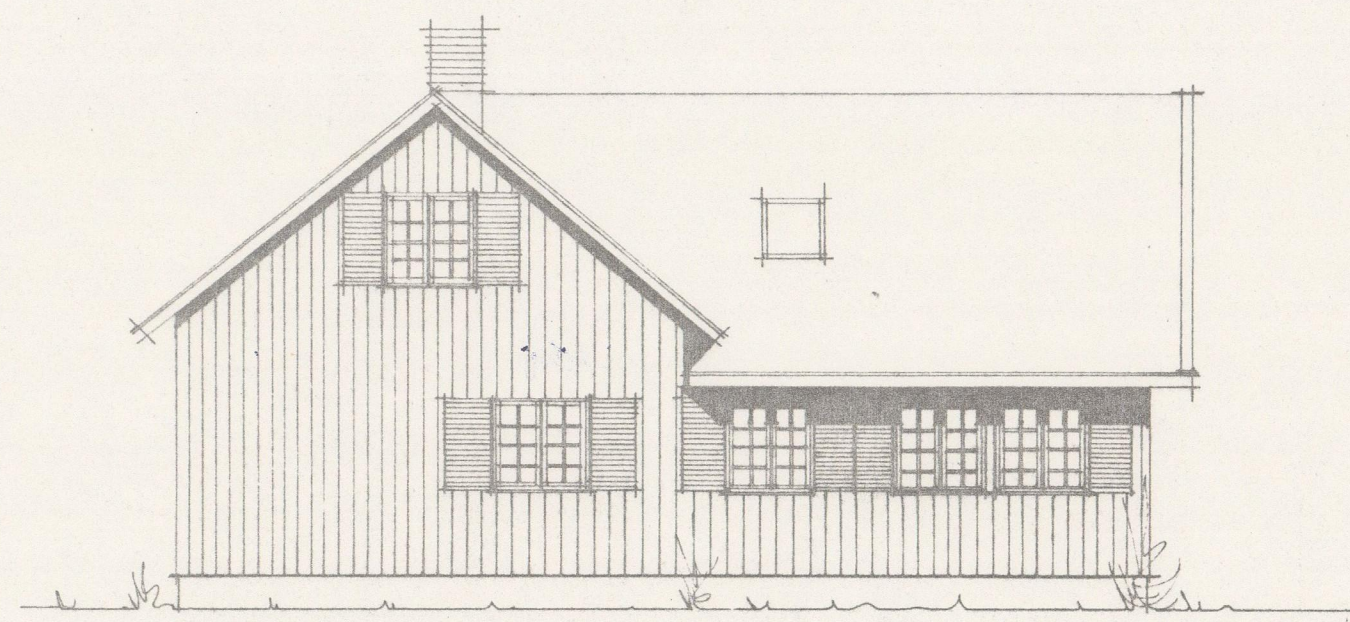
PLAN, OPPMÅLINGSTEGNING.

MÅL 1:50.

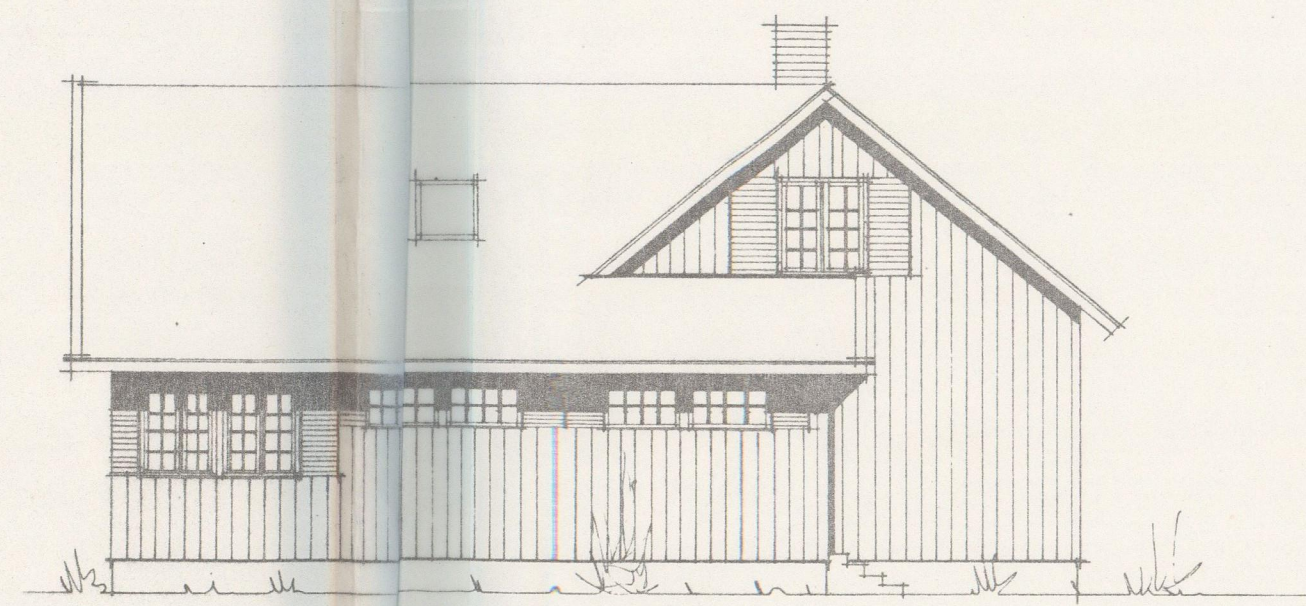
DATO 22.9.69.

Marit Christensen.

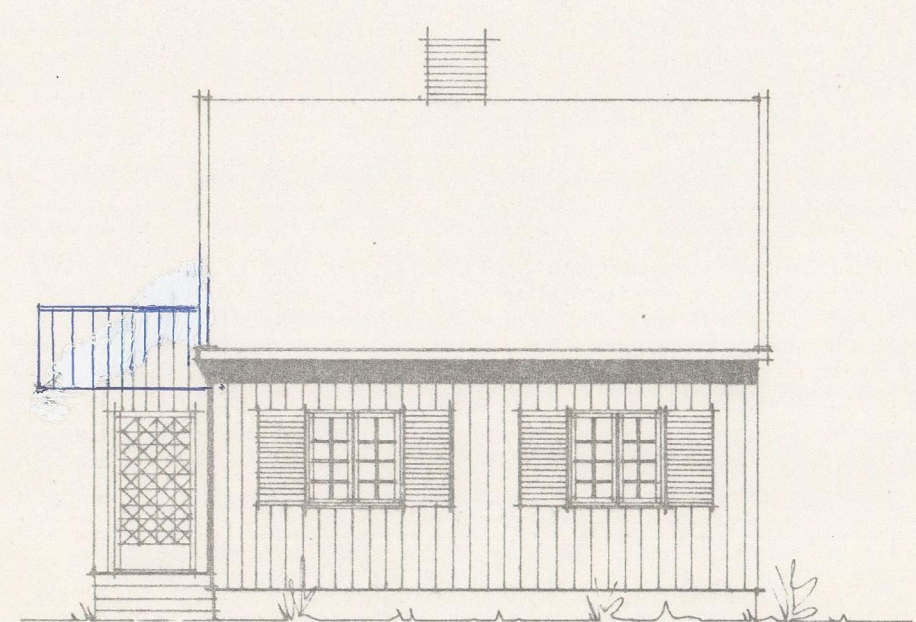
*Korrigert etter ferdigbefaring
11/1-80*



