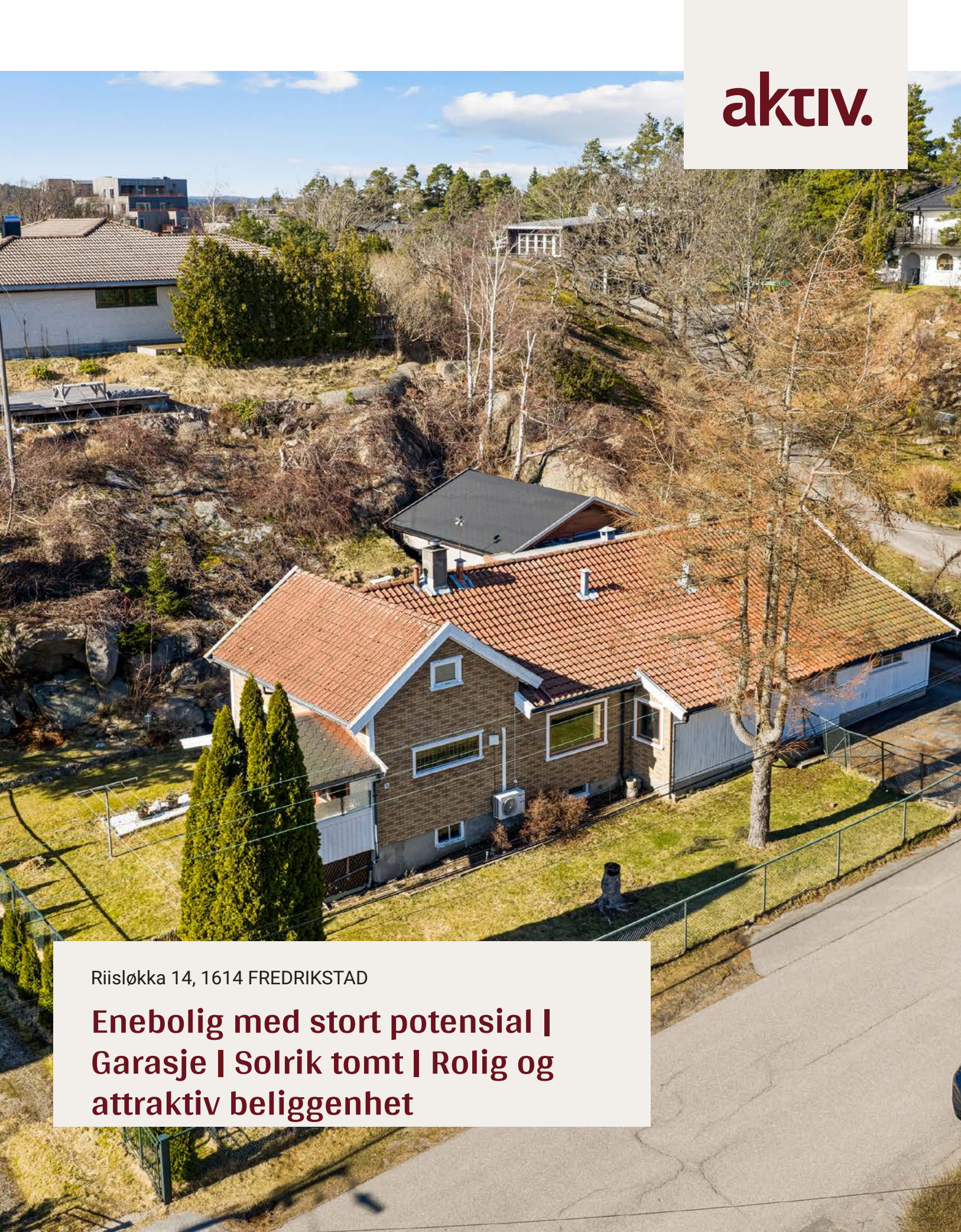




aktiv.

Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD

**Enebolig med stort potensial |
Garasje | Solrik tomt | Rolig og
attraktiv beliggenhet**



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 890,-
Total ink omk.: Kr 2 973 890,-
Selger: Marcela Rosa Rodriguez Richards

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 87/183 kvm
Tomtstr.: 907.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 506
Oppdragsnr.: 1111260025

Enebolig med stort potensial | Garasje | Solrik tomt | Rolig og attraktiv beliggenhet

Velkommen til Riisløkka 14! En innholdsrik enebolig med god planløsning og attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Fredrikstad.

Boligen går over ett plan og byr på romslig stue med både peisovn og varmepumpe, noe som gir en lun og behagelig atmosfære gjennom året. Videre finner du et praktisk kjøkken, flere soverom, bad/vaskerom samt eget toalettrom. Eiendommen har også en tilleggsdel med gode oppbevaringsmuligheter og en frittstående garasje. Eiendommen ligger på en pen tomt med gode sol- og lysforhold, i et område med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og gode kollektivforbindelser.

Høydepunkter

- Enebolig på ett plan
- God og innholdsrik planløsning
- Stue med peisovn og varmepumpe
- Garasje
- Gode lagringsmuligheter
- Pen tomt med gode solforhold
- Rolig og sentral



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	67
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 96 kvm

BRA totalt: 183 kvm

TBA: 8 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré, toalettrom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang, stue, kjøkken

BRA-e: 55 kvm Bod 1, bod 2, bod 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 kvm Garasje/treningsrom

Eiet

Tomtestørrelse

907.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m. Synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

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 grense bestemmelse anbefales det å

rekvirere ny oppmåling.

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Labråten i Fredrikstad kommune. Boligen ligger barnevennlig og rolig til. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Kort vei til barnehager og skoler i ulike trinn, det er flere matbutikker i området, bl.a. Kiwi, Meny Ørebekk eller Coop Extra på Christianslund. Godt med kollektiv transport fra Mosseveien. Herfra er det gode forbindelser både lokalt og mot Oslo. Fredrikstad sentrum er beliggende ca. 2 km fra boligen og kan by på det meste av sentrumsfasiliteter samt bryggepromenaden med sine restauranter og utesteder.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og øvrige faste masser. Grunnmur av granitt/naturstein, leca, betong og sementblokker. Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre. Yttervegger i noe bindingsverk med stående kledning og teglstein samt antatt noe eldre reisverk/tømmer.
Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein og teglstein. Undertak av rupanel.
Takrenner og nedløp av stål og sink. Vinduer i tre med og uten isolerglass. Ytterdører i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.03.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja.

Takk på løft... grunn av gammel pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Vindu på soverom er gammel

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Snekker service

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har fått hjelp av min tidligere samboer med garasje. Han er jtdannet tømrer og driver eget firma (daniel tomter snekker service) Det er lagt nytt tak med ny papp Det har også blitt støpt nytt gulv, også lagt nye fliser. Samt nye lister og malt vegger.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja

Pipe er godkjent men må ta ut et lite rør fra gammel peis på kjøkkenet. Peisen på kjøkkenet er stengt. Peis i stue

fungerer som den skal

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vennestjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Vennestjeneste. Enn venn som er elektriker lagt opp ny kurs til varmepumpe og elbil lader

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste. Fikk satt inn en ny varmepumpe og lader til EL bil. Det ble lagt nye kurser til sikringsskapet.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

Noe misfarging på loft /undertak det er litt fukt fra gammelt pipeløp

I Bod/verksted

Se egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

Hoveddel 1.etg: Entré, toalettrom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang, stue, kjøkken

Tileggsdel 1.etg: 3 Boder.

Standard

Entré / gang

Boligen ønskes velkommen via en praktisk entré med plass til yttertøy og sko. Gangen gir en naturlig adkomst til boligens oppholdsrom og binder rommene sammen på en funksjonell måte.

Stue

Stuen er et romslig og hyggelig oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Peisovn med glassfelt bidrar til en lun og hyggelig atmosfære, mens varmepumpe sørger for et godt innneklima gjennom året. Rommet fremstår som boligens naturlige samlingspunkt.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er plass til frittstående hvitevarer, og rommet har en praktisk utforming med gode muligheter for tilpasning og modernisering etter eget ønske.

Bad

Badet fungerer som kombinert bad og vaskerom, og inneholder servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har høy alder og det må påregnes oppgraderinger, noe som gir nye eiere mulighet til å etablere et moderne våtrom tilpasset egne behov.

Toalettrom

Eget toalettrom med gulvmontert toalett og servant. En praktisk løsning som avlaster hovedbadet i hverdagen.

Soverom

Boligen har flere soverom av varierende størrelse med plass til seng og garderobeløsning. Rommene har fleksible bruksmuligheter og kan tilpasses som soverom, gjesterom eller kontor etter behov.

Tilleggsdel / boder

Boligen har en tilleggsdel med boder og lagringsplass med utvendig adkomst. Dette gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og lignende.

Garasje

Frittstående garasje oppført rundt 1967. Praktisk for parkering og oppbevaring.

Uteområde

Eiendommen ligger på en pen tomt med gode sol- og lysforhold. Uteområdet gir plass til hage, uteplasser og hyggelige oppholdssoner. Beliggenheten er rolig og etablert.

Informasjon fra takstmann

- Innvendig: På gulv er det overflater av parkett, laminat og belegg. Veggoverflater av panelplater, teglstein, malt tapet og baderomsplater. I tak er det takessplater og slettmalte flater.
 - Varmekilder: Varmepumpe i stue Peisovn med glassfelt i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.
 - Våtrom: Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
 - Kjøkken: Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har glatte fronter og heltre benkeplate. Frittstående kjøp/fryseskap og komfyr.
 - Spesialrom: Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.
 - Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmepumpe fra 2021. Varmtvannsbereider på 200 liter med ukjent høy alder. Sikringsskap med automatsikringer
 - Tomteforhold: Drenering med ukjent alder. Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type med ukjent høy alder.
- Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Løse takstein observeres. Stedvis deformasjoner.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis

lekkasjer.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvise skader.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget. Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Synlige fuktmerker stedvis og spesielt rundt rørgjennomføringer. Større fuktmerker rundt den ene pipa som ikke er i bruk. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder alle dører. Det observeres også sår og skader.
- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er avvik: Eternitt inneholder asbest og er betegnet som spesialavfall.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det mangler tilluft enkelte oppholdsrom.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Saltutslag observeres. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Spesialrom > 1. etasje hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken > Avtrekk: Det er påvist andre avvik: Høy alder på ventilator.

Forhold som har fått TG3, store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Relativt store skjevheter i de aller fleste rom, vurderes normalt opp mot alder og at boligen er tilbygget/påbygget. Knirk observeres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

- Innvendig > Kryp kjeller: Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale. Deler av krypt kjeller har mye fuktinnslag. Det er symptomer i etasjeskillere som antyder at det har vært eller er borrebilleaktivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

- Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

Forhold som har fått TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Rom Under Terreng: Ikke relevant da det er krypt kjeller med murvegger.

- Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak går rett i etasjeskillere. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på veranda er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggt tekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Se vedlagte tilstandsrapporter for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass, i tillegg er det mulighet for å parkere i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Forsikring, polisenummer 4431481

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue

Peisovn med glassfelt i stue.
For øvrig elektrisk oppvarming

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp Plassering: 1

Innvendig skade på skorsteinsløp.

Kommentar:

Under tilsynet ble sotluken inne på badet sjekket og skorsteinen kontrollert.

