



aktiv.

Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY

**Del av tomannsbolig, sentralt på
Rolvøy med gangavstand til
barnehage, skole, kjøpesenter m.v..**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 2 673 890,-
Selger: Tatljije Ahmeti
Shefki Ahmeti

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total: 111/111 m²
Tomtstr.: 321.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 735, bnr. 4

Oppdragsnr.: 1111230038

Del av tomannsbolig, sentralt på Rolvsøy

Rypeveien 1 er en innholdsrik del av tomannsbolig med sentral beliggenhet på Rolvsøy. Området er stille og har gangavstand til skoler, barnehager og til Dikeveien med kjøpesenter hvor du finner et rikt utvalg av butikker.

Boligen tilbyr en romslig og god planløsning over to etasjer. Boligen er registrert og godkjent med én boenhet, men hver etasje er innredet med kjøkken, bad, stue og soverom. Andre etasje er for tiden utleid, og leieforholdet vil følge med ved salg.

Rypeveien 1 tilbyr en kombinasjon av funksjonalitet, sjarm og potensial for videre oppgraderinger, og representerer en flott mulighet for de som ønsker å bo i et sentralt og barnevennlig område på Rolvsøy.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	61
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Trapperom, stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Trapperom, kjøkken, stue, soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

2. etasje

8 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 116 kvm.

GUA er summen av BRA og ikke-måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

Arealer med lav himlingshøyde betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

321.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

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.

Tomtestørrelse/-areal er beregnet areal hentet fra matrikkelutskrift. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen ligger meget sentralt til på Rolvsøy. Herfra er det gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og Dikeveien med kjøpesenter, flere dagligvarebutikker, treningssenter med mer. Det er gode bussforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg sentrum. Glommastien og Fredrikstadmarka med helårs turterreng er heller ikke langt unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser. Grunnmur av granitt. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre og PVC, med isolerglass. Verandadør og terrassedør i tre og PVC, med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.02.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Var liten lekkasje i tak.
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Observert mus.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Klart for El bil.
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Utleie oppe.
- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Trenger oppussing og vedlikehold.

Innhold

1. Etasje: Trapperom, stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom.
2. Etasje: Trapperom, kjøkken, stue, soverom og bad/vaskerom.

Det foreligger antatt ikke tegninger på boligen fra den ble oppført. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse i vedlagt tilstandsrapport. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Standard

Rypeveien 1 er en del av en tomannsbolig som antas å være oppført rundt 1950. Boligen tilbyr en romslig og vel gjennomtenkt planløsning over to etasjer. Selv om standarden er å betrakte som normal, bør det forventes noen oppgraderinger for å bringe boligen i tråd med dagens krav og standarder.

Boligen er registrert og godkjent med én boenhet, men hver etasje er innredet med kjøkken, bad, stue og soverom. Andre etasje er for tiden utleid, og leieforholdet vil følge med ved salg.

På baksiden av boligen finner man en sjarmerende uteplass med gressplen. Her kan man nyte hyggelige utendørs stunder i et godt solbelyst miljø. Fra kjøkkenet i første etasje er det direkte adkomst til en romslig terrasse på 13 kvadratmeter, perfekt for utendørs servering eller avslappende øyeblikk. I andre etasje er det en veranda på 8 kvadratmeter, tilgjengelig fra et av soverommene.

Rypeveien 1 tilbyr en kombinasjon av funksjonalitet, sjarm og potensial for videre oppgraderinger, og representerer en flott mulighet for de som ønsker å bo i et sentralt og barnevennlig område på Rolvsøy.

Fra vedlagt tilstandsrapport:

Del av tomannsbolig opprinnelig oppført i antatt ca. 1950. God og innholdsrik planløsning over 2 plan. Kryp kjeller under deler av boligen med utvendig adkomst. Fra kjøkken i 1. etasje er det adkomst til terrasse på 13 kvm. Fra soverom i 2. etasje det

det adkomst til veranda på 8 kvm.

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

Innvendig: På gulv er det overflater av belegg og laminat. Veggoverflater av malt tapet, malt tapetstrie, malt teglstein og tapet. I tak er det takessplater, malt mdf panel og slettmalte flater. Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/frysenskap.

Tekniske installasjoner: Vannrør av flexislange, forniklet kobber, kobber, plastbelagt kobber og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Varmtvannsbereder i 1. etasje på 120 liter fra nyere dato. Varmtvannsbereder i 2. etasje på 120 liter fra 1990-tallet. Sikringsskap med automatsikringer.

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: Taket er tekket med betong takstein. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. 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 opp til

dagens krav.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre med ukjent høy alder. Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1980-tallet. Terrassedør i PVC med stort glassfelt med isolerglass fra nyere dato. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Gjelder hovedytterdør og verandadør. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. • Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra kjøkken i 1. etasje er det adkomst til terrasse på 13 kvm. Fra soverom i 2. etasje det det adkomst til veranda på 8 kvm. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk på veranda er målt til ca. 85 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Avvik på skjevheter gjelder terrasse. Avvik på værslitte bord gjelder både terrasse og veranda. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av belegg og laminat. Veggoverflater av malt tapet, malt tapetstrie, malt teglstein og tapet. I tak er det takessplater, malt mdf panel og slettmalte flater. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Oppgraderinger må påregnes.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Kombinert ved- og parafinbrenner i stue i 2. etasje. Feieluke er plassert på bad/vaskerom i 1. etasje. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er ukjent om det er fyringsforbud på ildsted. 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, men det anbefales at det etableres. Brann og Feievesen må kontaktes for å kartlegge tilstanden av ildstedet.

- Innvendig > Innvendige trapper: Lukket trapp i tre mellom etasjene. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av flexislange, forniklet kobber, kobber, plastbelagt kobber og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør. 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.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør. 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.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig. Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: Bedre ventilerings må etableres. Det bør monteres klaffeventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer for å bedre tilluft i oppholdsrom.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Vannrør. Vurdering av avvik: Da eier har vannkran på kjøkken og våtrom i 1. etasje på rennende under befaringen antar takstmannen at det har vært forekomst av at vannrør fryser. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det anbefales å kontakte rørlegger for å løse problemet. Det finnes for eksempel varmekabler man kan montere på vannrør som automatisk skruer seg på ved lave temperaturer.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder i 1. etasje på 120 liter fra nyere dato. Montert på bad/vaskerom i 1. etasje. Varmtvannsbereder i 2. etasje på 120 liter fra 1990-tallet. Montert på bad/vaskerom i 2. etasje. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Avvik på alder gjelder bereder i 2. etasje. Avvik på tilfredsstillende el-tilkobling gjelder begge beredere. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. I 2014 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. 11 fordelerkurser på hhv. 10, 16, 20, 25 og 32 ampere. Hovedkurs på 50 ampere. Basert på alder på store deler av det elektriske anlegget anbefaler takstmannen en utvidet el-kontroll. Det utelukkes ikke at det tilkommer kostnader ifm dette.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av granitt. Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: 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.

- Tomteforhold > Oljetank: Da det er kombinert ved- og parafinbrenner samt synlig dagtank til parafin i trapperom i 2. etasje er det ukjent om det er nedgravet oljetank på

eiendommen. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ukjent om det er nedgravet tank som kan medføre krav om fjerning eller sanering. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kommunen må kontaktes for å få kartlagt om det er nedgravet tank på eiendommen.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 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. Det er skjevheter i begge etasjer og i de fleste rom. Vurderes som relativt normal opp mot alder på bygget. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Høy alder på ventilator. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå. Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er påvist andre avvik: Høy alder på ventilator. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå. Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TG3 Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i PVC med isolerglass fra nyere dato. Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1978, 2008 og med ukjent høy alder. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduene har råteskader. Vindu på kjøkken i 1. etasje mangler stedvis beslag på siden av vannbrett. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Innvendig > Kryp kjeller: Kryp kjeller under deler av boligen med utvendig adkomst. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha

fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Stedvis en del fuktighet i krypkjeller. Ingen ventilering. Nedre del av understøttelser av etasjeskillere er skadet av sopp/råte. Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Fuktsperre på bakken bør etableres. Skadet treverk må skiftes. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Bedre ventilering må etableres. Understøttelser må skiftes eller forsterkes. Fuktsperre bør monteres for å forhindre damp/fukt. Det bør etableres bedre ventilering. Tilstanden må alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell: Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell: Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Kaldloft uten inspeksjonsmulighet. Det anbefales å etablere loftsluke med tilhørende nedtrekkbar stige for jevnlig inspeksjon av kaldloft. Det noteres at det observeres stedvis noen nedbøyninger av himlinger i 2. etasje. Det utelukkes derfor ikke skjulte avvik, men kan også ha sammenheng med høy alder og andre skjevheter som er observert.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere til krypkjeller.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende 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

Eiendommen har rett til 2 biloppstillingsplasser i gårdsplassen som tilhører naboeiendommen på gnr 735, bnr 150.

Rettigheten gis under forutsetning av at det er en solidarisk dekning/fordeling av eventuelle drifts/vedlikeholdsutgifter forbundet med rettighetene.

Radonmåling

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

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.

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.

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Energi

Oppvarming

Kombinert ved- og parafinbrenner i stue i 2. etasje.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 20 608

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene på kr. 20.680 omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr for 1 boenhet med 180 m3 forbruk, renovasjonsgebyr 1 boenhet samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 2 977

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 789 242

Formuesverdi sekundær

Kr 2 999 118

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 735, bruksnummer 4 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3004/735/4:

Dokumentnr: 905954 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

BESTÅENDE GRUNNEIENDOM

05.11.1889 - Dokumentnr: 905960 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3004 Gnr:735 Bnr:8

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.09.1896 - Dokumentnr: 905964 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3004 Gnr:735 Bnr:11

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.09.1896 - Dokumentnr: 905966 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3004 Gnr:735 Bnr:12
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.09.1896 - Dokumentnr: 905967 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3004 Gnr:735 Bnr:13
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.09.1896 - Dokumentnr: 905968 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3004 Gnr:735 Bnr:14
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

05.05.1972 - Dokumentnr: 906115 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3004 Gnr:735 Bnr:150

01.01.2020 - Dokumentnr: 1279439 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:735 Bnr:4

25.03.2013 - Dokumentnr: 247268 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3004 Gnr:735 Bnr:150
Med flere bestemmelser

25.03.2013 - Dokumentnr: 247268 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3004 Gnr:735 Bnr:150
Med flere bestemmelser

25.03.2013 - Dokumentnr: 247268 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3004 Gnr:735 Bnr:150

Dokumentnr: 247268: Eier av Gnr 735, Bnr 4 har rett til 2 biloppstillingsplasser med tilhørende veirett (jf. kartutsnitt) på gnr 735, bnr 150. Tinglyst dokument er bestilt og mottatt fra Kartverket. Dog er ikke kartutsnitt mottatt.
Rettigheten gis under forutsetning av at det er en solidarisk dekning/fordeling av eventuelle drifts/vedlikeholdsutgifter forbundet med rettighetene.

I tillegg har eier av gnr 735, bnr 4 rett til å ha sin hoved-vannkran gjennom kjeller i gnr 735, bnr 150 med felles stoppekran.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Adkomst via kommunalt vegnett og over naboens gårdsplass.

Det er tinglyst rettighet på eiendommen gnr 735, bnr 150 (den andre delen av tomannsboligen) som gir denne boligen rett til 2 biloppstillingsplasser med tilhørende veirett (jf. kartutsnitt).

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 268 Småskauen med gjeldende bestemmelser. Formål: 110 - Boliger. Godkjent/vedtatt: 29.09.1988.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med gjeldende bestemmelser. Formål/hensyns sone: 1001 - Bebyggelse og anlegg og 710 - Båndlegging, regulering pbl, H710. Godkjent/vedtatt: 15.06.2023.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Matrikkelenhet: 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.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhets grad.

Eiendommen ligger i gul støysone med støy fra vei og jernbane.

Adgang til utleie

Boligen er registrert i kommunen som del av en tomannsbolig med en boenhet. Dog er boligen innredet som en leilighet i hver etasje (Ikke godkjent eller omsøkt som egen boenhet). Det er ikke mottatt bygnings tegninger fra kommunen. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å bedømme og dagens bruk er godkjent.

2. etasje er utleid for kr. 6.500,- per måned. Leieforholdet følger ved salget. Kontakt megler for mer informasjon.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,00))

83 890,- (Omkostninger totalt)

2 673 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 890

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Kommunale opplysninger

Reguleringsplan og bestemmelser

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke 3 (Kr.24 950)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 590 000,-) (Kr.41 440)

Tilrettelegging(Kr.12 900)

Grunnpakke enebolig (Kr.5 500)

Oppgjør (Kr.8 250)

Visningshonorar (Kr.2 800)

Totalt kr. (Kr.97 340)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

Oppdragsansvarlig

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

02.10.2024

















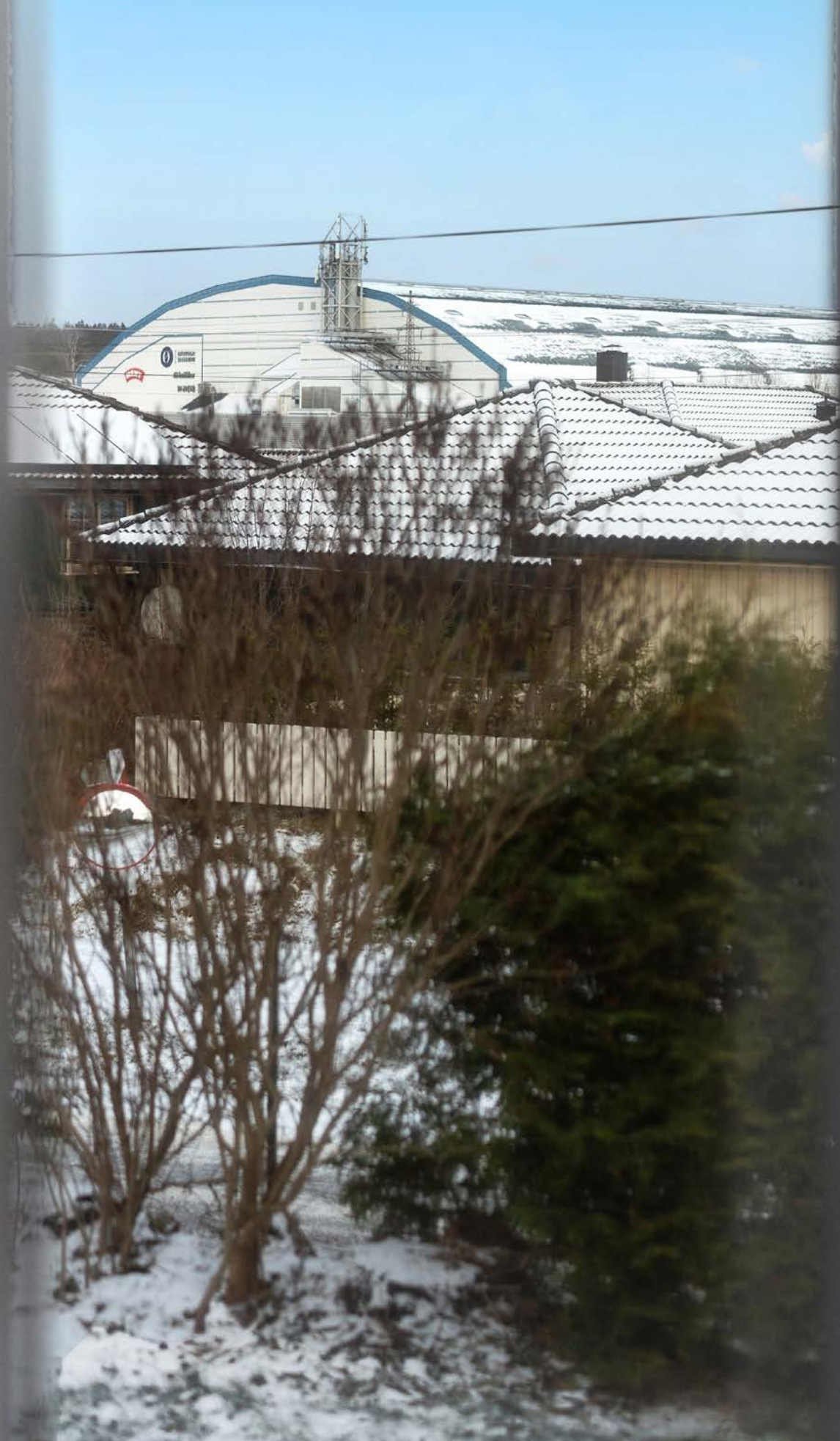












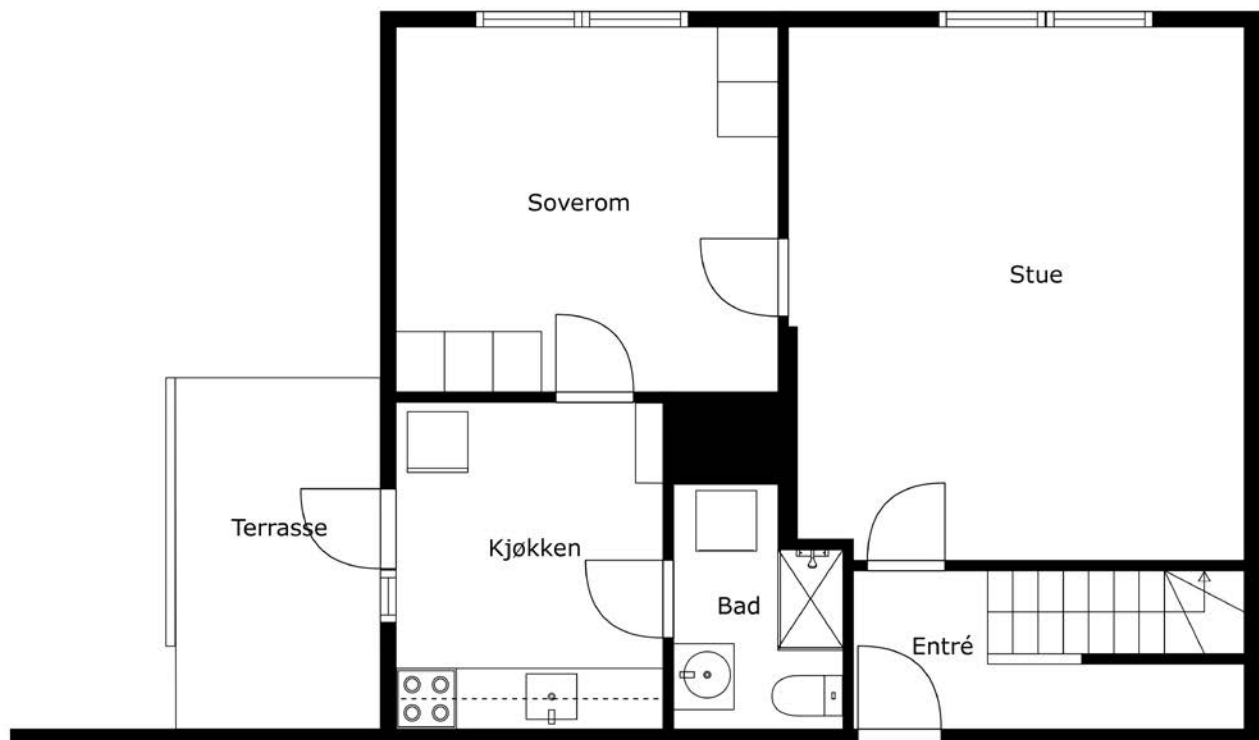


FOTO
etetera

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

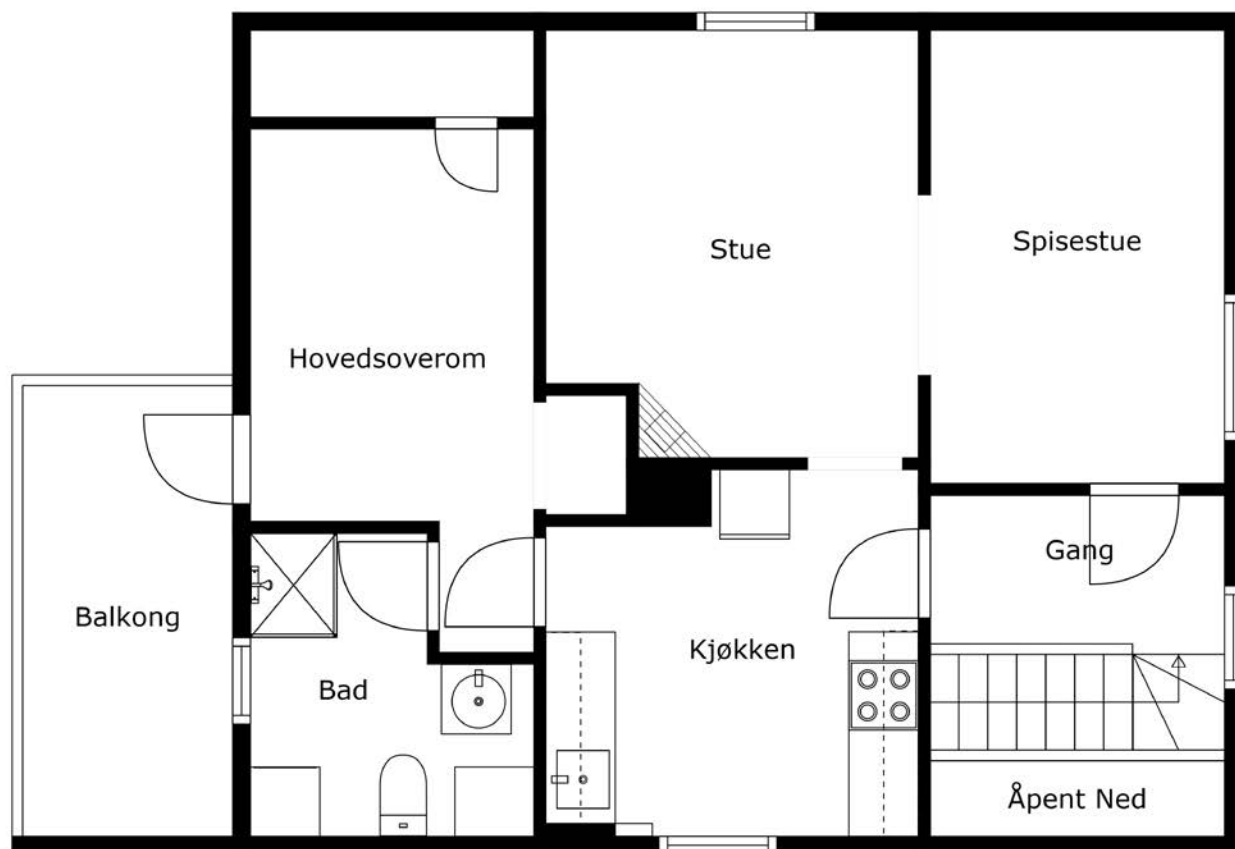


FOTO
etetera

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 735, bnr. 4

Areal (BRA): Del av tomannsbolig 111 m²



Befaringsdato: 12.02.2024

Rapportdato: 13.02.2024

Oppdragsnr.: 13784-2786

Referansenummer: LN1920

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig opprinnelig oppført i antatt ca. 1950.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.
Krypkjeller under deler av boligen med utvendig adkomst.
Fra kjøkken i 1. etasje er det adkomst til terrasse på 13 kvm.
Fra soverom i 2. etasje det det adkomst til veranda på 8 kvm.

Standarden er normal, dog må det 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:

- Vertikaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt med stort potensiale.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1950

INNENDIG

På gulv er det overflater av belegg og laminat.
Veggoverflater av malt tapet, malt tapetstrie, malt teglstein og tapet.
I tak er det takessplater, malt mdf panel og slettmalte flater.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Kombinert ved- og parafinbrenner i stue i 2. etasje (ukjent om det er fyringsforbud).
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent høy alder.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av flexislange, forniklet kobber, kobber, plastbelagt kobber og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmtvannsbereider i 1. etasje på 120 liter fra nyere dato.
Varmtvannsbereider i 2. etasje på 120 liter fra 1990-tallet.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Del av tomannsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	59	0	0	59
2. etasje	52	0	0	52
Sum	111	0	0	
Sum BRA	111			

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

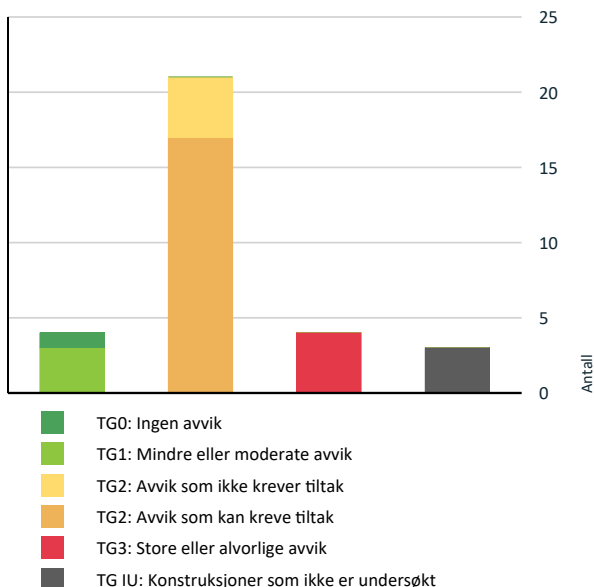
Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger antatt ikke tegninger på boligen fra den ble oppført. 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.

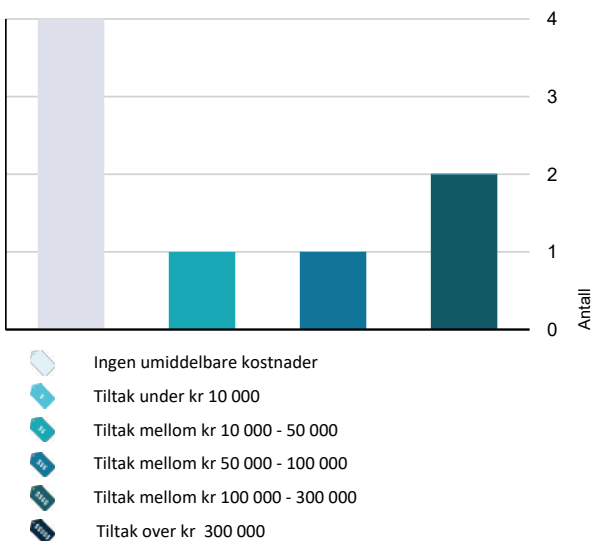
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > 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 > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taket er tekkt med betong takstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

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 opp til dagens krav.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

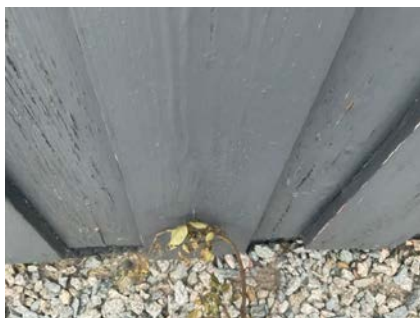
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.

Kaldloft uten inspeksjonsmulighet.

Det anbefales å etablere loftsluke med tilhørende nedtrekkbar stige for jevnlig inspeksjon av kaldloft.

Det noteres at det observeres stedvis noen nedbøyninger av himlinger i 2. etasje. Det utelukkes derfor ikke skjulte avvik, men kan også ha sammenheng med høy alder og andre skjevheter som er observert.

TG 3 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i PVC med isolerglass fra nyere dato.
Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1978, 2008 og med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vinduene har råteskader.

Vindu på kjøkken i 1. etasje mangler stedvis beslag på siden av vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Ytterdør i tre med ukjent høy alder.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1980-tallet.

Terrassedør i PVC med stort glassfelt med isolerglass fra nyere dato.

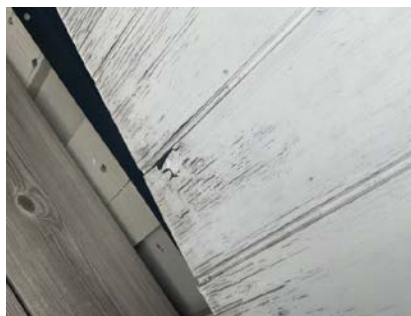
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder hovedytterdør og verandadør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkken i 1. etasje er det adkomst til terrasse på 13 kvm.

Fra soverom i 2. etasje det det adkomst til veranda på 8 kvm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 85 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Avvik på skjevheter gjelder terrasse.

Avvik på værslitte bord gjelder både terrasse og veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av belegg og laminat.

Veggoverflater av malt tapet, malt tapetstrie, malt teglstein og tapet.

I tak er det takessplater, malt mdf panel og slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 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.

Det er skjevheter i begge etasjer og i de fleste rom. Vurderes som relativt normal opp mot alder på bygget.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Kombinert ved- og parafinbrenner i stue i 2. etasje.

Feieluke er plassert på bad/vaskerom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om det er fyringsforbud på ildsted.

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, men det anbefales at det etableres.

Brann og Feievesen må kontaktes for å kartlegge tilstanden av ildstedet.

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp kjeller

Kryp kjeller under deler av boligen med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

Stedvis en del fuktighet i kryp kjeller.

Ingen ventilering.

Nedre del av understøttelser av etasjeskillere er skadet av sopp/råte.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Understøttelser må skiftes eller forsterkes.

Fuktsperre bør monteres for å forhindre damp/fukt.

Det bør etableres bedre ventilering.

Tilstanden må alltid overvåkes i en kryp kjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En kryp kjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere til krypkjeller.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

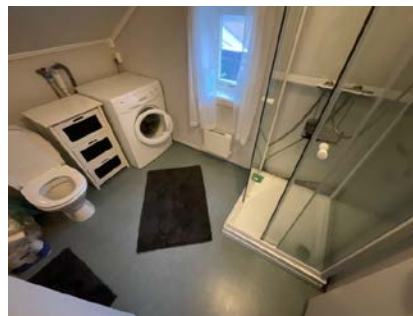
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av flexislange, forniklet kobber, kobber, plastbelagt kobber og pex (rør-i-rør).

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

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 utskifting av rør.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

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.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres klaffeventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer for å bedre tilluft i oppholdsrom.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Da eier har vannkran på kjøkken og våtrom i 1. etasje på rennende under befaringen antar takstmannen at det har vært forekomst av at vannrør fryser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å kontakte rørlegger for å løse problemet. Det finnes for eksempel varmekabler man kan montere på vannrør som automatisk skrur seg på ved lave temperaturer.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i 1. etasje på 120 liter fra nyere dato.
Montert på bad/vaskerom i 1. etasje.

Varmtvannsbereder i 2. etasje på 120 liter fra 1990-tallet.
Montert på bad/vaskerom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik på alder gjelder bereder i 2. etasje.

Avvik på tilfredsstillende el-tilkobling gjelder begge beredere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

I 2014 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



Tilstandsrapport



TG 2 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. 11 fordelerkurser på hhv. 10, 16, 20, 25 og 32 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

Inntak og sikringsskap

1. 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 store deler av det elektriske anlegget anbefaler takstmannen en utvidet el-kontroll. Det utelukkes ikke at det tilkommer kostnader ifm dette.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granitt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Oljetank

Da det er kombinert ved- og parafinbrenner samt synlig dagtank til parafin i trapperom i 2. etasje er det ukjent om det er nedgravet oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om det er nedgravet tank som kan medføre krav om fjerning eller sanering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kommunen må kontaktes for å få kartlagt om det er nedgravet tank på eiendommen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Del av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	59			59	13	
2. etasje	52			52	8	5
SUM	111				21	5
SUM BRA	111					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, Stue, Soverom, Kjøkken, Bad/vaskerom		
2. etasje	Trapperom, Kjøkken, Stue, Kontor, Soverom, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger antatt ikke tegninger på boligen fra den ble oppført. 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.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig	111	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Shefki Ahmeti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	735	4		0	321.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rypeveien 1

Hjemmelshaver

Shefki Ahmeti, Tatljije Ahmeti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger meget sentralt til på Rolvsøy. Herfra er det gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og Dikeveien med kjøpesenter, flere dagligvarebutikker, treningssenter med mer. Det er gode bussforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg sentrum. Glommastien og Fredrikstadmarka med helårs turterreng er heller ikke langt unna.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er belegningsstein på gårds plass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Faktura til Aktiv

Samra / tatljie-ahmedi@outlook.com.

VARMEKILDER

Kombinert ved og parafinbrenner stue 2 etasje (ukjent om det er fyringsforbud).
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Del av tomannsbolig opprinnelig oppført antatt ca 1950
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.
Fra kjøkken er det adkomst til terrasse på 13 kvm.
Fra soverom 2 etasje det det a til v på 8 kvm

Standarden er normal, dog må det 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:

- Vertikaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt med stort potensiale.

Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser. Grunnmur av granitt. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre og PVC, med isolerglass. Verandadør og terrassedør i tre og PVC, med isolerglass. Ytterdør i tre.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LN1920>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111230038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Shefki Ahmeti	Tatijje Ahmeti
Gateadresse	
Rypeveien 1	
Poststed	Postnr
ROLVSØY	1661
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111230038

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nei

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Trenger oppussing og vedlikehold

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111230038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shefki Ahmeti	60eed0628c3bb61ff58fec9 d92414e293fd1ef7b	06.02.2024 17:18:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tatljije Ahmeti	26db4b0c3d2957ad53915a 08202145e26d6bd5b2	06.02.2024 17:19:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111230038

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 735/4/0/0

Eierrepresentant: Ahmeti Tatljije

Regningsmottaker: Ahmeti Tatljije

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HAUGE VESTRE	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	735	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	4	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	321,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Rypeveien 1 1661 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Hauge - Evje	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rekustad

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193878814	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		100

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AHMETI SHEFKI	Rypeveien 1	1661 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver
AHMETI TATLJIJE	Rypeveien 1	1661 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.04.2024	1/1	0	kr 3 683,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.04.2024	1/1	0	kr 471,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 14,22	01.04.2024	1/1	0	kr 3 200,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.04.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 28,23	01.04.2024	1/1	0	kr 6 352,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.04.2024	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	930 600,00 0/00	kr 3,20	01.04.2024	1/1	0	kr 2 977,00

kr 20 608,00

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-735/4/0

Bruksnavn	HAUGE VESTRE	Beregnet areal	321.1
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SHEFKI AHMETI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
TATLIJE AHMETI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	05.11.1889			
AF - Annen forretningstype	25.09.2012	25.09.2012		
SK - Skylddeling	01.09.1896			
SK - Skylddeling	01.09.1896			
SK - Skylddeling	01.09.1896			
SK - Skylddeling	01.09.1896			
SK - Skylddeling	05.05.1972			
AF - Annen forretningstype	21.02.2013	21.02.2013		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering				

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		321.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193878814	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 193878814: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	100.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	100.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	19.12.2022	19.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	100.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	38.0	0.0	38.0	0.0

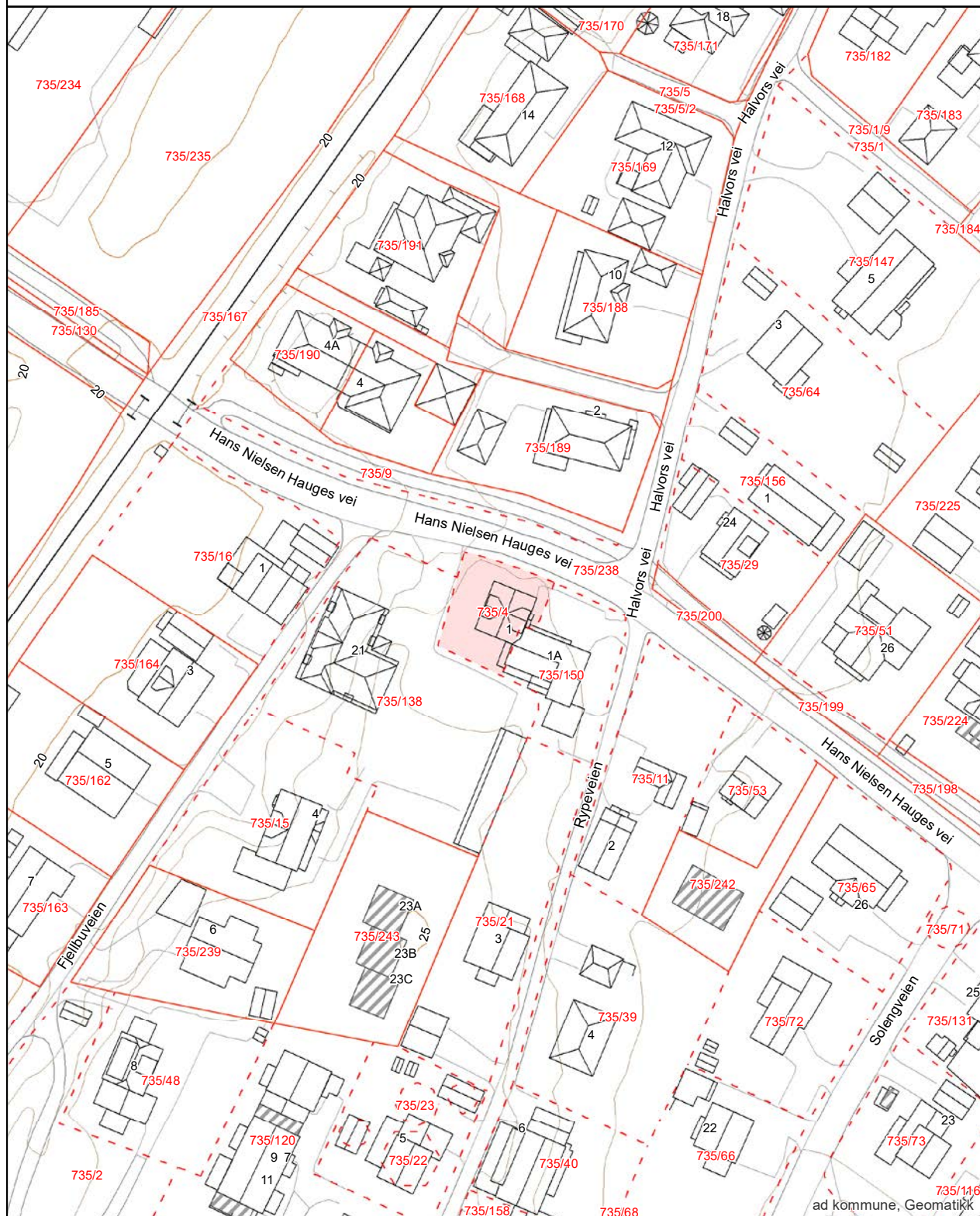
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rypeveien	1		1661 ROLVSØY

N



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 735/4/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-02-08



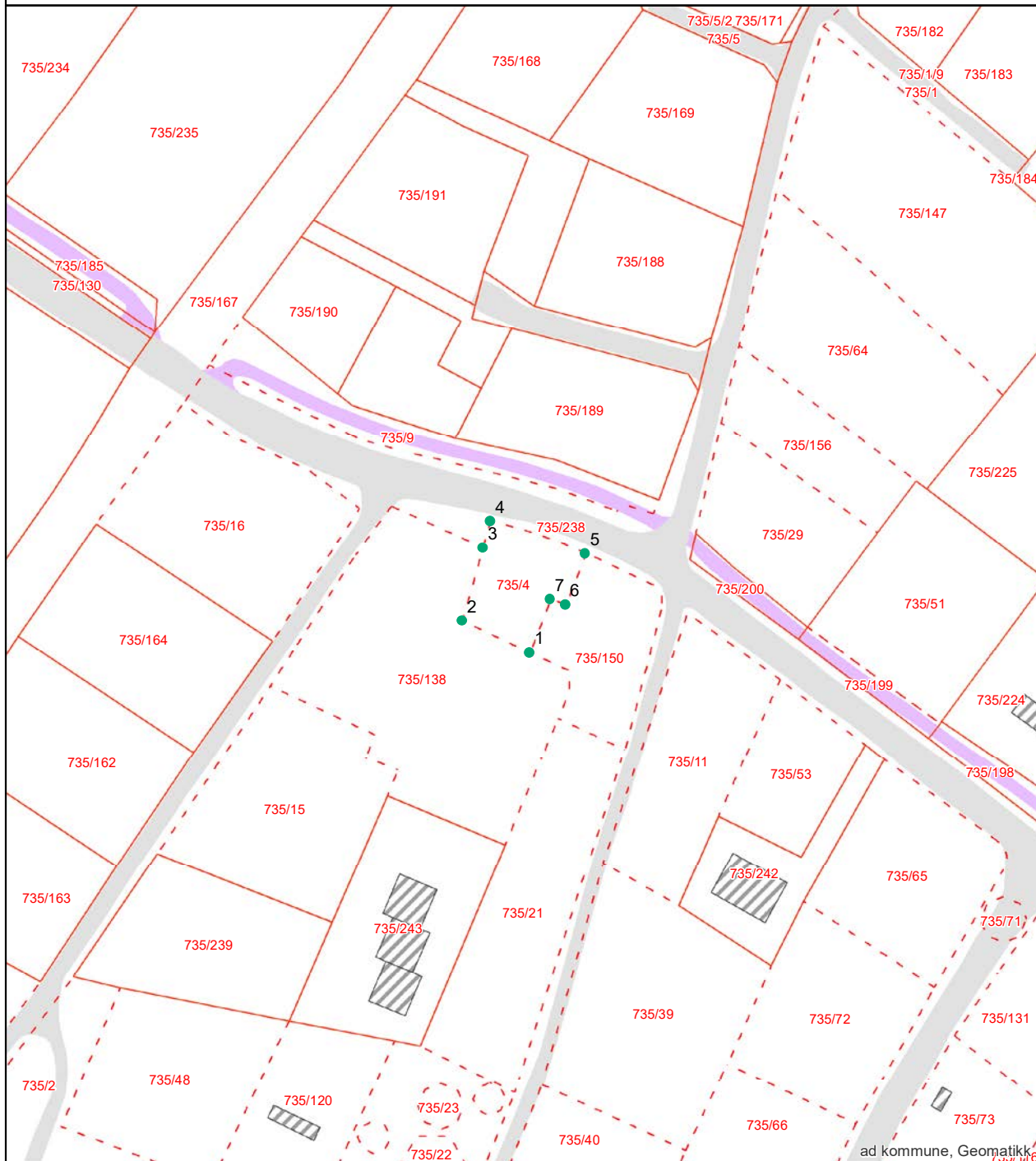
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569339.01401	613763.76588	Ikke spesifisert	13.69	Ukjent		Beregnet	200	0
2	6569344.83149	613751.388431	Ikke spesifisert	13.91	Ukjent		Beregnet	200	0
3	6569358.20111	613755.189467	Ikke spesifisert	5.1	Ukjent		Beregnet	200	0
4	6569363.1049	613756.593407	Ikke spesifisert	18.41	Ukjent		Beregnet	200	100.013
5	6569357.19826	613773.986786	Ikke spesifisert	10.1	Ukjent		Beregnet	200	0
6	6569347.78578	613770.33034	Ikke spesifisert	2.97	Ukjent		Beregnet	200	0
7	6569348.81916	613767.547456	Ikke spesifisert	10.52	Ukjent		Beregnet	200	0

Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 735/4/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-02-08



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



Grunnkart

Adresse: Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 735/4/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-02-08



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



ad kommune, Geomatikk



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

Eiendomsrapport for 735 / 4 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

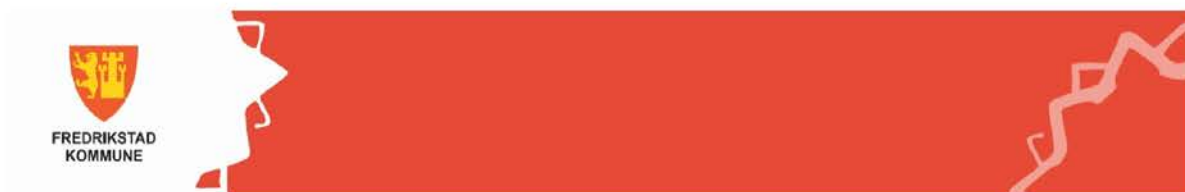
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. februar 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 735 Bruksnr.: 4 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Adresse: Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY

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



Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 14.02.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 735 **Bruksnr.:** 4

Adresse: Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY

Referanse: 1111230038

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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.



Megleropplysninger

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	735	Bnr.:	4	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Rypeveien 1					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato:26.10.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato:04.11.2022



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Ahmeti Tatljije

Rypeveien 1

1661 Rolvsøy

Adresse: Rypeveien 1 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193878814

Eiendom: 735 / 4 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 2

Tilsyn: Utført 26.10.2022

Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 15.02.2024

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse:

Avtale nr: 26877

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

OBS !

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 735	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Rypeveien 1 ▼		
Areal:	ca. 321.1	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 710 - Båndlegging, regulering pbl, H710 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 268 Småskauen	Formål: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: september 29, 1988
Reguleringsbestemmelser: Regbest268_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 14.02.2024



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
Kartprosjekt: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nærliggende 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	Havn
	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 grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og 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) Infrastruktursone

	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) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

Kategori										Beskrivelse		Status		Dato		Bemærkninger	
Id	Navn	Indhold	Form	Udført	Godkendt	Start	Slut	Udført af	Godkendt af	Udført	Godkendt	Start	Slut	Udført af	Godkendt af	Udført	Godkendt
1	Indledning	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.2	1.1.1.3	1.1.1.4	1.1.1.5	1.1.1.6	1.1.1.7	1.1.1.8	1.1.1.9	1.1.1.10	1.1.1.11	1.1.1.12	1.1.1.13	1.1.1.14
2	Indledning	1.2	1.2.1	1.2.1.1	1.2.1.2	1.2.1.3	1.2.1.4	1.2.1.5	1.2.1.6	1.2.1.7	1.2.1.8	1.2.1.9	1.2.1.10	1.2.1.11	1.2.1.12	1.2.1.13	1.2.1.14
3	Indledning	1.3	1.3.1	1.3.1.1	1.3.1.2	1.3.1.3	1.3.1.4	1.3.1.5	1.3.1.6	1.3.1.7	1.3.1.8	1.3.1.9	1.3.1.10	1.3.1.11	1.3.1.12	1.3.1.13	1.3.1.14
4	Indledning	1.4	1.4.1	1.4.1.1	1.4.1.2	1.4.1.3	1.4.1.4	1.4.1.5	1.4.1.6	1.4.1.7	1.4.1.8	1.4.1.9	1.4.1.10	1.4.1.11	1.4.1.12	1.4.1.13	1.4.1.14
5	Indledning	1.5	1.5.1	1.5.1.1	1.5.1.2	1.5.1.3	1.5.1.4	1.5.1.5	1.5.1.6	1.5.1.7	1.5.1.8	1.5.1.9	1.5.1.10	1.5.1.11	1.5.1.12	1.5.1.13	1.5.1.14
6	Indledning	1.6	1.6.1	1.6.1.1	1.6.1.2	1.6.1.3	1.6.1.4	1.6.1.5	1.6.1.6	1.6.1.7	1.6.1.8	1.6.1.9	1.6.1.10	1.6.1.11	1.6.1.12	1.6.1.13	1.6.1.14
7	Indledning	1.7	1.7.1	1.7.1.1	1.7.1.2	1.7.1.3	1.7.1.4	1.7.1.5	1.7.1.6	1.7.1.7	1.7.1.8	1.7.1.9	1.7.1.10	1.7.1.11	1.7.1.12	1.7.1.13	1.7.1.14
8	Indledning	1.8	1.8.1	1.8.1.1	1.8.1.2	1.8.1.3	1.8.1.4	1.8.1.5	1.8.1.6	1.8.1.7	1.8.1.8	1.8.1.9	1.8.1.10	1.8.1.11	1.8.1.12	1.8.1.13	1.8.1.14
9	Indledning	1.9	1.9.1	1.9.1.1	1.9.1.2	1.9.1.3	1.9.1.4	1.9.1.5	1.9.1.6	1.9.1.7	1.9.1.8	1.9.1.9	1.9.1.10	1.9.1.11	1.9.1.12	1.9.1.13	1.9.1.14
10	Indledning	1.10	1.10.1	1.10.1.1	1.10.1.2	1.10.1.3	1.10.1.4	1.10.1.5	1.10.1.6	1.10.1.7	1.10.1.8	1.10.1.9	1.10.1.10	1.10.1.11	1.10.1.12	1.10.1.13	1.10.1.14
11	Indledning	1.11	1.11.1	1.11.1.1	1.11.1.2	1.11.1.3	1.11.1.4	1.11.1.5	1.11.1.6	1.11.1.7	1.11.1.8	1.11.1.9	1.11.1.10	1.11.1.11	1.11.1.12	1.11.1.13	1.11.1.14
12	Indledning	1.12	1.12.1	1.12.1.1	1.12.1.2	1.12.1.3	1.12.1.4	1.12.1.5	1.12.1.6	1.12.1.7	1.12.1.8	1.12.1.9	1.12.1.10	1.12.1.11	1.12.1.12	1.12.1.13	1.12.1.14
13	Indledning	1.13	1.13.1	1.13.1.1	1.13.1.2	1.13.1.3	1.13.1.4	1.13.1.5	1.13.1.6	1.13.1.7	1.13.1.8	1.13.1.9	1.13.1.10	1.13.1.11	1.13.1.12	1.13.1.13	1.13.1.14
14	Indledning	1.14	1.14.1	1.14.1.1	1.14.1.2	1.14.1.3	1.14.1.4	1.14.1.5	1.14.1.6	1.14.1.7	1.14.1.8	1.14.1.9	1.14.1.10	1.14.1.11	1.14.1.12	1.14.1.13	1.14.1.14
15	Indledning	1.15	1.15.1	1.15.1.1	1.15.1.2	1.15.1.3	1.15.1.4	1.15.1.5	1.15.1.6	1.15.1.7	1.15.1.8	1.15.1.9	1.15.1.10	1.15.1.11	1.15.1.12	1.15.1.13	1.15.1.14
16	Indledning	1.16	1.16.1	1.16.1.1	1.16.1.2	1.16.1.3	1.16.1.4	1.16.1.5	1.16.1.6	1.16.1.7	1.16.1.8	1.16.1.9	1.16.1.10	1.16.1.11	1.16.1.12	1.16.1.13	1.16.1.14
17	Indledning	1.17	1.17.1	1.17.1.1	1.17.1.2	1.17.1.3	1.17.1.4	1.17.1.5	1.17.1.6	1.17.1.7	1.17.1.8	1.17.1.9	1.17.1.10	1.17.1.11	1.17.1.12	1.17.1.13	1.17.1.14
18	Indledning	1.18	1.18.1	1.18.1.1	1.18.1.2	1.18.1.3	1.18.1.4	1.18.1.5	1.18.1.6	1.18.1.7	1.18.1.8	1.18.1.9	1.18.1.10	1.18.1.11	1.18.1.12	1.18.1.13	1.18.1.14
19	Indledning	1.19	1.19.1	1.19.1.1	1.19.1.2	1.19.1.3	1.19.1.4	1.19.1.5	1.19.1.6	1.19.1.7	1.19.1.8	1.19.1.9	1.19.1.10	1.19.1.11	1.19.1.12	1.19.1.13	1.19.1.14
20	Indledning	1.20	1.20.1	1.20.1.1	1.20.1.2	1.20.1.3	1.20.1.4	1.20.1.5	1.20.1.6	1.20.1.7	1.20.1.8	1.20.1.9	1.20.1.10	1.20.1.11	1.20.1.12	1.20.1.13	1.20.1.14
21	Indledning	1.21	1.21.1	1.21.1.1	1.21.1.2	1.21.1.3	1.21.1.4	1.21.1.5	1.21.1.6	1.21.1.7	1.21.1.8	1.21.1.9	1.21.1.10	1.21.1.11	1.21.1.12	1.21.1.13	1.21.1.14
22	Indledning	1.22	1.22.1	1.22.1.1	1.22.1.2	1.22.1.3	1.22.1.4	1.22.1.5	1.22.1.6	1.22.1.7	1.22.1.8	1.22.1.9	1.22.1.10	1.22.1.11	1.22.1.12	1.22.1.13	1.22.1.14
23	Indledning	1.23	1.23.1	1.23.1.1	1.23.1.2	1.23.1.3	1.23.1.4	1.23.1.5	1.23.1.6	1.23.1.7	1.23.1.8	1.23.1.9	1.23.1.10	1.23.1.11	1.23.1.12	1.23.1.13	1.23.1.14
24	Indledning	1.24	1.24.1	1.24.1.1	1.24.1.2	1.24.1.3	1.24.1.4	1.24.1.5	1.24.1.6	1.24.1.7	1.24.1.8	1.24.1.9	1.24.1.10	1.24.1.11	1.24.1.12	1.24.1.13	1.24.1.14
25	Indledning	1.25	1.25.1	1.25.1.1	1.25.1.2	1.25.1.3	1.25.1.4	1.25.1.5	1.25.1.6	1.25.1.7	1.25.1.8	1.25.1.9	1.25.1.10	1.25.1.11	1.25.1.12	1.25.1.13	1.25.1.14
26	Indledning	1.26	1.26.1	1.26.1.1	1.26.1.2	1.26.1.3	1.26.1.4	1.26.1.5	1.26.1.6	1.26.1.7	1.26.1.8	1.26.1.9	1.26.1.10	1.26.1.11	1.26.1.12	1.26.1.13	1.26.1.14
27	Indledning	1.27	1.27.1	1.27.1.1	1.27.1.2	1.27.1.3	1.27.1.4	1.27.1.5	1.27.1.6	1.27.1.7	1.27.1.8	1.27.1.9	1.27.1.10	1.27.1.11	1.27.1.12	1.27.1.13	1.27.1.14
28	Indledning	1.28	1.28.1	1.28.1.1	1.28.1.2	1.28.1.3	1.28.1.4	1.28.1.5	1.28.1.6	1.28.1.7	1.28.1.8	1.28.1.9	1.28.1.10	1.28.1.11	1.28.1.12	1.28.1.13	1.28.1.14
29	Indledning	1.29	1.29.1	1.29.1.1	1.29.1.2	1.29.1.3	1.29.1.4	1.29.1.5	1.29.1.6	1.29.1.7	1.29.1.8	1.29.1.9	1.29.1.10	1.29.1.11	1.29.1.12	1.29.1.13	1.29.1.14
30	Indledning	1.30	1.30.1	1.30.1.1	1.30.1.2	1.30.1.3	1.30.1.4	1.30.1.5	1.30.1.6	1.30.1.7	1.30.1.8	1.30.1.9	1.30.1.10	1.30.1.11	1.30.1.12	1.30.1.13	1.30.1.14
31	Indledning	1.31	1.31.1	1.31.1.1	1.31.1.2	1.31.1.3	1.31.1.4	1.31.1.5	1.31.1.6	1.31.1.7	1.31.1.8	1.31.1.9	1.31.1.10	1.31.1.11	1.31.1.12	1.31.1.13	1.31.1.14
32	Indledning	1.32	1.32.1	1.32.1.1	1.32.1.2	1.32.1.3	1.32.1.4	1.32.1.5	1.32.1.6	1.32.1.7	1.32.1.8	1.32.1.9	1.32.1.10	1.32.1.11	1.32.1.12	1.32.1.13	1.32.1.14
33	Indledning	1.33	1.33.1	1.33.1.1	1.33.1.2	1.33.1.3	1.33.1.4	1.33.1.5	1.33.1.6	1.33.1.7	1.33.1.8	1.33.1.9	1.33.1.10	1.33.1.11	1.33.1.12	1.33.1.13	1.33.1.14
34	Indledning	1.34	1.34.1	1.34.1.1	1.34.1.2	1.34.1.3	1.34.1.4	1.34.1.5	1.34.1.6	1.34.1.7	1.34.1.8	1.34.1.9	1.34.1.10	1.34.1.11	1.34.1.12	1.34.1.13	1.34.1.14
35	Indledning	1.35	1														
36	Indledning	1.36	1.36.1	1.36.1.1	1.36.1.2	1.36.1.3	1.36.1.4	1.36.1.5	1.36.1.6	1.36.1.7	1.36.1.8	1.36.1.9	1.36.1.10	1.36.1.11	1.36.1.12	1.36.1.13	1.36.1.14
37	Indledning	1.37	1.37.1	1.37.1.1	1.37.1.2	1.37.1.3	1.37.1.4	1.37.1.5	1.37.1.6	1.37.1.7	1.37.1.8	1.37.1.9	1.37.1.10	1.37.1.11	1.37.1.12	1.37.1.13	1.37.1.14
38	Indledning	1.38	1.38.1	1.38.1.1	1.38.1.2	1.38.1.3	1.38.1.4	1.38.1.5	1.38.1.6	1.38.1.7	1.38.1.8	1.38.1.9	1.38.1.10	1.38.1.11	1.38.1.12	1.38.1.13	1.38.1.14
39	Indledning	1.39	1.39.1	1.39.1.1	1.39.1.2	1.39.1.3	1.39.1.4	1.39.1.5	1.39.1.6	1.39.1.7	1.39.1.8	1.39.1.9	1.39.1.10	1.39.1.11	1.39.1.12	1.39.1.13	1.39.1.14
40	Indledning	1.40	1.40.1	1.40.1.1	1.40.1.2	1.40.1.3	1.40.1.4	1.40.1.5	1.40.1.6	1.40.1.7	1.40.1.8	1.40.1.9	1.40.1.10	1.40.1.11	1.40.1.12	1.40.1.13	1.40.1.14
41	Indledning	1.41	1.41.1	1.41.1.1	1.41.1.2	1.41.1.3	1.41.1.4	1.41.1.5	1.41.1.6	1.41.1.7	1.41.1.8	1.41.1.9	1.41.1.10	1.41.1.11	1.41.1.12	1.41.1.13	1.41.1.14
42	Indledning	1.42	1.42.1	1.42.1.1	1.42.1.2	1.42.1.3	1.42.1.4	1.42.1.5	1.42.1.6	1.42.1.7	1.42.1.8	1.42.1.9	1.42.1.10	1.42.1.11	1.42.1.12	1.42.1.13	1.42.1.14
43	Indledning	1.43	1.43.1	1.43.1.1	1.43.1.2	1.43.1.3	1.43.1.4	1.43.1.5	1.43.1.6	1.43.1.7	1.43.1.8	1.43.1.9	1.43.1.10	1.43.1.11	1.43.1.12	1.43.1.13	1.43.1.14
44	Indledning	1.44	1.44.1	1.44.1.1	1.44.1.2	1.44.1.3	1.44.1.4	1.44.1.5	1.44.1.6	1.44.1.7	1.44.1.8	1.44.1.9	1.44.1.10	1.44.1.11	1.44.1.12	1.44.1.13	1.44.1.14
45	Indledning	1.45	1.45.1	1.45.1.1	1.45.1.2	1.45.1.3	1.45.1.4	1.45.1.5	1.45.1.6	1.45.1.7	1.45.1.8	1.45.1.9	1.45.1.10	1.45.1.11	1.45.1.12	1.45.1.13	1.45.1.14
46	Indledning	1.46	1.46.1	1.46.1.1	1.46.1.2	1.46.1.3	1.46.1.4	1.46.1.5	1.46.1.6	1.46.1.7	1.46.1.8	1.46.1.9	1.46.1.10	1.46.1.11	1.46.1.12	1.46.1.13	1.46.1.14
47	Indledning	1.47	1.47.1	1.47.1.1	1.47.1.2	1.47.1.3	1.47.1.4	1.47.1.5	1.47.1.6	1.47.1.7	1.47.1.8	1.47.1.9	1.47.1.10	1.47.1.11	1.47.1.12	1.47.1.13	1.47.1.14
48	Indledning	1.48	1.48.1	1.48.1.1	1.48.1.2	1.48.1.3	1.48.1.4	1.48.1.5	1.48.1.6	1.48.1.7	1.48.1.8	1.48.1.9	1.48.1.10	1.48.1.11	1.48.1.12	1.48.1.13	1.48.1.14
49	Indledning	1.49	1.49.1	1.49.1.1	1.49.1.2	1.49.1.3	1.49.1.4	1.49.1.5	1.49.1.6	1.49.1.7	1.49.1.8	1.49.1.9	1.49.1.10	1.49.1.11	1.49.1.12	1.49.1.13	1.49.1.14
50	Indledning	1.50	1.50.1	1.50.1.1	1.50.1.2	1.50.1.3	1.50.1.4	1.50.1.5	1.50.1.6	1.50.1.7	1.50.1.8	1.50.1.9	1.50.1.10	1.50.1.11	1.50.1.12	1.50.1.13	1.50.1.14
51	Indledning	1.51	1.51.1	1.51.1.1	1.51.1.2	1.51.1.3	1.51.1.4	1.51.1.5	1.51.1.6	1.51.1.7	1.51.1.8	1.51.1.9	1.51.1.10	1.51.1.11	1.51.1.12	1.51.1.13	1.51.1.14
52	Indledning	1.52	1.52.1	1.52.1.1	1.52.1.2	1.52.1.3	1.52.1.4	1.52.1.5	1.52.1.6	1.52.1.7	1.52.1.8	1.52.1.9	1.52.1.10	1.52.1.11	1.52.1.12	1.52.1.13	1.52.1.14
53	Indledning	1.53	1.53.1	1.53.1.1	1.53.1.2	1.53.1.3	1.53.1.4	1.53.1.5	1.53.1.6	1.53.1.7	1.53.1.8	1.53.1.9	1.53.1.10	1.53.1.11	1.53.1.12	1.53.1.13	1.53.1.14
54	Indledning	1.54	1.54.1	1.54.1.1	1.54.1.2	1.54.1.3	1.54.1.4	1.54.1.5	1.54.1.6	1.54.1.7	1.54.1.8	1.54.1.9	1.54.1.10	1.54.1.11	1.54.1.12	1.54.1.13	1.54.1.14
55	Indledning	1.55	1.55.1	1.55.1.1	1.55.1.2	1.55.1.3	1.55.1.4	1.55.1.5	1.55.1.6	1.55.1.7	1.55.1.8	1.55.1.9	1.55.1.10	1.55.1.11	1.55.1.12	1.55.1.13	1.55.1.14
56	Indledning	1.56	1.56.1	1.56.1.1	1.56.1.2	1.56.1.3	1.56.1.4	1.56.1.5									

GRØNDELINGSPLAN OG TEKNISSK RÅDGRUNN						
Kode	Navn	Størrelse (m²)	Materialer	Pris (kr)	Pris (kr)	Pris (kr)
1000	Grønt område	1000	Grønt område	1000	1000	1000
1001	Grønt område	1001	Grønt område	1001	1001	1001
1002	Grønt område	1002	Grønt område	1002	1002	1002
1003	Grønt område	1003	Grønt område	1003	1003	1003
1004	Grønt område	1004	Grønt område	1004	1004	1004
1005	Grønt område	1005	Grønt område	1005	1005	1005
1006	Grønt område	1006	Grønt område	1006	1006	1006
1007	Grønt område	1007	Grønt område	1007	1007	1007
1008	Grønt område	1008	Grønt område	1008	1008	1008
1009	Grønt område	1009	Grønt område	1009	1009	1009
1010	Grønt område	1010	Grønt område	1010	1010	1010
1011	Grønt område	1011	Grønt område	1011	1011	1011
1012	Grønt område	1012	Grønt område	1012	1012	1012
1013	Grønt område	1013	Grønt område	1013	1013	1013
1014	Grønt område	1014	Grønt område	1014	1014	1014
1015	Grønt område	1015	Grønt område	1015	1015	1015
1016	Grønt område	1016	Grønt område	1016	1016	1016
1017	Grønt område	1017	Grønt område	1017	1017	1017
1018	Grønt område	1018	Grønt område	1018	1018	1018
1019	Grønt område	1019	Grønt område	1019	1019	1019
1020	Grønt område	1020	Grønt område	1020	1020	1020
1021	Grønt område	1021	Grønt område	1021	1021	1021
1022	Grønt område	1022	Grønt område	1022	1022	1022
1023	Grønt område	1023	Grønt område	1023	1023	1023
1024	Grønt område	1024	Grønt område	1024	1024	1024
1025	Grønt område	1025	Grønt område	1025	1025	1025
1026	Grønt område	1026	Grønt område	1026	1026	1026
1027	Grønt område	1027	Grønt område	1027	1027	1027
1028	Grønt område	1028	Grønt område	1028	1028	1028
1029	Grønt område	1029	Grønt område	1029	1029	1029
1030	Grønt område	1030	Grønt område	1030	1030	1030
1031	Grønt område	1031	Grønt område	1031	1031	1031
1032	Grønt område	1032	Grønt område	1032	1032	1032
1033	Grønt område	1033	Grønt område	1033	1033	1033
1034	Grønt område	1034	Grønt område	1034	1034	1034
1035	Grønt område	1035	Grønt område	1035	1035	1035
1036	Grønt område	1036	Grønt område	1036	1036	1036
1037	Grønt område	1037	Grønt område	1037	1037	1037
1038	Grønt område	1038	Grønt område	1038	1038	1038
1039	Grønt område	1039	Grønt område	1039	1039	1039
1040	Grønt område	1040	Grønt område	1040	1040	1040
1041	Grønt område	1041	Grønt område	1041	1041	1041
1042	Grønt område	1042	Grønt område	1042	1042	1042
1043	Grønt område	1043	Grønt område	1043	1043	1043
1044	Grønt område	1044	Grønt område	1044	1044	1044
1045	Grønt område	1045	Grønt område	1045	1045	1045
1046	Grønt område	1046	Grønt område	1046	1046	1046
1047	Grønt område	1047	Grønt område	1047	1047	1047
1048	Grønt område	1048	Grønt område	1048	1048	1048
1049	Grønt område	1049	Grønt område	1049	1049	1049
1050	Grønt område	1050	Grønt område	1050	1050	1050
1051	Grønt område	1051	Grønt område	1051	1051	1051
1052	Grønt område	1052	Grønt område	1052	1052	1052
1053	Grønt område	1053	Grønt område	1053	1053	1053
1054	Grønt område	1054	Grønt område	1054	1054	1054
1055	Grønt område	1055	Grønt område	1055	1055	1055
1056	Grønt område	1056	Grønt område	1056	1056	1056
1057	Grønt område	1057	Grønt område	1057	1057	1057
1058	Grønt område	1058	Grønt område	1058	1058	1058
1059	Grønt område	1059	Grønt område	1059	1059	1059
1060	Grønt område	1060	Grønt område	1060	1060	1060
1061	Grønt område	1061	Grønt område	1061	1061	1061
1062	Grønt område	1062	Grønt område	1062	1062	1062
1063	Grønt område	1063	Grønt område	1063	1063	1063
1064	Grønt område	1064	Grønt område	1064	1064	1064
1065	Grønt område	1065	Grønt område	1065	1065	1065
1066	Grønt område	1066	Grønt område	1066	1066	1066
1067	Grønt område	1067	Grønt område	1067	1067	1067
1068	Grønt område	1068	Grønt område	1068	1068	1068
1069	Grønt område	1069	Grønt område	1069	1069	1069
1070	Grønt område	1070	Grønt område	1070	1070	1070
1071	Grønt område	1071	Grønt område	1071	1071	1071
1072	Grønt område	1072	Grønt område	1072	1072	1072
1073	Grønt område	1073	Grønt område	1073	1073	1073
1074	Grønt område	1074	Grønt område	1074	1074	1074
1075	Grønt område	1075	Grønt område	1075	1075	1075
1076	Grønt område	1076	Grønt område	1076	1076	1076
1077	Grønt område	1077	Grønt område	1077	1077	1077
1078	Grønt område	1078	Grønt område	1078	1078	1078
1079	Grønt område	1079	Grønt område	1079	1079	1079
1080	Grønt område	1080	Grønt område	1080	1080	1080
1081	Grønt område	1081	Grønt område	1081	1081	1081
1082	Grønt område	1082	Grønt område	1082	1082	1082
1083	Grønt område	1083	Grønt område	1083	1083	1083
1084	Grønt område	1084	Grønt område	1084	1084	1084
1085	Grønt område	1085	Grønt område	1085	1085	1085
1086	Grønt område	1086	Grønt område	1086	1086	1086
1087	Grønt område	1087	Grønt område	1087	1087	1087
1088	Grønt område	1088	Grønt område	1088	1088	1088
1089	Grønt område	1089	Grønt område	1089	1089	1089
1090	Grønt område	1090	Grønt område	1090	1090	1090
1091	Grønt område	1091	Grønt område	1091	1091	1091
1092	Grønt område	1092	Grønt område	1092	1092	1092
1093	Grønt område	1093	Grønt område	1093	1093	1093
1094	Grønt område	1094	Grønt område	1094	1094	1094
1095	Grønt område	1095	Grønt område	1095	1095	1095
1096	Grønt område	1096	Grønt område	1096	1096	1096
1097	Grønt område	1097	Grønt område	1097	1097	1097
1098	Grønt område	1098	Grønt område	1098	1098	1098
1099	Grønt område	1099	Grønt område	1099	1099	1099
1100	Grønt område	1100	Grønt område	1100	1100	1100
1101	Grønt område	1101	Grønt område	1101	1101	1101
1102	Grønt område	1102	Grønt område	1102	1102	1102
1103	Grønt område	1103	Grønt område	1103	1103	1103
1104	Grønt område	1104	Grønt område	1104	1104	1104
1105	Grønt område	1105	Grønt område	1105	1105	1105
1106	Grønt område	1106	Grønt område	1106	1106	1106
1107	Grønt område	1107	Grønt område	1107	1107	1107
1108	Grønt område	1108	Grønt område	1108	1108	1108
1109	Grønt område	1109	Grønt område	1109	1109	1109
1110	Grønt område	1110	Grønt område	1110	1110	1110
1111	Grønt område	1111	Grønt område	1111	1111	1111
1112	Grønt område	1112	Grønt område	1112	1112	1112
1113	Grønt område	1113	Grønt område	1113	1113	1113
1114	Grønt område	1114	Grønt område	1114	1114	1114
1115	Grønt område	1115	Grønt område	1115	1115	1115
1116	Grønt område	1116	Grønt område	1116	1116	1116
1117	Grønt område	1117	Grønt område	1117	1117	1117
1118	Grønt område	1118	Grønt område	1118	1118	1118
1119	Grønt område	1119	Grønt område	1119	1119	1119
1120	Grønt område	1120	Grønt område	1120	1120	1120
1121	Grønt område	1121	Grønt område	1121	1121	1121
1122	Grønt område	1122	Grønt område	1122	1122	1122
1123	Grønt område	1123	Grønt område	1123	1123	1123
1124	Grønt område	1124	Grønt område	1124	1124	1124
1125	Grønt område	1125	Grønt område	1125	1125	1125
1126	Grønt område	1126	Grønt område	1126	1126	1126
1127	Grønt område	1127	Grønt område	1127	1127	1127
1128	Grønt område	1128	Grønt område	1128	1128	1128
1129	Grønt område	1129	Grønt område	1129	1129	1129
1130	Grønt område	1130	Grønt område	1130	1130	1130
1131	Grønt område	1131	Grønt område	1131	1131	1131
1132	Grønt område	1132	Grønt område	1132	1132	1132
1133	Grønt område	1133	Grønt område	1133	1133	1133
1134	Grønt område	1134	Grønt område	1134	1134	1134
1135	Grønt område	1135	Grønt område	1135	1135	1135
1136	Grønt område	1136	Grønt område	1136	1136	1136
1137	Grønt område	1137	Grønt område	1137	1137	1137
1138	Grønt område	1138	Grønt område	1138	1138	1138
1139	Grønt område	1139	Grønt område	1139	1139	1139
1140	Grønt område	1140	Grønt område	1140	1140	1140
1141	Grønt område	1141	Grønt område	1141	1141	1141
1142	Grønt område	1142	Grønt område	1142	1142	1142
1143	Grønt område	1143	Grønt område	1143	1143	1143
1144	Grønt område	1144	Grønt område	1144	1144	1144
1145	Grønt område	1145	Grønt område	1145	1145	1145
1146	Grønt område	1146	Grønt område	1146	1146	1146
1147	Grønt område	1147	Grønt område	1147	1147	1147
1148	Grønt område	1148	Grønt område	1148	1148	1148
1149	Grønt område	1149	Grønt område	1149	1149	1149
1150	Grønt område	1150	Grønt område	1150	1150	1150
1151	Grønt område	1151	Grønt område	1151	1151	1151
1152	Grønt område	1152	Grønt område	1152	1152	1152
1153	Grønt område	1153	Grønt område	1153	1153	1153
1154	Grønt område	1154	Grønt område	1154	1154	1154
1155	Grønt område	1155	Grønt område	1155	1155	1155
1156	Grønt område	1156	Grønt område	1156	1156	1156
1157	Grønt område	1157	Grønt område	1157	1157	1157
1158	Grønt område	1158	Grønt område	1158	1158	1158
1159	Grønt område	1159	Grønt område	1159	1159	1159
1160	Grønt område	1160	Grønt område	1160	1160	1160
1161	Grønt område	1161	Grønt område	1161	1161	1161
1162	Grønt område	1162	Grønt område	1162	1162	1162
1163	Grønt område	1163	Grønt område	1163	1163	1163
1164	Grønt område	1164	Grønt område	1164	1164	1164
1165	Grønt område	1165	Grønt område	1165	1165	1165
1166	Grønt område	1166	Grønt område	1166	1166	1166
1167	Grønt område	1167	Grønt område	1167	1167	1167
1168	Grønt område	1168	Grønt område	1168	1168	1168
1169	Grønt område	1169	Grønt område	1169	1169	1169
1170	Grønt område	1170	Grønt område	1170	1170	1170
1171	Grønt område	1171	Grønt område	1171	1171	1171
1172	Grønt område	1172	Grønt område	1172	1172	1172
1173	Grønt område	1173	Grønt område	1173	1173	1173
1174	Grønt område	1174	Grønt område	1174	1174	1174
1175	Grønt område	1175	Grønt område	1175	1175	1175
1176	Grønt område	1176	Grønt område	1176	1176	1176
1177	Grønt område	1177	Grønt område	1177	1177	1177
1178	Grønt område	1178	Grønt område	1178	1178	1178
1179	Grønt område	1179	Grønt område	1179	1179	1179
1180	Grønt område	1180	Grønt område	1180	1180	1180
1181	Grønt område	1181	Grønt område	1181	1181	1181
1182	Grønt område	1182	Grønt område	1182	1182	1182
1183	Grønt område	1183				

[illegible]HFNSYNCSOMFE

FLATER		
Factor	Indikator	Penjelasan
Perbedaan <i>genotype</i>		
Poliflorous	2003	 Poliflorous: banyak bunga Contoh: <i>Impatiens</i>, <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L. (bentuk corong), <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L.
Poliflorous <i>genotype</i>	2003	 Poliflorous: banyak bunga Contoh: <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L. (bentuk corong), <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L.
Poliflorous <i>genotype</i>	2003	 Poliflorous: banyak bunga Contoh: <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L. (bentuk corong), <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L.
Poliflorous <i>genotype</i>	2003	 Poliflorous: banyak bunga Contoh: <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L. (bentuk corong), <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L.
Poliflorous <i>genotype</i>	2003	 Poliflorous: banyak bunga Contoh: <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L. (bentuk corong), <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L.
Poliflorous <i>genotype</i>	2003	 Poliflorous: banyak bunga Contoh: <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L. (bentuk corong), <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L.
Poliflorous <i>genotype</i>	2003	 Poliflorous: banyak bunga Contoh: <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L. (bentuk corong), <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L.
Poliflorous <i>genotype</i>	2003	 Poliflorous: banyak bunga Contoh: <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L. (bentuk corong), <i>Impatiens</i> <i>capensis</i> L.

 Planenriss für regulierinspianer under arbeit

ANDRE JURCHYSKE FLÅTER, LINJER OG PUNKTER I BEGYNDELINGSPLAN

Prüfungsausschuss	Prüfung	Prüfungstermin	Prüfungsort	Prüfungsinhalt	Prüfungsinhalt
Prüfungsausschuss	1	1.1	1.1	1.1	1.1
Prüfungsausschuss	2	2.1	2.1	2.1	2.1
Prüfungsausschuss	3	3.1	3.1	3.1	3.1
Prüfungsausschuss	4	4.1	4.1	4.1	4.1
Prüfungsausschuss	5	5.1	5.1	5.1	5.1
Prüfungsausschuss	6	6.1	6.1	6.1	6.1
Prüfungsausschuss	7	7.1	7.1	7.1	7.1
Prüfungsausschuss	8	8.1	8.1	8.1	8.1
Prüfungsausschuss	9	9.1	9.1	9.1	9.1
Prüfungsausschuss	10	10.1	10.1	10.1	10.1
Prüfungsausschuss	11	11.1	11.1	11.1	11.1
Prüfungsausschuss	12	12.1	12.1	12.1	12.1
Prüfungsausschuss	13	13.1	13.1	13.1	13.1
Prüfungsausschuss	14	14.1	14.1	14.1	14.1
Prüfungsausschuss	15	15.1	15.1	15.1	15.1
Prüfungsausschuss	16	16.1	16.1	16.1	16.1
Prüfungsausschuss	17	17.1	17.1	17.1	17.1
Prüfungsausschuss	18	18.1	18.1	18.1	18.1
Prüfungsausschuss	19	19.1	19.1	19.1	19.1
Prüfungsausschuss	20	20.1	20.1	20.1	20.1
Prüfungsausschuss	21	21.1	21.1	21.1	21.1
Prüfungsausschuss	22	22.1	22.1	22.1	22.1
Prüfungsausschuss	23	23.1	23.1	23.1	23.1
Prüfungsausschuss	24	24.1	24.1	24.1	24.1
Prüfungsausschuss	25	25.1	25.1	25.1	25.1
Prüfungsausschuss	26	26.1	26.1	26.1	26.1
Prüfungsausschuss	27	27.1	27.1	27.1	27.1
Prüfungsausschuss	28	28.1	28.1	28.1	28.1
Prüfungsausschuss	29	29.1	29.1	29.1	29.1
Prüfungsausschuss	30	30.1	30.1	30.1	30.1
Prüfungsausschuss	31	31.1	31.1	31.1	31.1
Prüfungsausschuss	32	32.1	32.1	32.1	32.1
Prüfungsausschuss	33	33.1	33.1	33.1	33.1
Prüfungsausschuss	34	34.1	34.1	34.1	34.1
Prüfungsausschuss	35	35.1	35.1	35.1	35.1
Prüfungsausschuss	36	36.1	36.1	36.1	36.1
Prüfungsausschuss	37	37.1	37.1	37.1	37.1
Prüfungsausschuss	38	38.1	38.1	38.1	38.1
Prüfungsausschuss	39	39.1	39.1	39.1	39.1
Prüfungsausschuss	40	40.1	40.1	40.1	40.1
Prüfungsausschuss	41	41.1	41.1	41.1	41.1
Prüfungsausschuss	42	42.1	42.1	42.1	42.1
Prüfungsausschuss	43	43.1	43.1	43.1	43.1
Prüfungsausschuss	44	44.1	44.1	44.1	44.1
Prüfungsausschuss	45	45.1	45.1	45.1	45.1
Prüfungsausschuss	46	46.1	46.1	46.1	46.1
Prüfungsausschuss	47	47.1	47.1	47.1	47.1
Prüfungsausschuss	48	48.1	48.1	48.1	48.1
Prüfungsausschuss	49	49.1	49.1	49.1	49.1
Prüfungsausschuss	50	50.1	50.1	50.1	50.1
Prüfungsausschuss	51	51.1	51.1	51.1	51.1
Prüfungsausschuss	52	52.1	52.1	52.1	52.1
Prüfungsausschuss	53	53.1	53.1	53.1	53.1
Prüfungsausschuss	54	54.1	54.1	54.1	54.1
Prüfungsausschuss	55	55.1	55.1	55.1	55.1
Prüfungsausschuss	56	56.1	56.1	56.1	56.1
Prüfungsausschuss	57	57.1	57.1	57.1	57.1
Prüfungsausschuss	58	58.1	58.1	58.1	58.1
Prüfungsausschuss	59	59.1	59.1	59.1	59.1
Prüfungsausschuss	60	60.1	60.1	60.1	60.1
Prüfungsausschuss	61	61.1	61.1	61.1	61.1
Prüfungsausschuss	62	62.1	62.1	62.1	62.1
Prüfungsausschuss	63	63.1	63.1	63.1	63.1
Prüfungsausschuss	64	64.1	64.1	64.1	64.1
Prüfungsausschuss	65	65.1	65.1	65.1	65.1
Prüfungsausschuss	66	66.1	66.1	66.1	66.1
Prüfungsausschuss	67	67.1	67.1	67.1	67.1
Prüfungsausschuss	68	68.1	68.1	68.1	68.1
Prüfungsausschuss	69	69.1	69.1	69.1	69.1
Prüfungsausschuss	70	70.1	70.1	70.1	70.1
Prüfungsausschuss	71	71.1	71.1	71.1	71.1
Prüfungsausschuss	72	72.1	72.1	72.1	72.1
Prüfungsausschuss	73	73.1	73.1	73.1	73.1
Prüfungsausschuss	74	74.1	74.1	74.1	74.1
Prüfungsausschuss	75	75.1	75.1	75.1	75.1
Prüfungsausschuss	76	76.1	76.1	76.1	76.1
Prüfungsausschuss	77	77.1	77.1	77.1	77.1
Prüfungsausschuss	78	78.1	78.1	78.1	78.1
Prüfungsausschuss	79	79.1	79.1	79.1	79.1
Prüfungsausschuss	80	80.1	80.1	80.1	80.1
Prüfungsausschuss	81	81.1	81.1	81.1	81.1
Prüfungsausschuss	82	82.1	82.1	82.1	82.1
Prüfungsausschuss	83	83.1	83.1	83.1	83.1
Prüfungsausschuss	84	84.1	84.1	84.1	84.1
Prüfungsausschuss	85	85.1	85.1	85.1	85.1
Prüfungsausschuss	86	86.1	86.1	86.1	86.1
Prüfungsausschuss	87	87.1	87.1	87.1	87.1
Prüfungsausschuss	88	88.1	88.1	88.1	88.1
Prüfungsausschuss	89	89.1	89.1	89.1	89.1
Prüfungsausschuss	90	90.1	90.1	90.1	90.1
Prüfungsausschuss	91	91.1	91.1	91.1	91.1
Prüfungsausschuss	92	92.1	92.1	92.1	92.1
Prüfungsausschuss	93	93.1	93.1	93.1	93.1
Prüfungsausschuss	94	94.1	94.1	94.1	94.1
Prüfungsausschuss	95	95.1	95.1	95.1	95.1
Prüfungsausschuss	96	96.1	96.1	96.1	96.1
Prüfungsausschuss	97	97.1	97.1	97.1	97.1
Prüfungsausschuss	98	98.1	98.1	98.1	98.1
Prüfungsausschuss	99	99.1	99.1	99.1	99.1
Prüfungsausschuss	100	100.1	100.1	100.1	100.1

Handelsname Handelsform						Therapeut. Wirkung, bei der Anwendung wichtige
Supplementärbestandteile	001				001010	
Supplementärer Bestandteil	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 735/4/0/0

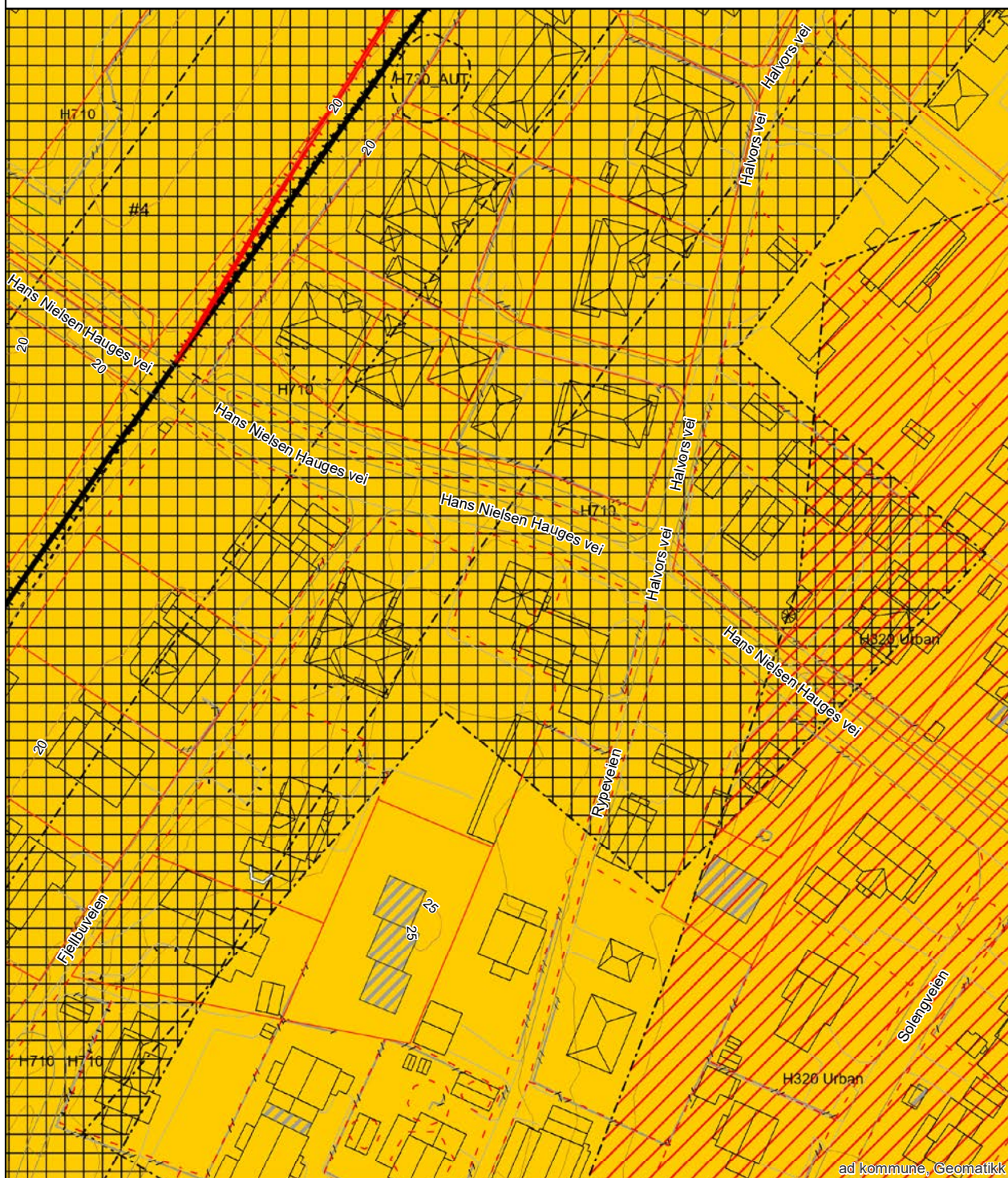
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-02-08



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.



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

ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 735/4/0/0

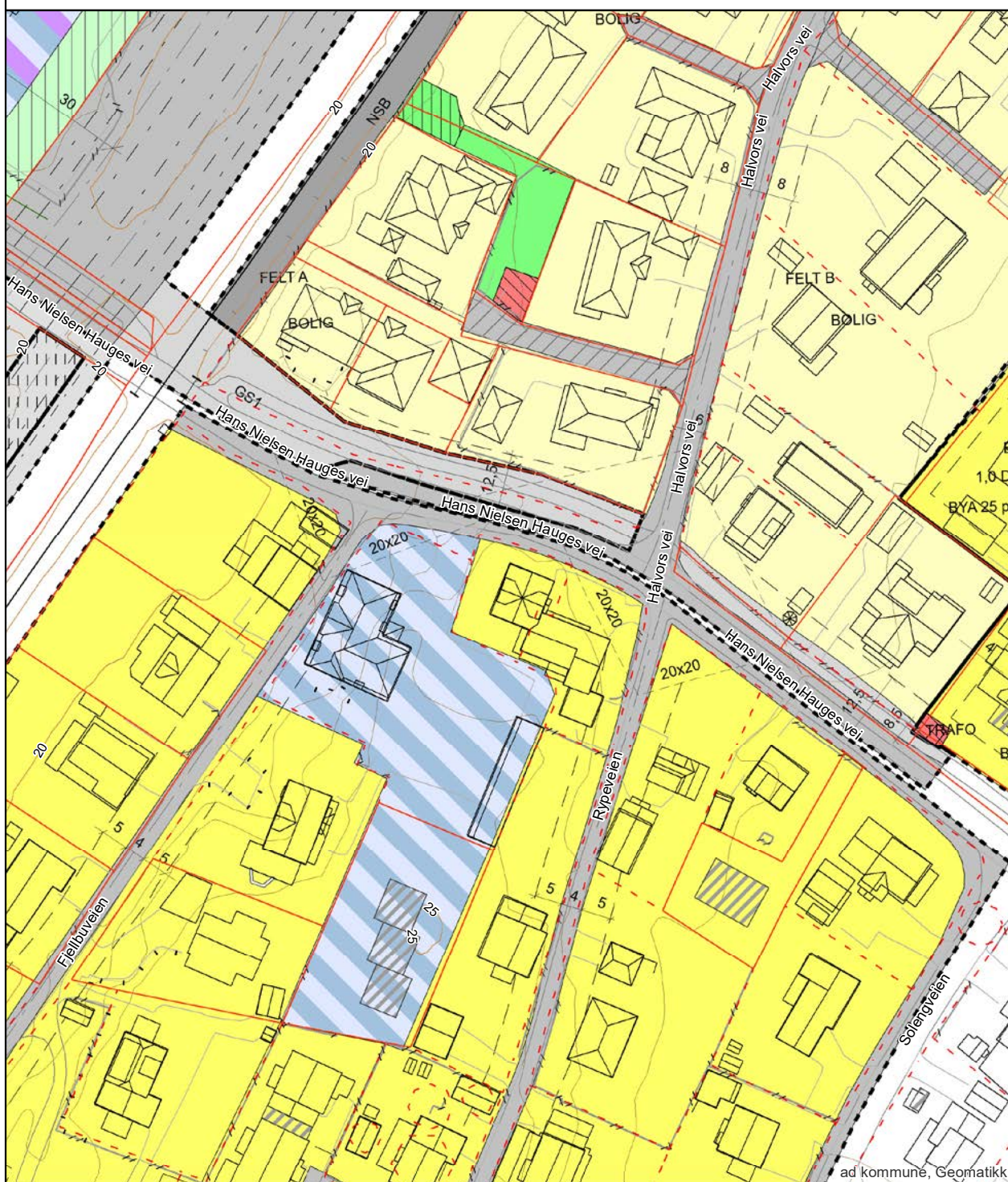
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-02-08



Planident: 268
Ikrafttredelsesdato: 29.9.1988
Plannavn: Småskauen

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.



ROLVSØY KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR
SMÅSKAUEN

Revidert siste gang 29.sept.1988.

Vedtatt av kommunestyret som sak 51/88

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder (enebolig og tett/lav bebyggelse, forretn./service/kontor).
2. Trafikkområder (kjørevei, gangvei og felles avkjørsel).
3. Friområder (lekeområder og skjermområder).

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til plan- og bygningslovens § 25.

§ 1 Byggeområder.

1.1 Boliger: I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2 Forretnings/serviceområder: I området tillates oppført bygninger for kontor service- og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg.

Nødvendige trafokiosker plasseres innenfor planområdet i samråd med bygningsrådet.

§ 2. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier
Gang- og sykkelveier
Felles avkjørsler.

§ 3. Friområder.

Friområder skal nyttes til turveier og lek.
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

II ANDRE BESTEMMELSER.

§ 4. Veiers stigningsforhold, avkjørselsforhold m.m.

Veiers stigningsforhold, kurvatur og bredde angis i planen.
Tafikkområdene skal opparbeides og gis den utnyttelse som planen viser.

§ 5. Bebyggelsens utforming og karakter.

Innenfor områder regulert til boligformål, felt A,B,C,D skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger med, inntil 2 etasjer med. eventuell kjeller.
Der hvor forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for dette, tillates i 1 etasjes hus innredet underetasje.
Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.
Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje.
Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng. Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m², og gesimshøyde ikke over 2,5 m. Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Tomteutnyttelse skal ikke overskride 20% av netto tomteareal.

Innenfor felt E skal bebyggelsen utformes som frittliggende enebolig, generasjonsbolig, rekkehus eller annen tett, lav bebyggelse. Alle boligenheter skal ha inngang fra terreng (markplan).
Tomteutnyttelsen må ikke overstige 25% av netto tomteareal.

Carporter og parkeringsplasser utføres mellom/inntil leilighetene hvor planen viser dette. Carportene skal være tilpasset boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

Innenfor område regulert til forretning/kontor/service tillates oppført bygninger i inntil 2 etasjer og med høyde ikke over 10 m. over ferdig planert terreng. Tomteutnyttelsen må ikke overstige 30% av netto tomteareal.

§ 6 Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling. Skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av bygningsrådet.
Utendørs lagring tillates ikke.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomta. Bygningsrådet skal påse at den

parkmessige behandling av trafikksikkerhetsforholdene blir tilfredsstillende.

Langs jernbane kan anlegges støyskjerm/-vold eller beplantningsbelte. Støyskjermer skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne skjermens plassering, høyde, form og farge.

§ 7 Parkering og biloppstilling.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Om størrelse av parkeringsanlegg for den enkelte eiendom, vises til Plan- og bygningslovens bestemmelser.

§ 8 Fellesbestemmelser.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rolvsøy kommune.

ROLVSØY BYGNINGSRÅD.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-735/4, Rypeveien 1, 1661 ROLVSØY



Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	29.01.2024	Funnet
Støysoner	29.01.2024	Funnet



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.

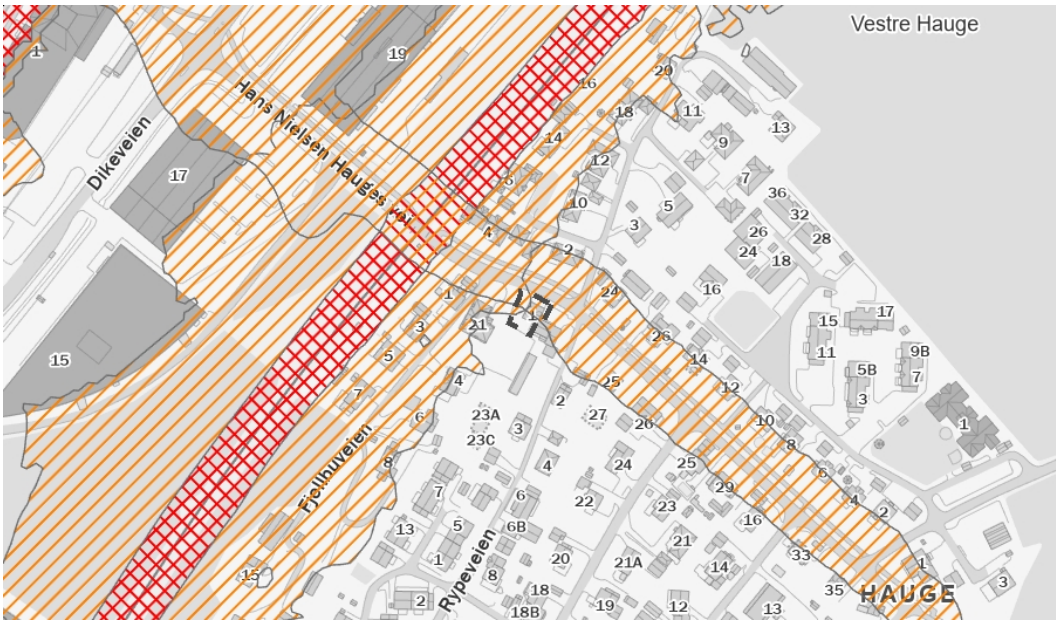
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	29.01.2024	Ikke funnet	6.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	146.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	29.01.2024	Ikke funnet	6.1 km
Flomfaresoner	29.01.2024	Ikke funnet	0.1 km
Forurensset grunn	29.01.2024	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.01.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	29.01.2024	Ikke funnet	0 km
Kvikkleire	29.01.2024	Ikke funnet	0.7 km
Skredfaresoner	29.01.2024	Ikke funnet	105.1 km
Stormflo	29.01.2024	Ikke funnet	4.5 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.

29.01.2024

Støysoner

Sist sjekket:	29.01.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Befaring utført 06.11.2023

RYPEVEIEN 1, 1661 ROLVSØY

Selveier tomannsbolig på selveiertomt

GNR 735 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Hauge - Evje

Meglerns verddivurdering

3 300 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

3 300 000

Totalt

P-ROM - stipulert av megler	111 m ²	Byggeår - ifølge offentlige registre	1950
BRA - stipulert av megler	111 m ²	Soverom	2
Tomt	321,1 m ²	Etasje(r)	2

P Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Rypeveien 1A, 1661 Rolvsøy	15.02.2023	3 715 000	0	3 715 000	1973	131 m ²
2 Halvors Vei 4, 1661 Rolvsøy	06.05.2021	3 900 000	0	3 900 000	1987	183 m ²
3 Carlheims Vei 14, 1618 Fredrikstad	23.02.2024	4 000 000	0	4 000 000	1970	127 m ²

Rypeveien 1A er en innholdsrik del av tomannsbolig med sentral beliggenhet på Rolvsøy. Området er stille og har gangavstand til skoler, barnehager og til Dikeveien med kjøpesenter hvor du finner et rikt utvalg av butikker. Boligen tilbyr en romslig og god planløsning over to etasjer. Boligen er registrert og godkjent med én boenhet, men hver etasje er innredet med kjøkken, bad, stue og soverom. Andre etasje er for tiden utleid. Rypeveien 1 tilbyr en kombinasjon av funksjonalitet, sjarm og potensial for videre oppgraderinger, og representerer en flott mulighet for de som ønsker å bo i et sentralt og barnevennlig område på Rolvsøy. 2 parkeringsplasser på naboens eiendom.

Etaksten baserer seg på meglerns innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. Etaksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!

Samra Delic
JAL Eiendomsmegling AS
samra.delic@aktiv.no
413 65 392

aktiv.

Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verddivurderingen originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rypeveien 1
1661 ROLVSØY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane**Oppdragsnummer:** 1111230038**Telefon:** 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

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:

02.10.2024

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