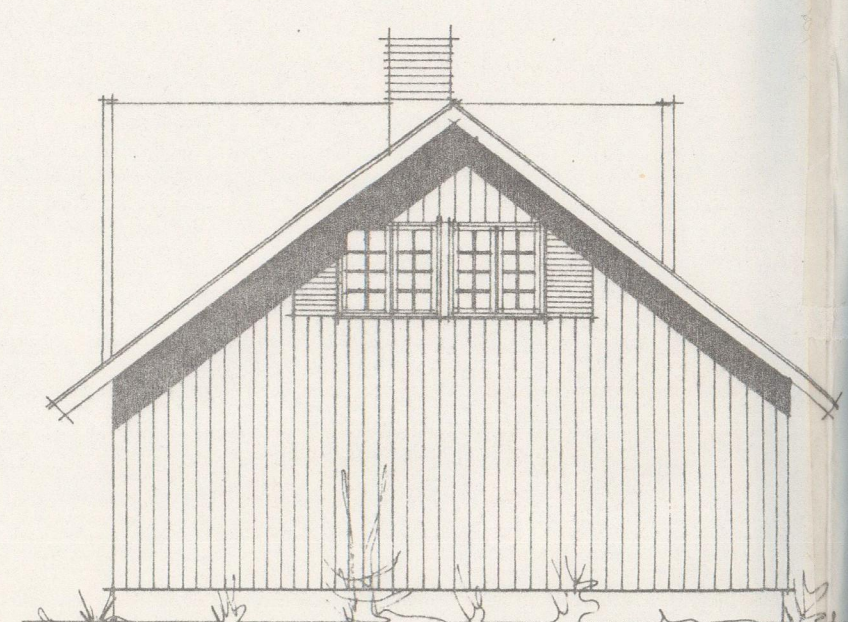
FASADE MOT SYD-ÖST



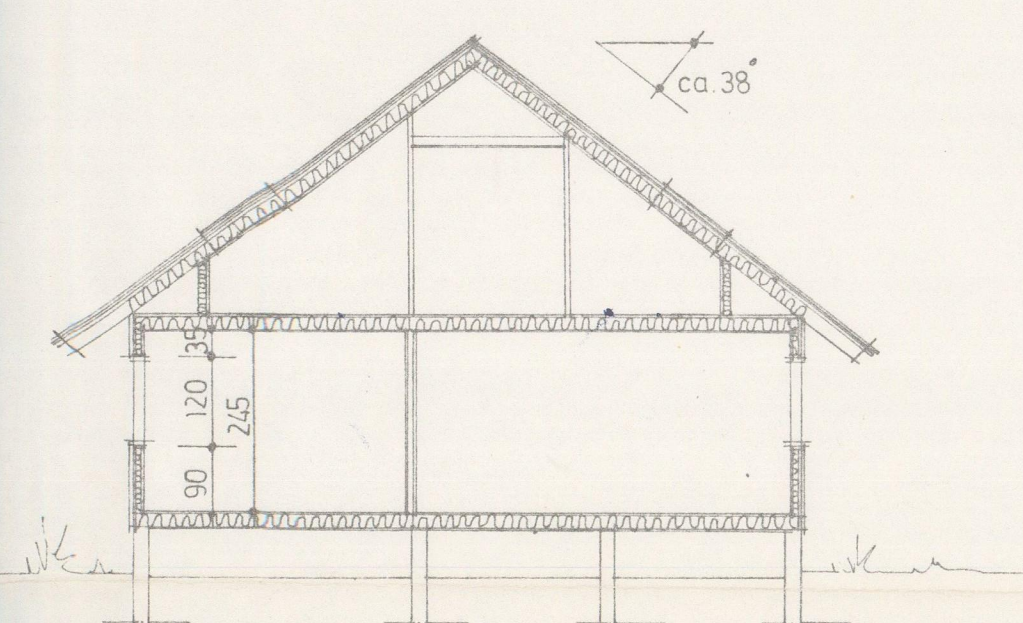
FASADE MOT NORD-VEST



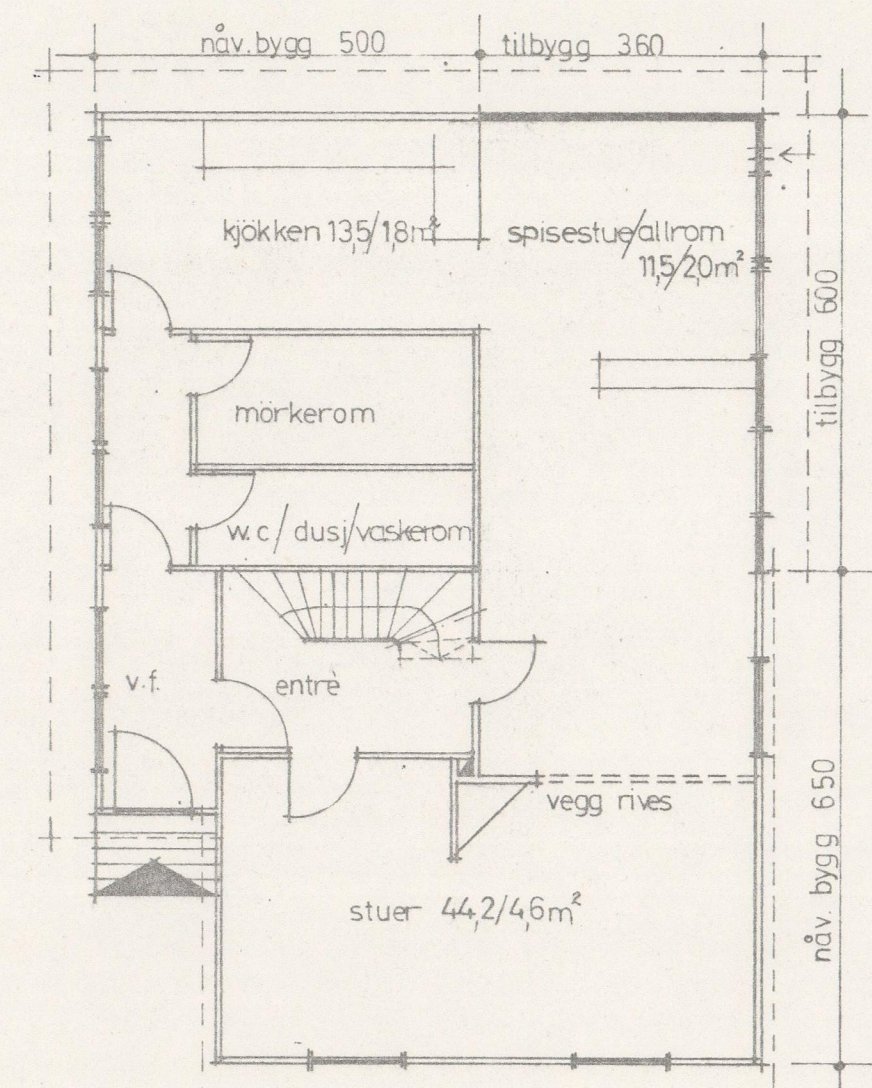
FASADE MOT SYD-VEST



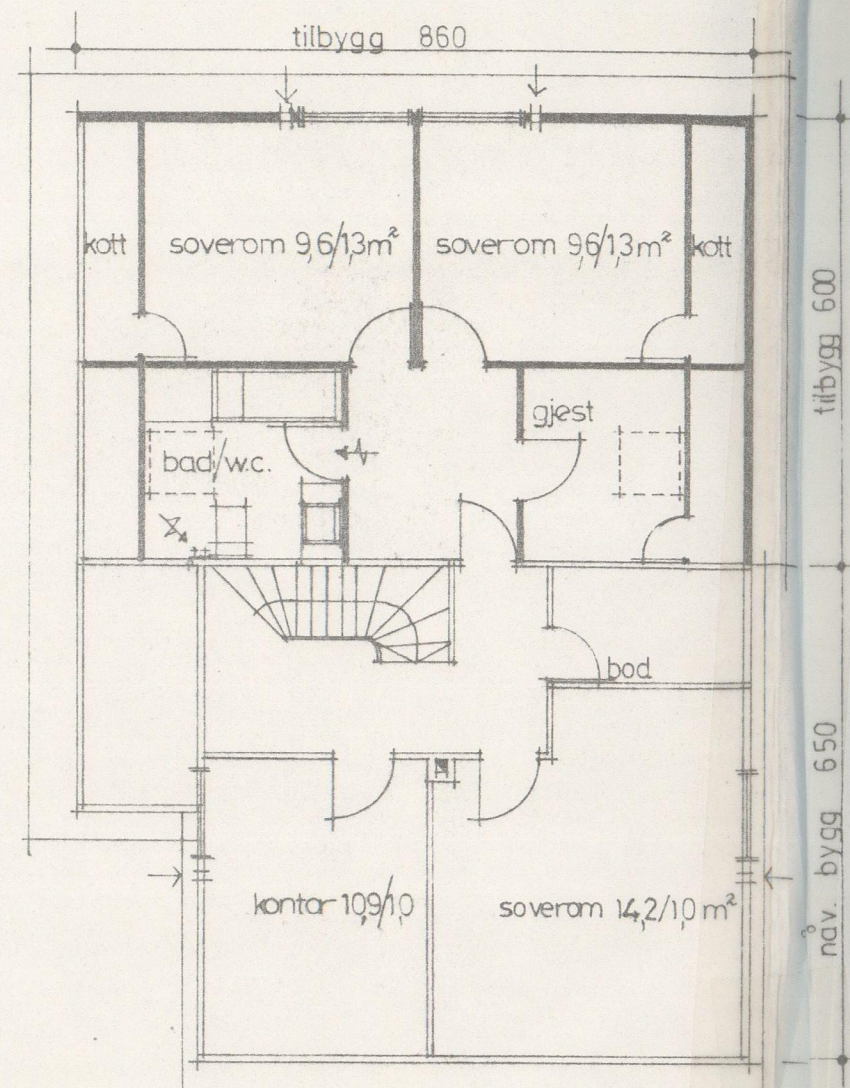
FASADE MOT NORD-ÖST



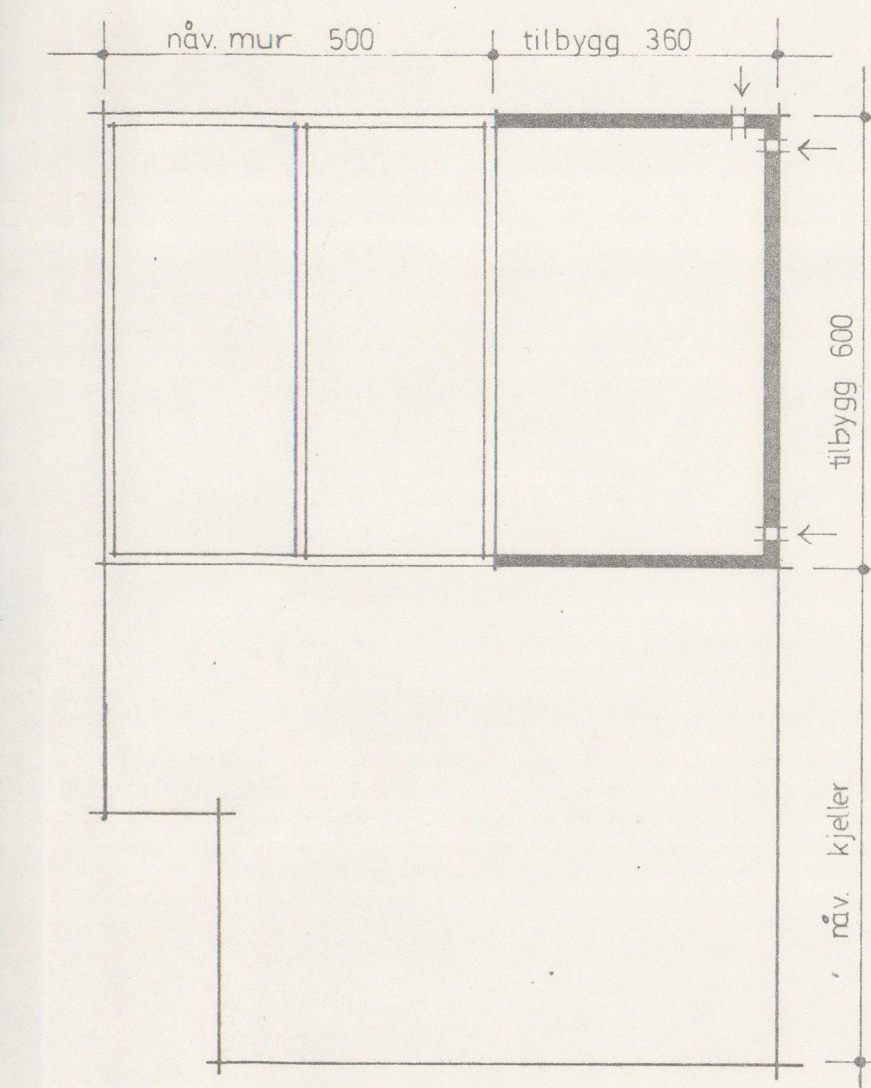
SNITT TILBYGG



PLAN 1. ETG.
tilbygg brutto flate: 21,6 M²
nåv. byggbrutto flate: 80,8 M²



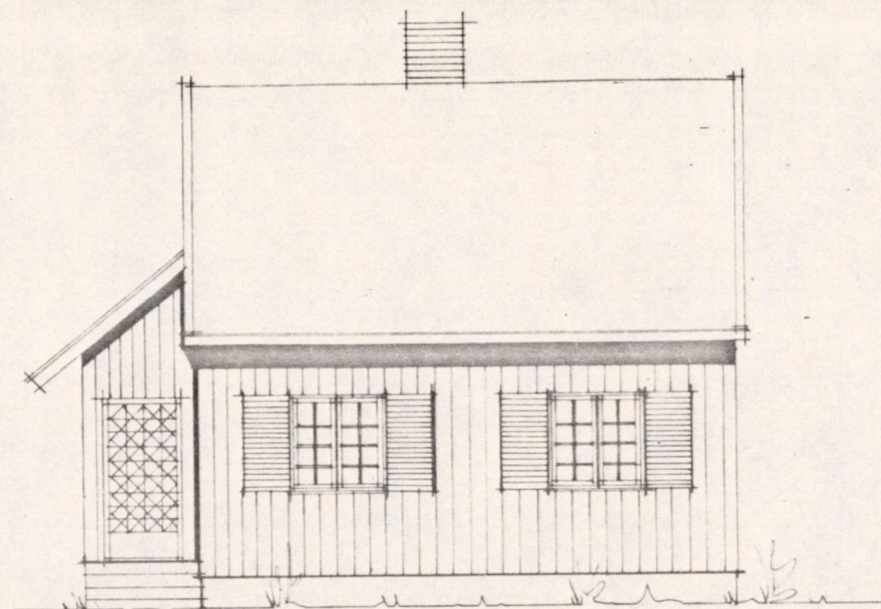
PLAN 2. ETG.
tilbygg brutto flate: 51,6 M²



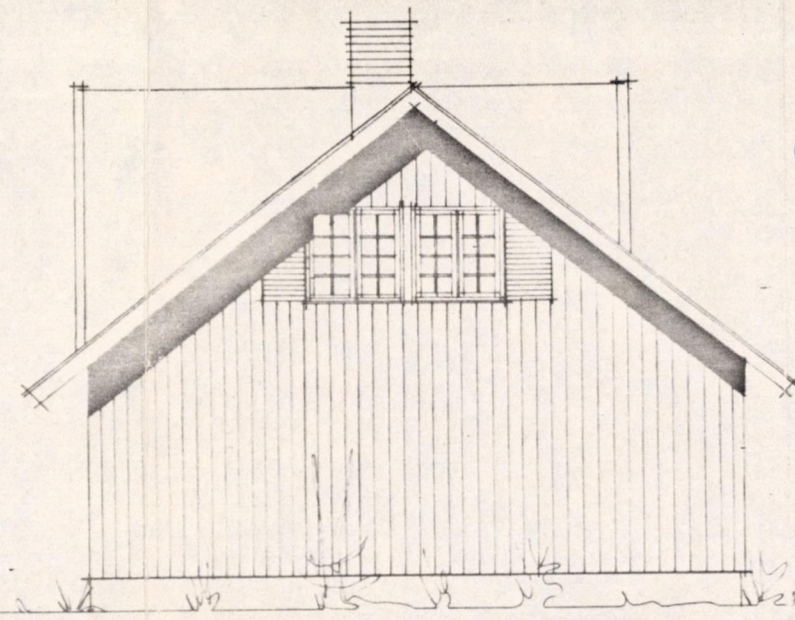
PLAN GRUNNMUR

BJÖRG OG KOLBJÖRN EGGEN

RINGÅSVEIEN 5. FREDRIKSTAD
OMGJØRING OG TILBYGG.
PLANER, SNITT OG FASADER
MAL 1:100 18.10.76. rev april-78

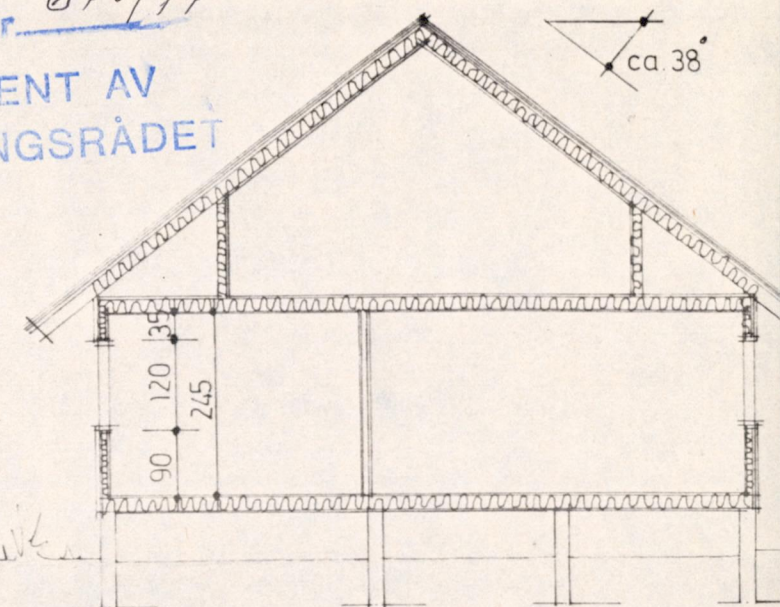


FASADE MOT SYD-VEST

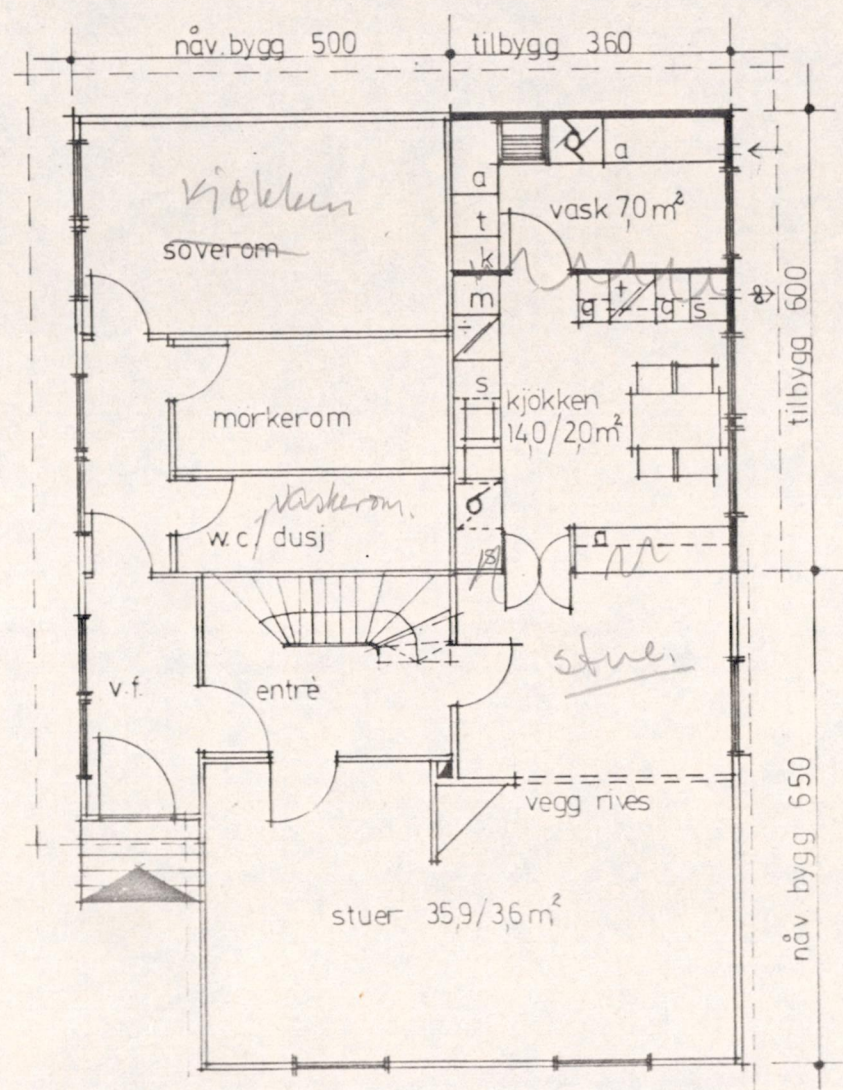


FASADE MOT NORD-ÖST

F. B. nr. 670/77
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

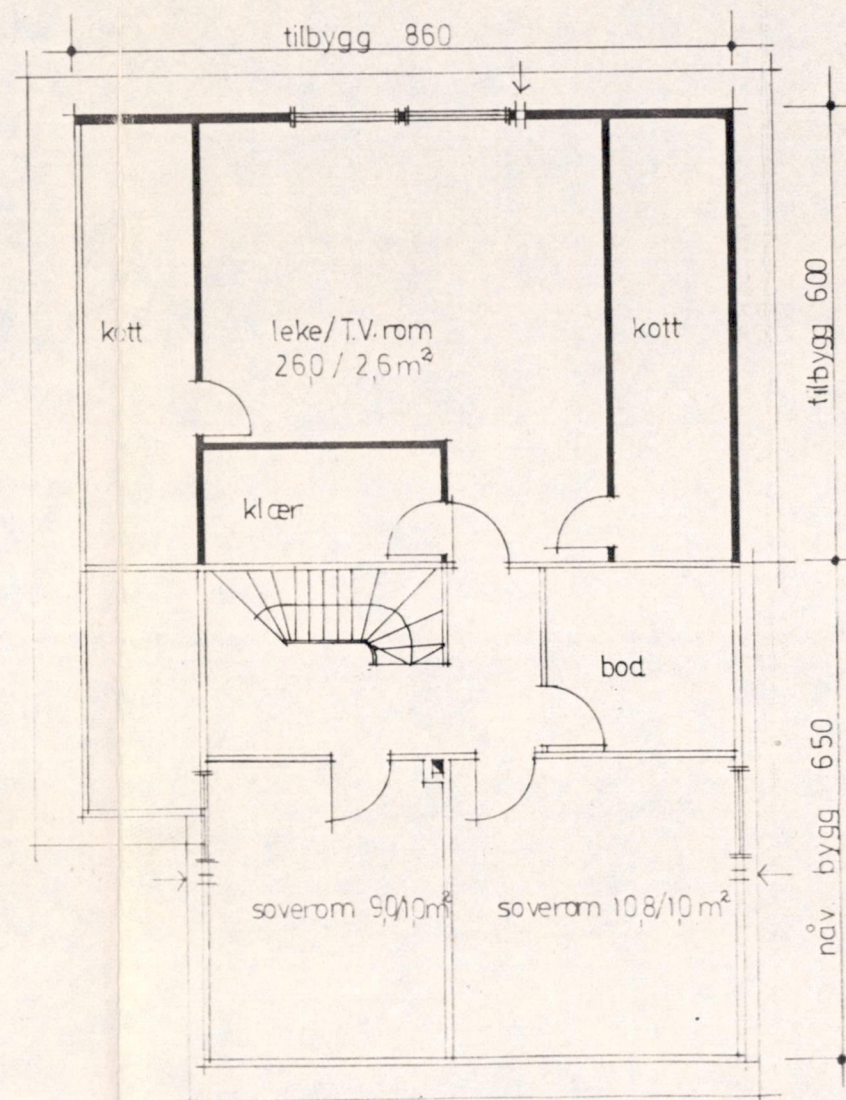


SNITT TILBYGG



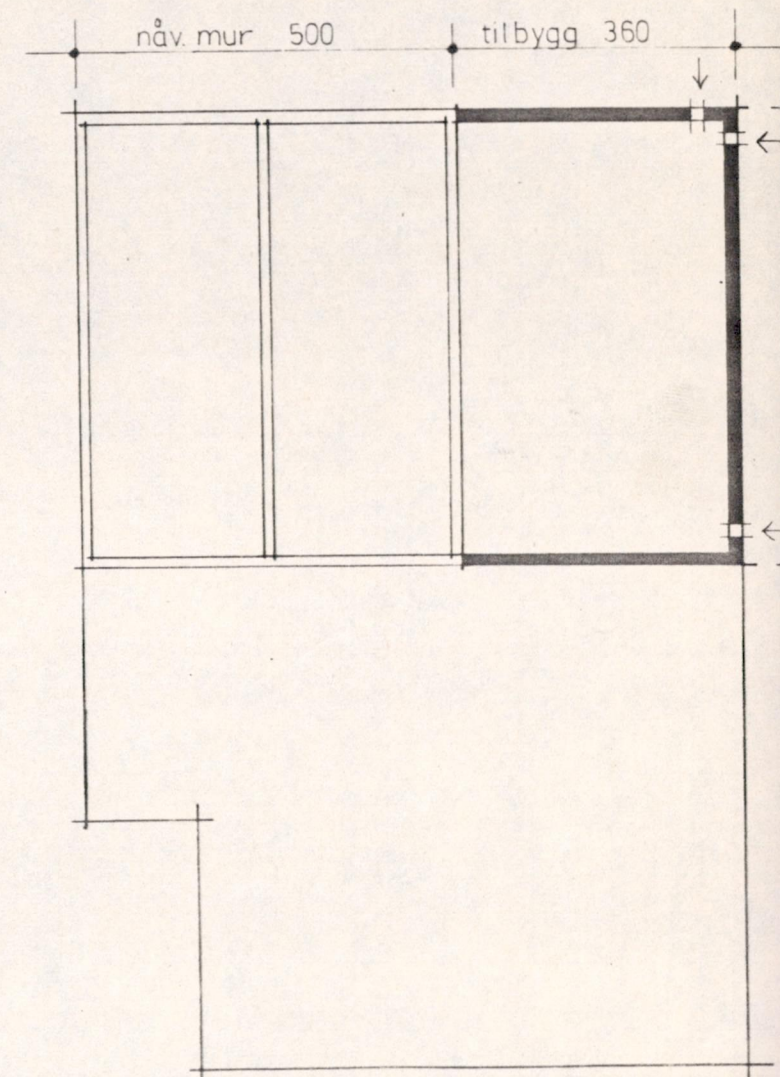
PLAN 1 ETG

tilbygg brutto flate: 21,6 M²
nåv. bygg brutto flate: 80,8 M²



PLAN 2 ETG

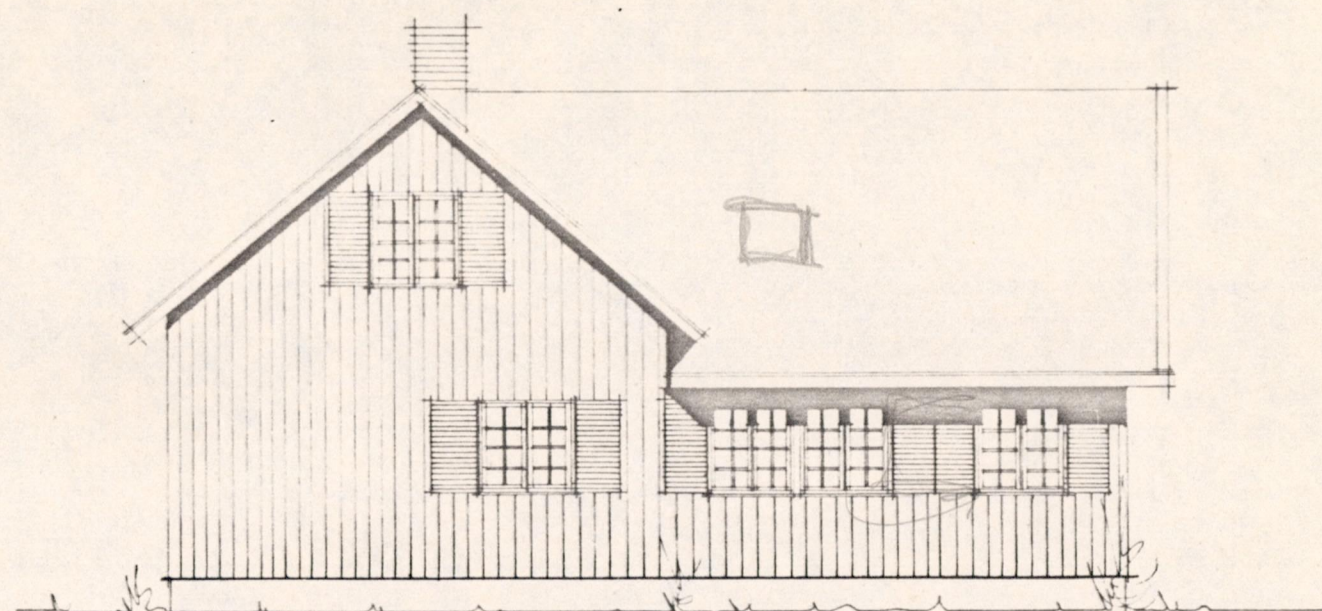
tilbygg brutto flate: 51,6 M²



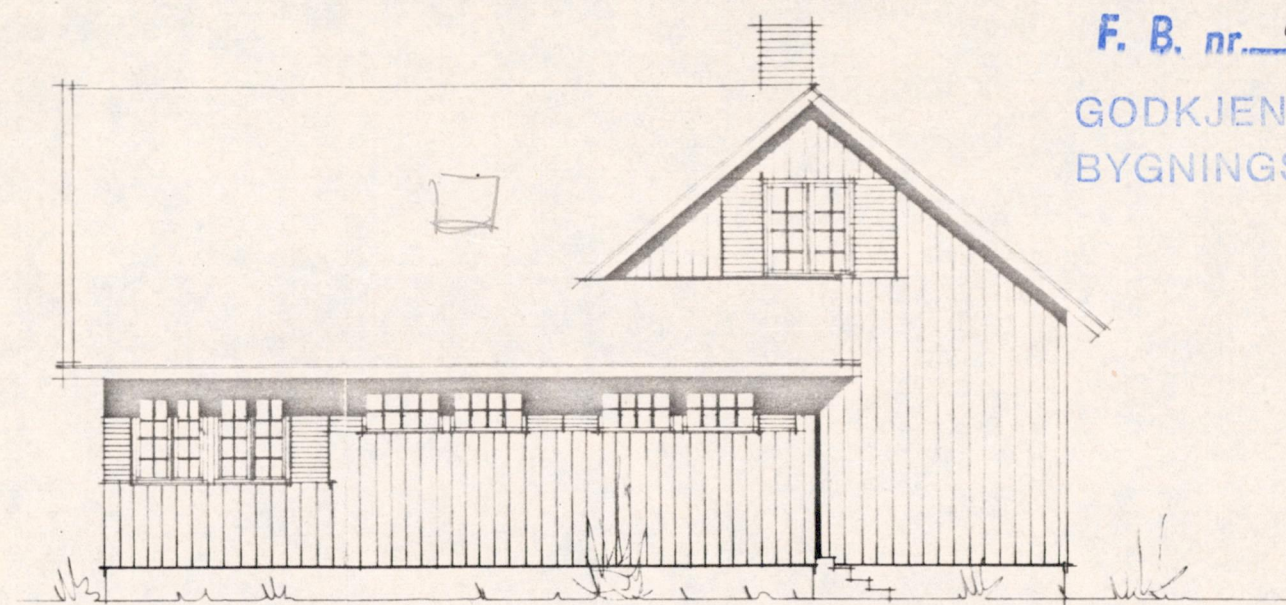
PLAN GRUNNMUR

F. B. nr. 670/77

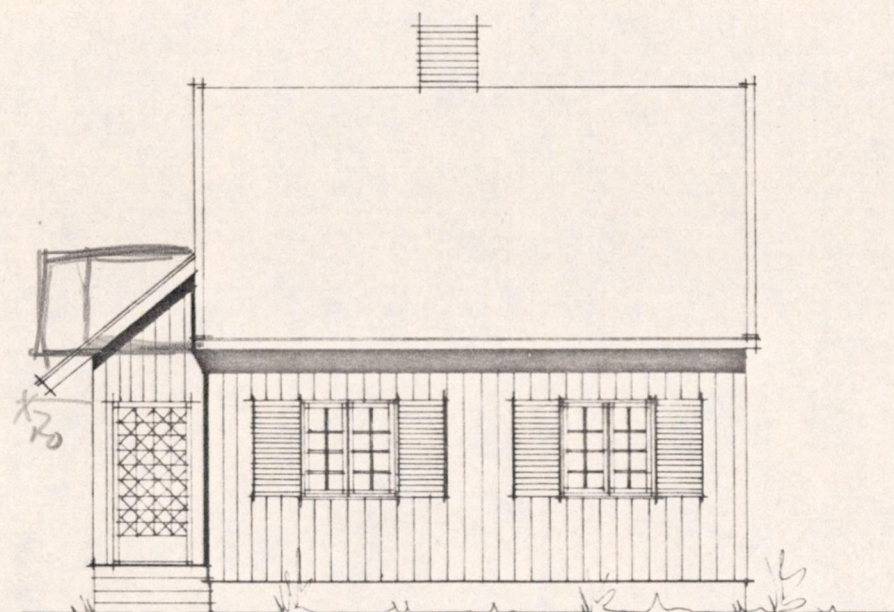
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET



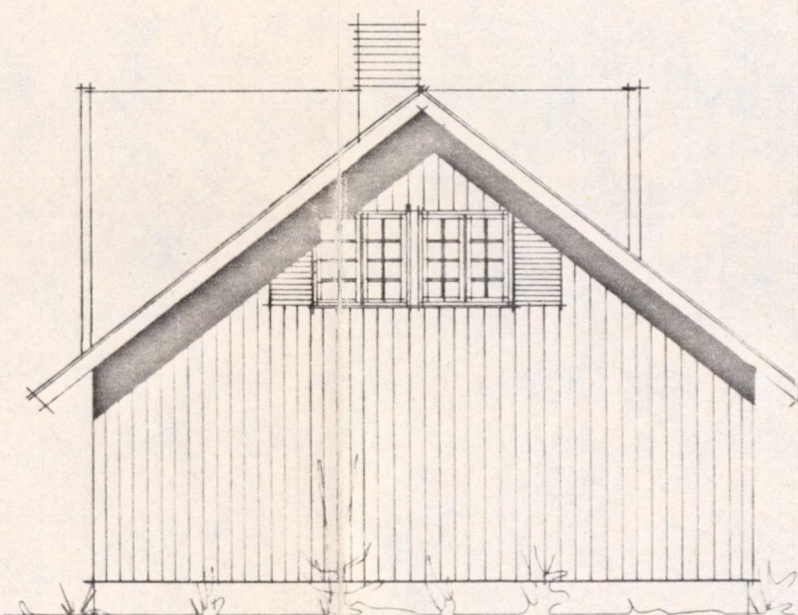
FASADE MOT SYD-ÖST



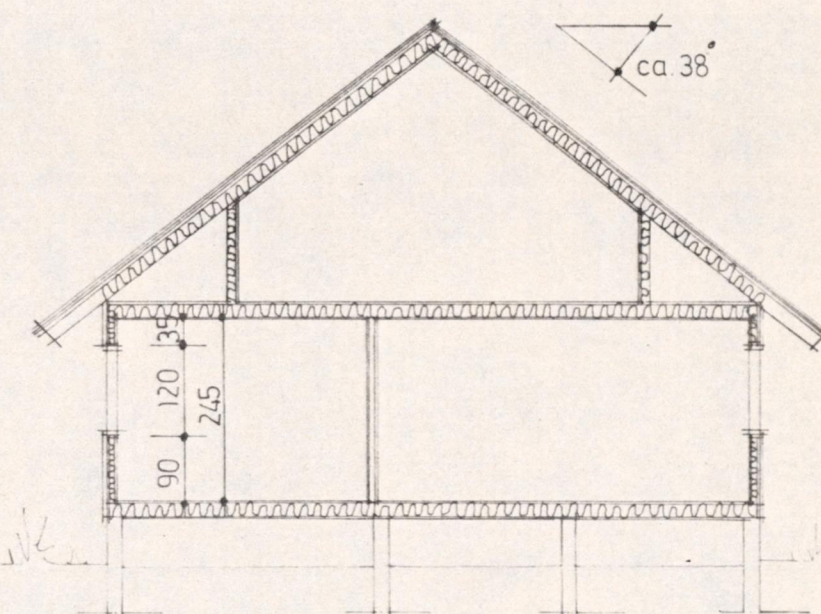
FASADE MOT NORD-VEST



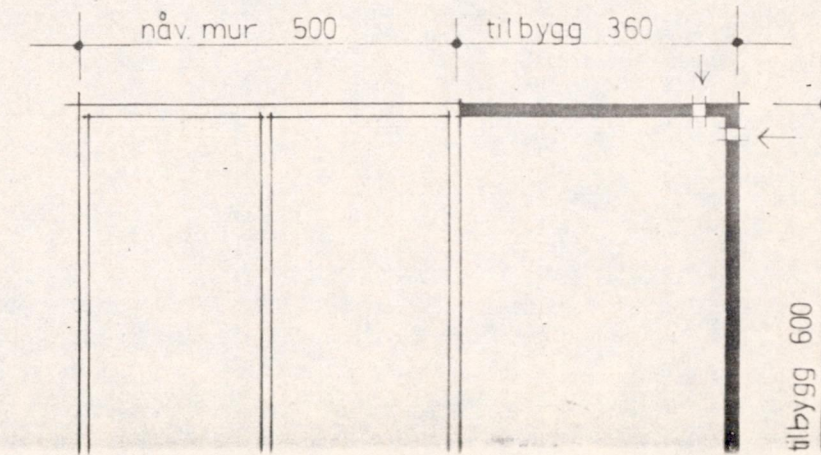
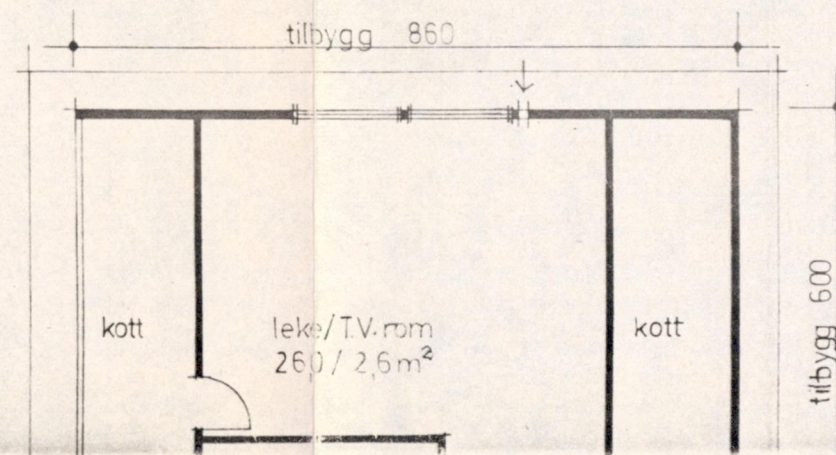
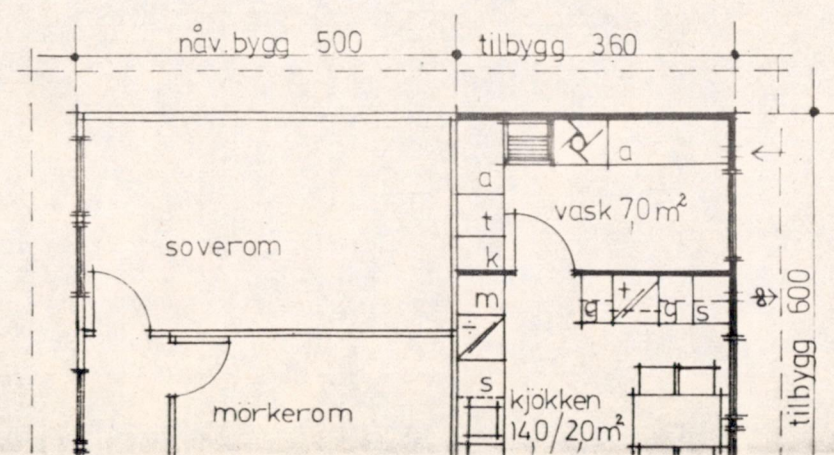
FASADE MOT SYD-VEST

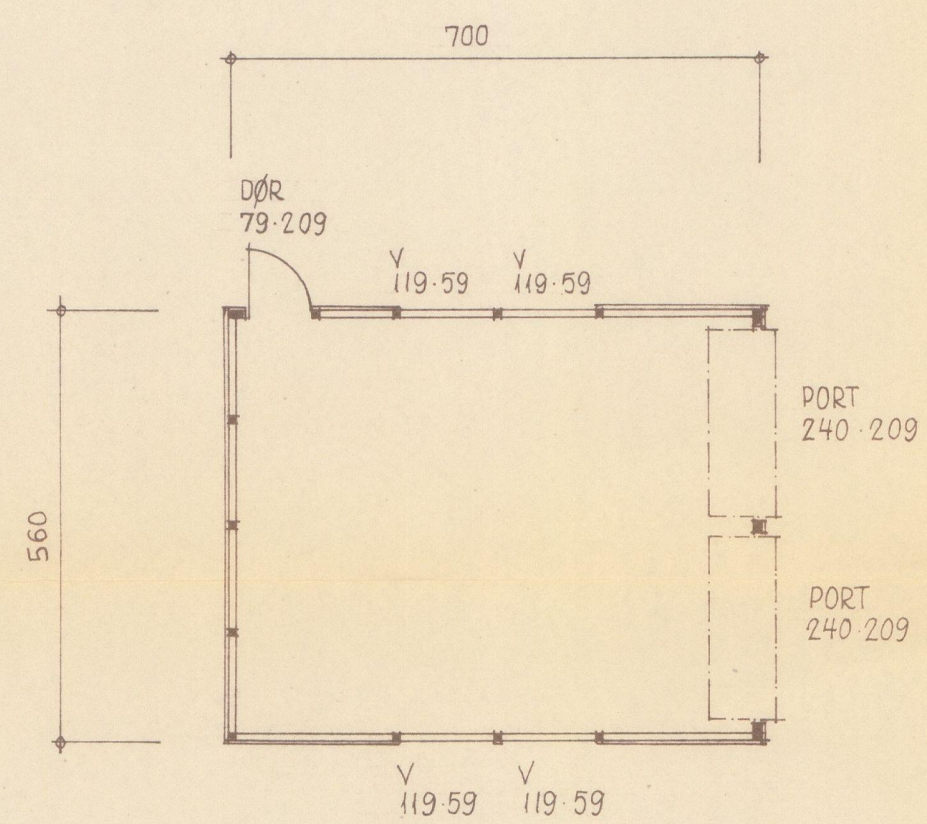


FASADE MOT NORD-ÖST

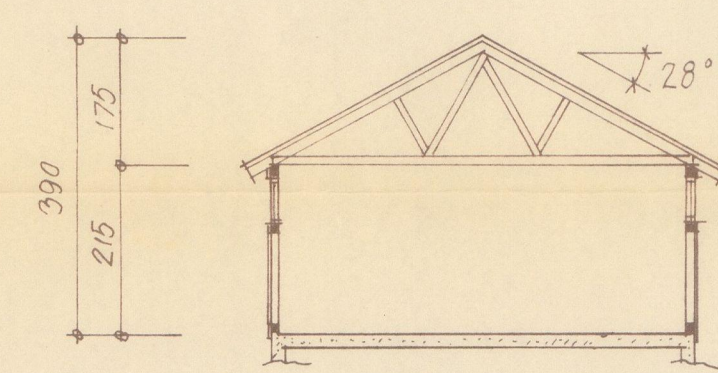


SNITT TILBYGG

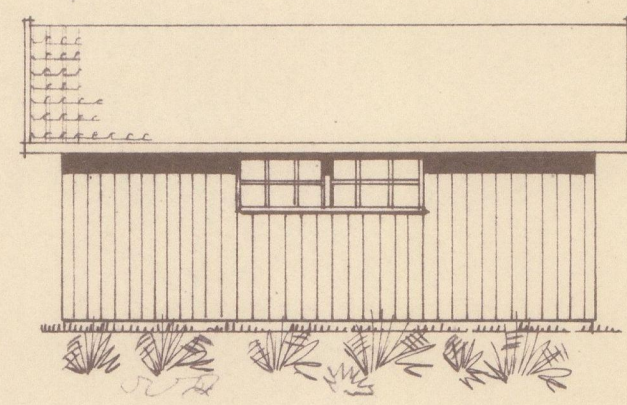




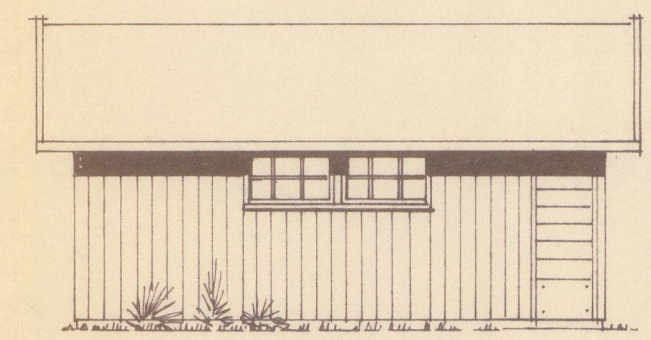
PLAN
MÅL 1:100
AREAL: 39 m²



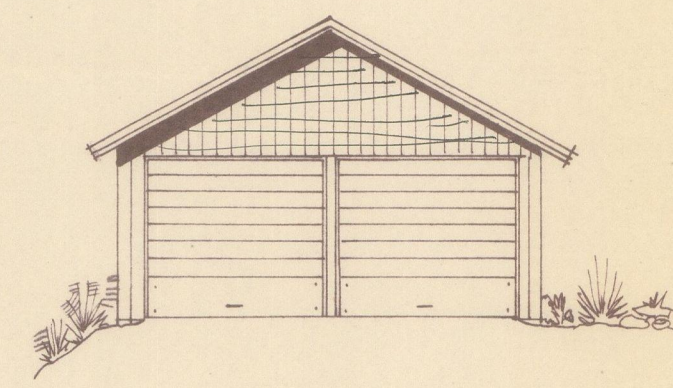
SNITT
MÅL 1:100



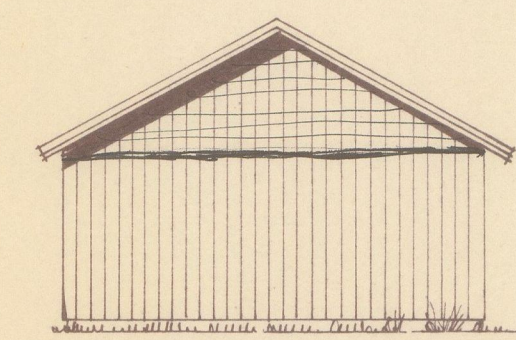
FASADE SYD-VEST



FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-ØST

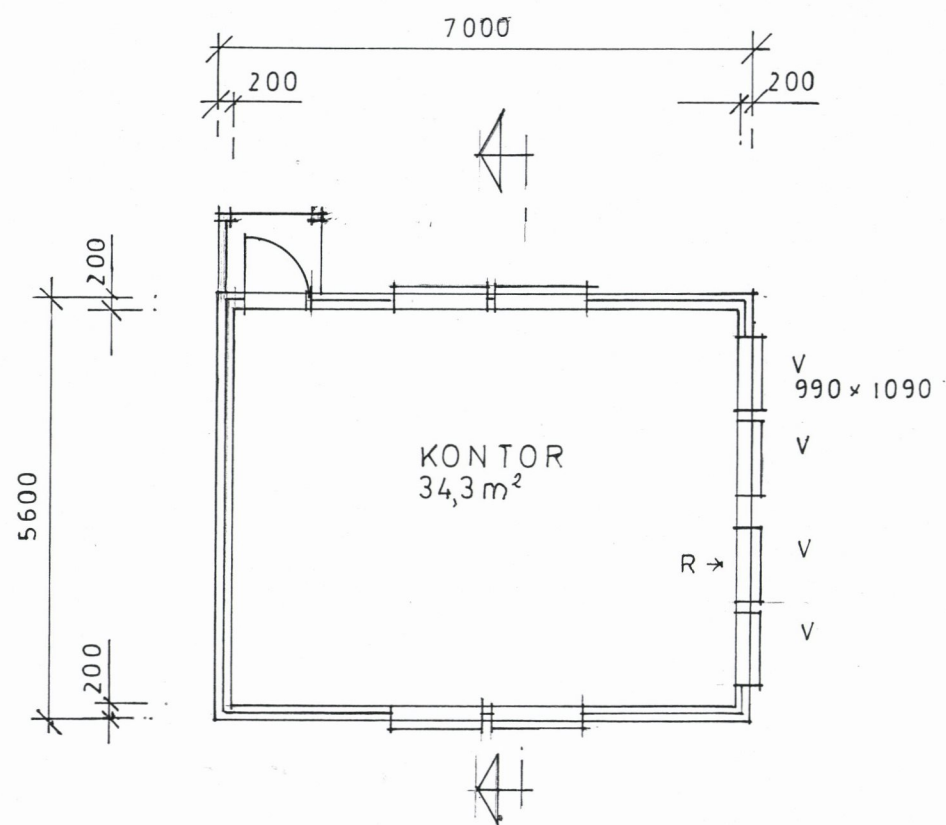


FASADE NORD-VEST

GARASJE

FOR KOLBJØRN EGGEN RINGÅSVEIEN 5, FREDRIKSTAD

PLAN, SNITT, FASADER
MÅL 1:100
FR. STAD, 26. AUG. 1980

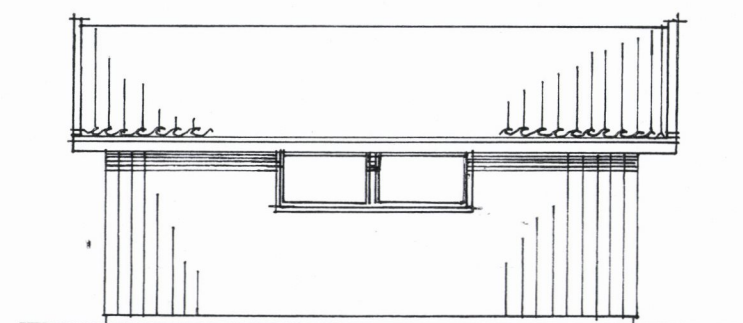
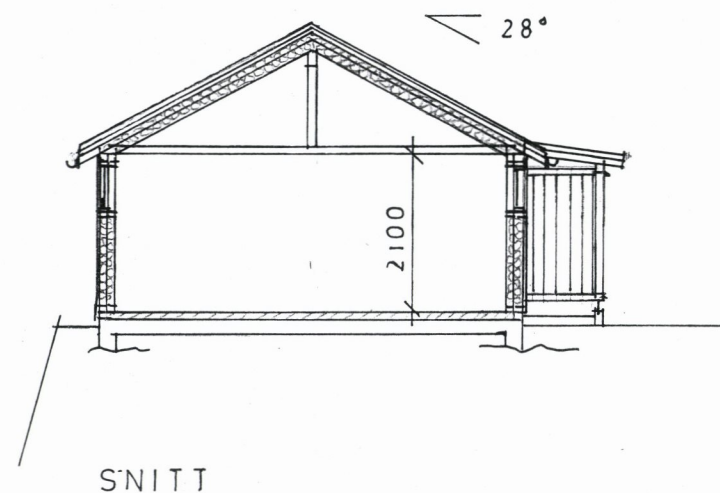


PLAN

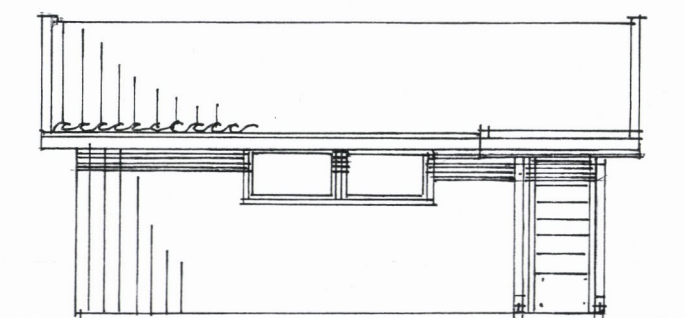
MÅL 1:100

AREAL:

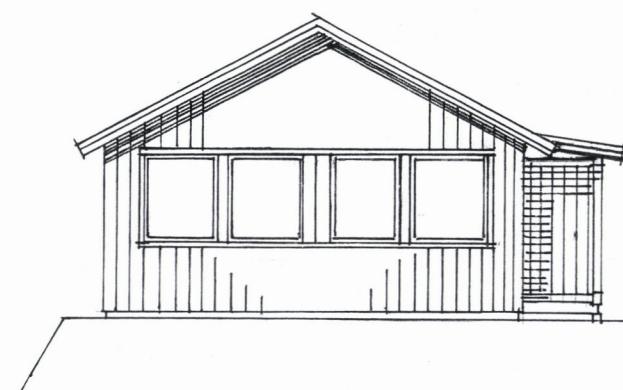
BYA 39,2 m²
BRA 34,3 m²



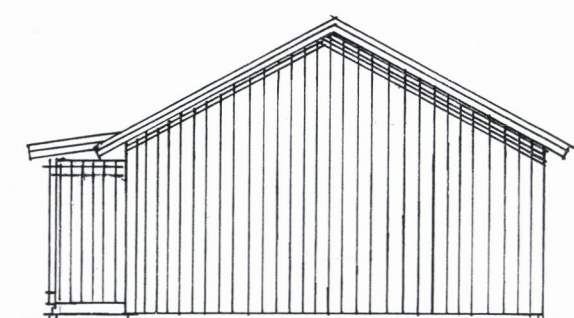
SYD - VEST



NORD-ØST



SYD - ØST



NOR - VEST

KOLBJØRN EGGEN

RINGÅSVEIEN 5. 1613 FREDRIKSTAD.

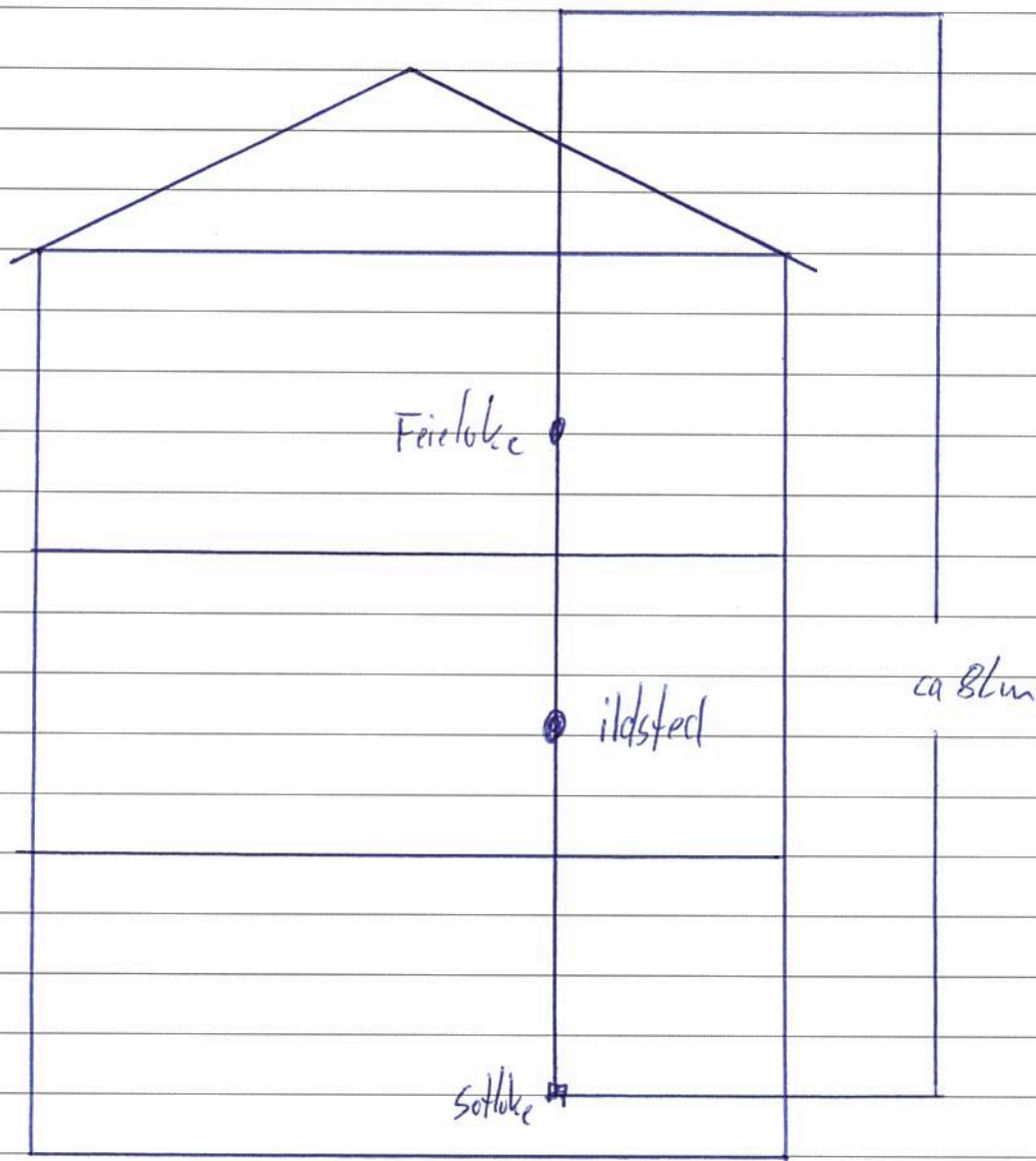
GNR. 210, B.NR. 149.

BRUKSENDRING FRA GARASJE TIL HJEMME KONTOR
PLAN, SNITT, FASADER.

MÅL 1:100

FREDRIKSTAD 25-3-2015

Kolbjørn Eggen
Ringåsveien 5
1613 Fredrikstad
Gnr : 210
Bnr : 149



Henriksen Peisforum AS

Oslo: Brobekkveien 115, 0582 Oslo. Tlf. 22 65 40 88
Asker: Smedsvingen 6, 1395 Hvalstad. Tlf. 66 98 40 10

Henriksens Brenselsforretning
og Varmesenter AS
Østkilen 6, 1621 Gressvik. Tlf. 69 94 95 50



Grunnkart

Adresse: Ringåsveien 5, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/149/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-22



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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. oktober 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 149 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Ringåsveien 5, 1613 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringåsveien 5, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/149/0/0

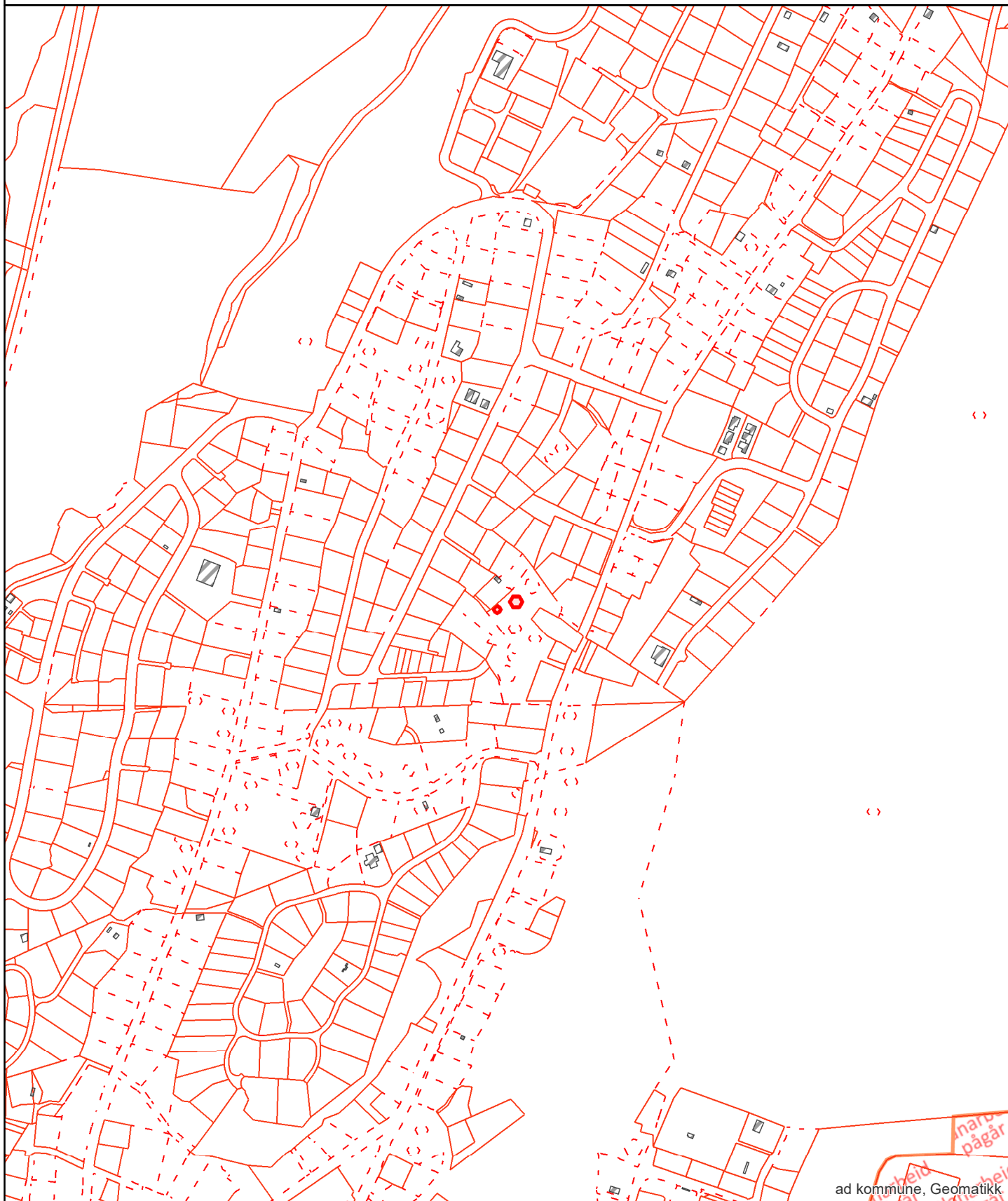
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-22



Planident:
Plannavn:

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

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





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

Eiendomsrapport for 210 / 149 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

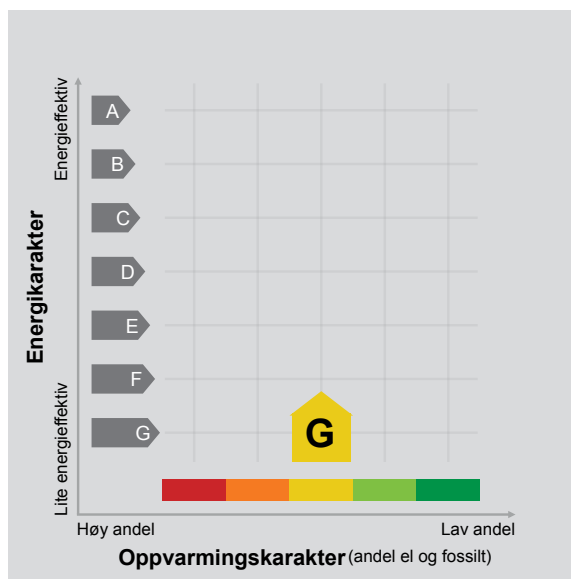
Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

ENERGIATTEST



Adresse	Ringåsveien 5
Postnummer	1613
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13408203
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188452
Dato	10.11.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1953
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 168
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

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.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Grunnkart

Adresse: Ringåsveien 5, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/149/0/0

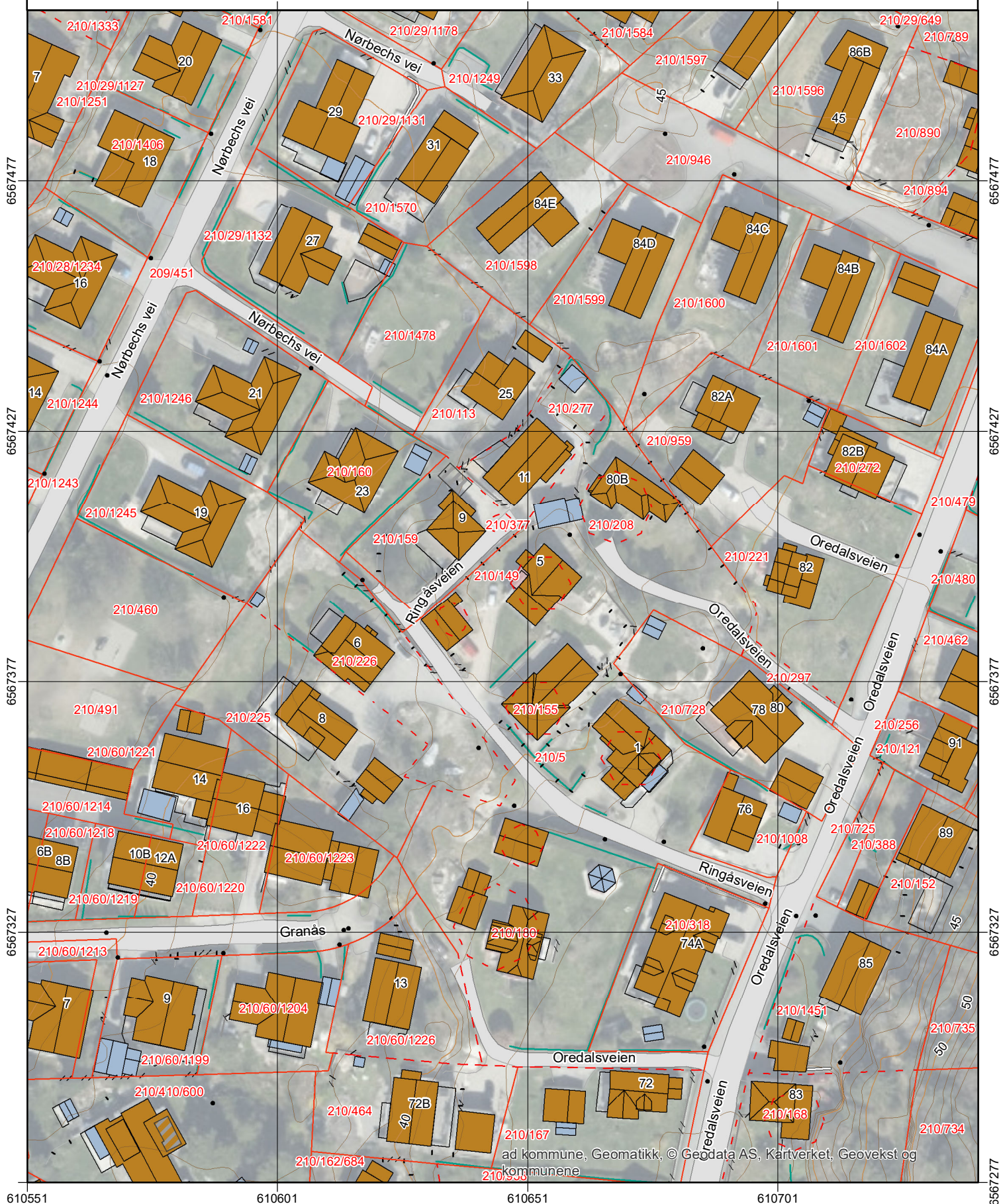


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-22



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringåsveien 5, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/149/0/0

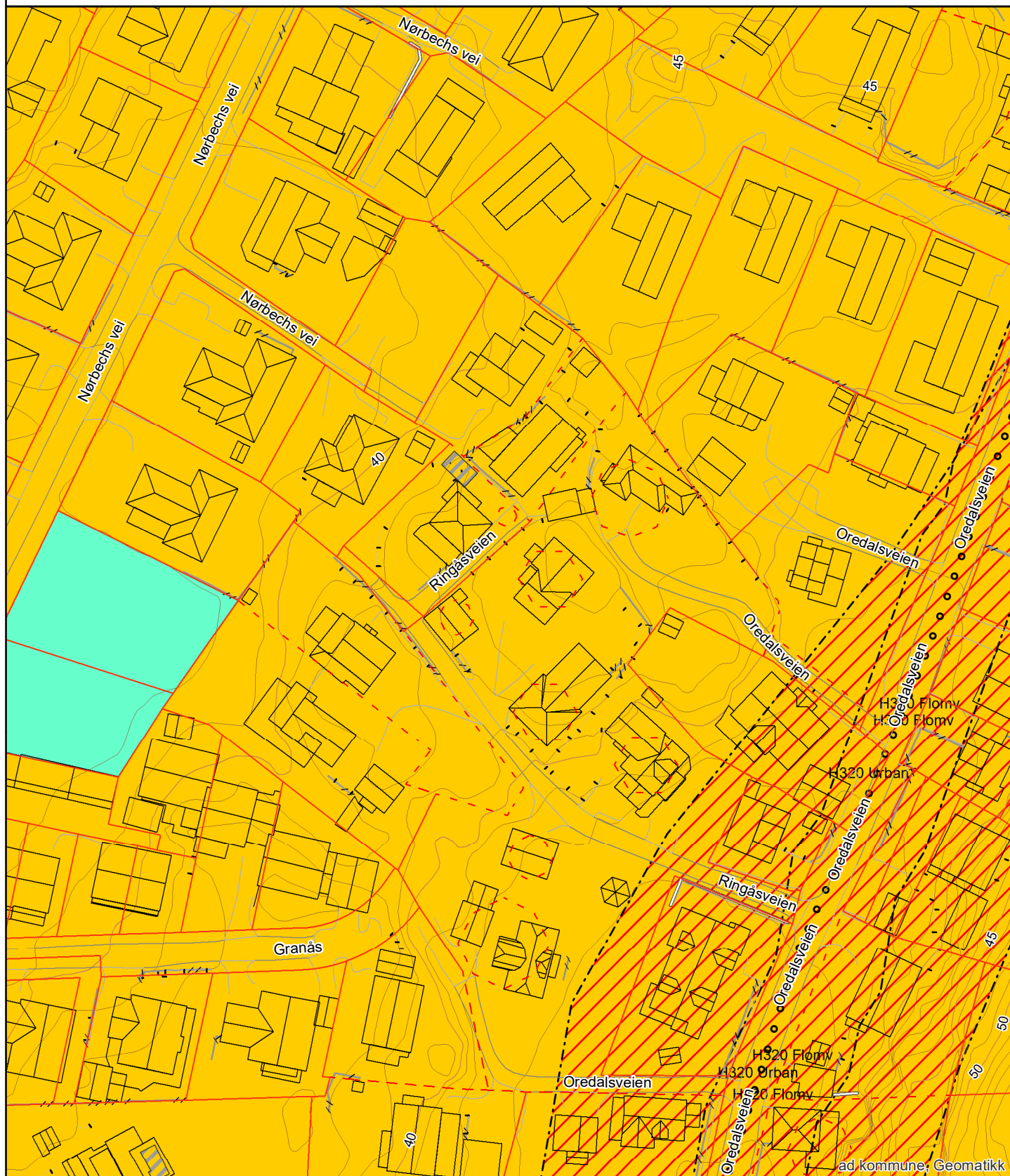
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-22



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringåsveien 5, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/149/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-22

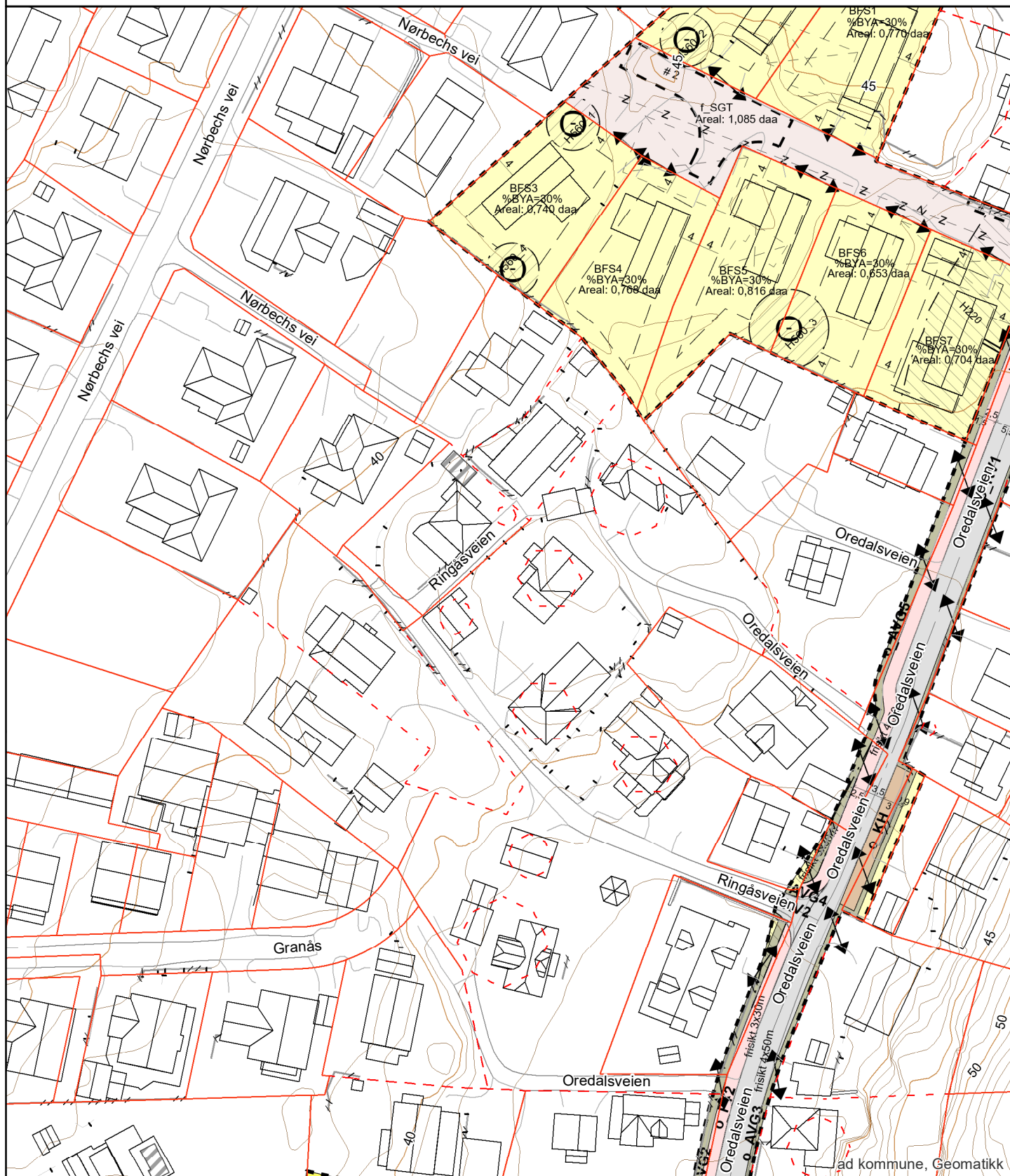


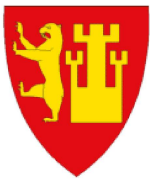
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

	H810	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Skoleformål	1130		Serumformål	CC9900	204-153-0
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204
Foretninger	1150		Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnetage	1161		Barnetage		
Undervisning	1162		Undervisning		
Helsebyg	1163		Helsebyg		
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164		Religiøs utøvelse		
Foreningslokale	1165		Foreningslokale		
Administrasjon	1166		Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		FritidsTuristformål	9999CC	153-153-204
Utskylt	1171		Utskylt		
Foreningsplass	1172		Foreningsplass		
Campingplass	1173		Campingplass		
Løypeplass	1174		Løypeplass		
Rastefullenning	1200		Rastefullenning	CC9999	204-153-153
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-152-255
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255
Næringsutstilling	1320		Post		
Bevilling	1330		Bevilling		
Industri	1340		Industri	CC99FF	204-152-255
Lager	1350		Lager		
Berøringstjenestegjennomføring	1360		Berøringstjenestegjennomføring		
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0
Skolebygg	1410		Skolebygg		
Skoleplass	1420		Skoleplass		
Idrettsanlegg	1430		Idrettsanlegg	999900	153-153-0
Næringsanlegg	1440		Næringsanlegg	99CC00	153-204-0
Golfbane	1460		Golfbane	CCFF33	204-255-51
Motorportanlegg	1460		Motorport	999900	153-153-0
Skytebane	1470		Skytebane		
Andre idrettsanlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	40-60-0-0
Godeiser	1501		Godeiser		
Godeiser	1502		Godeiser		
Energienergi	1510		Energienergi		
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyninganlegg	1541		Vannforsyninganlegg		
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg		
Renovasjonanlegg	1550		Renovasjonanlegg		
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570		Telekommunikasjonanlegg		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580		Øvrige anlegg		
Uteopphold	1600		Uteopphold	80CC99	102-204-153
Løypeplass	1610		Løypeplass		
Gårdsplass	1620		Gårdsplass		
Parkering	1630		Parkering		
Annet uteopphold	1680		Annet uteopphold		
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC9999	204-102-153
Kirkeanven	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggformål	1800				
Bebyggelse	1801		BF	FFCC00	255-204-0
Bebyggelse	1802		BF	FFFF00	255-255-0
Bebyggelse	1803		BF	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1804		BF	FF9900	255-255-0
Bebyggelse	1810		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1811		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1812		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1813		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1814		FK	CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1820		NK	9966FF	153-152-255
Bebyggelse	1821		NK	CC99FF	204-153-255
Bebyggelse	1822		NK	9966FF	153-152-255
Bebyggelse	1823		NK	9966FF	153-152-255
Bebyggelse	1824		NK	9966FF	153-152-255
Bebyggelse	1830		KJ	9966FF	153-152-255
Bebyggelse	1831		KJ	9966FF	153-152-255
Bebyggelse	1900		FFCC00	255-204-0	0-40-100

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCC00	204-204-204	0-0-0-20
Kjernegig	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelu	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangst	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - granat	2019		999999	153-153-153	0-0-0-40
Bane (planlagt anlegg)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - teknisk anlegg	2028				
Annen bane grunn - granat	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-faasbane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CC00	153-204-204	20-0-0-20
Kal	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnettpunkt	2070				
Kollektivnettpunkt	2071				
Kollektivnettpunkt	2072				
Kollektivnettpunkt	2073				
Pendler - innfallsparkering	2074				
Parkering	2080		B18089	185-185-185	0-0-0-27
Parkering	2090				
Parkering	2091				
Parkering	2092				
Parkering	2093				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energi	2110				
Fjernvarmeanlegg	2120				
Vann- og avløpsanlegg	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsanlegg	2142				
Overføringsanlegg	2143				
Avløpsanlegg	2150				
Telekommunikasjonanlegg	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2200				

GRØNNSTRUKTUR

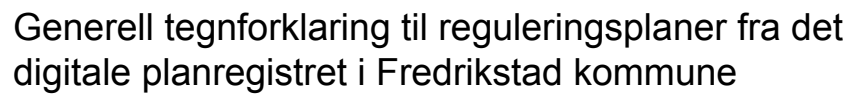
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020				
Tunng	3030				
Tunng	3031				
Friskog	3040				
Bakke	3041				
Park	3050				
Vegetasjonsskjerm	3060				
Kombinerte grønnsakformål	3800				
Angitt grønnsakformål	3900				

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvare	(4000)				
Forsvare	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Militær formål	4010				
Sikkerhetsformål	4020				
Forberedelse	4030				
Kombinerte militærformål	4800				
Angitt militærformål	4900				

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5100				
Landbruksformål	5110				
Jordbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Sesong	5113				
Skogbruk	5114				
Skogbruk	5115				
Skogbruk	5116				
Skogbruk	5117				
Skogbruk	5118				
Skogbruk	5119				
Skogbruk	5120				
Skogbruk	5121				
Skogbruk	5122				
Skogbruk	5123				
Skogbruk	5124				
Skogbruk	5125				
Skogbruk	5126				
Skogbruk	5127				
Skogbruk	5128				
Skogbruk	5129				
Skogbruk	5130				
Skogbruk	5131				
Skogbruk	5132				
Skogbruk	5133				
Skogbruk	5134				
Skogbruk	5135				
Skogbruk	5136				
Skogbruk	5137				
Skogbruk	5138				
Skogbruk	5139				
Skogbruk	5140				
Skogbruk	5141				
Skogbruk	5142				
Skogbruk	5143				
Skogbruk	5144				
Skogbruk	5145				
Skogbruk	5146				
Skogbruk	5147				
Skogbruk	5148				
Skogbruk	5149				
Skogbruk	5150				
Skogbruk	5151				
Skogbruk	5152				
Skogbruk	5153				
Skogbruk	5154				
Skogbruk	5155				
Skogbruk	5156				
Skogbruk	5157				
Skogbruk	5158				
Skogbruk	5159				
Skogbruk	5160				
Skogbruk	5161				
Skogbruk	5162				
Skogbruk	5163				
Skogbruk	5164				
Skogbruk	5165				
Skogbruk	5166				
Skogbruk	5167				
Skogbruk	5168				
Skogbruk	5169				
Skogbruk	5170				
Skogbruk	5171				
Skogbruk	5172				
Skogbruk	5173				
Skogbruk	5174				
Skogbruk	5175				
Skogbruk	5176				
Skogbruk	5177				
Skogbruk	5178				
Skogbruk	5179				
Skogbruk	5180				
Skogbruk	5181				
Skogbruk	5182				
Skogbruk	5183				
Skogbruk	5184				
Skogbruk	5185				
Skogbruk	5186				
Skogbruk	5187				
Skogbruk	5188				
Skogbruk	5189				



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Nabolagsprofil

Ringåsveien 5 - Nabolaget Sandbæk/Christianslund - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Oredalsveien Linje 116	2 min 0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min 2.1 km
Sentrum fergeleie Linje 805	6 min 2.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 3.2 km
Værste fergeleie Linje 805	8 min 2.9 km

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	16 min 1.5 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 2.9 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	15 min 1.4 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	22 min 2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

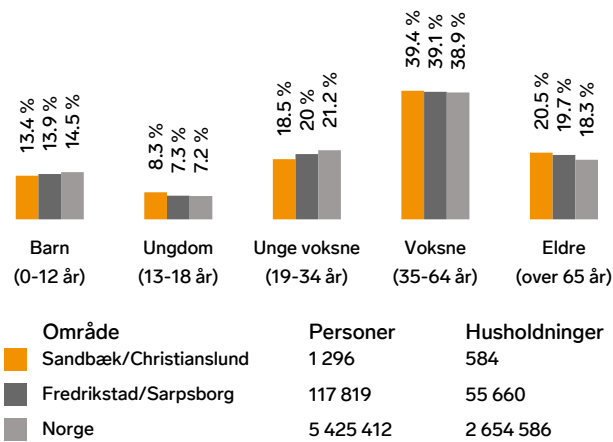
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Åsebråten barnehage (2-5 år) 12 barn	17 min 1.4 km
Christianslund barnehage (1-5 år) 30 barn	18 min 1.6 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Christianslund PostNord	11 min 1 km
Kiwi Frydenberg PostNord	14 min 1.3 km

Primære transportmidler

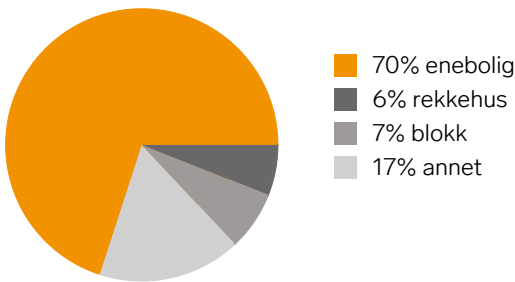
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100
-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100
-  **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

Sport

-  Brajo balløkke
Ballspill 14 min  1.3 km
-  Trosvik skole
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 15 min  1.4 km
-  Family Sports Club Fredrikstad 6 min 
-  EVO Fredrikstad 6 min 

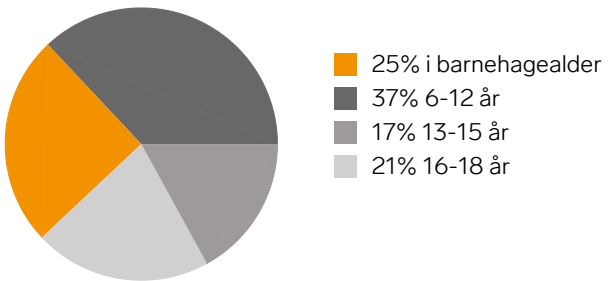
Boligmasse



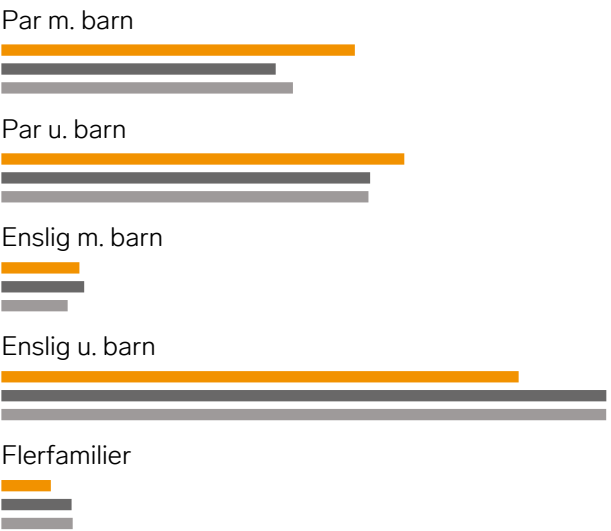
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 6 min 
-  Boots apotek Kong Salomo 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0% Sandbæk/Christianslund
- 43% Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