Rett innenfor sotluken og til høyre kan man se det tidligere har stått en ovn, mot kjøkkenet.

Der kan det se ut som det gamle røykrøret står igjen og at dette er litt dårlig tettet.

Dette bør pigges opp, røret fjernes og tettes skikkelig.

Hvis man får en sotbrann vil det som brenner dette ned i skorsteins bunnen og dette kan gi en varme på opp mot 12-1400 grader.

Da vil den dårlig igjennmuringen inn mot lufteløpet på kjøkken siden være ett utsatt området.

- Når jeg var på loftet for å kontrollere feieluken oppdaget jeg også at det lufte løpet er stoppet der og fortsetter ikke videre ut på taket.

Det kan derfor være viktig at ikke en sotbrann sprer seg inn dit grunnet dette.

Per d.d er det ikke noe feiebehov å eiendommen, det var lite sot i skorsteinen.

Ved spørsmål , ta kontakt.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 890 (Omkostninger totalt)
90 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
93 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 990 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 993 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 18 967 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter: Vann, avløp, branntilsyn, renovasjon og eiendomskatt.

De totale kommunale avgiftene er: Kr 21.496,-

Eiendomsskatt

Kr 2 529 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 771 098 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 084 391 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 210, bruksnummer 506 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/210/506:

27.01.2020 - Dokumentnr: 2031878 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:695

Eiere og fremtidig eiere av gnr. 210, bnr 506i Fredrikstad kommune kan ikke oppføre bolig eller annen bygning som overstiger 2. etasjer på eiendommen. Maks antall boenheter som kan oppføres på eiendommen er 2 stk.

08.12.1972 - Dokumentnr: 4471 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:14
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

20.03.1978 - Dokumentnr: 1008 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:507

03.10.1980 - Dokumentnr: 9208 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:695

19.07.1999 - Dokumentnr: 7799 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 816819 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:506

07.05.2020 - Dokumentnr: 2424866 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:695
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2024 - Dokumentnr: 772533 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:506

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir

lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres. I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det som idag er innredet som soverom 2, er på tegninger innredet som kjøkken, gang og klosset. Endringene er at gang og kjøkken er borte. Soverom 2 og badet er nå blitt utvidet. Det er også fjernet noen vegger i forbindelse med denne endringen.

Det er også noen vinduer som avviker fra originale tegninger.

Overbygget som er montert i ettertid mellom verksted og garasje finnes ikke på originale tegninger.

Det som idag er benyttet som vaskerom var tidligere godkjent som verksted samt adkomst til kjeller/loft.

På tegninger viser det ingen kjeller samt ingen vinduer i kjeller men tegninger viser en trapp til kjeller, samt trapp til loft.

Det foreligger ikke tegninger fra kjeller eller garasje fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Med formål/henssynsone: 1001-Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/Vedtatt: 15/6-23.

Eiendommen er ikke regulert.

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Det planlegges arbeid i nærheten av eiendommen.

OBJECTID: 22795

OBJTYPE: Reguleringsplanområde

PLANNAVN: Onsøyveien 76

PLANTYPE: 35 - Detaljregulering

PLANSTAT: 1 - Planlegging igangsatt

Vertikalnivå: 2 - På bakkenivå/vannoverflate

Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst

IKRAFT

LOVREFERANSE: 6 - PBL 2008

Med formål:

Hovedintensjonen med planarbeidet er å transformere en branntomt og et forfallent industri- og lagerområde ved å legge til rette for et nytt boligområde med om lag 50 boenheter med tilhørende anlegg. Det kan også være aktuelt å legge inn enkelte næringsfunksjoner slik intensjonene i kommuneplanens arealdel legger opp til.

Områdeanalyse:

Det er høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 950 Fotograf
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse 2.800,- per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 110 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandli-Halvorsen
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

31.03.2026



















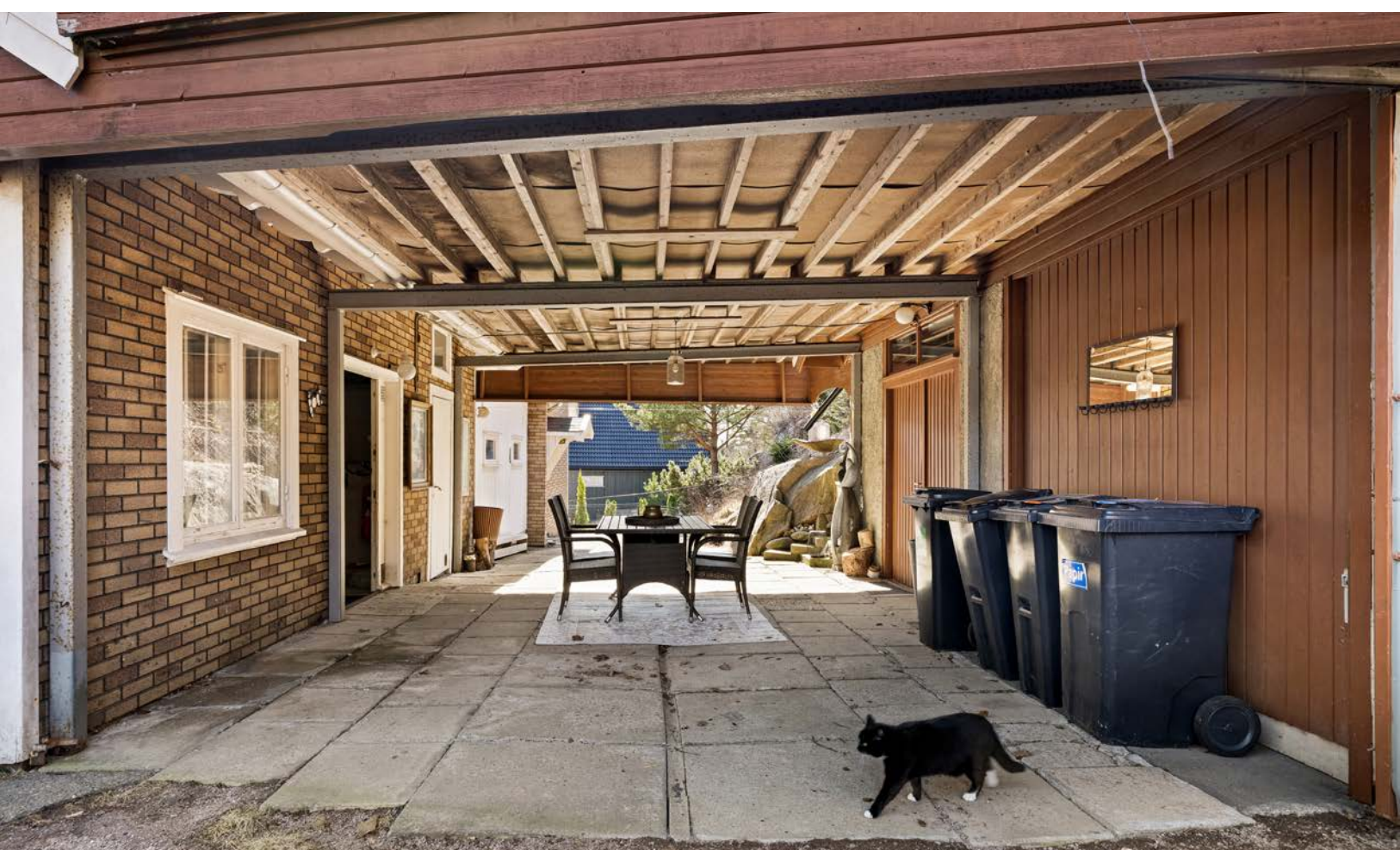


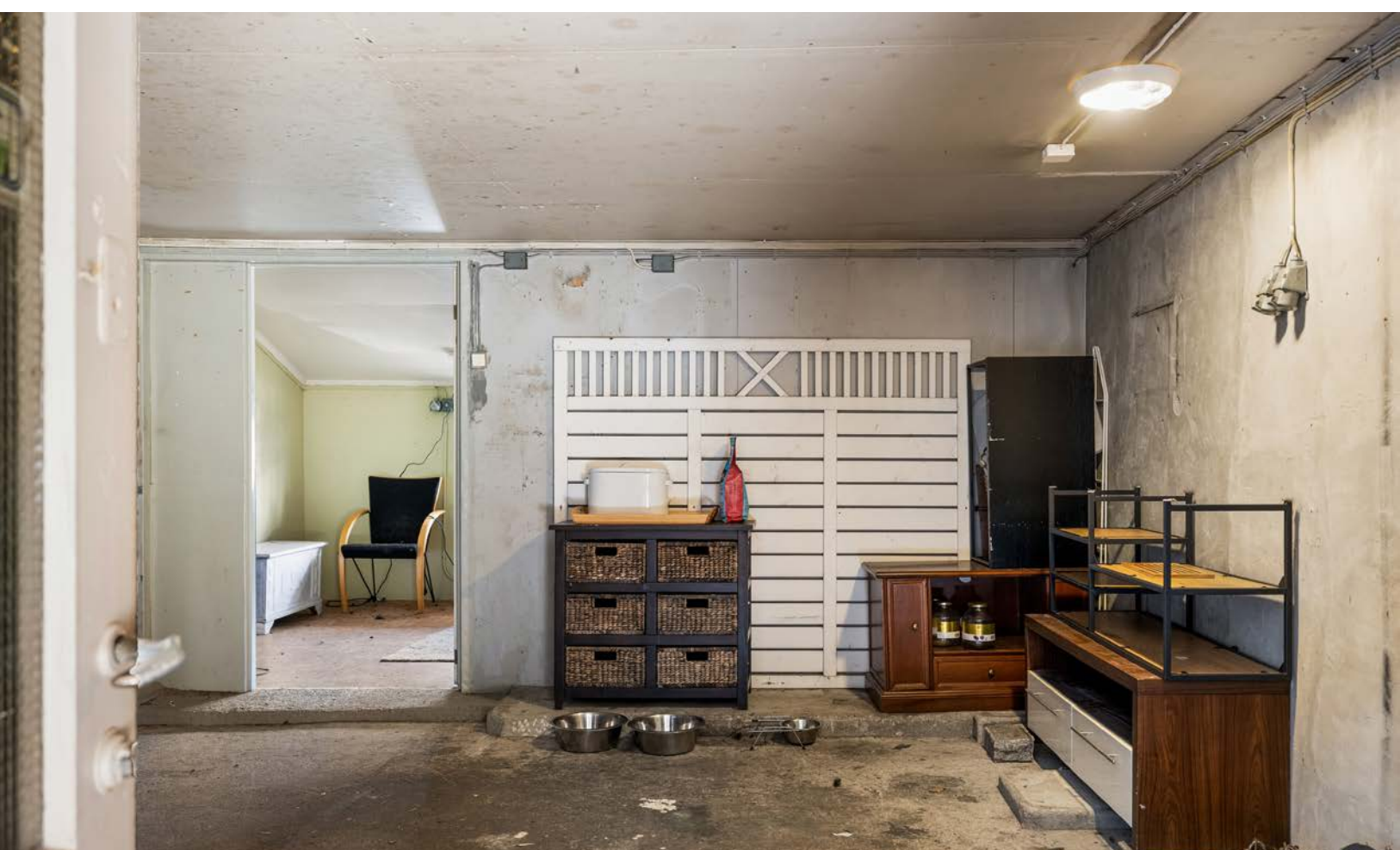


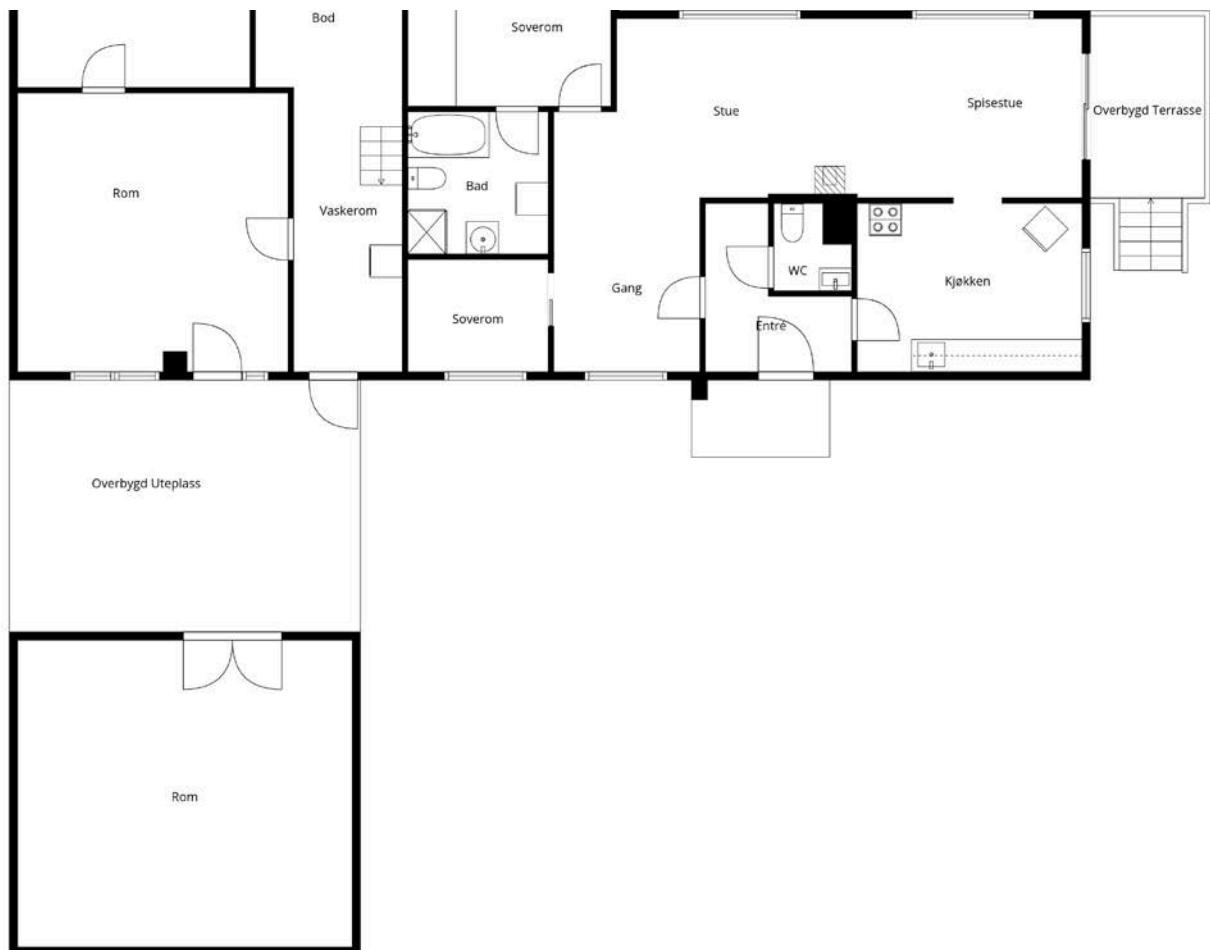
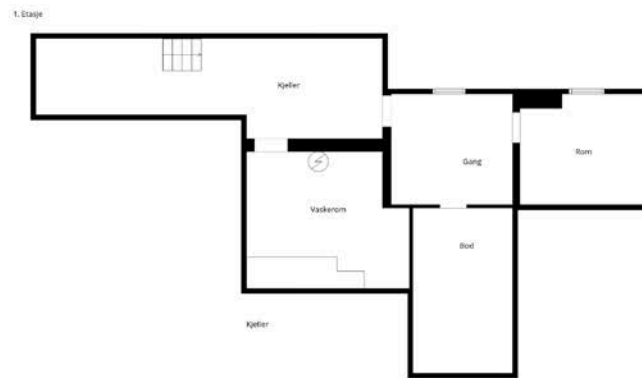












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 210, bnr. 506

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 13784-4491

Eiendomsverdi ref nr: EI3394

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1900, tilbygget/ombygget 1967.
God og innholdsrik planløsning på 1 plan.
Ikke målbar krypkjeller under nesten hele boligen.

Boligen er vurdert og oppdelt som en hoveddel samt en tilleggsdel med boder med utvendig adkomst.
Videre en frittstående garasje (tak henger sammen med bolig men bygget er vurdert separat).

Garasje antatt oppført 1967.

Standarden er eldre og det må påregnes oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt med stort potensiale.

Enebolig - Byggeår: 1900

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, laminat og belegg.
Veggoverflater av panelplater, teglstein, malt tapet og baderomsplater.

I tak er det takessplater og slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmepumpe i stue
Peisovn med glassfelt i stue.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder.
Kjøkkenet har glatte fronter og heltre benkeplate. Frittstående kjøll/frysenskap og komfyr.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmepumpe fra 2021.
Varmtvannsbereder på 200 liter med ukjent høy alder.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder.
Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type med ukjent høy alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget.
Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

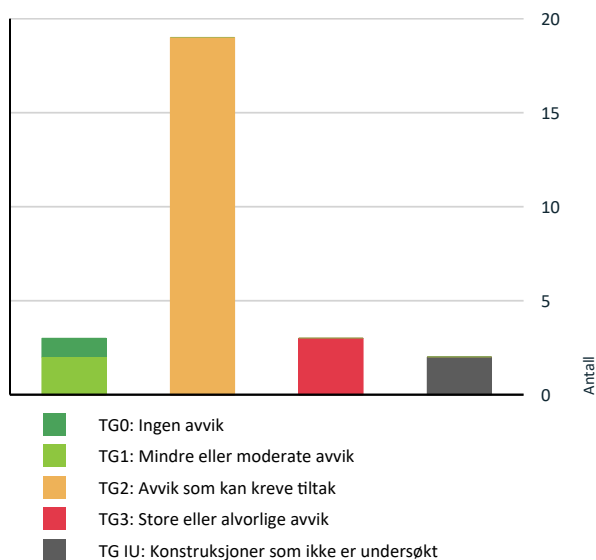
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

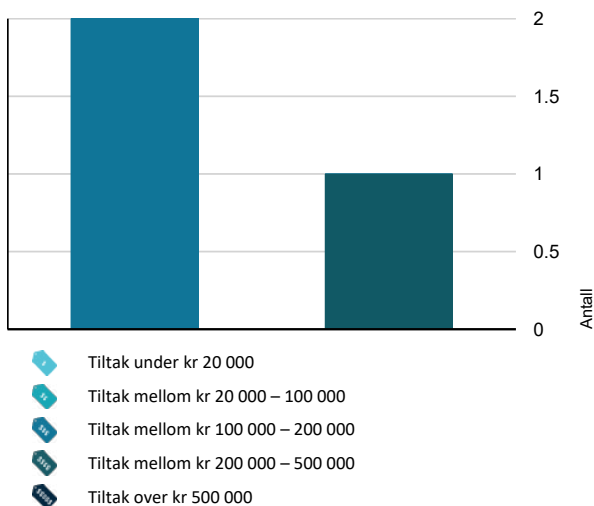
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje hoveddel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. etasje hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål og sink.

Vurdering av avvik:

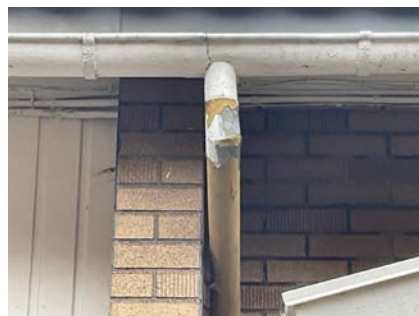
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i noe bindingsverk med stående kledning og teglstein samt antatt noe eldre reisverk/tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betong takstein og teglstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Løse takstein observeres.
Stedvis deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Stedvise skader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Synlige fuktmerker stedvis og spesielt rundt rørgjennomføringer. Større fuktmerker rundt den ene pipa som ikke er i bruk. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1980- tallet og ukjent høy alder.

Vinduer uten isolerglass med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

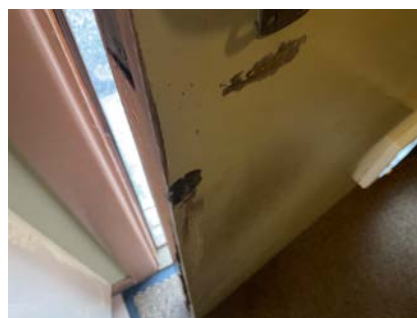
Ytterdører i tre.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder alle dører. Det observeres også sår og skader.

Konsekvens/tiltak

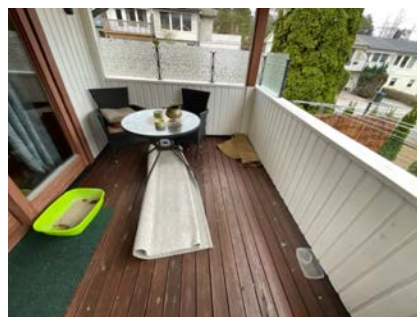
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det adgang til veranda på 8 kvm.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av parkett, laminat og belegg.
Veggoverflater av panelplater, teglstein, malt tapet og baderomsplater.
I tak er det takessplater og slettmalte flater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis større skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

Relativt store skjevheter i de aller fleste rom, vurderes normalt opp mot alder og at boligen er tilbygget/påbygget.

Knirk observeres.

Konsekvens/tiltak

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

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn med glassfelt stue.

Det er to pipeløp, den ene er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke, men det anbefales at det etableres.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ikke relevant da det er krypkjeller med murvegger.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Fra tilleggsdel er det adkomst til ikke målbar krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Deler av krypkjeller har mye fuktinnslag.

Det er symptomer i etasjeskillere som antyder at det har vært eller er borrebilleaktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.

Fuktsperre bør monteres for å hindre/reducere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere. Tilstanden må for øvrig alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.

Skadedyrforetak bør kontaktes for å kartlegge omfang og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat kan variere, det må innhentes fagpersonell for å få nøyaktig oversikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Synlig lufterør av eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eternitt inneholder asbest og er betegnet som spesialavfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eternittplater utgjør ingen fare så lenge de ikke skades/borres i etc., men det anbefales at de erstattes med et annet byggemateriale.



VÅTROM

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannnett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak går rett i etasjeskillere. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har glatte fronter og heltre benkeplate. Frittstående kjøl/frysenskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rommet bør oppgraderes opp mot alder og tilstand.



1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



SPESIALROM

1. ETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

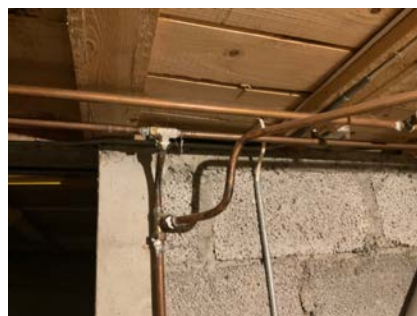
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det mangler tilluft enkelte oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

Tilluft via ventiler i yttervegger/vinduer er viktig i tillegg til vinduslufting, fordi den gir kontinuerlig og kontrollert luftutskifting. Mens åpne vinduer kun gir midlertidig utlufting, sørger tilluft for et jevnt og sunt innelima hele døgnet ved å fjerne fukt, CO₂ og andre forurensninger. Om vinteren kan vinduslufting føre til kalde flater, kondens og økt risiko for mugg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2021.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter med ukjent høy alder.
Montert krypkjeller.
Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

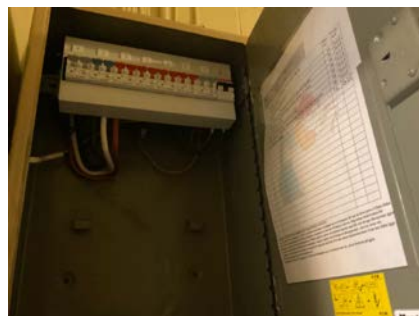
Ja Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Eier har også kort botid.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og øvrige faste masser.

ⓘ TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med ukjent alder.

Sees i sammenheng med krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Saltutslag observeres. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drensrør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av granitt/naturstein, leca, betong og sementblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskaider.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flat tomt. Stedvis noe skrånende og kupert.
Terrenget heller ikke nevneverdig mot bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type med ukjent høy alder.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på veranda er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggt tekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

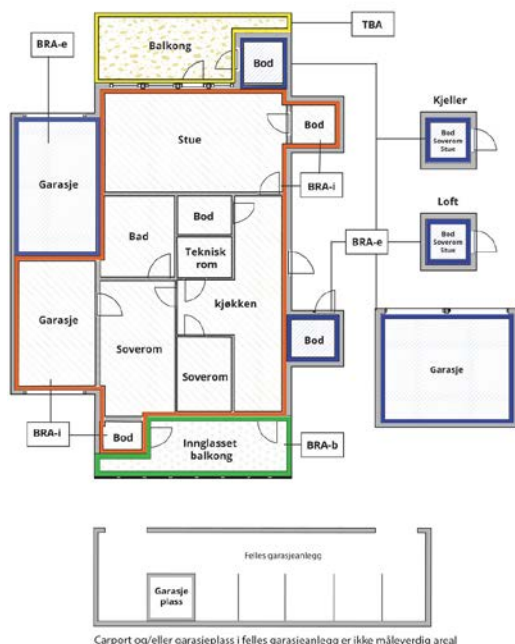
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje hoveddel	87			87	8
1. etasje tilleggsdel		55		55	
SUM	87	55			8
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje hoveddel	Entré, toalettrom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang, stue, kjøkken		
1. etasje tilleggsdel		Bod 1, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje/treningsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny takteking i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Marcela Rosa Rodriguez Richards	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	506		0	907.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Riisløkka 14

Hjemmelshaver

Marcela Rosa Rodriguez Richards

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Labråten i Fredrikstad kommune. Boligen ligger barnevennlig og rolig til. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Kort vei til barnehager og skoler i ulike trinn, det er flere matbutikker i området, bl.a. Kiwi, Meny Ørebekk eller Coop Extra på Christianslund. Godt med kollektiv transport fra Mosseveien. Herfra er det gode forbindelser både lokalt og mot Oslo. Fredrikstad sentrum er beliggende ca. 2 km fra boligen og kan by på det meste av sentrumsfasiliteter samt bryggepromenaden med sine restauranter og utesteder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m. Synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og øvrige faste masser. Grunnmur av granitt/naturstein, leca, betong og sementblokker. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i noe bindingsverk med stående kledning og teglstein samt antatt noe eldre reisverk/tømmer. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein og teglstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av stål og sink. Vinduer i tre med og uten isolerglass. Ytterdører i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1967

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Støpt dekke.

Vegger av Leca.

Saltak tekket med papp fra 2025.

Manuell vippeport og dør.

Nytt tak, men for øvrig et eldre bygg med normale avvik opp mot alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marcela Rosa Rodriguez Richards

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Riisløkka 14

1614 Fredrikstad

3107-210/506/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Takk på løft... grunn av gammel pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vindu på soverom er gammel

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Snekker service

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har fått hjelp av min tidligere samboer med garasje. Han er jtdannet tømrer og driver eget firma (daniel tomter snekker service) Det er lagt nytt tak med ny papp Det har også blitt støpt nytt gulv, også lagt nye fliser. Samt nye lister og malt vegger

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Pipe er godkjent men må ta ut et lite rør fra gammel peis på kjøkkenet. Peisen på kjøkkenet er stengt. Peis i stue fungerer som den skal

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vennestjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Vennestjeneste. Enn venn som er elektriker lagt opp ny kurs til varmepumpe og elbil lader

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste. Fikk satt inn en ny varmepumpe og lader til EL bil. Det ble lagt nye kurser til sikringsskapet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Noe misfarging på loft /undertak det er litt fukt fra gammelt pipeløp
I Bod/verksted



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Riisløkka 14 - Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Labråten Linje 7	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	6 min 2.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 2.8 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	12 min 1.1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Ørebekk	14 min
Uno-X Ørebekk	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

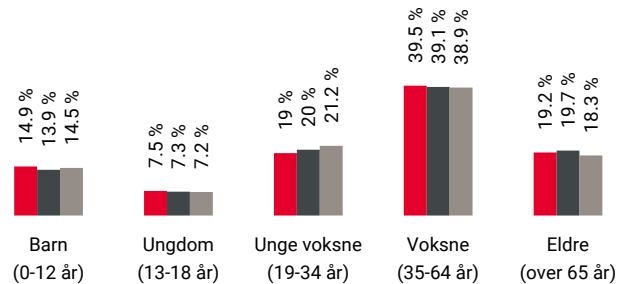
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrellen/Gluppe	2 142	879
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trosvik Doremi barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.8 km
Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 0.8 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 97 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Meny Ørebekk	9 min
Coop Extra Mascot	13 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Travløkka balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Liaveien balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 Trimeriet Fredrikstad 14 min 🚶

🚴 Friskis & Sveltis Fredrikstad 20 min 🚶

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 24% rekkehus
■ 16% annet

«Rolig og barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Værstetorvet

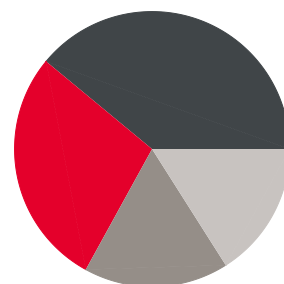
6 min 🚗



Ditt apotek Ørebekk

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



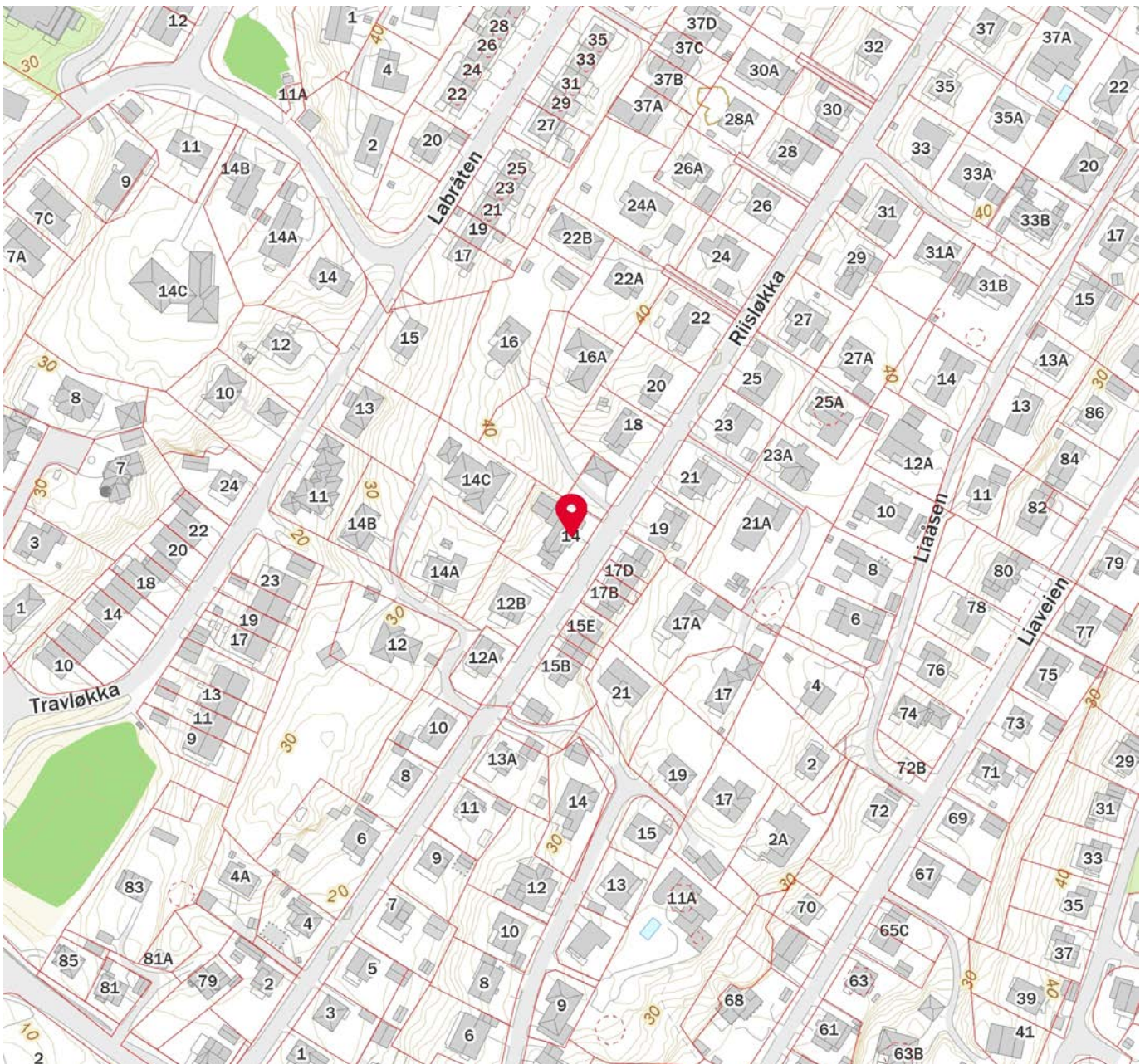
0%

43%

■ Skrellen/Gluppe
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/506/0/0

Eierrepresentant: Rodriguez Richards Marcel

Regningsmottaker: Rodriguez Richards Marcel

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	RIISLØKKA 14	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	506	Oppgitt areal	59,6 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	907,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Riisløkka 14 1614 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Labråten - Riisløkka	Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193800106	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		0
193800106	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		70

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RODRIGUEZ RICHARDS MARCEL	Riisløkka 14	1614 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ESkatt Bolig	790 600,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 2 529,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 21 496,00

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-210/506, Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.03.2026	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.7 km
Flomfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.29 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Ikke funnet	0.17 km
Kvikkleire	02.03.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	70.2 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.34 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.12 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

02.03.2026

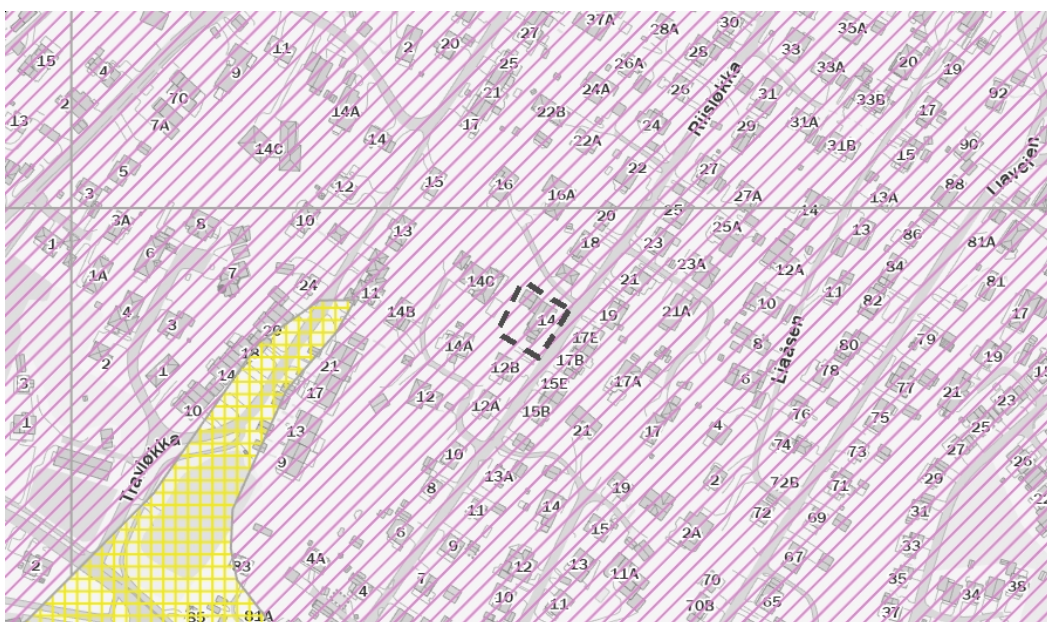
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Eiendomsstatus, ordre 9055805

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 506	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	907.9 m ²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 13.03.2026

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/506/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13



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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/506/0/0

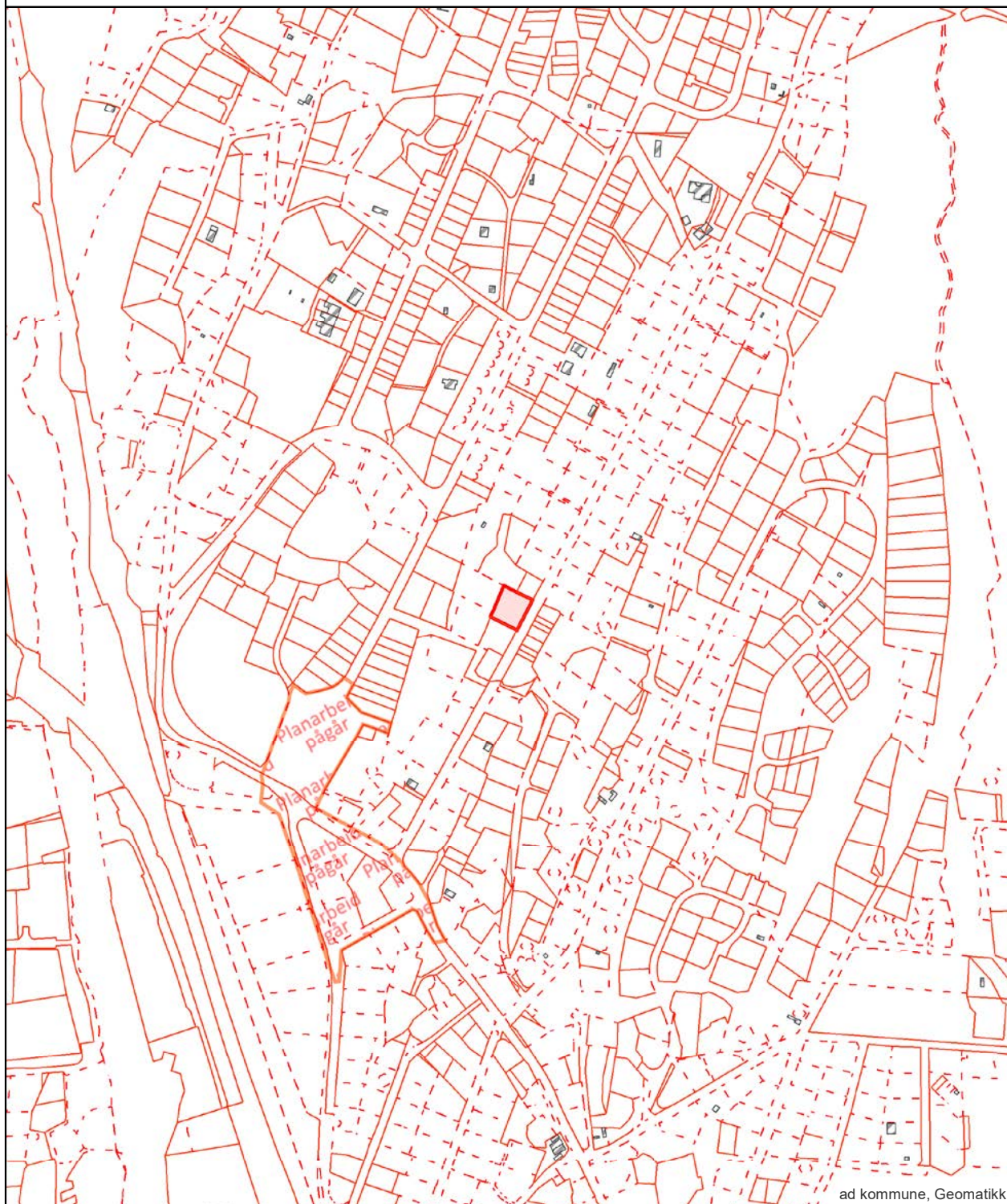
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-13



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



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ 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	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursskilt
		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

	H435-1	Hensynssone ras- og sliedfare
	H435-2	Hensynssone formfare
	H435-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H435-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H455-1	Hensynssone landbruk
	H455-2	Hensynssone friluftsliv
	H455-3	Hensynssone landskap
	H455-4	Hensynssone naturmiljø
	H455-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovetveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREA FORMULA

GRØNDRIFTSKEMME OG TEKNIKKER I RAFFINÆRINGER				
Navn	Indhold	Page nr.	Page nr.	Page nr.
1. Indledning	1	1	1	1
2. Formål og scope	2	2	2	2
3. Metode	3	3	3	3
4. Resultater	4	4	4	4
5. Diskussion	5	5	5	5
6. Konklusion	6	6	6	6
7. Referencer	7	7	7	7
8. Bilag	8	8	8	8
9. Bilag	9	9	9	9
10. Bilag	10	10	10	10
11. Bilag	11	11	11	11
12. Bilag	12	12	12	12
13. Bilag	13	13	13	13
14. Bilag	14	14	14	14
15. Bilag	15	15	15	15
16. Bilag	16	16	16	16
17. Bilag	17	17	17	17
18. Bilag	18	18	18	18
19. Bilag	19	19	19	19
20. Bilag	20	20	20	20
21. Bilag	21	21	21	21
22. Bilag	22	22	22	22
23. Bilag	23	23	23	23
24. Bilag	24	24	24	24
25. Bilag	25	25	25	25
26. Bilag	26	26	26	26
27. Bilag	27	27	27	27
28. Bilag	28	28	28	28
29. Bilag	29	29	29	29
30. Bilag	30	30	30	30
31. Bilag	31	31	31	31
32. Bilag	32	32	32	32
33. Bilag	33	33	33	33
34. Bilag	34	34	34	34
35. Bilag	35	35	35	35
36. Bilag	36	36	36	36
37. Bilag	37	37	37	37
38. Bilag	38	38	38	38
39. Bilag	39	39	39	39
40. Bilag	40	40	40	40
41. Bilag	41	41	41	41
42. Bilag	42	42	42	42
43. Bilag	43	43	43	43
44. Bilag	44	44	44	44
45. Bilag	45	45	45	45
46. Bilag	46	46	46	46
47. Bilag	47	47	47	47
48. Bilag	48	48	48	48
49. Bilag	49	49	49	49
50. Bilag	50	50	50	50
51. Bilag	51	51	51	51
52. Bilag	52	52	52	52
53. Bilag	53	53	53	53
54. Bilag	54	54	54	54
55. Bilag	55	55	55	55
56. Bilag	56	56	56	56
57. Bilag	57	57	57	57
58. Bilag	58	58	58	58
59. Bilag	59	59	59	59
60. Bilag	60	60	60	60
61. Bilag	61	61	61	61
62. Bilag	62	62	62	62
63. Bilag	63	63	63	63
64. Bilag	64	64	64	64
65. Bilag	65	65	65	65
66. Bilag	66	66	66	66
67. Bilag	67	67	67	67
68. Bilag	68	68	68	68
69. Bilag	69	69	69	69
70. Bilag	70	70	70	70
71. Bilag	71	71	71	71
72. Bilag	72	72	72	72
73. Bilag	73	73	73	73
74. Bilag	74	74	74	74
75. Bilag	75	75	75	75
76. Bilag	76	76	76	76
77. Bilag	77	77	77	77
78. Bilag	78	78	78	78
79. Bilag	79	79	79	79
80. Bilag	80	80	80	80
81. Bilag	81	81	81	81
82. Bilag	82	82	82	82
83. Bilag	83	83	83	83
84. Bilag	84	84	84	84
85. Bilag	85	85	85	85
86. Bilag	86	86	86	86
87. Bilag	87	87	87	87
88. Bilag	88	88	88	88
89. Bilag	89	89	89	89
90. Bilag	90	90	90	90
91. Bilag	91	91	91	91
92. Bilag	92	92	92	92
93. Bilag	93	93	93	93
94. Bilag	94	94	94	94
95. Bilag	95	95	95	95
96. Bilag	96	96	96	96
97. Bilag	97	97	97	97
98. Bilag	98	98	98	98
99. Bilag	99	99	99	99
100. Bilag	100	100	100	100

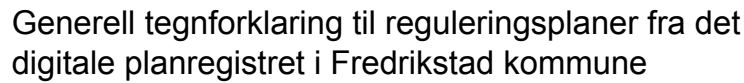
HFNSYNCSOMFE

 Planeriss för reguleringsplaner under arbete



Item description						Item picture. It should be an easy-to-remember drawing
Supplementary fuel components	Q24					Q24 Q24
Storage unit	Q24					Q24 Q24
Control	Q24					Q24 Q24
Alarm	Q24					Q24 Q24
Subsystem						
Function	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24
Equipment to be used	Q24					Q24 Q24



78

Grunnkart

Adresse: Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/506/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-13



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/506/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13



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.



Grunnkart

Adresse: Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/506/0/0

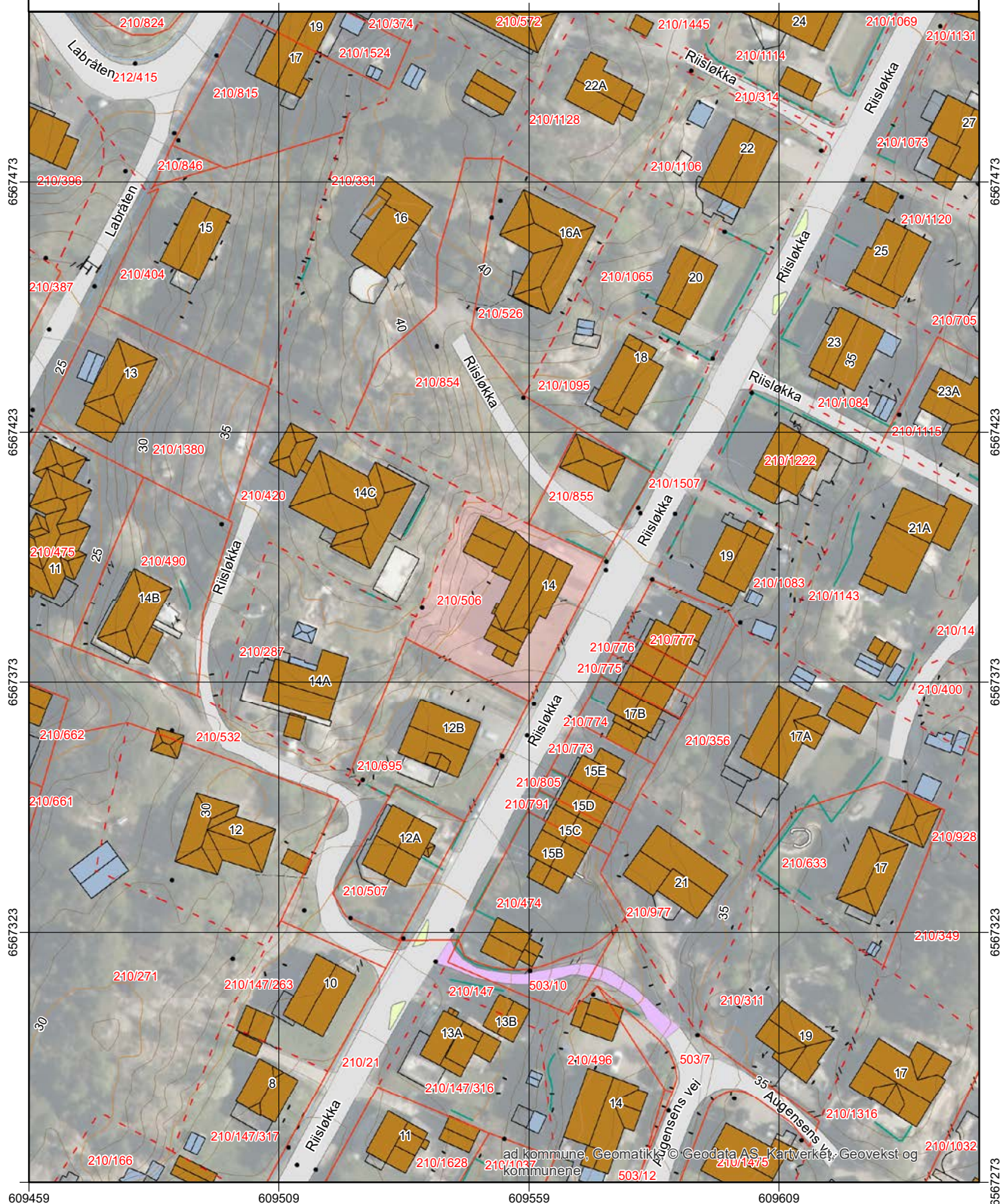


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/506/0

Bruksnavn	RIISLØKKA 14	Beregnet areal	907.9
Etablert dato	18.09.1968	Historisk oppgitt areal	59.6
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
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
MARCELA ROSA RODRIGUEZ RICHARDS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	29.04.2020	29.04.2020	19/14342	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	29.04.2020	29.04.2020	19/14342	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	20.11.2012	20.11.2012		
GJ - Grensejustering	13.04.1999			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	03.10.1980			
DL - Kart- og delingsforretning	20.03.1978			
DL - Kart- og delingsforretning	18.09.1968			

Grunnforurensning 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	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		907.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193800106	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193800106: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	70.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	70.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	08.03.2023	08.03.2023
EB - Endre bygningsdata	06.11.2020	06.11.2020

EB - Endre bygningsdata

17.11.2020

17.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.0	0	0	1 - Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0102	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Riisløkka	14		1614 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

Adresse: Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/506/0/0

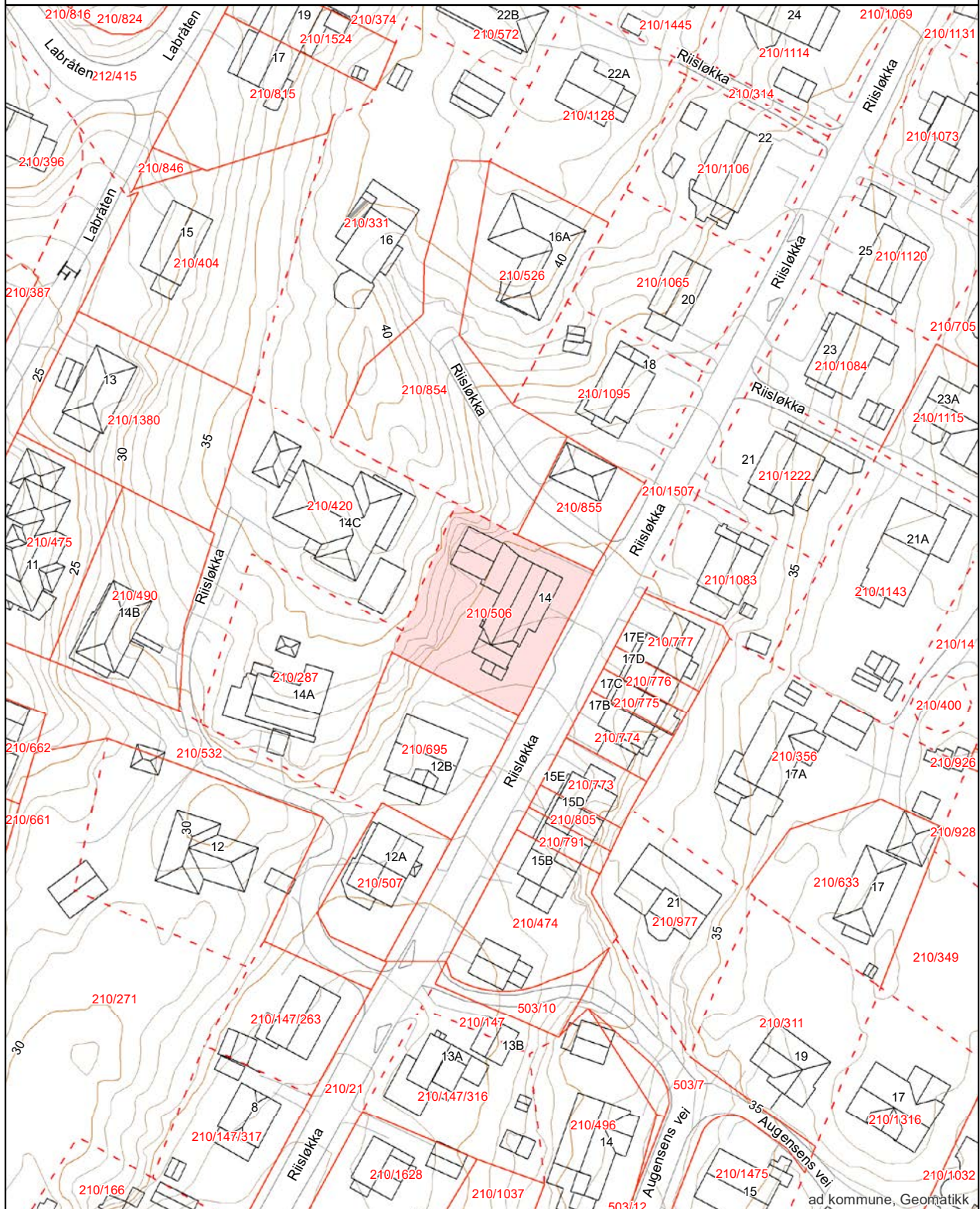


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13



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



Matrikkelkart

Adresse: Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/506/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-13



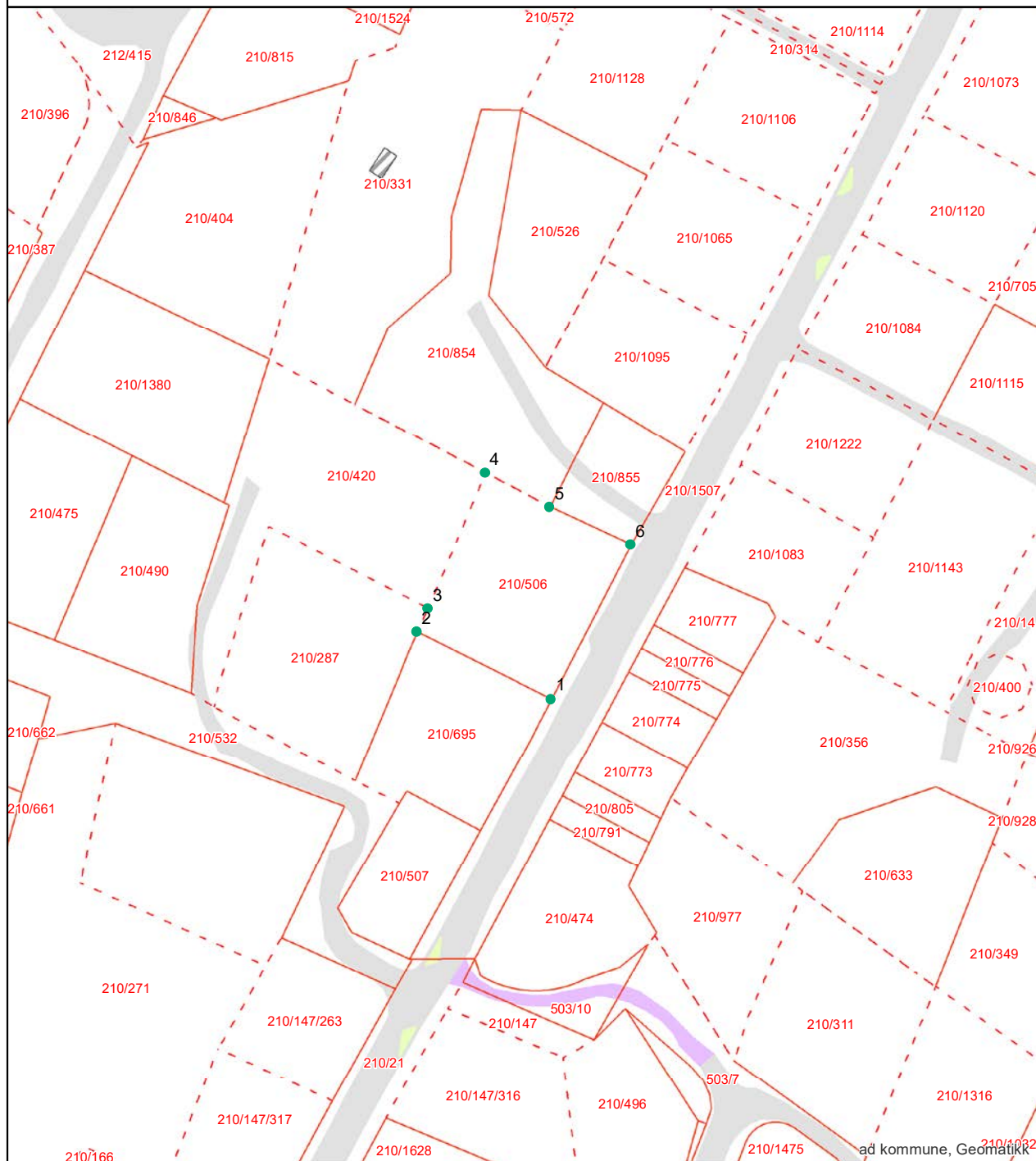
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
907.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567369.4396	609558.74312	Jord	27.65	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567381.8418	609534.040459	Fjell	4.69	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567386.05997	609536.0783	Ikke spesifisert	27.14	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
4	6567411.04707	609546.628373	Ikke spesifisert	13.43	Ukjent		Terrengmålt	51	0
5	6567404.80375	609558.51185	Ikke spesifisert	16.46	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6567397.86078	609573.428969	Ikke spesifisert	32.01	Umerket		Totalstasjon	14	0



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 16. mars 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 506 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	506	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Riisløkka 14					

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:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 08.08.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 08.08.2025		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Rodriguez Richards Marcel

Riisløkka 14

1614 Fredrikstad

Adresse: Riisløkka 14 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193800106

Eiendom: 210 / 506 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 08.08.2025

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 17.03.2026

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Anette Neumann
Garder

Avtale nr: 12432

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.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp

Plassering: 1

Innvendig skade på skorsteinsløp.

Kommentar:

Under tilsynet ble sotluken inne på badet sjekket og skorsteinen kontrollert.

Rett innenfor sotluken og til høyre kan man se det tidligere har stått en ovn, mot kjøkkenet.

Der kan det se ut som det gamle røykrøret står igjen og at dette er litt dårlig tettet.

Dette bør pigges opp, røret fjernes og tettes skikkelig.

Hvis man får en sotbrann vil det som brenner dette ned i skorsteins bunnen og dette kan gi en varme på opp mot 12-1400 grader.

Da vil den dårlig igjennmuringen inn mot lufteløpet på kjøkken siden være ett utsatt området.

- Når jeg var på loftet for å kontrollere feieluken oppdaget jeg også at det lufteløpet er stoppet der og fortsetter ikke videre ut på taket.

Det kan derfor være viktig at ikke en sotbrann sprer seg inn dit grunnet dette.

Per d.d er det ikke noe feiebehov å eiendommen, det var lite sot i skorsteinen.

Ved spørsmål , ta kontakt.

OBS !



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

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.



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 506

Adresse: Riisløkka 14, 1614 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111260025

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 tilfelle 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.



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

Mål: 1-100 m.m.

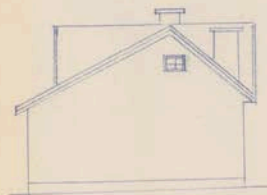
Anders Gjølshad, Risløkke 16. V. Gjen. den.
(F. B. nr. 68/10)

Melding om bruksendring av arbeidsrom og Lager-rom.

Disse rom vil bli benyttet til servicearbeider på motor-gressklippere - påhøps-
motorer - motorsager og jordpresse.



Øst
fasade mot Risløkkevn.



Øst
mot nord



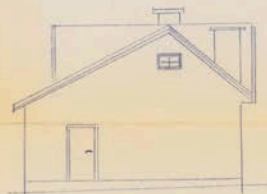
Risløkkeveien



Øst

fasade mot Risløkkevn. med
2 stk. nye vinduer.

(1 stk i arbeidsrom og 1 stk i loft)



Øst
mot nord

fasade mot Risløkke 16. med

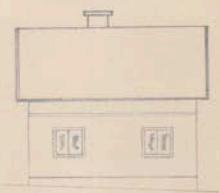
1 stk. ny dør

fasade mot vest

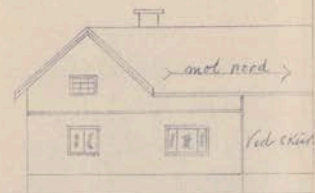
Inngang blir byttet ut med 1 stk dør



Gulvrom: sementgulv
Veggene: gips 9%
Takene: — " — 11%
Vindus- og dørkarmene: — " — 9%
Lufthug: 2 stk vindeler 8%
Lager-rom
+ Diff. pass
F. B. nr. 68/10
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET



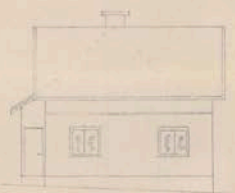
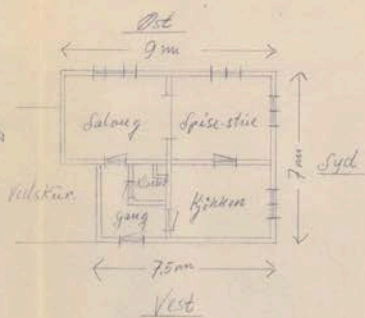
Syd



Øst.



Vest

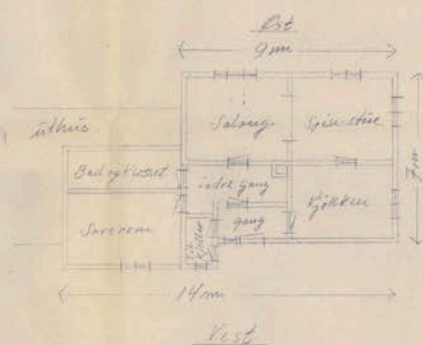


Syd

Mot øst ingen
fasade-forandring.



Vest.



II etage: Loft

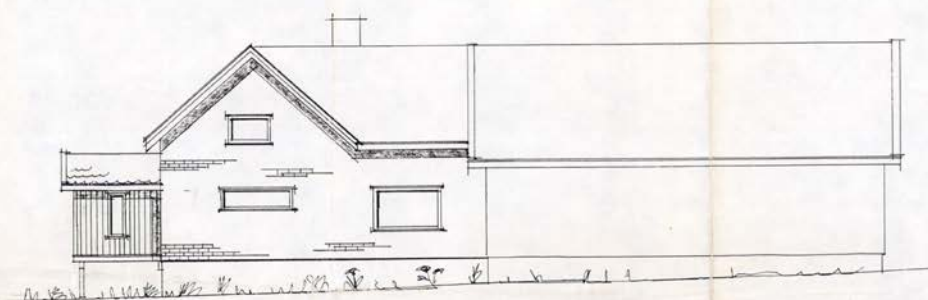
Mål: 1-100 mm

Randi Jansen.
Risløkke 14, V. Glensnes.

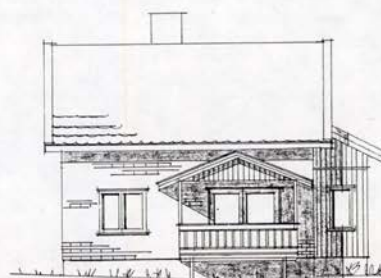
Til bygget bekostet av: Anders Gjølstad.
Risløkke 14, V. Glensnes.





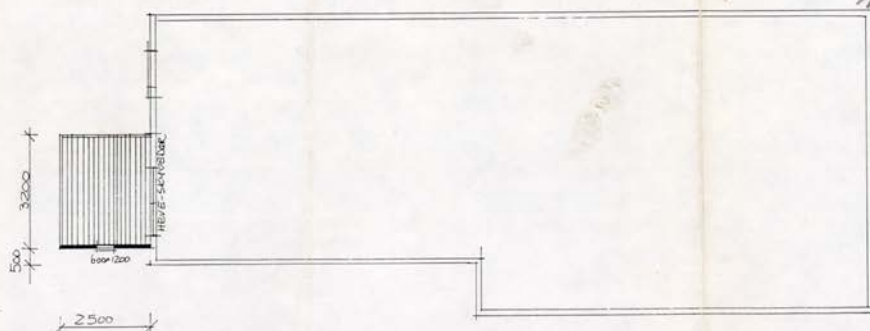


FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SVD

Gjölstads husen i flytt
 och sedan hit
 Dröflet med Øst/ET
 meddel Gjölstads i kof 31.05-88 (390560)
 at at er i orden. Cof



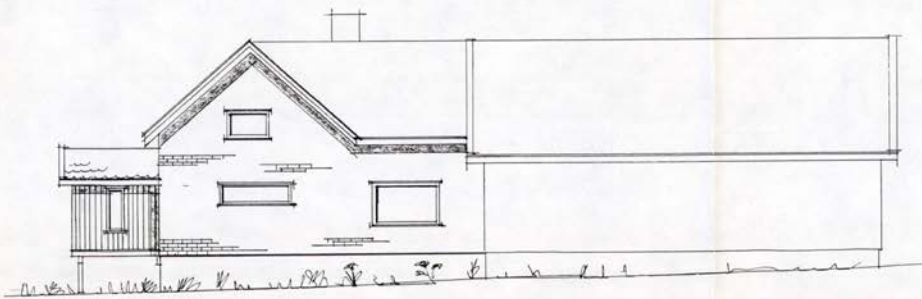
PLAN 1:50

VERANDA M/TAK		
BYGGNADEN		
ANDERS GJÖLSTAD		
BESÖKADRESS		
R1151 ØKKA 14		
NAL	DATA	TIDEN
1:100	11-11-87	A.G.

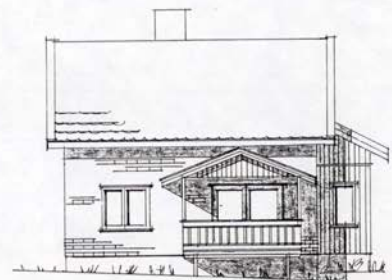
Grafikontartar fullmakt: 184609
 47 Pyskigatan i Frösund, 31/12 9087

F.B.V. 2/12-87
 Jnr. 2045

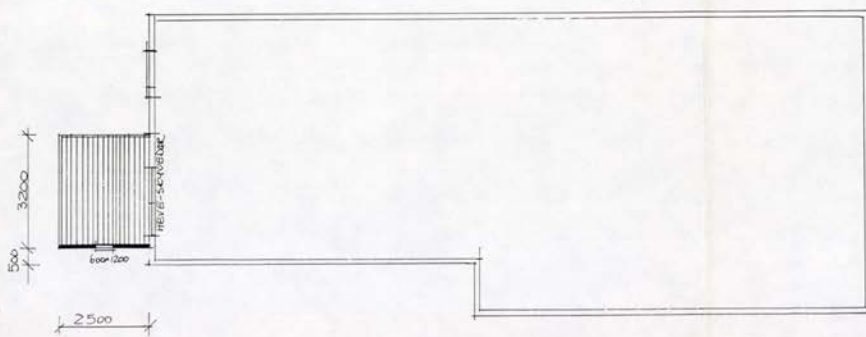
F. J. nr. 7/88



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SVD



PLAN 1516

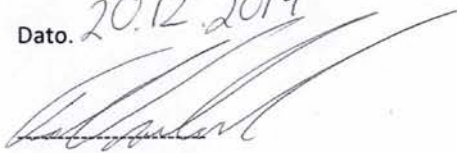
VERANDA M/TAK			
BYGGNADEN			
ANDERS GJØLSTAD			
BYGGNADEN			
RIISLØKKA 14			
NAL	DATO	TEGN	
1:100	11-11-87	A.G.	

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:916959478
org.nr./fødselsnr.Doknr.: 2031878 Tinglyst: 27.01.2020
STATENS KARTVERK**Sikring vedr. byggeforbud på eiendommen Riisløkka 14 – Gnr. 210,
bnr. 506**

Eiere og fremtidig eiere av gnr. 210, bnr 506 i Fredrikstad kommune kan ikke oppføre bolig eller annen bygning som overstiger 2. etasjer på eiendommen. Maks antall boenheter som kan oppføres på eiendommen er 2 stk.

Rettsligshaver: Gnr. 210 bnr. 695 i Fredrikstad Kommune.

Dato. 20.12.2019



Hjemmelshaver

DOMPA AS v/ TRULS NAVESTAD
ORG.NR. 922 217 947

Rett kopi/gjenpart bekreftet
Tønsberg, 21/12/19 - 2019
Henrik A. Berg
Eiendomsmegler MNEF
BAKKE SØRVIK
& PARTNERS
Org.nr. 916 959 478



MÅLEBREV



Fredrikstad Oppmålingsvesen

Kart: Prt.koll XXXVI side 128

Tekst **DAGBOKFØRT** 127

J.-nr. 03.0KT80 09208

**FREDRIKSTAD
BYRETT**

År 1980 den 1. september ble det i medhold ~~av § 62 i bygnings-~~ til delingsloven av 23. juni 1978, holdt delings-
~~loven av 18. juni 1965, holdt~~ kart- og oppmålingsforretning over en parsell av
gnr. 10, bnr. 506, Riisløkka 14 som gis betegnelsen gnr. 10, bnr. 695,
Riisløkka 12 B.

Eier: Jorun Gjelstad.

Forretningen var rekvirert av grunneieren og ble administrert av oppmålings-
sjefen og etter bemyndigelse utført av Tor Heines.

Alle vedkommende var varslet ved berammelse, løpenr. 1039 dat. 20/8-80.

Av disse møtte Anders Gjelstad.

Grensene ble stukket ut i henhold til delegasjonsinstruks av 7/8-80 og
deretter målt. De går fram av etterstående kart i målestokk 1:500 og
måler i meter:

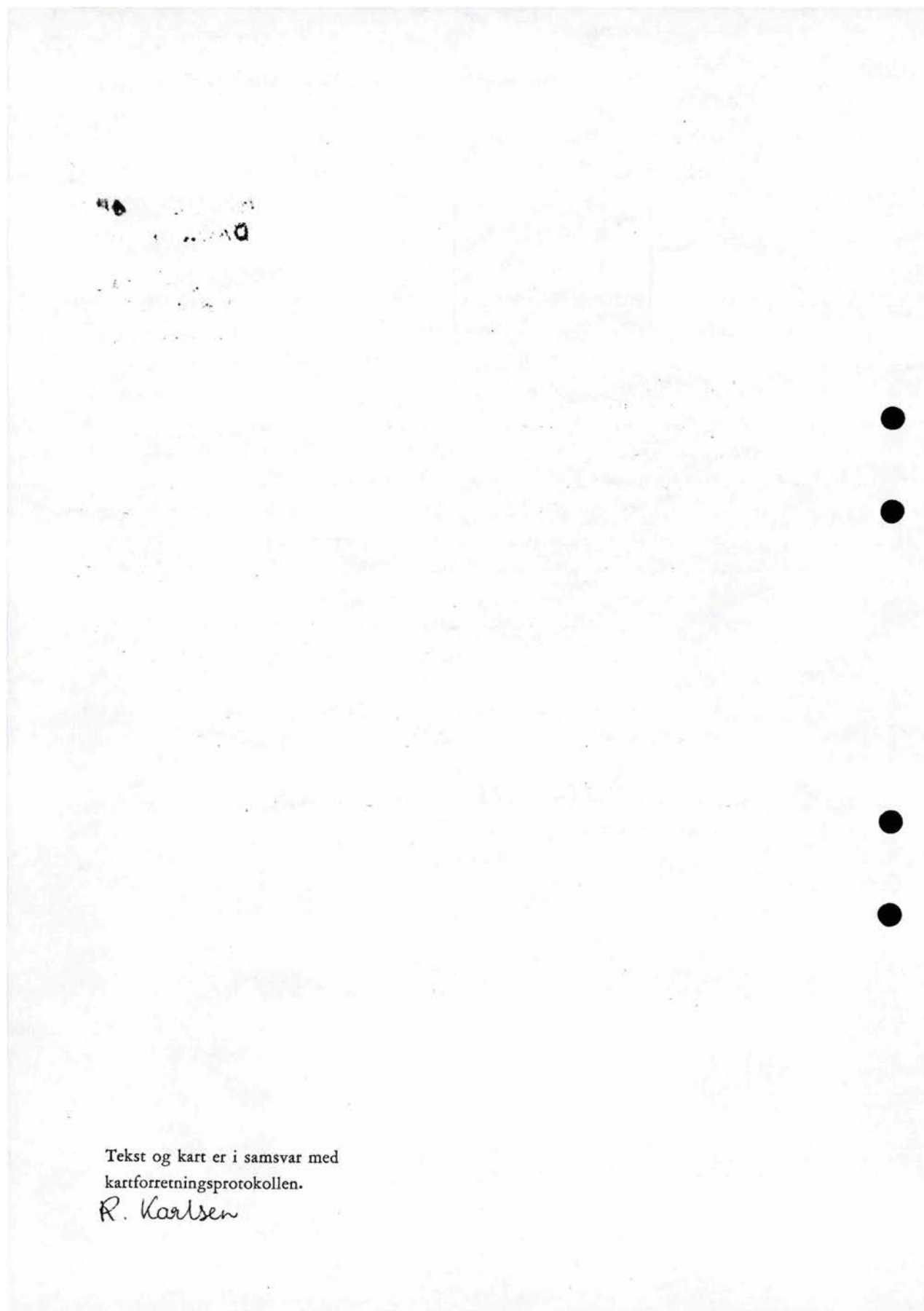
Mot sydvest 15.41, mot sydøst 2.58, mot sydvest 9.18, mot
nordvest 20.83, mot nordøst 26.86 og mot sydøst 19.35.

Arealet er: 508.5 m²

Koordinatene refererer seg til byens koordinatsystem.

Forretningen sluttet.

Tor Heines
sign.Arne Straume
sign.Doknr: 7799 Tinglyst: 19.07.1999 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Tekst og kart er i samsvar med
kartforretningsprotokollen.

R. Karlsen

128

Kart over en parsell av gnr. 10, bnr. 506, Riisløkka 14 som gis betegnelsen

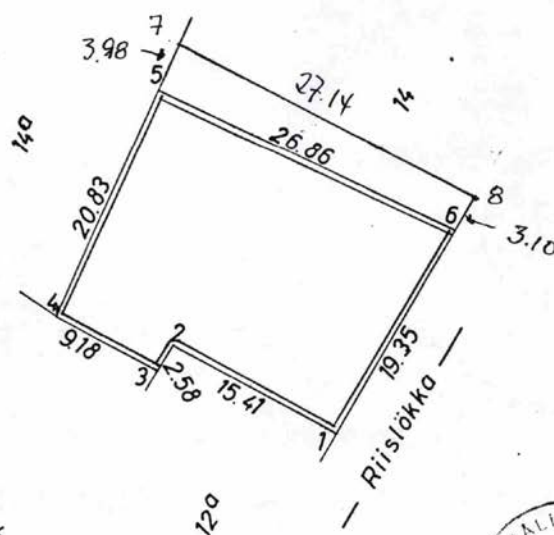
gnr. 10, bnr. 695, Riisløkka 12 B.

Eier: Jorun Gjølstad.

Areal: 508.5 m²

M = 1:500

NORD



Koordinater:

	Y	X
1.	507.42	6040.16
2.	494.00	6047.74
3.	492.64	6045.55
4.	484.55	6049.88
5.	493.14	6068.86
6.	517.18	6056.87
7.	137052.25	11494.99
8.	137039.35	11518.88

X

Y

500 Y
6000 X

Påtegninger:

DAGBOKFØRT

03.0KT80 09208

**FREDRIKSTAD
BYRETT**

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 40,-

Dok.avgift betalt med kr.

Merknad etter tgl. § 11:

Torstein H. H. H.
IFØLGE FULLMAKT



GNR.210 BNR.695, RIISLØKKA 12B. GRENSEJUSTERING.

I h.h.t.grensejustering 13.04.1999 ble en parsell 6-5-7-8, med areal 95,4 m², ensidig overført fra gnr.210 bnr.506 til gnr.210 bnr.695.

Gnr.210 bnr.695, Riisløkka 12B, utgjør nå 603.9 m².

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 25.06.1999-06-25

Tor Heines

Tor Heines
leder



Påtegning av Tor Heines
18.9.
Paul Holmström

40,-

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 613147248
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
922217947	DOMPA AS		c/o Navestad, Th.Thomassens vei 6B, 1613 FREDRIKSTAD

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	DOMPA AS	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	c/o Navestad, Th.Thomassens vei 6B, 1613 FREDRIKSTAD	Andel
3004	210	506	-136.4								1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	BARTH INGUINN ALSTRUP	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	RIISLØKKA 12 B, 1614 FREDRIKSTAD	Andel
3004	210	695	136.4								1 / 2

Er arealet som overføres bebyggt

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 2424866 Tinglyst: 07.05.2020
STATENS KARTVERK



15 APR. 2020

Erklæring om arealoverføring

Auba
19/14342

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

Avgivende matrikkelenhet:	Kommunenr. 0106	Kommunenavn FREDRIKSTAD	Gnr. 210	Bnr. 806
Mottakende matrikkelenhet:	Kommunenr. 0106	Kommunenavn FREDRIKSTAD	Gnr. 210	Bnr. 695

Oppgi arealet/volumets størrelse i m²/m³

136,4

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må andelens størrelse angis:

Størrelse ideell andel:

Beskaffenhets:

☐ 1 Bebyggd

☒ 2 Ubebyggd

Bruk av areal/volum:

☐ B Bolig-
eiendom

☐ F Fritids-
eiendom

☐ V Forretning/
kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig:

☐ FB Frittligg-
enebolig

☐ TB Tomanns-
bolig

☐ RK Rekkehus/
kjede

☐ BL Blokk-
leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 0,-

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt
eller delvis)

☐ 3 Ekspro-
prisasjon

☒ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 20 000,-

Underskrifter og bekreftelser på neste side



4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten		
1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.
2. Er grunneierna gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten		
Dato	Sted	
✓ 3.3.20	Fr. Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
✓ 281182 [redacted]		TRULS NAVESTAD
Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
		Møller & Partners Dag Thomas Svendsen Eiendomsmegler MNEF Gamle Beddingvei 27, 1671 Kråknesøy
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten		
Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
✓ 12.02.20	Ingunn Alstrup Barth	INGUNN ALSTRUP BARTH
12.02.20	Øivind Alstrup Barth	ØIVIND ALSTRUP BARTH



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Riisløkka 14
1614 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre