Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK

Sjarmerende familiehytte med 5 soverom og gangavstand til sjøen – perfekt for storfamilien

Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404
E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

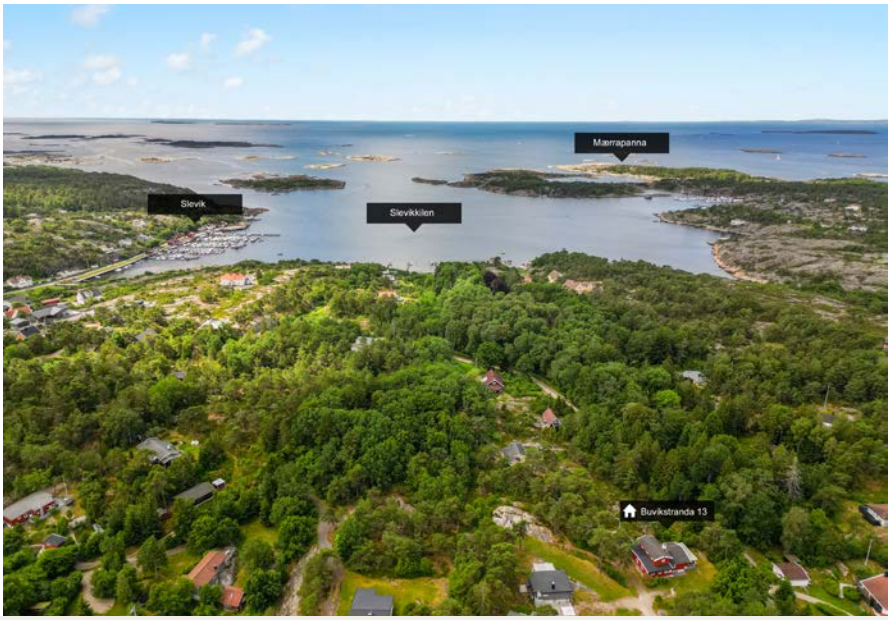
Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 200 000,-
Omkostn.:	Kr 131 350,-
Total ink omk.:	Kr 5 331 350,-
Selger:	Sigurd Tore Slembe
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1942
BRA-i/BRA Total	145/153 kvm
Tomtstr.:	1759 m²
Soverom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 66, bnr. 172 Gnr. 66, bnr. 163
Oppdragsnr.:	1111250079

Sjarmerende familiehytte med 5 soverom og gangavstand til sjøen – perfekt for storfamilien

Romslig og innholdsrik familiehytte med hele 5 soverom, stor naturtomt og skjermet beliggenhet kun ca. 400 meter fra stranden i Slevikkilen. Her får du en frodig og opparbeidet hage med blant annet rhododendron, hortensia, frukttrær, bærbusker og hengende druer over den overbygde verandaen. Hytta går over to plan og har stue, spisestue, kjøkken, bad med dusj og badekar, separat wc og tre ildsteder. Solrik tomt, god plass for både lek og samvær, og kort vei til populære badesteder som Foten og Mærrapanna. Helårsstandard med varmekabler og varmepumpe. Ca. 15 minutter til Fredrikstad sentrum. En sjelden eiendom med unik sjel og nydelig uteområde – her skapes sommerminner for generasjoner!



Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Egenerklæring 59
Budskjema 136

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 145 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 153 m²
TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 111 m² Stue, kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, gang, vindfang, hall m/trapp og trapperom
BRA-e: 8 m² Garasje (2 stk bod)

2. etasje
BRA-i: 34 m² 2 soverom, wc og trapperom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
44 m² Veranda

Ikke målbare arealer
Ikke målbart kjellerrom grunnet høyde under 1.9 meter.
Garasjedel er ikke målbar da den mangler port.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1759 m²

Tomtebeskrivelse
Naturtomt med fjell, skog og blåbærlyng. Opparbeidet hage med beplanting som hortensia, penner, prydbusker, etablert rhododendronhage samt stikkelsbær, bjørnebær, amerikanske blåbær, druer, plommetrær, morelltrær og pæretre.

Utvendige avløpsrør av PVC, skiftet før 2000, antatt på 1980-tallet.
Utvendig vannledning av plast med stoppekran, skiftet for 7-8 år siden.
Det er varmekabler på vannrør fra kjeller og ut til offentlig knutepunkt.

Usikre grenser: Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grenseneer usikre og detvil ofte medførearealavvik i forhold til eksisterendeareal i marka.For å få nøyaktig grensebestemmelseanbefales detå rekvirere ny oppmåling.

I følge kartforretning (målebrev) er det opplyst at eiendommen består av to matrikkelnumre:
Gnr. 66, bnr. 163 med et areal på 1 401 kvm
Gnr. 66, bnr. 172 med et areal på 358 kvm
Det samlede tomtearealet utgjør dermed totalt 1 759 kvm.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 100 kvm og et oppgitt uten areal. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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
Hytta ligger fredelig og usjenert til i vakre Slevikkilen, kun ca. 400 meter fra sjøen og med kort gangavstand til både svaberg og sandstrand. Området er kjent for sin lune skjærgård og rike natur, med utallige bademuligheter i nærområdet – inkludert populære destinasjoner som Mærrapanna og Foten. Her bor du tett på havet og naturen, samtidig som du har enkel adkomst til byliv og servicefasiliteter.

Fredrikstad sentrum nås på ca. 15 minutter med bil, og gir tilgang til alt du trenger av butikker, restauranter, kultur og kollektivtransport. Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener – ro og rekreasjon i naturskjønne omgivelser, med kort vei til byens tilbud når du ønsker det.

Dette er et område som egner seg like godt for late sommeruker som for helgeturer hele året – en perfekt ramme for å skape varige minner med familie og venner.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig
Erik Pedersen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Byggegrunn av fjell.
Grunnmur av granitt/naturstein.
Etasjeskillere av tre og betong.
Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.
Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Garasje: Garasjebygg med tilhørende bod i dårlig forfatning. Takstein av eternitt (inneholder asbest). Tilstandsgrad settes til 3 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi gjorde alt selv, men fikk god rådføring og hjelp fra faglærte venner. Arbeid utført av rørlegger på Vesterøy.
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Det ble påført membran og lagt varmekabler i gulv.
2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. Spyling av tett kloakk 3,12.09 grunnet nedspyling av skureklut i klosettet. Har kvittering på papir. Gjentatt Spyling 13 juli 2010 og etter det har det aldri vært noe problemer. Arbeid utført av Østfold høytrykk, har kvittering.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja. Hytta ligger på grunt fjell og med krypkjeller under hele huset. Forrige eier undersøkte for fukt i kjeller og etter dette ble det kjerneboret flere luker i granittmuren for å få bedre lufting. De satte også inn en elektrisk avtrekksvifte og utbedret noen bunnsviller da de skulle bruke huset som helårsbolig. Tror også det er lagt noe plast oppe på grunnfjellet i øverste området. Tror ikke grunnmuren noe sted går dypere enn 50cm under bakken og står på fjell , så dreneringen tror jeg derfor er ok. De brukte

stedet som bolig og ikke hytte, Vi har brukt avtrekksvifta når vi har bodd i hytta på sommerstid og ellers aldri opplevet noe form for fuktproblemer. Det er gammel og dårlig isolering under gulvet. Hytta er jo bygget i 1942 og kan sikkert trenge oppgradering på mange hold etter behov, men har fungert for oss på en glimrende måte som et utmerket helårs familieferiested.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja. En vinter med masse is på taket dryppet det litt fra loftet ned i kjøkkenet. Kan sees ved befaring og det er det eneste på 19 år. Garasje/carport har skrøpelig tak.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Ja. Branntilsyn Fredrikstad 2024 har godkjent alle ildsteder og pipeløp. Ved mye vind, gjennomtrekk eller enkelte værtyper bør man imidlertid fyre opp litt forsiktig i peisen da det ellers kan slå inn litt røyk i stua. Peisen fyres jo praktisk talt på gulvet i stor åpen grue, men det har aldri vært noe stort problem. Vanligvis god trekk både i ovn og peis.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja. Forrige eier skiftet noen bunnsviller og utbedret fukt i krypkjeller. Vi har aldri observert mus i hytta, antagelig grunnet kobberbeslaget rundt terrassen. Hytta ligger jo i skogsterreng så det er klart at det finnes maur på eiendommen , men ikke i huset.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Utbedret jordfeil, nytt sikringskap med automatsikringer, ny varmepumpe, utekontakter, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin osv. Har masse dokumenter på papir. Tobbens varmepumpeservice skiftet ny varmepumpe i 2024, AL elektriske la inn strøm til oppvaskmaskin, og Even o. jensen gjorde rørleggerarbeidet. alle kvitteringer og samsvarserklæringer kan dokumenteres på papir. Arbeid utført av Slevik elektriske, AL elektriske, Tobbens varmepumpeservice.
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Ja.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja. Godkjent pipe og ildsteder ved branntilsyn 2024. El-anlegget godkjent ved Eltilsyn i 2017.

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, tømrerarbeid etc)?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tak og takrenner på tilbygg skiftet av mine sønner, hvorav en har jobbet som taktekker. Kvitteringer på papir på alt av materiell.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja. Tilbygg med 2 soverom og gang fra 1970-tallet.
18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Søknad og tegninger finnes på papir.

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?
- Ja. Nabovarsel fra 66/744 Ida Emilie Forsberg i 2024 med forslag til endring/justering av trase for adkomstvei fra 2024 til vår eiendom, men stoppet grunnet tinglyst veirett til eiendommen fra 1942. Papirer finnes, begge parter enige om eventuell fremdrift , og sakens initiativ ligger nå hos Forsberg 66/744 , med enighet om tilfredstillende veistandard hos begge parter og der kostnader ved ev. omlegging av vei i sin helhet ligger hos 66/744. All korrespondanse i saken ligger i papirer som følger egenerklæringen.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Ja. Vet ikke, men papirer på bruksendring fra bolig til fritidsbolig finnes.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Ja. Forrige eier gjorde fuktmålinger i krypkjeller med påfølgende utbedringer. I vår tid har det ikke vært behov for noe form for tilstandsvurdering. Vi har hatt en flott og funksjonell fritidsbolig både sommer og vinter uten fuktproblemer med innstallert ventlasjon fornyet i år.

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)?
- Ja. Tinglyst veirett for alle kjøpere av eiendommen, har originaldokumentet.

Tilleggskommentar: Boligen har vært funksjonell og verdifull som helårs feriested. Det er en stor eiendom med både naturtomt og opparbeidet hage. Boligen har plass til svært mange overnattingsgjester og har vært brukt til både rekreasjon og for å feire jubileer både sommer og vinter og er derfor noe langt mer enn en vanlig sommerhytte.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold
1. etasje: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, gang, vindfang, hall m/trapp og trapperom.
2. etasje: 2 soverom, wc og trapperom.

Standard
Velkommen til en flott fritidseiendom i idylliske Slevikkilen. Her får du en romslig og innholdsrik hytte med hele fem soverom, stor og solrik tomt, frodig hage og en overbygget veranda du sent vil glemme. Beliggenheten er fredelig og usjenert, samtidig som det er kort vei til noen av Østfolds flotteste badeplasser – og kun ca. 15 minutter med bil til Fredrikstad sentrum.

Tomten er en harmonisk kombinasjon av natur og hagekultur. Her går skog, fjell, blåbærlyng og fugleliv i skjønn forening med en opparbeidet og frodig hage. Blant prydbusker, hortensia og et etablert rhododendronbed finner du stikkelsbær, bjørnebær, amerikanske blåbær, plommetrær, morelltrær og pæretre – og ikke minst druer som henger fra taket på den overbygde verandaen, samt vakre vannliljer i et lite damanlegg.

Verandaen er hyttas naturlige samlingspunkt, med god plass til både storfamilien og gode venner. Hengende drueklaser og utsikt mot hagen gir en helt spesiell atmosfære. Her kan du nyte lange måltider, lune sommerkvelder og solen som følger deg gjennom hele dagen.

Hytta går over to plan og har en planløsning som passer både for små og store familier. I første etasje finner du stue med peis, spisestue og kjøkken i tilknytning til spisestuen – lyst, luftig og med lun hyttestemning. Videre er det tre soverom og et romslig bad/vaskerom med både dusj og badekar. I andre etasje ligger to fine soverom og et separat wc – ideelt for gjester.

Hytta er godt tilpasset helårsbruk, med tre ildsteder, varmekabler på bad og moderne varmepumpe. Her kan du nyte både snødekte vinterdager og varme somre med grilling, lek og avslapning – eller rett og slett feire storfamiliens mange jubileer til alle årstider.

Nærområdet byr på utallige bademuligheter – med bare noen minutters gange til stranden i Slevikkilen, hvor den lokale båtforeningen også gir mulighet til å søke passivt medlemskap. Du bor nær sjøen, med kort kjøreavstand til populære badesteder som Mærrapanna og Foten. Her har du naturen rett utenfor døren – men likevel byens fasiliteter innen rekkevidde.

Dette er en eiendom som bør oppleves. Her ligger alt til rette for å skape minner – hele året.
Velkommen til visning.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapport:
Fritidsbolig opprinnelig oppført i 1942. Tilbygget i 1976. God og innholdsrik planløsning over 2 plan. Standarden er normal.

Garasje med ukjent alder.

INNVENDIG
På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser.
Veggoverflater av malt panel, fliser og trepanel.
I tak er det malt mljøstrie, malt panel og trepanel.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VÅTROM
Bad/vaskerom fra 2011. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er originalt, men modernisert i nyere tid. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM
Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmepumpe fra 2023.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap.
Blanding av nyere og eldre komponenter forøvrig. El-kontroll foretatt i 2017.

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, samt ikke undersøkt.

Forhold som har fått TG2:
- Utvendig taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med betong takstein fra eldre dato og fra 2020. Tilbygget del av boligen fikk ny takpapp og takstein i 2020, opprinnelig del er eldre. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Avvik på alder på taktekking gjelder eldste del.

- Nedløp og beslag: Tilbygget del av boligen fikk nye renner og nedløp i 2020. Forøvrig eldre renner og nedløp på opprinnelig del. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Avvik på alder gjelder kun på den opprinnelige delen av boligen.

- Utvendig veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis relativt stor slitasje og bobledannelser.

- Utvendig takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltakkonstruksjon. Undertak av rupanel. Undertaket er misfarget. Stedvis misfarget undertak, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

- Vinduer: Vinduer med rammer og karmer i tre med og uten isolerglass med ukjent høy alder. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig dører: Ytterdør i tre. Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Overflater: På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser. Veggoverflater av malt panel, fliser og trepanel. I tak er det malt mljøstrie, malt panel og trepanel. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder hovedsakelig gulvoverflater.

- Pipe og ildsted: Totalt 3 ildsteder. Ildsteder er godkjent av Brann og Feiervesen i nyere tid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det har nylig vært kontroll av ildsteder, men mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Avvik settes kun opp mot alder iht dagens forskrift.

- Krypkjeller: Krypkjeller under deler av boligen. Relativt god høyde mellom terreng og etasjeskillere. Det er etablert ventiler i grunnmur samt et mekanisk avtrekk. Det måles lettere utslag. Ingen «kjellerlukt». Det er stedvis montert fuktsperre til grunn.

- Vannledninger: Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato. Montert i ikke målbar kjeller. Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg: Basert på alder på en del elektriske komponenter anbefales det en el-kontroll.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av granitt/naturstein. Grunnmuren har

sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Utvendig vann- og avløpsledninger: Privat vann- og avløpslag som igjen er knyttet til det offentlige nettet. Utvendige avløpsrør av PVC, skiftet før 2000, antatt på 1990-tallet. Utvendig vannledning av plast med stoppekran, skiftet for 7-8 år siden. Det er varmekabler på vannrør fra kjeller og ut til offentlig knutepunkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Avtrekk på kjøkken: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Høy alder på ventilator.

- Overflater gulv på bad: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist. Stedvis noe misfarging i fuger.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsning. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda på 44 kvm. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til ca. 75 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre og betong. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon: • 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.

- Innvendige trapper: Lukkede trapper i tre mellom etasjene. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Overflater vegger og himling på bad: Flis på vegger og malt panel i taket. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Forhold som har fått TG3:
- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som ikke er undersøkt:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg i vindfang.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre
Taklampe i stue medfølger ikke.

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

Parkering
Fast plass

Forsikringsselskap
Storebrand

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

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

Energi

Oppvarming
Varmepumpe.
Totalt 3 ildsteder.

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Det er registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsted.
Avvik røykløp: Hull etter røykrør mures igjen. Gammelt røykrør som står igjen må tas bort og mures igjen.
Anmerkning røykløp gjelder: For kort avstand til brennbart materiale fra skorstein
Kommentar: Det skal være minimum 100mm avstand fra skorstein til brennbart materiale. Deres skorstein mangler utsparinger gjennom etasjeskillere, noe som resulterer i at avstanden blir for liten. Litt kort avstand til ett bord på ene siden i kjeller.
Skorstein Tegl: Innkledd skorstein: En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes Kommentar: Innkledd 1,5 side første etg.
Andre anmerkninger: Avtale - Ny bruksendring til hytte, avgift på 1-152 fjernet.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 200 000

Kommunale avgifter
Kr 10 341

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
kr 9 624 eiendomsskatt

kr 10 341 vann, avløp, branntilsyn og renovasjon.
kr 19 965 totalt

Eiendomsskatt
Kr 9 624

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 698 564

Formuesverdi primær år
2023

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 66, bruksnummer 172 i Fredrikstad kommune.Gårdsnummer 66, bruksnummer 163 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:

3107/66/172:
14.09.1943 - Dokumentnr: 301855 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:66 Bnr:120

01.01.2020 - Dokumentnr: 1784370 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:66 Bnr:172

01.01.2024 - Dokumentnr: 709928 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:66 Bnr:172

03.08.1942 - Dokumentnr: 301558 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:66 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 643196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:66 Bnr:163

01.01.2024 - Dokumentnr: 709988 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:66 Bnr:163

21.12.1942 - Dokumentnr: 302621 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:3
Utdrag fra dokument "Kjøperen og senere eiere av eiendommen skal ha fornøden adkomst til eiendommen over selgerens eiendom gnr 66 bnr 3, Slevik vestre i Onsøy."

05.10.1982 - Dokumentnr: 10007 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:1

15.10.1982 - Dokumentnr: 10008 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:65 Bnr:1
Utdrag fra dokumentet "Retten omfatter nødvendig kummer og renseanlegg samt vedlikehold av disse. For eventuell skade som påføres på min eiendom og avling ved vedlikehold forbeholder jeg meg rett til erstatning."

15.10.1982 - Dokumentnr: 10009 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:559
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:759
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1982 - Dokumentnr: 10010 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:592
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:594

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:598
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1982 - Dokumentnr: 10011 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:246

3107/66/163:
14.09.1943 - Dokumentnr: 301855 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:66 Bnr:120

01.01.2020 - Dokumentnr: 1784370 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:66 Bnr:172

01.01.2024 - Dokumentnr: 709928 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:66 Bnr:172

03.08.1942 - Dokumentnr: 301558 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:66 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 643196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:66 Bnr:163

01.01.2024 - Dokumentnr: 709988 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:66 Bnr:163

21.12.1942 - Dokumentnr: 302621 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:3

05.10.1982 - Dokumentnr: 10007 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:1

15.10.1982 - Dokumentnr: 10008 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:65 Bnr:1

15.10.1982 - Dokumentnr: 10009 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:559
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:759
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1982 - Dokumentnr: 10010 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:592
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:594
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:598
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1982 - Dokumentnr: 10011 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:246

Se vedlagte tinglyste dokumenter for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggetegninger mottatt fra kommunen datert 1979, samt tegninger fra 2006 i forbindelse med en bruksendring. Tegningene fra 2006 samsvarer i all hovedsak med dagens bruk, men det finnes enkelte avvik:
I 1. etasje er det etablert to vinduer på byggets nordside – ett på baderommet og ett på soverommet – samt et vindu i spisestuen. I 2. etasje er det satt inn et ekstra vindu på det største soverommet (som i tegningene fra 2006 er benevnt som dagligstue). Videre var dagens WC opprinnelig tegnet som kott.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Privat vann- og avløpslag som igjen er knyttet til det offentlige nettet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035
Formål/Hensynssone: 1120-Fritidsbebyggelse.
Vedtatt: 15/6-23

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen.

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

Høy aktsomhet for radon på eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

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

Kontraktsgrunnlag

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.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
130 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
131 350 (Omkostninger totalt)
147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 131 350

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 finansinstitusjo

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.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
6 950 Fotograf (inkl drone bilder)
3 250 Garantipremie/innestående
5 750 Kommunale opplysninger

4 250 Kveldsbilder
19 950 Markedspakke (inkl schibsted)
6 450 Oppgjørshonorar
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk. (2 stk gratis)
4 250 Fotograf (kveldsfoto. valgfritt)
15 750 Tilstandsrapport (faktureres selger direkte)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
1 300 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

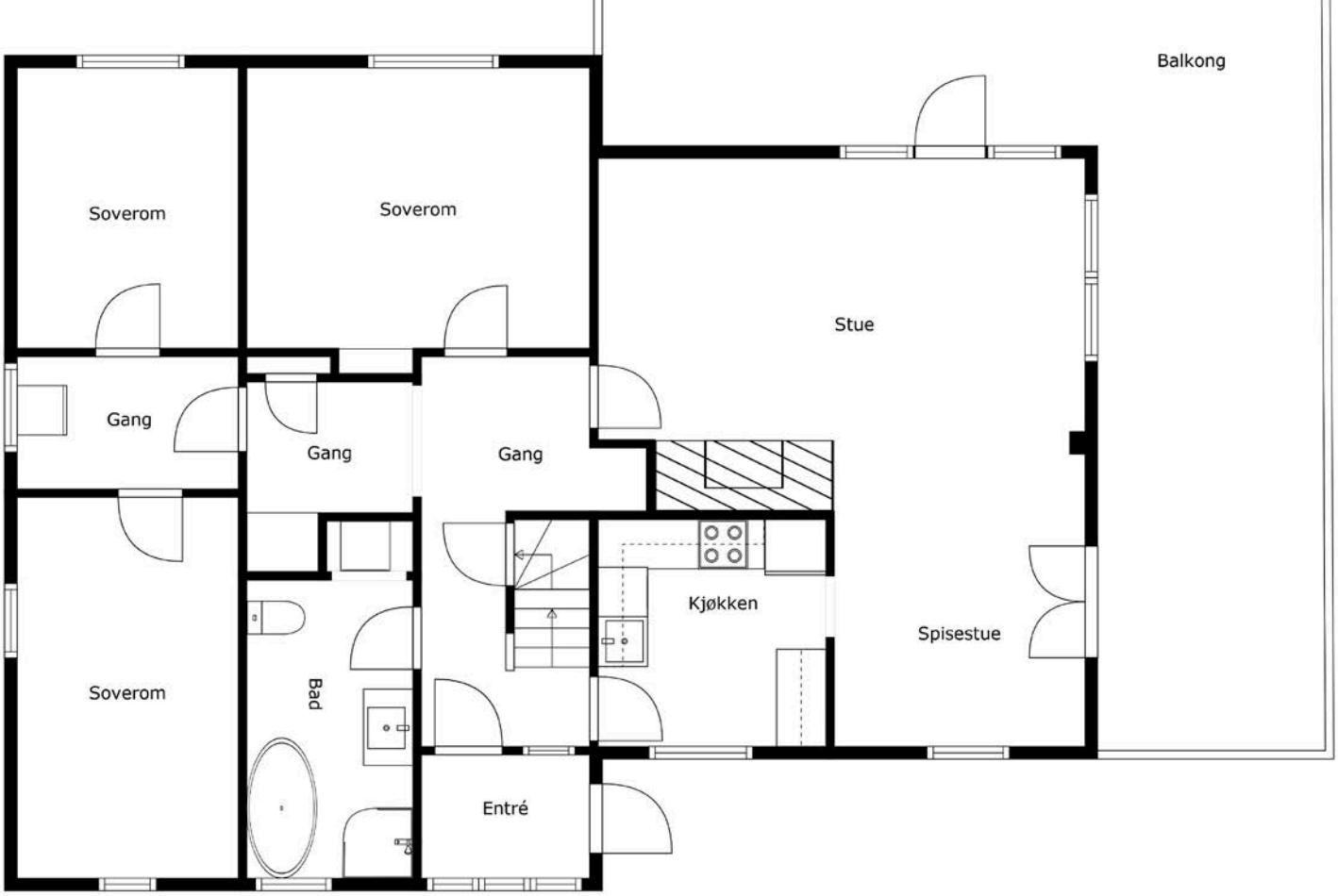
Ansvarlig megler bistås av
Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

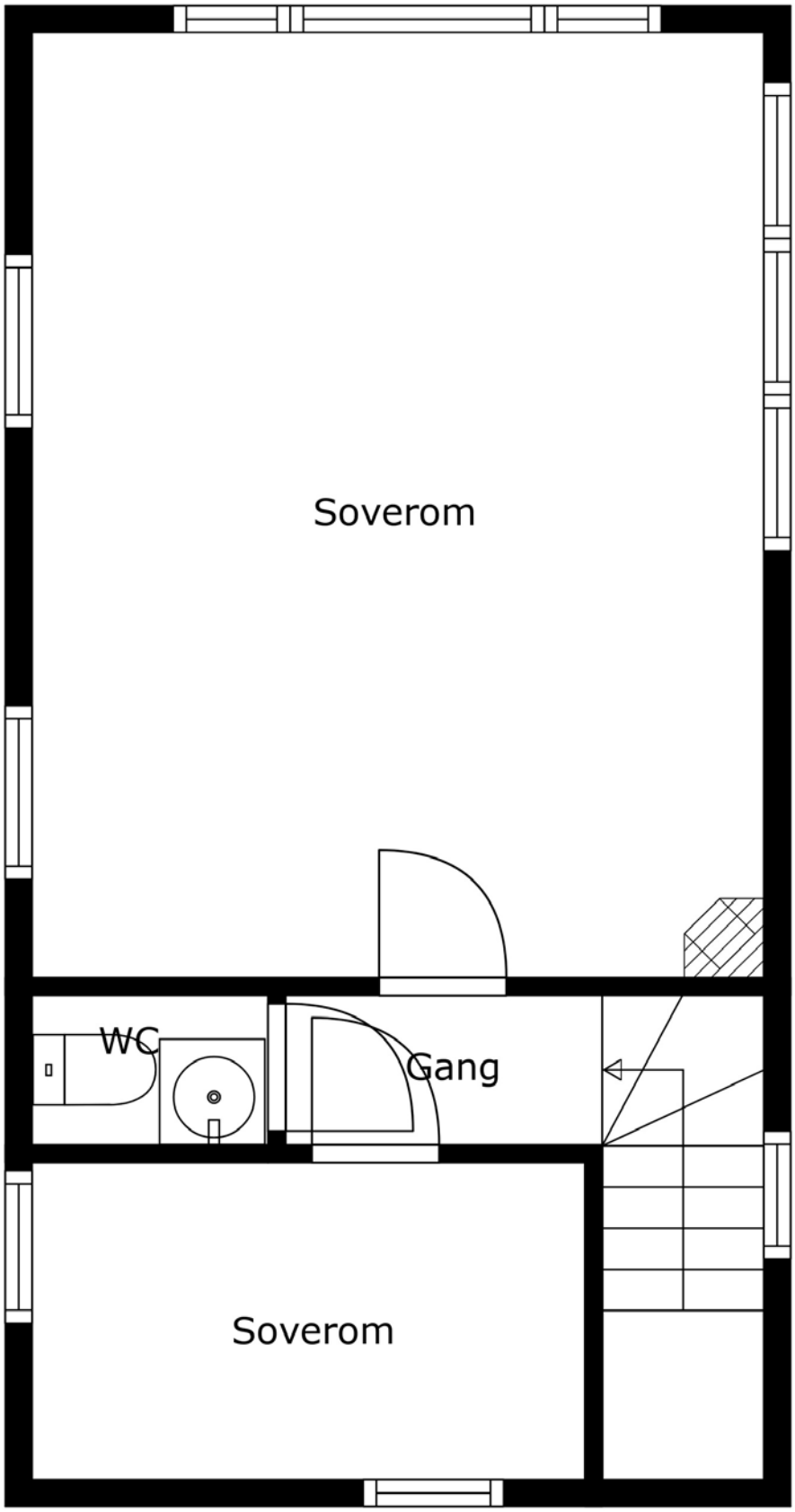
Oppdragstaker
JAL Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato
10.07.2025

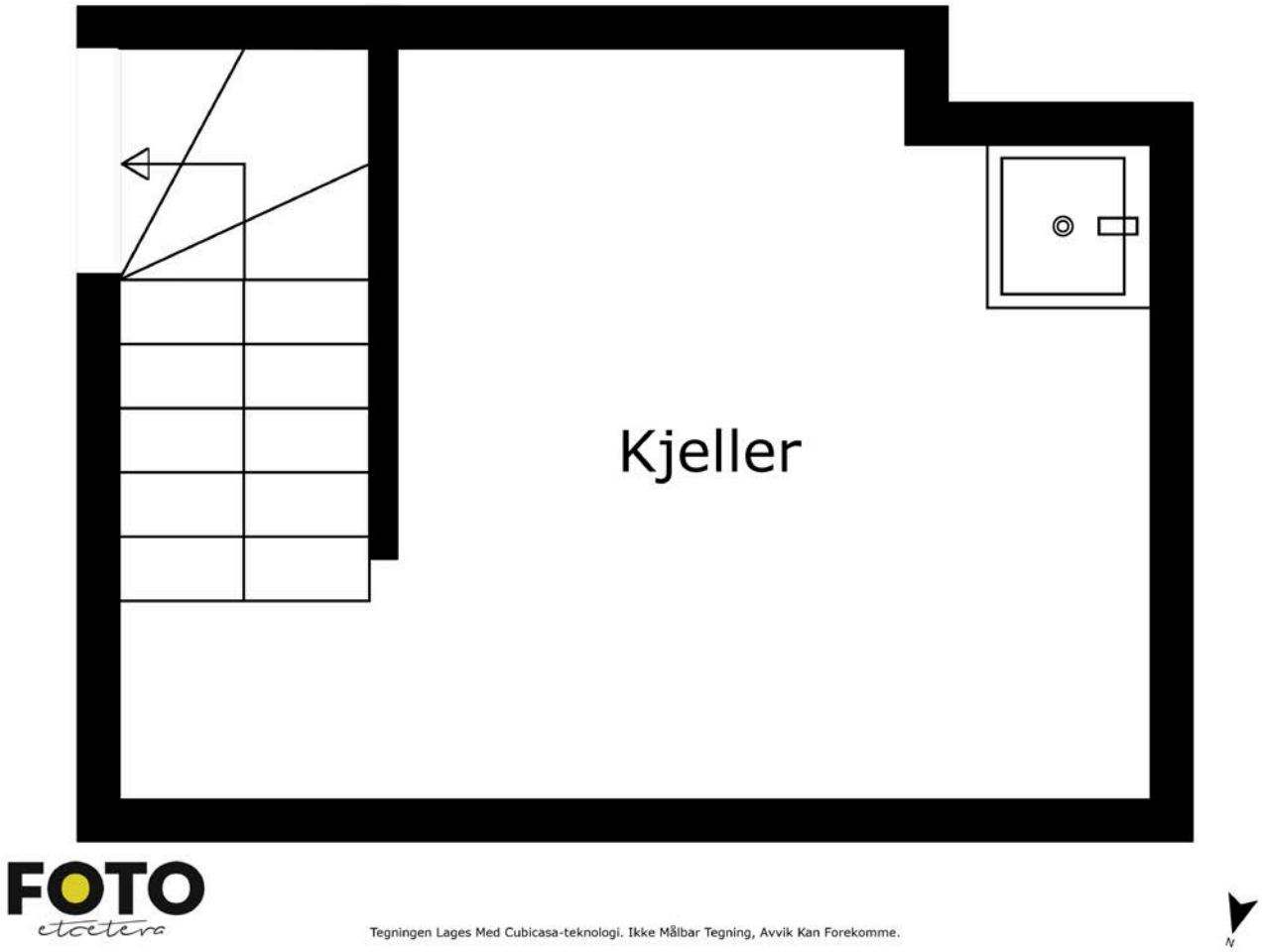
Mærrapanna
Slevik
Slevikkilen
Buvikstranda 13

BRISKEN


Balkong
Soverom
Soverom
Stue
Gang
Gang
Gang
Kjøkken
Spisestue
Soverom
Bad
Entré



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.
1111250079

Selger 1 navn
Sigurd Tore Slembe

Gateadresse
Buvikstranda 13

Poststed	Postnr
GRESSVIK	1622

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: storebrand

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1111250079

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi gjorde alt selv, men fikk god rådføring og hjelp fra faglærte venner.
Arbeid utført av	rørlegger på vesterøy

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble påført membran og lagt varmekabler i gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av tett kloakk 3,12.09 grunnet nedspyling av skureklut i klossettet. Har kvittering på papir. Gjentatt Spyling 13 juli 2010 og etter det har det aldri vært noe problemer.
Arbeid utført av	østfold høytrykk, har kvittering

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hytta ligger på grunt fjell og med krypkjeller under hele huset. Forrige eier undersøkte for fukt i kjeller og etter dette ble det kjerneboret flere luker i granittmuren for å få bedre lufting. De satte også inn en elektrisk avtrekksvifte og utbedret noen bunnsviller da de skulle bruke huset som helårsbolig. Tror også det er lagt noe plast oppe på grunnfjellet i øverste området. Tror ikke grunnmuren noe sted går dypere enn 50cm under bakken og står på fjell , så dreneringen tror jeg derfor er ok. De brukte stedet som bolig og ikke hytte, Vi har brukt avtrekksvifta når vi har bodd i hytta på sommerstid og ellers aldri opplevet noe form for fuktproblemer. Det er gammel og dårlig isolering under gulvet. Hytta er jo bygget i 1942 og kan sikkert trenge oppgradering på mange hold etter behov, men har fungert for oss på en glimrende måte som et utmerket helårs familieferiested.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En vinter med masse is på taket dryppet det litt fra loftet ned i kjøkkenet. Kan sees ved befaring og det er det eneste på 19 år.garasje/carport har skrøpelig tak.

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

Beskrivelse	Branntilsyn Fredrikstad 2024 har godkjent alle ildsteder og pipeløp. Ved mye vind, gjennomtrekk eller enkelte værtyper bør man imidlertid fyre opp litt forsiktig i peisen da det ellers kan slå inn litt røyk i stua. Peisen fyres jo praktisk talt på gulvet i stor åpen grue, men det har aldri vært noe stort problem. Vanligvis god trekk både i ovn og peis.

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	Forrige eier skiftet noen bunnsviller og utbedret fukt i krypkjeller. Vi har aldri observert mus i hytta, antagelig grunnet kobberbeslaget rundt terrassen. Hytta ligger jo i skogsterreng så det er klart at det finnes maur på eiendommen , men ikke i huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111250079

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedret jordfeil, nytt sikringskap med automatsikringer, ny varmepumpe, utekontakter, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin osv. Har masse dokumenter på papir. Tobbens varmepumpeservice skiftet ny varmepumpe i 2024,AL elektriske la inn strøm til oppvaskmaskin, og Even o. jensen gjorde rørleggerarbeidet. alle kvitteringer og samsvarserklæringer kan dokumenteres på papir.

Arbeid utført av: Slevik elektriske , AL elektriske ,Tobbens varmepumpeservice

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent pipe og ildsteder ved branntilsyn 2024. El-anlegget godkjent ved Eltilsyn i 2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak og takrenner på tilbygg skiftet av mine sønner, hvorav en har jobbet som taktekker. Kvitteringer på papir på alt av materiell.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak og takrenner på tilbygg skiftet av mine sønner, hvorav en har jobbet som taktekker. Kvitteringer på papir på alt av materiell.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg med 2 soverom og gang fra 1970-tallet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Søknad og tegninger finnes på papir.

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

Beskrivelse: Nabovarsel fra 66/744 Ida Emilie Forsberg i 2024 med forslag til endring/justering av trase for adkomstvei fra 2024 til vår eiendom, men stoppet grunnet tinglyst veirett til eiendommen fra 1942. Papirer finnes, begge parter enige om eventuell fremdrift , og sakens initiativ ligger nå hos Forsberg 66/744 , med enighet om tilfredstillende veistandard hos begge parter og der kostnader ved ev. omlegging av vei i sin helhet ligger hos 66/744. All korrespondanse i saken ligger i papirer som følger egenerklæringen

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111250079

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke, men papirer på bruksendring fra bolig til fritidsbolig finnes.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier gjorde fuktmålinger i krypkjeller med påfølgende utbedringer. I vår tid har det ikke vært behov for noe form for tilstandsvurdering. Vi har hatt en flott og funksjonell fritidsbolig både sommer og vinter uten fuktproblemer med innstallert ventlasjon fornyet i år.

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: Tinglyst veirett for alle kjøpere av eiendommen, har originaldokumentet

Document reference: 1111250079

Tilleggskommentar

Boligen har vært funksjonell og verdifull som helårs feriested. Det er en stor eiendom med både naturtomt og opparbeidet hage. Boligen har plass til svært mange overnattingsgjester og har vært brukt til både rekreasjon og for å feire jubileer både sommer og vinter og er derfor noe langt mer enn en vanlig sommerhytte.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1111250079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
sigurd tore Slembe	5882c71fef0dc4f7199343c df3411cd44aefbc78	09.07.2025 15:04:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1111250079

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 66,66, bnr. 163,172, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 145 m²

Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 08.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-4003 **Referansenummer:** OK5515

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneceller 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig opprinnelig oppført i 1942.
Tilbygget i 1976.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Garasje med ukjent alder.

Standarden er normal.

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:
- Fritidsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1942

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser.
Veggoverflater av malt panel, fliser og trepanel.
I tak er det malt mljøstrie, malt panel og trepanel.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmepumpe.
Totalt 3 ildsteder.
Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2011. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er originalt, men modernisert i nyere tid. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmepumpe fra 2023.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap.
Blanding av nyere og eldre komponenter forøvrig. El-kontroll foretatt i 2017.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige avløpsrør av PVC, skiftet antatt på 1980-tallet.
Utvendig vannledning av plast med stoppekran, skiftet for 7-8 år siden. Det er varmekabler på vannrør fra kjeller og ut til offentlig knutepunkt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Det er enkelte avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

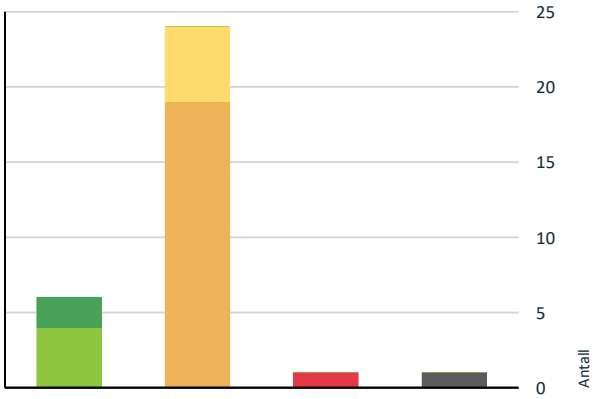
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

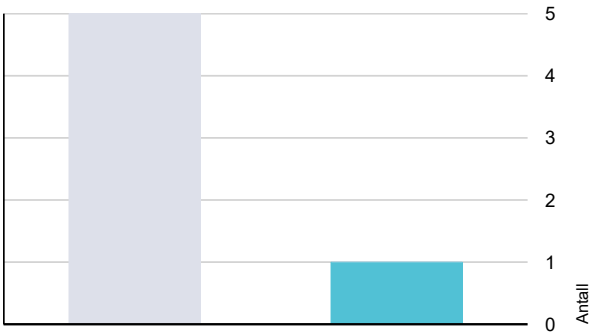
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	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
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1942

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsprospekt.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein fra eldre dato og fra 2020.

Tilbygget del av boligen fikk ny takpapp og takstein i 2020, opprinnelig del er eldre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Avvik på alder gjelder kun på den opprinnelige delen av boligen.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Tilbygget del av boligen fikk nye renner og nedløp i 2020. Forøvrig eldre renner og nedløp på opprinnelig del.

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

Avvik på alder gjelder kun på den opprinnelige delen av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
• 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis relativt stor slitasje og bobledannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

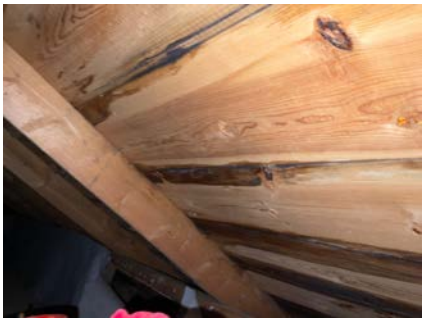
Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Stedvis misfarget undertak, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med og uten isolerglass med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 44 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 75 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

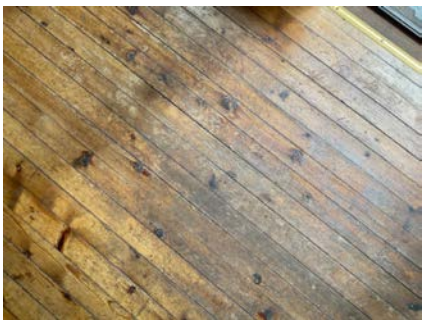
TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser.
Veggoverflater av malt panel, fliser og trepanel.
I tak er det malt mljøstrie, malt panel og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder hovedsakelig gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre og betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 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

Totalt 3 ildsteder.

Ildsteder er godkjent av Brann og Feiervesen i nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det har nylig vært kontroll av ildsteder, men mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Avvik settes kun opp mot alder iht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under deler av boligen.

Relativt god høyde mellom terreng og etasjeskillere.
Det er etablert ventiler i grunnmur samt et mekanisk avtrekk.
Det måles lettere utslag.
Ingen «kjellerlukt».
Det er stedvis montert fuktsperre til grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det mangler fuktsperre stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjeller vurderes å ha normal tilstand på befaringsdagen, dog bør fuktsperre monteres i hele krypkjeller for å hindre/redusere fukt og damp. Det vil også antatt bedre verdier i etasjeskillere om det blir montert alle steder.
Tilstanden må forøvrig alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom fra 2011. Utført som selvbygger uten dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

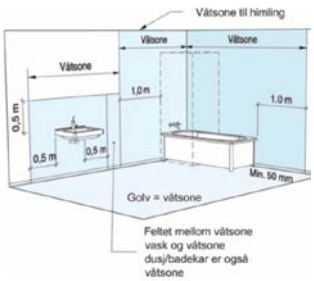
Flis på vegger og malt panel i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning og vinduet er lite utsatt for vannbelastning fra badekar. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis noe misfarging i fuger

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring. Rommet har forøvrig en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg i vindfang.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er originalt, men modernisert i nyere tid. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

Enkel, men normal tilstand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

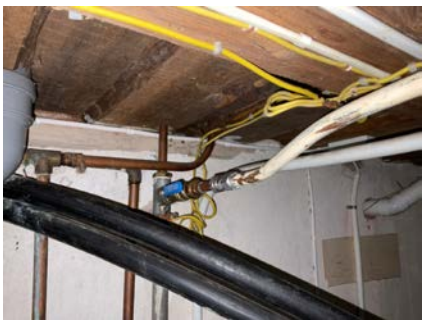
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe fra 2023.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Montert i ikke målbar kjeller.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

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.

Ny innmat i sikringsskap.
Blanding av nyere og eldre elektriske komponenter i boligen forøvrig.
El-kontroll foretatt av Infratek i 2017, ingen avvik.

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 en del elektriske komponenter anbefales det en el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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

TG 1 Brannteknikske 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 brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske 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 brannteknikske 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 fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granitt/naturstein.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Videre må tilstanden overvåkes.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Kupert naturtomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann- og avløpslag som igjen er knyttet til det offentlige nettet.

Utvendige avløpsrør av PVC, skiftet før 2000, antatt på 1980-tallet.
Utvendig vannledning av plast med stoppekran, skiftet for 7-8 år siden.
Det er varmekabler på vannrør fra kjeller og ut til offentlig knutepunkt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygg med tilhørende bod i dårlig forfatning.
Takstein av eternitt (inneholder asbest).

Tilstandsgrad settes til 3 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

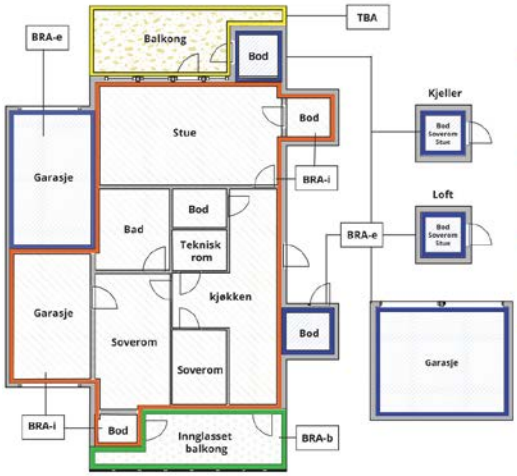
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	111			111	44
2. etasje	34			34	
SUM	**145**				**44**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue, Trapperom, Bad/vaskerom		
2. etasje	Trapperom, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Ikke målbart kjellerrom grunnet høyde under 1.9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er enkelte avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. 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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse håndverkstjenester er utført, konferer eier for ytterligere info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Garasjedel er ikke målbar da den mangler port.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	145	0
Garasje	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

P-rom i 1. etasje - 111 kvm
P-rom i 2. etasje - 34 kvm

Garasje

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Bjørnar Slembe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	66	163		0	1401 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra kartforretning/målebrev .	Eiet

Adresse
Buvikstranda 13

Hjemmelshaver
Sigurd Tore Slembe, Reidun Slembe (død)

Kommentar
Det er noe usikkerhet rundt tomtestørrelse. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	66	172		0	358 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra kartforretning/målebrev .	Eiet

Adresse
Buvikstranda 13

Hjemmelshaver
Sigurd Tore Slembe

Kommentar
Det er noe usikkerhet rundt tomtestørrelse. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et landlig, idyllisk og barnevennlig område på Slevik i Fredrikstad kommune. Området er rolig og naturskjønt, med gode rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Gressvikmarka, fine bademuligheter og båthavn, samtidig som du kan kjøre til sentrum på ca. 15 minutter. Kort vei til flere badestrender og svaberg. Videre er det kort vei til Hankø med matbutikk, båtplasser m.m.

Tilknytning vann

Privat vann- og avløpslag som igjen er knyttet til det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Privat vann- og avløpslag som igjen er knyttet til det offentlige nettet.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av pen naturtomt og synlig fjell. Opparbeidet med noe gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av tre og betong. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2025	
2	09.07.2025	
3	09.07.2025	
4	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
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/personvernerklaering/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/OK5515

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 66/163/0/0

Eierrepresentant: Slembe Sigurd Tore

Regningsmottaker: Slembe Sigurd Tore

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BRISKEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	66	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	163	Oppgitt areal	345 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	49,8 m2		
Seksjonsnr	0				

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SLEMBE SIGURD TORE	ROALD AMUNDSENS GATE 24	1831 ASKIM	1/2	Hjemmelshaver
SLEMBE REIDUN	SLETTA 44	1807 ASKIM	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 153,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 253,00	01.10.2025	1/1	0	kr 253,00
63	Eskatt Fritid	3 007 500,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 9 624,00
4262	VANN HYTTE ½ÅR	90,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 1 739,00
4272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4362	AVLØP - HYTTE ½ ÅR	90,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 3 331,00
4372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
							kr 19 965,00

Grunnkart

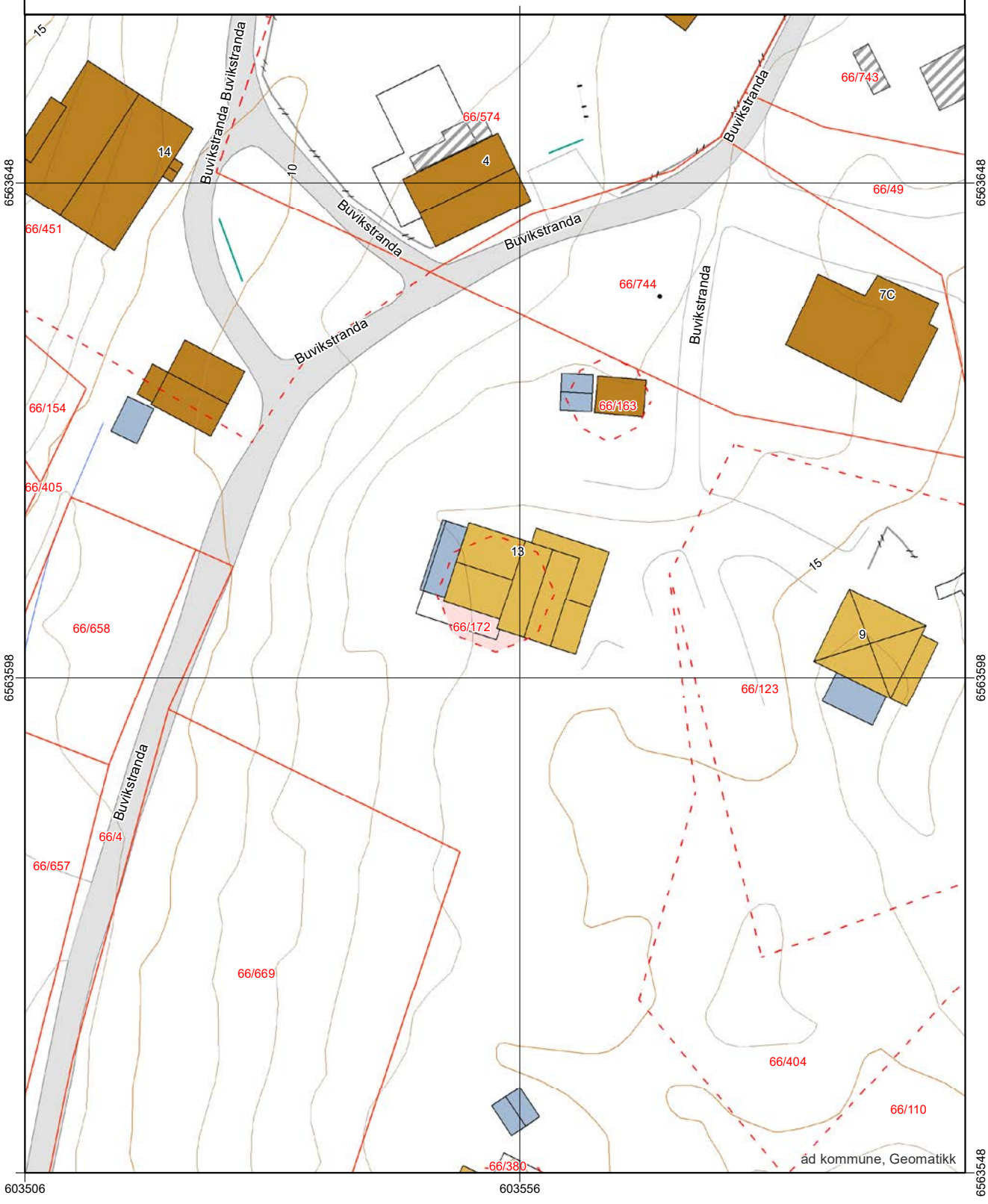
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/172/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-19

N

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



Oversiktskart

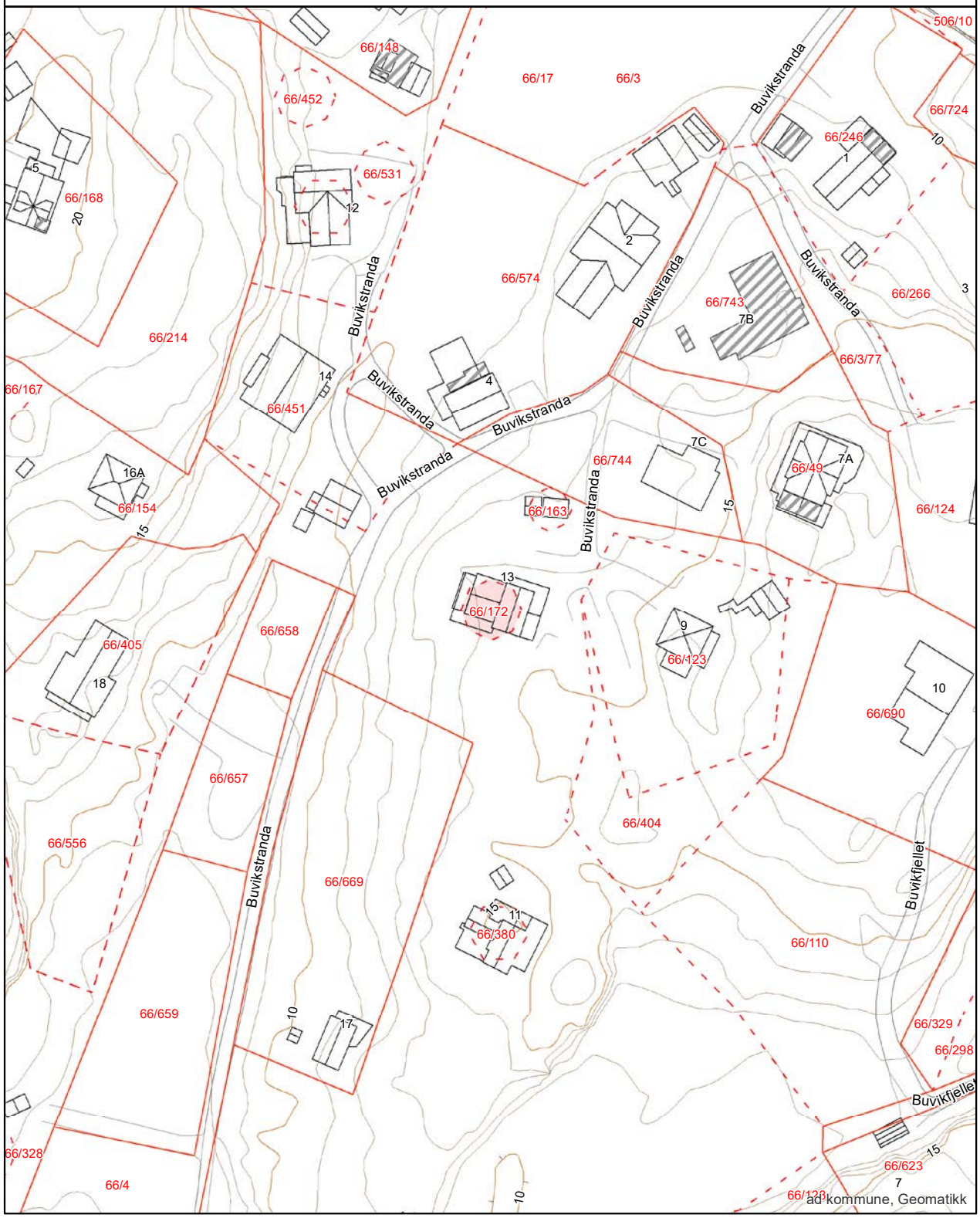
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/172/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-19

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/172/0/0

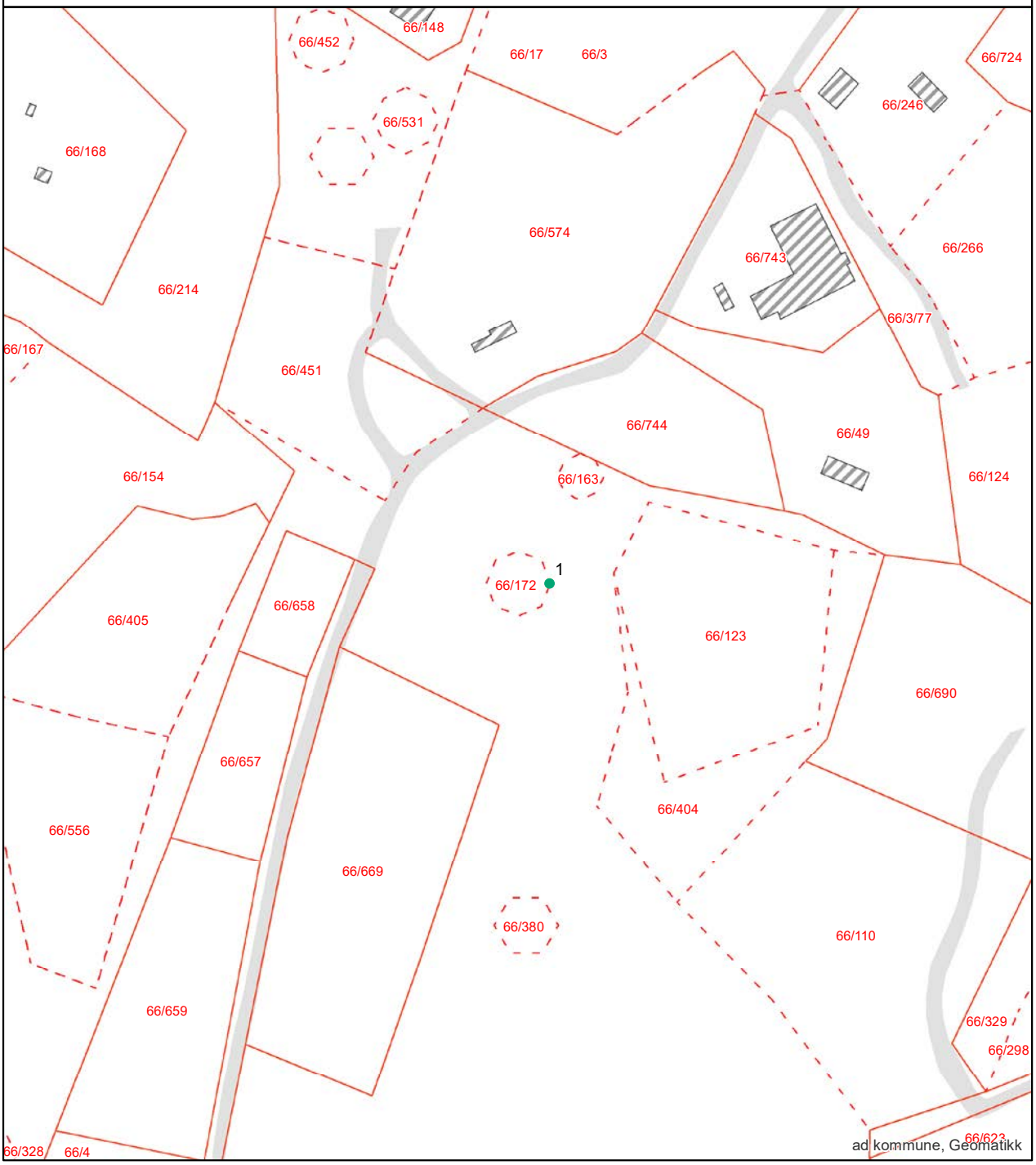
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-19

N

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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.6.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563606.16136	603559.523383	Ikke spesifisert	36.42	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-66/172/0

Bruksnavn	BRISKEN II	Beregnet areal	100.0
Etablert dato	14.09.1943	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SIGURD TORE SLEMBE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	27.04.2012	27.04.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	14.09.1943			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		100.0	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193848494	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193848508	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 193848494: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193848508: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	108.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	108.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		06.12.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	108.0	108.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Buvikstranda	13		1622 GRESSVIK

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/172/0/0

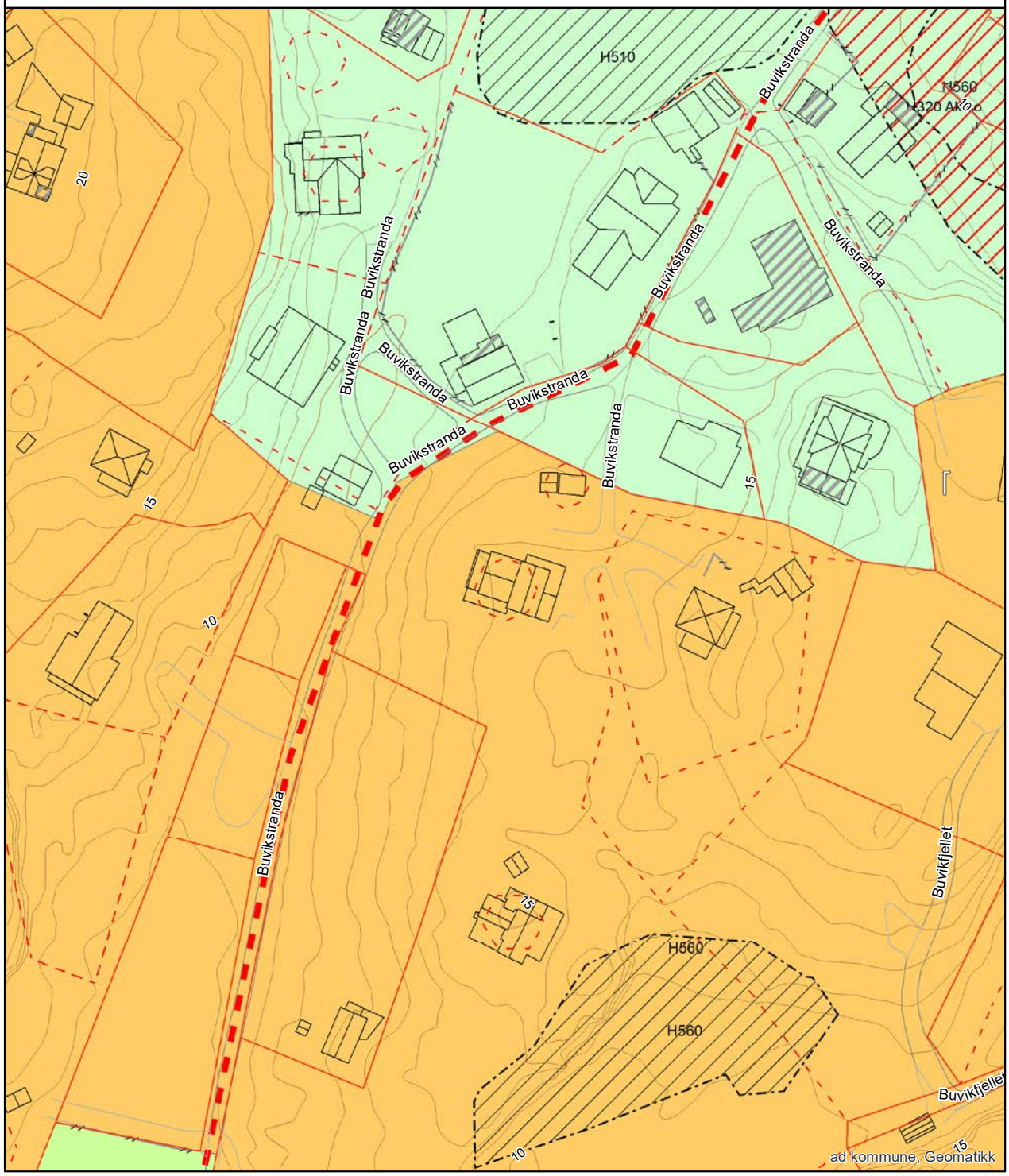
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-19

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/172/0/0

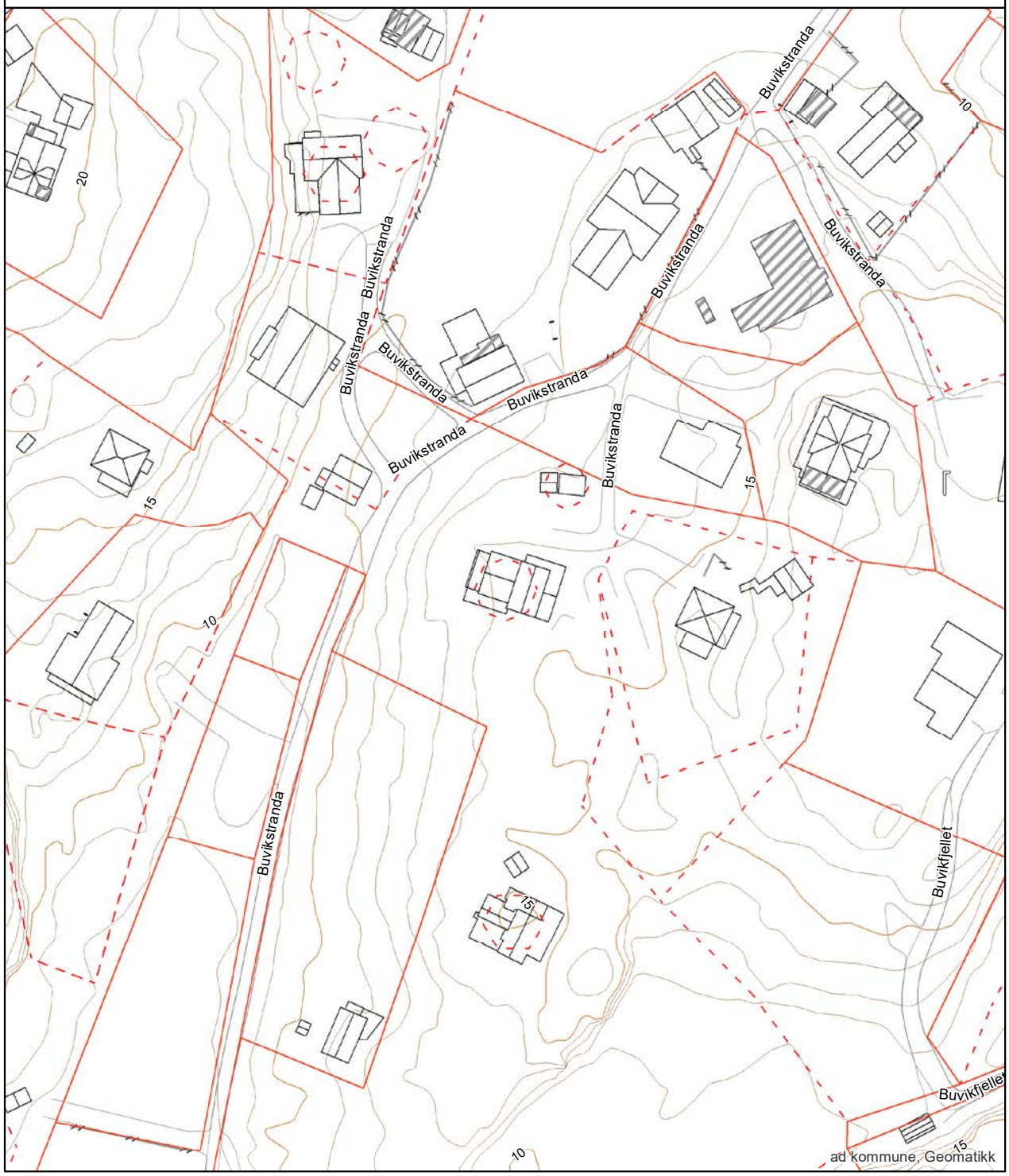
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-19

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/172/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-19

N

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

Planident:
Plannavn:

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

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H520 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	Skilltrekk	Skraffur		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1000			FFC000	255,192,0	0,25,100,0
Bebyggelse	1010			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Bebyggelse til fritidsboligformål	1011			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Bebyggelse og anlegg for miljøtekniske anlegg	1012			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Bebyggelse og anlegg for vannforsyning	1013					
Bebyggelse og anlegg for avløp (Rensedagbygg)	1014					
Bebyggelse og anlegg for avfallsbehandling	1015					
Offentlig bygning	1020			FFC000	255,192,0	0,25,100,0
Offentlig bygning (fritidsgrønn)	1021			FFC000	255,192,0	0,25,100,0
Offentlig bygning (kommune)	1022			FFC000	255,192,0	0,25,100,0
Offentlig bygning (statsetat)	1023					
Offentlig bygning (annet)	1024					
Kontorbygning	1030					
Forretningsbygg	1040		Kjøpesenter/handel	1040	255,170,0	0,33,100,0
Kjøpesenter	1041		Kjøpesenter	1041	255,170,0	0,33,100,0
Forretningsgård	1042		Forretningsgård	1042	255,170,0	0,33,100,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1050		Tjenesteyting	FF9900	255,153,0	0,40,100,0
Skolebygg	1051		Skolebygg			
Barnehage	1052		Barnehage			
Universitetsbygning	1053		Universitetsbygning			
Helsebygg	1054		Helsebygg			
Kirkelignende religiøse bygninger	1055		Religiøse bygninger			
Kirkebygning	1056		Kirkebygning			
Kirkegårdskapell	1057		Kirkegårdskapell			
Kulturbygg	1058		Kulturbygg			
Idrettsbygg (inkl. bygning for privat idrettsanlegg)	1059		Idrettsbygg	1059	255,153,255	0,40,0,0
Idrettshall	1060		Idrettshall			
Idrettsplass	1061		Idrettsplass			
Forsamlingshus	1062		Forsamlingshus			
Samlingslokale	1063		Samlingslokale			
Lagerbygg	1070		Lagerbygg			
Lagerbygning	1071		Lagerbygning			
Industribygg	1080		Industribygg	1080	204,153,153	0,20,20,0
Produksjonsbygning	1081		Produksjonsbygning			
Verksted	1082		Verksted			
Bygning for transportformål	1090		Bygning for transportformål			
Jernbanestasjon	1091		Jernbanestasjon			
Togstasjon	1092		Togstasjon			
Bussterminal	1093		Bussterminal			
Trafikksikringsanlegg	1094		Trafikksikringsanlegg			
Bygning for annen type av anlegg	1099		Bygning for annen type av anlegg	1099	255,153,255	0,40,0,0
Boligbebyggelse	1100		Boligbebyggelse	1100	255,255,0	0,0,100,0
Enebolig	1101		Enebolig			
Tomtebebyggelse	1102		Tomtebebyggelse			
Rekkehus	1103		Rekkehus			
Kjedehus	1104		Kjedehus			
Boligblokk	1105		Boligblokk			
Terrassehus	1106		Terrassehus			
Studentboliger	1107		Studentboliger			
Ungdomsboliger	1108		Ungdomsboliger			
Omsorgsbolig	1109		Omsorgsbolig			
Fritidsbolig	1110		Fritidsbolig			
Hytte	1111		Hytte			
Fritidsleilighet	1112		Fritidsleilighet			
Campingvogn	1113		Campingvogn			
Campingplass	1114		Campingplass			
Campingplass (kommunal)	1115		Campingplass (kommunal)			
Campingplass (privat)	1116		Campingplass (privat)			
Campingplass (statsetat)	1117		Campingplass (statsetat)			
Campingplass (annet)	1118		Campingplass (annet)			
Campingplass (blandet)	1119		Campingplass (blandet)			
Campingplass (ukjent)	1120		Campingplass (ukjent)			
Campingplass (under etablering)	1121		Campingplass (under etablering)			
Campingplass (nedlagt)	1122		Campingplass (nedlagt)			
Campingplass (under avvikling)	1123		Campingplass (under avvikling)			
Campingplass (under avvikling, med tillatelse til overnatting)	1124		Campingplass (under avvikling, med tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)	1125		Campingplass (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under etablering, med tillatelse til overnatting)	1126		Campingplass (under etablering, med tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under etablering, uten tillatelse til overnatting)	1127		Campingplass (under etablering, uten tillatelse til overnatting)			
Campingplass (nedlagt, med tillatelse til overnatting)	1128		Campingplass (nedlagt, med tillatelse til overnatting)			
Campingplass (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)	1129		Campingplass (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under avvikling, med tillatelse til overnatting)	1130		Campingplass (under avvikling, med tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)	1131		Campingplass (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under etablering, med tillatelse til overnatting)	1132		Campingplass (under etablering, med tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under etablering, uten tillatelse til overnatting)	1133		Campingplass (under etablering, uten tillatelse til overnatting)			
Campingplass (nedlagt, med tillatelse til overnatting)	1134		Campingplass (nedlagt, med tillatelse til overnatting)			
Campingplass (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)	1135		Campingplass (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under avvikling, med tillatelse til overnatting)	1136		Campingplass (under avvikling, med tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)	1137		Campingplass (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under etablering, med tillatelse til overnatting)	1138		Campingplass (under etablering, med tillatelse til overnatting)			
Campingplass (under etablering, uten tillatelse til overnatting)	1139		Campingplass (under etablering, uten tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig med tillatelse til overnatting	1140		Fritidsbolig med tillatelse til overnatting			
Fritidsbolig uten tillatelse til overnatting	1141		Fritidsbolig uten tillatelse til overnatting			
Fritidsbolig (under etablering, med tillatelse til overnatting)	1142		Fritidsbolig (under etablering, med tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (under etablering, uten tillatelse til overnatting)	1143		Fritidsbolig (under etablering, uten tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (under avvikling, med tillatelse til overnatting)	1144		Fritidsbolig (under avvikling, med tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)	1145		Fritidsbolig (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (nedlagt, med tillatelse til overnatting)	1146		Fritidsbolig (nedlagt, med tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)	1147		Fritidsbolig (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (under avvikling, med tillatelse til overnatting)	1148		Fritidsbolig (under avvikling, med tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)	1149		Fritidsbolig (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (under etablering, med tillatelse til overnatting)	1150		Fritidsbolig (under etablering, med tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (under etablering, uten tillatelse til overnatting)	1151		Fritidsbolig (under etablering, uten tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (nedlagt, med tillatelse til overnatting)	1152		Fritidsbolig (nedlagt, med tillatelse til overnatting)			
Fritidsbolig (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)	1153		Fritidsbolig (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)			
Campingvogn med tillatelse til overnatting	1154		Campingvogn med tillatelse til overnatting			
Campingvogn uten tillatelse til overnatting	1155		Campingvogn uten tillatelse til overnatting			
Campingvogn (under etablering, med tillatelse til overnatting)	1156		Campingvogn (under etablering, med tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under etablering, uten tillatelse til overnatting)	1157		Campingvogn (under etablering, uten tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under avvikling, med tillatelse til overnatting)	1158		Campingvogn (under avvikling, med tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)	1159		Campingvogn (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (nedlagt, med tillatelse til overnatting)	1160		Campingvogn (nedlagt, med tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)	1161		Campingvogn (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under avvikling, med tillatelse til overnatting)	1162		Campingvogn (under avvikling, med tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)	1163		Campingvogn (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under etablering, med tillatelse til overnatting)	1164		Campingvogn (under etablering, med tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under etablering, uten tillatelse til overnatting)	1165		Campingvogn (under etablering, uten tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (nedlagt, med tillatelse til overnatting)	1166		Campingvogn (nedlagt, med tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)	1167		Campingvogn (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under avvikling, med tillatelse til overnatting)	1168		Campingvogn (under avvikling, med tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)	1169		Campingvogn (under avvikling, uten tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under etablering, med tillatelse til overnatting)	1170		Campingvogn (under etablering, med tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (under etablering, uten tillatelse til overnatting)	1171		Campingvogn (under etablering, uten tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (nedlagt, med tillatelse til overnatting)	1172		Campingvogn (nedlagt, med tillatelse til overnatting)			
Campingvogn (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)	1173		Campingvogn (nedlagt, uten tillatelse til overnatting)			
Hytte (gjestehus)	1174		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1175		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1176		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1177		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1178		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1179		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1180		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1181		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1182		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1183		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1184		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1185		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1186		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1187		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1188		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1189		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1190		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1191		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1192		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1193		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1194		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1195		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1196		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1197		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1198		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1199		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1200		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1201		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1202		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1203		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1204		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1205		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1206		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1207		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1208		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1209		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1210		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1211		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1212		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1213		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1214		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1215		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1216		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1217		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1218		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1219		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1220		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1221		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1222		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1223		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1224		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1225		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1226		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1227		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1228		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1229		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1230		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1231		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1232		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1233		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1234		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1235		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1236		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1237		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1238		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1239		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1240		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1241		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1242		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1243		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1244		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1245		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1246		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1247		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1248		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1249		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1250		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1251		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1252		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1253		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1254		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1255		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1256		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1257		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1258		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1259		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1260		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1261		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1262		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1263		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1264		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1265		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1266		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1267		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1268		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1269		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1270		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1271		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1272		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1273		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1274		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1275		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1276		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1277		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1278		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1279		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1280		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1281		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1282		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1283		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1284		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1285		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1286		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1287		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1288		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1289		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1290		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1291		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1292		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1293		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1294		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1295		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1296		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1297		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1298		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1299		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1300		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1301		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1302		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1303		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1304		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1305		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1306		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1307		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1308		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1309		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1310		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1311		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1312		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1313		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1314		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1315		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1316		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1317		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1318		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1319		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1320		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1321		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1322		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1323		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1324		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1325		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1326		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1327		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1328		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1329		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1330		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1331		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1332		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1333		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1334		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1335		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1336		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1337		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1338		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1339		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1340		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1341		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1342		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1343		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1344		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1345		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1346		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1347		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1348		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1349		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1350		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1351		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1352		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1353		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1354		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1355		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1356		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1357		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1358		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1359		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1360		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1361		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1362		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1363		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1364		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1365		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1366		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1367		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1368		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1369		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1370		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1371		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1372		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1373		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1374		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1375		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1376		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1377		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1378		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1379		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1380		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1381		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1382		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1383		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1384		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1385		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1386		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1387		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1388		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1389		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1390		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1391		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1392		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1393		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1394		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1395		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1396		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1397		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1398		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1399		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1400		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1401		Hytte (gjestehus) (nedlagt)			
Hytte (gjestehus)	1402		Hytte (gjestehus)			
Hytte (gjestehus) (under etablering)	1403		Hytte (gjestehus) (under etablering)			
Hytte (gjestehus) (under avvikling)	1404		Hytte (gjestehus) (under avvikling)			
Hytte (gjestehus) (nedlagt)	1405		Hytte (gjestehus) (nedlagt)

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnellåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Stoyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangren-ser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMäL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Eiendomsstatus, ordre 8602940

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 66	**Bnr:** 172	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK		
Areal:	100 m² *		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1120 - Fritidsbebyggelse **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

*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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.06.2025

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-66/172, Buvikstranda 13, 1622 GRESSVIK

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	09.06.2025	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

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

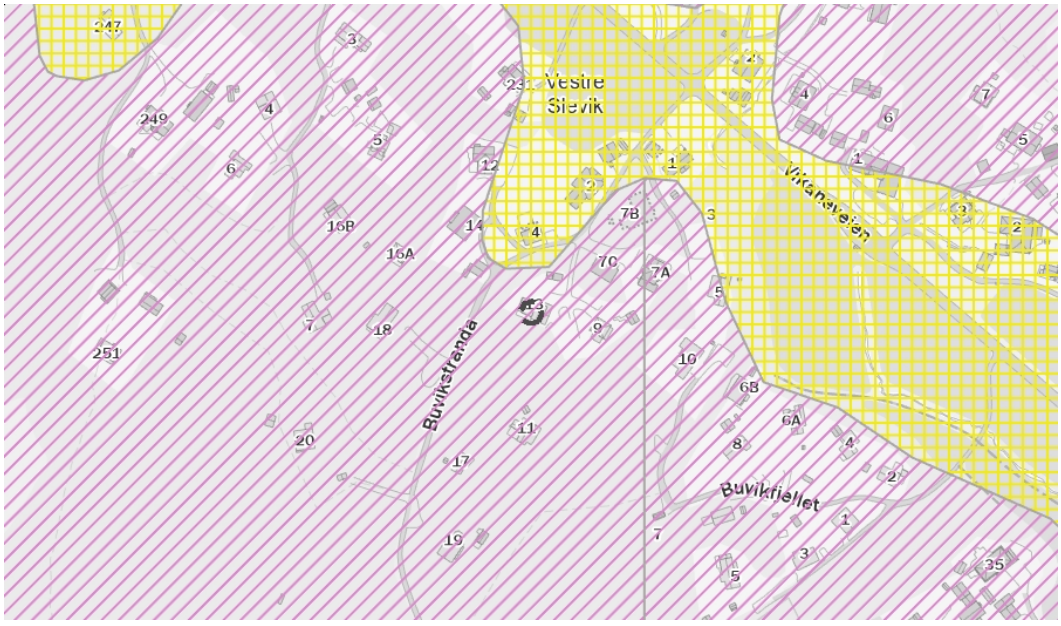
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	5.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	09.06.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	09.06.2025	Ikke funnet	0.93 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.06.2025	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.35 km
Kvikkleire	09.06.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	09.06.2025	Ikke funnet	97.7 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.3 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.1 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.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.06.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



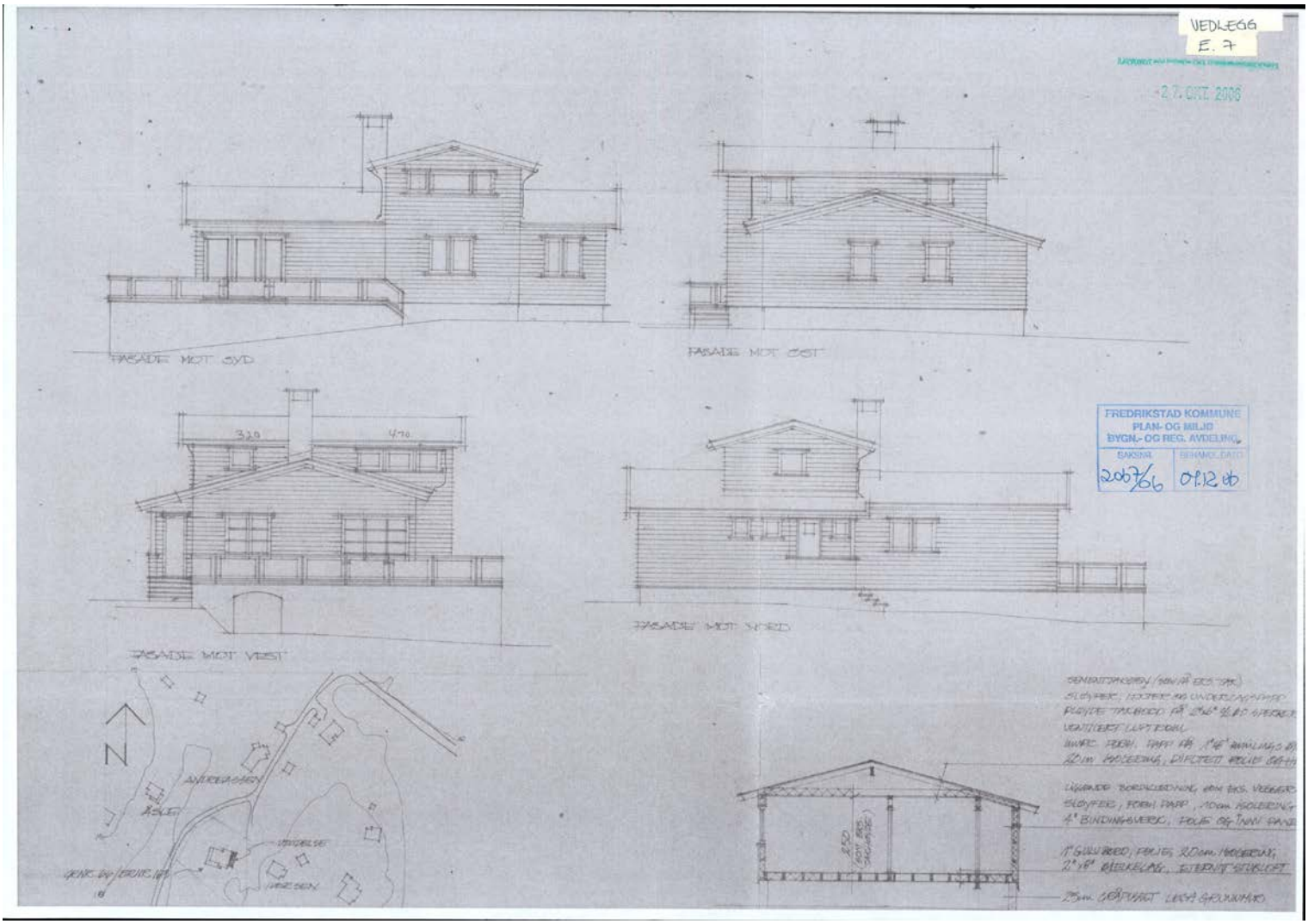
Tegnforklaring

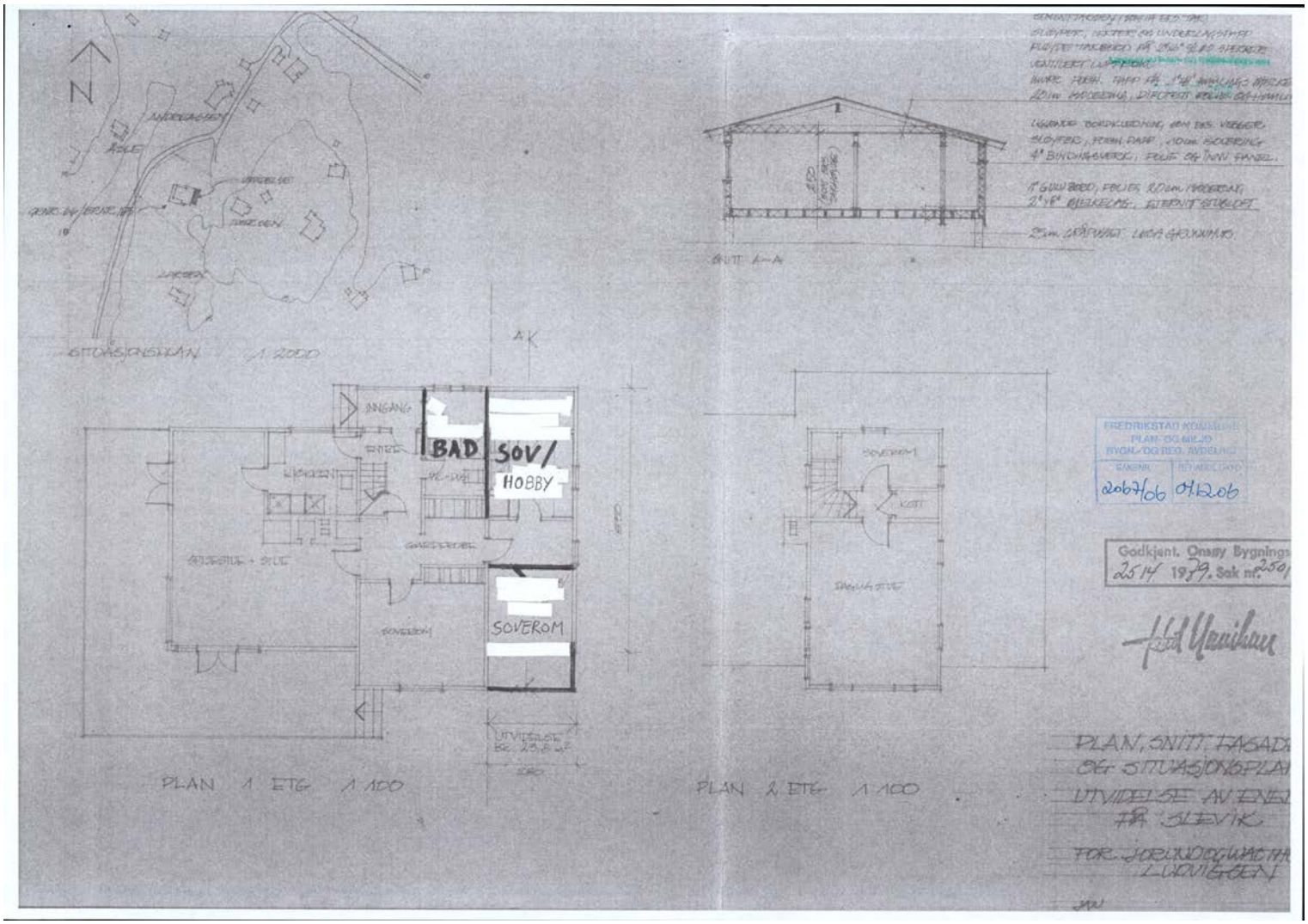
Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

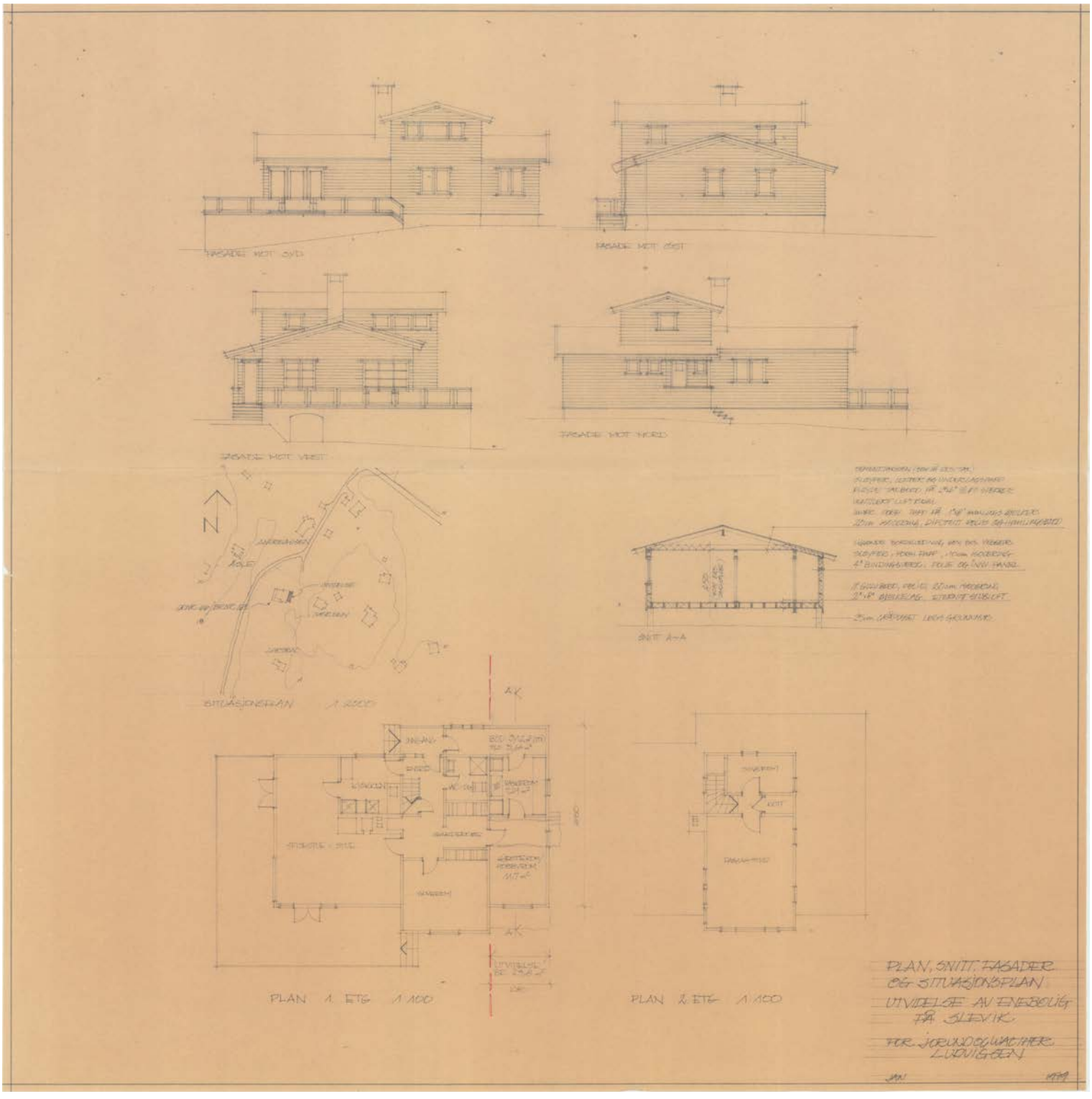
Beskrivelse

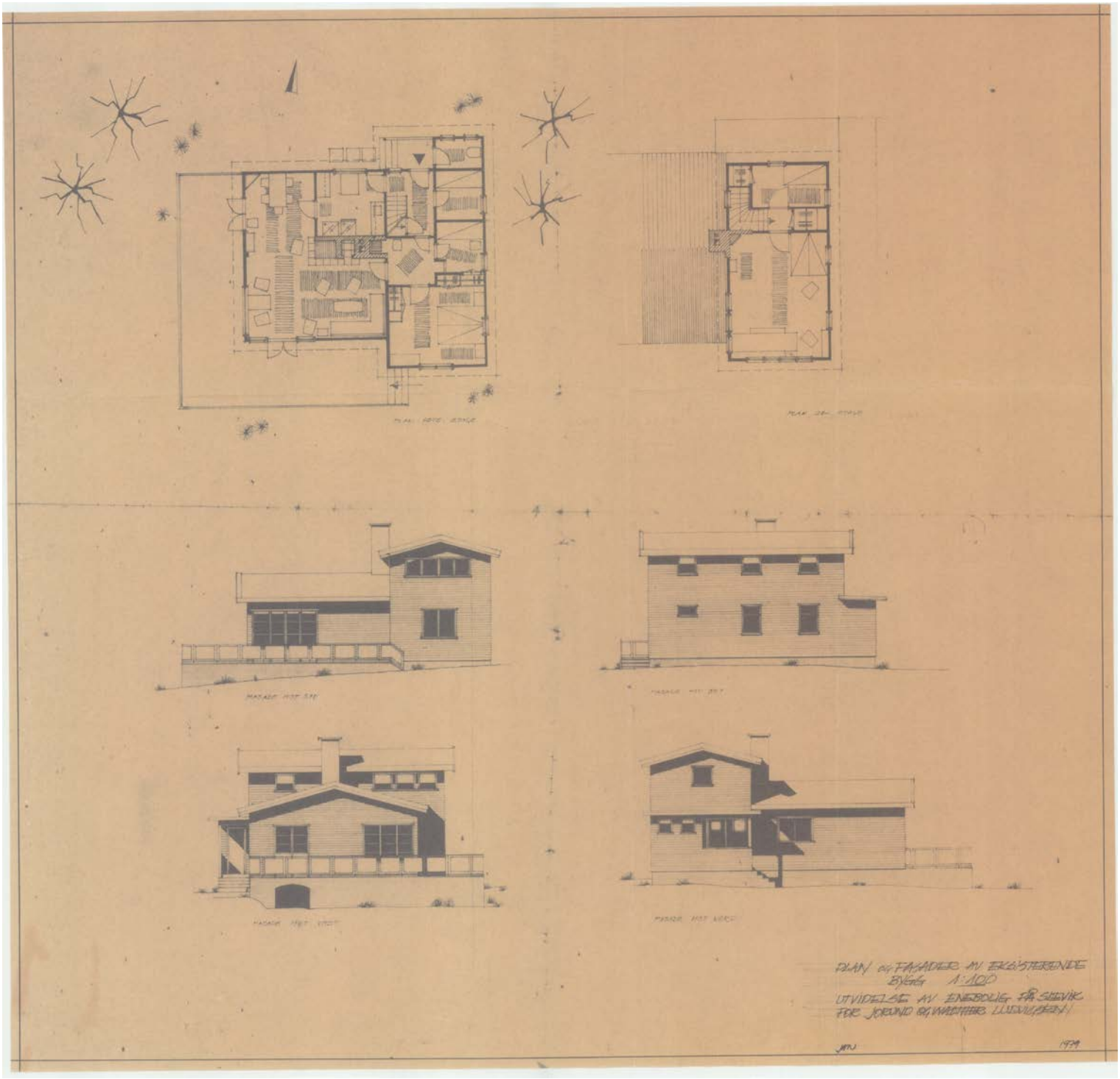
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)


VEDLEGG
E. 7
-2 7. OKT. 2006
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR.
2067/06
BEHANDL. DATO
09.12.06
N


N
SITUASJONSPLAN 1:2000
INNGANG
ENTRE
BAD
SOV/
HOBBY
SOVEROM
PLAN 1 ETG 1:100
SOVEROM
PLAN 2 ETG 1:100
SNITT A-A
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN./OG REG. AVDELING
SAKSNR.
2067/06
01.12.06
Godkjent. Onsøy Bygningsr
25.1.1979. Sak nr. 250/
PLAN, SNITT, FASADE
OG SITUASJONSPLAN
UTVIDELSE AV ENEB
PÅ SLEVIK
FOR JORUND OG WACHT
LUDVIGSEN


FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
N
SITUASJONSPLAN
SNITT A-A
PLAN 1. ETG 1:100
PLAN 2. ETG 1:100
PLAN, SNITT, FASADER
OG SITUASJONSPLAN.
UTVIDELSE AV ENEBOLIG
PÅ SLEVIK.
FOR JORUND OG WALTHER
LUDVIGSEN


PLAN OG FASADER AV EKSISTERENDE BYGG 1:100
UTVIDELSE AV ENEBOLIG FOR SILVIR FOR JORUND OG WALDEMAR LUDVIGSEN
JMU
1979

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Antonia Reime og Morten Aabø

Buvikstranda 13
1621 Gressvik

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2006/15335-3-101747/2006-STLE	66/163	04.12.2006

Innvilget dispensasjon fra plankravet
Godkjent søknad om bruksendring fra bolig til fritidsbolig
Buvikstranda 13, Onsøy

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegertsaksnr.
Planutvalget - delegerte	2067/06

Vi har 26.10.2006 mottatt søknad om "enkle tiltak" etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Det søkes om bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

Det har innkommet naboprotest i saken, og søknaden kan derfor ikke behandles som enkle tiltak. Søknaden er gjort om til søknad om tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 93, med ett-trinns søknadsbehandling.

Dokumenter i saken:

1. Søknad om enkle tiltak, mottatt 26.10.2006
   - 1.1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
   - 1.2 Kartutsnitt i målestokk 1:1000
   - 1.3 Plan- og fasadetegninger i målestokk 1:100
   - 1.4 Gjenpart av nabovarsel, sist mottatt 20.11.2006
   - 1.5 Naboprotest mottatt 08.11.2006

Planstatus: Eiendommen er uregulert og ligger i henhold til kommuneplanens arealdel i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse.

Saksopplysninger
Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende helårsbolig til fritidsbolig. Eiendommen er opprinnelig en fritidseiendom, men fikk godkjent bruksendring til helårsbolig i 1972.

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad,
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 41 Bankkonto:5122 05 77000

Kommunen mottok den 08.11.2006 protest fra nabo i Buvikstranda 14, gnr 66, bnr 451. Protesten begrunnes med at bebyggelsen langs veien Buvikstranda er boliger og at en bruksendring vil medføre at et typisk og hyggelig boligstrøk langs veien blir svekket. Nabo mener det er viktig at boligmassen i dette området blir opprettholdt.

Nabo har forstått det slik at ønsket om bruksendring er motivert ut i fra at eiendommen vil få en høyere markedsverdi i forbindelse med salg, og setter spørsmålstegn ved om dette er en holdbar begrunnelse.

Tiltakshaver har blitt informert om naboprotesten i foreløpig svar herfra datert 16.11.2006. Tiltakshaver har ikke kommet med kommentarer eller bemerkninger til protesten.

I henhold til kommuneplanens arealdel kap. 11 "Utfyllende bestemmelser" pkt. 1.11 kan ikke bruksendring til hytte finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Naboer er varslet om at det søkes om dispensasjon fra plankravet ved rekommandert varsel sendt 17.11.2006.

Vurdering
Eiendommen er godkjent som helårsbolig, men ligger i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. En bruksendring til fritidsbolig er dermed i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan. Bygnings- og reguleringssjefen har vurdert søknaden etter de lover, forskrifter og planer som er relevante for saken og det ligger i dette tilfellet til rette for å godkjenne en bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig.

Bygnings- og reguleringssjefen har vurdert bebyggelsen langs veien Buvikstranda. Fra Vikaneveien og til og med Buvikstranda 13 og 14 er det i dag 5 boliger. Bak boligbebyggelsen og videre innover Buvikstranda er det fritidsboliger. Det er kun en av de eksisterende boligene som ligger i byggeområde for boliger. Det er Buvikstranda 2. Buvikstranda 1, 12 og 14 ligger i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde. Buvikstranda 3 ligger i byggeområde for boliger, men er godkjent som fritidsbolig. Området preges av en blanding av helårsboliger og fritidsboliger og en bruksendring av Buvikstranda 13 til fritidsbolig vil, slik bygnings- og reguleringssjefen ser det, ikke medføre en vesentlig endring av områdets karakter.

Bebyggelsen på eiendommen overskrider flere av kommuneplanens begrensninger for fritidsbebyggelse når det gjelder bestemmelser om bruksareal, etasjeantall, fasadelengde m.m. Det gjøres derfor oppmerksom på at det ikke ligger til rette for å utvide eksisterende bebyggelse. Dersom det ved en senere anledning ønskes å rehabilitere/endre bygningsmassen **kan** bygnings- og reguleringssjefen stille krav om at bygningsmassen reduseres.

Bygnings- og reguleringssjefen anser det som urimelig å stille krav om reguleringsplan i dette tilfellet da bruksendringen medfører redusert bruk og er i tråd med formålet i kommuneplanen. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med offentlige interesser i området.

Tiltaket er ubetenkelig ut i fra arealdisponeringshensyn og det er ingen offentlige hensyn som taler for et avslag i denne saken.

Bygnings- og reguleringssjefens avgjørelse i henhold til delegert fullmakt:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 innvilges dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel kap. 11 pkt 1.11.
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 c) godkjennes søknad om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig.

Klage
Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket

grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen

Stine Lerhol

Stine Lerhol
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
Anne Sætvedt Åsle Buvikstranda 14 1621 Gressvik

Kartforretning

(Målebrev)

Onsøy kommune. Oppmålingsvesenet

fre dag den 16.november 1956 kl 16.00 ble i henhold til bygningslovens § 57

holdt en lovlig kartforretning over veien tomt nr.

av gr.nr. 66 br.nr. 163 , Brisken i Onsøy.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

tekn.ass. Jakob Henriksen og oppsynsmann Trygve Pettersen

Forretningen er forlangt av Bjarne Aspang

Av partene — som alle er lovlig varslet — møtte:

Grunneier: Bjarne Aspang

Naboer: fru Larsen

Gressvik, den 16. november 1956

Jakob Henriksen
(sign)

Trygve Pettersen
(sign)
Kartvitner.

Joar Börstad
(sign)
Oppmålingssjef.

NB 8090

Grensebeskrivelse:

Delet begynner i parsellens nordöstre hjörne ved kryss i fjell inntil en adkomstveg og går i sydlig retning 34,25 m til kryss i fjell. Derfra i syd sydvestlig retning 14,1o m til kryss i fjell, videre i samme retning 3,4o m til kryss i stein. Derfra i nordvestlig retning 45,6o m til kryss i fjell, videre i litt mer vestlig retning 11,oo m til kryss i stein ved vegen. Fölger så denne i nordöstlig retning 15,3o m til kryss i stein og i litt mer östlig retning 13,3o m til kryss i stein. Går så i sydöstlig retning 26,1o m tilbake til utgangspunktet.

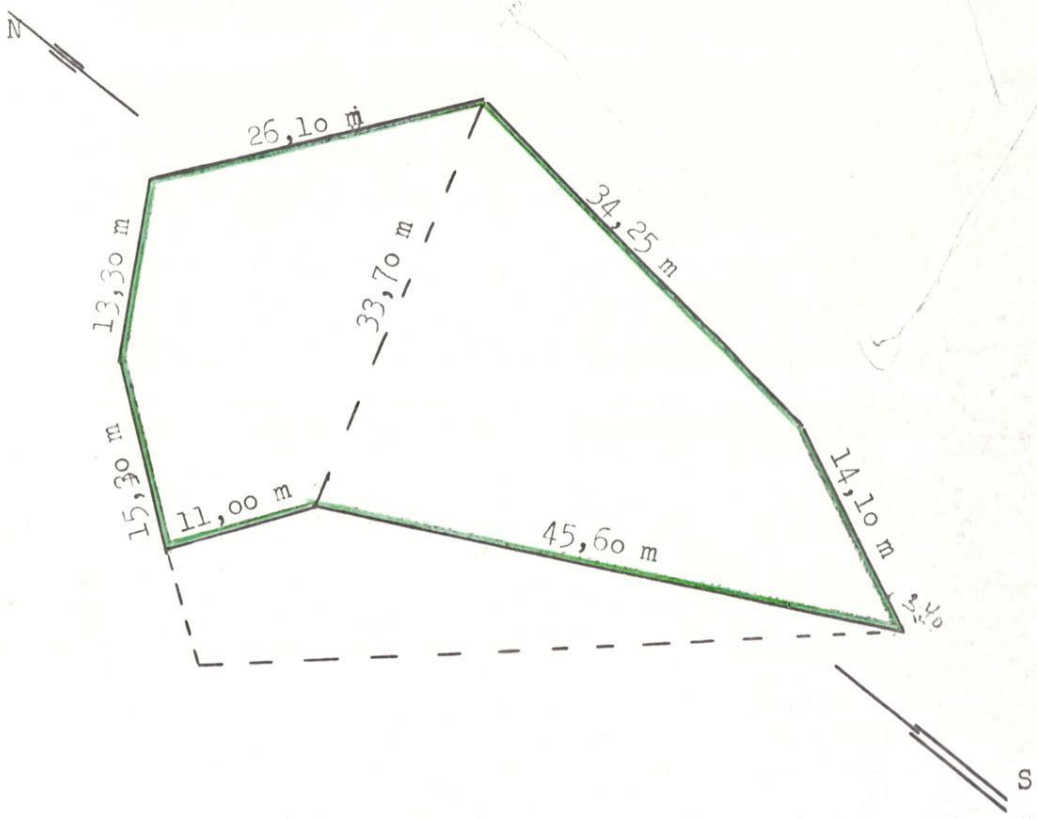
Kart

over tomt nr. ..... av gr.nr. 66 br.nr. 163

Brisken i Onsöy

Areal: 1401 m2

M. = 1: 500



ONSØY
OPPMÅLINGSVESEN

Måleskisse

Kartforretning/~~Skylddeling~~ over tomt nr.

av gnr. 66 bnr. 163 og 172 Skyld:

Eiendommens navn: Brisken og Brisken II

Grunneier: ~~Bjørn~~ Aspang

Kjøper/Leier: —

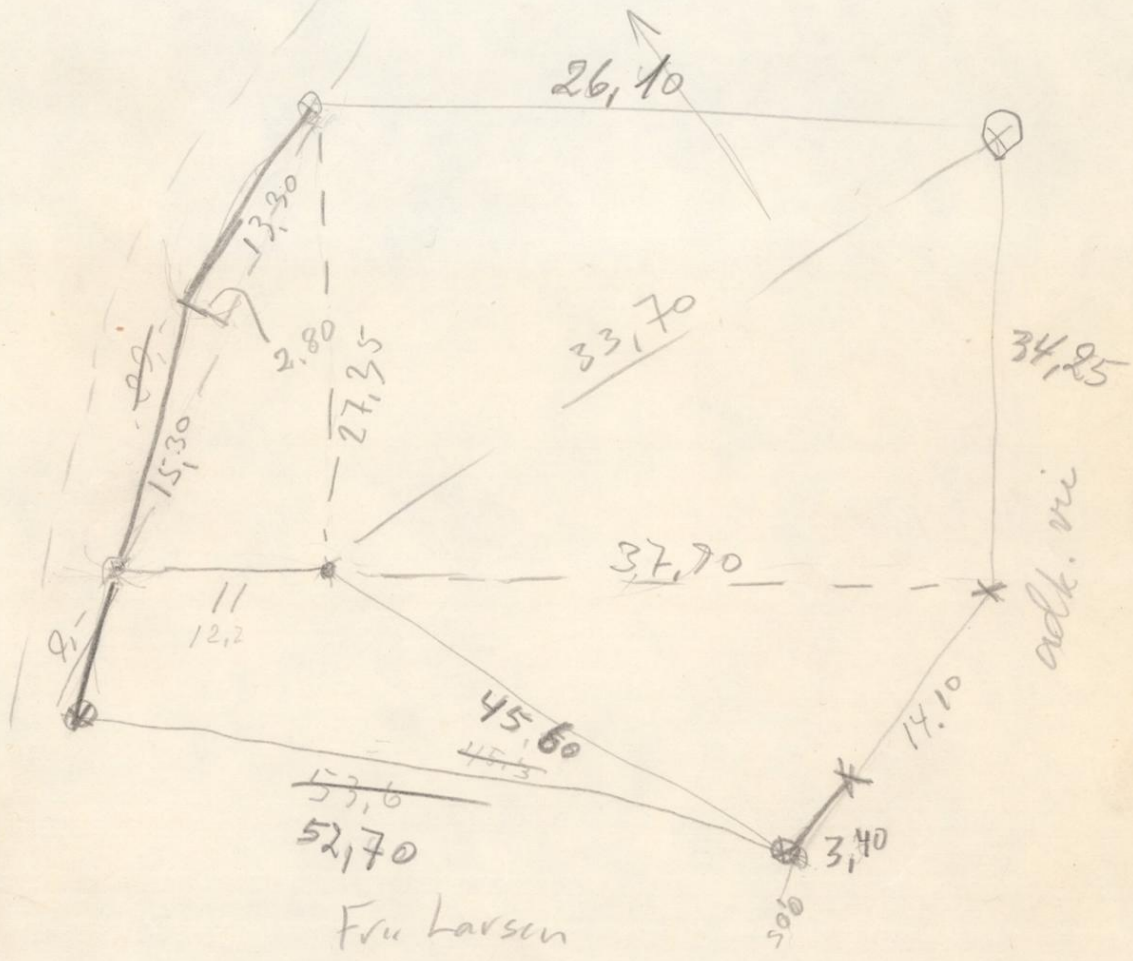
Tomtens navn: —

Ved forretningen møtte: gr. eier v/ Bj. Aspang, nabo Fru Larsen

Målt: dato 16/11 kl. 1600

Grensebeskrivelse:

Skisse: Fått attest. 16.60 17.10 33,7



grense pavisning + 30 kr

ONSØY KOMM. VANNVERK

GRESVIK,

66/163
„Brisken"

Delet begynner i parsellens nordøstre hjørne ved x i fjell intil en adkomstvei og går i sydlig retning 34,25 m til x i fjell. Derfra i sydsydvestlig retning 14,10 m til x i fjell, videre samme retning 3,40 m til x i stein. Derfra i nordvestlig retning 45,60 m til x i fjell, videre i litt mer vestlig retn 11,- m til x i stein ved veien. Følger så denne i nordøstlig retn 15,30 m til x i stein og i litt mer østlig retn. 13,30 m til x i stein. Går så i ~~østl~~ sydøstlig retning 26,10 m tilbake til utgangspkt.

66/172 Brisken II.

Delet begynner i parsellens sydøstre hjørne ved x i fjellet inntil gnr 66 bnr 163 „Brisken", og følger denne i nordvestlig retn. 45,60 m til x i fjell og i mer vestlig retn 11 m til x i stein ved gårdsveien. Derfra langs denne i sydvestlig retn 9,- m til x i stein og derfra i ~~sydøstlig~~ langs naboens eiendom retn. 52,70 m tilbake til utgangspunktet.

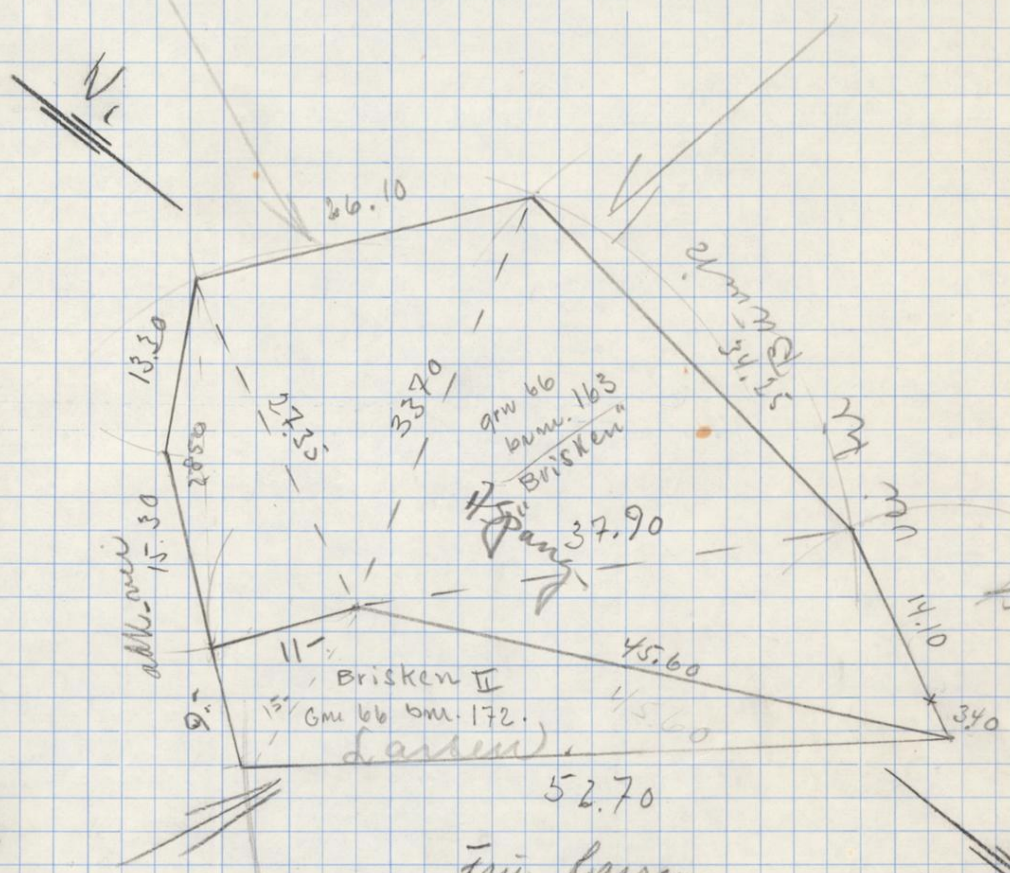
Brisken II. 1956 - 16. nov. kl. 16.30.
Ingeborg Svensen. fredag.

Bjørn Espang

320 ✓
442 ✓
349 ✓
147 ✓
53
1311

M = 1:500

Areal 1401 m²



Areal
358 m².

Nr. 1521

Kartforretning

(Målebrev)

Onsøy kommune. Oppmålingsvesenet

fre dag den 16.november 1956 kl.30 ble i henhold til bygningslovens § 57 holdt en lovlig kartforretning over veien tomt nr.

av gr.nr. 66 br.nr.172, Brisken II i Onsøy.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

tekn.ass. Jakob Henriksen og oppsynsmann Trygve Pettersen

Forretningen er forlangt av Bjarne Aspang

Av partene — som alle er lovlig varslet — møtte:

Grunneier: Ingeborg Larsen

Naboer: Ingen

Gressvik, den 16.november 1956.

Jakob Henriksen
(sign)

Trygve Pettersen
(sign)
Kartvitner.

Joar Börstad
(sign)
Oppmålingssjef.

NB 8090

Grensebeskrivelse:

Delet begynner i parsellens sydöstre hjörne ved kryss i fjellet inntil gr.nr.66,br.nr.153 "Brisken" og fölger denne i nordvestlig retning 45,60 m til kryss i fjell og i mer vestlig retning 11,00 m til kryss i stein ved gårdsvegen. Derfra langs denne i sydvestlig retning 9,00 m til kryss i stein og derfra i sydöstlig retning,langs Larsens eiendom 52,70 m tilbake til utgangspunktet.

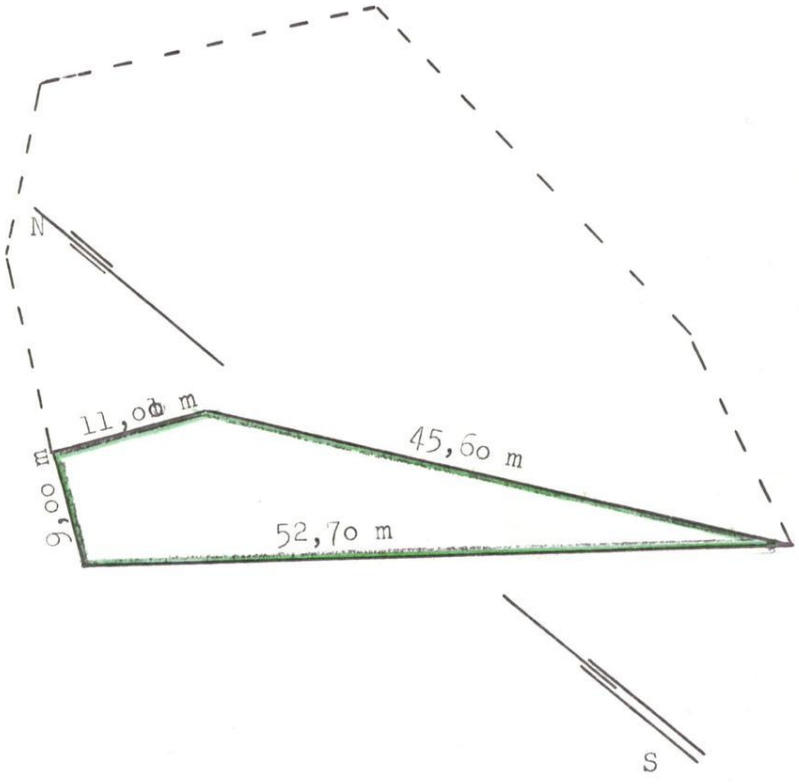
Kart

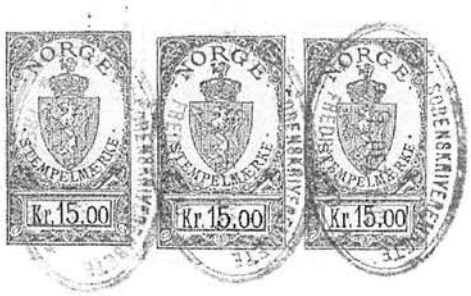
over tomt nr. ..... av gr.nr. 66 br.nr. 172

Brisken II i Onsöy

Areal: 358 m2

M.= 1: 500





Dagb. nr. 2621/1942.
Onsøy Sorenskriverembede

S k j ö t e .

Undertegnede Ole Myrvold Halvorsröd f. 18/9-76 skjöter og overdrar til Bjarne Aspang f. 16/2-1908 gno 66 brno 163 Brisken av skyld 1 öre i Onsöy for en kjöpesum av kr. 850,- + skjötningsomkostninger, der er betalt kontant.

Kjöperen og senere eiere av eiendommen skal ha fornöden adkomst til eiendommen over selgerens eiendom gno 66 brno 3, Slevik vestre i Onsöy.

Fredrikstad den 3 december 1942.

Ole Myrvold Halvorsrød

Vi bekrefter herved at Ole Myrvold Halvorsröd har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at han er over 21 år.

B. Aspang

Ransø Aspang, f. 7/2 1918

Overl. Anton Gjerstad

Dok. nr. 2621/1942 dagbokført den 21/12 1942.
ved Oxsøy Sorenskriverembede.

Tinglyst ved Oxsøy Sorenskriverembede og anmerket i grunnboken — ~~personregistret~~ — samt inn[illegible] kontobok nr. A. 9.

Gebyr til statskassen kr. 6.00 betalt.

Anmerkning om tinglyse VII
blir paaført efter begjæring
mot erlegelse av kr. 2.00.

OXSØY SORENSKRIVEREMBEDE

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
20.Juni 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**66**	Bnr.:	**172**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Buvikstranda 13**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*x*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 26.07.2023.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	*x*	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*x*	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 01.09.2023.	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Slembe Sigurd Tore

Roald Amundsens Gate 24

1831 Askim

Adresse:	Buvikstranda 13 (H - 1 - 1)	**Dato:**	20.06.2025
Bygningsnr:	193848508	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	66 / 163 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	5019
Tilsyn:	Utført 26.07.2023		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder:	Plassering:
1 Hull etter røykrør mures igjen	Gammelt røykrør som står igjen. Må tas bort og mures igjen.
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	

Anmerkning røykløp:

Gjelder: **Plassering:**

For kort avstand til brennbart materiale fra skorstein Kommentar: Det skal være minimum 100mm avstand fra skorstein til brennbart materiale. Deres skorstein mangler utsparinger gjennom etasjeskillere, noe som resulterer i at avstanden blir for liten. Litt kort avstand til ett bord på ene siden i kjeller.

Skorstein Tegl: Innkledd skorstein: En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes Kommentar: Innkledd 1,5 side første etg.

Andre anmerkninger:

Avtale Ny bruksendring til hytte, avgift på 1-152 fjernet.

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.

DAGBOKFØRT
15.OKT 82 10007 Kfr.
Gnr. 75.
FREDRIKSTAD
BYRETT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Ragnar Aarheim som er eier av eiendommen Slevik østre gnr. 64 bnr. 1 i Onsøy, gir herved nåværende og senere eiere/leiere av eiendommen X..... gnr..... bnr..... tomt nr..... rett til å føre vann- og kloakkledninger over min eiendom.

Retten omfatter nødvendige kummer og renseanlegg samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres min eiendom og avling ved vedlikehold forbeholder jeg meg rett til erstatning.

X g.nr. 66. br.nr. 526, 49, 163, 243, 451, 3-17, 550, 158, [redacted], 129, 265, 106, 144 samt en parsell av br.nr 158,

kjøper Jor E. Redje.

Slevik 9/10-82
sted/dato

Ragnar Aarheim
underskrift

Til vitterlighet:

Sigrit Aarheim

Inge Gotlie

DAGBOKFØRT
15 OKT 82 10011 Kfl. GN. JS.
FREDRIKSTAD BYRETT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Einar Langgård som er eier av eiendommen Vesterland gnr. 66 bnr. 246 i Onsøy, gir herved nåværende og senere eiere/leiere av eiendommen x..... gnr..... bnr..... tomt nr..... rett til å føre vann- og kloakkledninger over min eiendom.

Retten omfatter nødvendige kummer [redacted] samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres min eiendom og avling ved vedlikehold forbeholder jeg meg rett til erstatning.
x g. nr. 66. br. nr. 526, 49, 163, 243, 451, 3; 17, 550, 158, ~~158~~, 129, 265, 106, 144, samt en parsell av bnr. 158, kjøper

Jor E. Rødje.

Sluvik 19/10-82
sted/dato

Einar Langgård
underskrift

Til vitterlighet:

Anna Schulumann

Tonny Wilhelmsen

DAGBOKFØRT
15.OKT82 10008 Kp.
FREDRIKSTAD BYRETT Snr. 78.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Reidun Mellegård som er eier av eiendommen Mellegård gnr. 65 bnr. 1 i Onsøy, gir herved nåværende og senere eiere/leiere av eiendommen X..... gnr..... bnr..... tomt nr..... rett til å føre vann- og kloakkledninger over min eiendom.

Retten omfatter nødvendige kummer og renseanlegg samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres min eiendom og avling ved vedlikehold forbeholder jeg meg rett til erstatning.

X g.nr. 66. br.nr. 52~~6~~, 49, 163, 243, 451, 3-17 590/158, ~~[illegible]~~, 129, 265, 106, 144. samt en parsell av br.nr. 158 kjøper Jor E. Rodje.

Slevik 1/10.82.
sted/dato

Reidun Mellegård
underskrift

Til vitterlighet:

Ronny Andreassen

Astrid Wilhelmsen

DAGBOKFØRT
15.OKT82 10008
FREDRIKSTAD BYRETT

DAGBOKFØRT
15.OKT82 10009 Kf.
GN.T.S.
FREDRIKSTAD
BYRETT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Martin Enghaugen som er eier av eiendommen Enghaugen gnr. 66 bnr. 559 i Onsøy, gir herved nåværende og senere eiere/leiere av eiendommen x gnr..... bnr..... tomt nr..... rett til å føre vann- og kloakkledninger over min eiendom.

Retten omfatter nødvendige kummer og ~~renseanlegg~~ samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres min eiendom og avling ved vedlikehold forbeholder jeg meg rett til erstatning.

x g. nr. 66. br. nr. 526, 49, 163, 243, 451, 317, 550, 158, 129, 265, 106, 144, samt en parsell av br. nr. 158.

Kjøper Jor E. Rodje.

Slevik 11/10-82
sted/dato

Martin Enghaugen
underskrift

Til vitterlighet:

Jørs. Willalusen

Astrid Wilhelmsen

DAGBOKFØRT
15 OKT 82 10010 Kfr. Gn.T.S.
FREDRIKSTAD BYRETT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Henry Bergmann som er eier av eiendommen Sletik Østre gnr. 64 bnr. 4 i Onsøy, gir herved nåværende og senere eiere/leiere av eiendommen x..... gnr..... bnr..... tomt nr..... rett til å føre vann- og kloakkledninger over min eiendom.

Retten omfatter nødvendige kummer og renseanlegg samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres min eiendom og avling ved vedlikehold forbeholder jeg meg rett til erstatning.

x g.nr. 66. br.nr. 526, 49, 163, 243, 451, 3-17, 550, [redacted], 158. 129, 265, 106, 144 samt en parsell av bnr. 158,

kjøper Tor E. Rødje.

Sletik 9/10-82
sted/dato

Henry Bergmann
underskrift

Til vitterlighet:

Edva Hansen

Ingebjørg Johansen

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Buvikstranda 13
1622 GRESSVIK

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre