



aktiv.

Rødvollen 5, 1621 GRESSVIK

**Familievennlig bolig på Gressvik |
God planløsning | Solrik og frodig
hage | Skjermet uteplass | Kort vei
til skole og barnehage**



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 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 100,-
Total ink omk.: Kr 4 460 100,-
Årlig festeavgift: Kr 3 510,-
Selger: Rasmus Haage Sørensen
Kristine Pedersen Havdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 171/171 kvm
Tomtstr.: 970 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 24
Oppdragsnr.: 1111250013

Familievennlig bolig på Gressvik | God planløsning | Solrik og frodig hage | Skjermet uteplass | Kort vei

Velkommen til Rødvollen 5 – en praktisk enebolig med gjennomtenkt planløsning over to etasjer samt kjeller. I 1.etg har du to soverom, bad, kjøkken og stue med gode møbleringsalternativer. I 2. etg rom innredet som soverom (ikke byggesøkt), mens kjelleren inneholder vaskekjeller og seks boder.

Tomten har mye å by på for deg som setter pris på en trivelig uteplass. Her finner du epletrær, en gressplen med god plass til lek og avslapning, samt en inngjerdet grønnsakshage for deg som liker å dyrke selv. Den steinbelagte terrassen med pergola skaper en lun og skjermet uteplass, perfekt for både rolige morgener og sosiale sammenkomster.

Eiendommen ligger i et rolig område på Gressvik med kort vei til skole, barnehage, butikker og turområder. Bolig med plass til både familieliv og hageglede.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	67
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 171 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² 6 stk bod og vaskekjeller

1. etasje

BRA-i: 77 m² Stue, kjøkken, bad 3 stk soverom, gang, vindfang og trapperom

2. etasje

BRA-i: 21 m² Trapperom og rom innredet som soverom (ikke byggesøkt)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

970 m²

Tomtebeskrivelse

Denne tomten har mye å by på for deg som ønsker en trivelig uteplass med fine solforhold. Her finner du epletrær som gir frukt i sesongen, en gressplen med plass til både lek og avslapning, samt prydbusker og en tett hekk som skjermer godt mot innsyn. For den hageinteresserte er det en inngjerdet grønnsakshage, perfekt for å dyrke egne grønnsaker og urter.

Tomten har en romslig, steinbelagt terrasse med pergola, som gir en lun uteplass enten du vil ha skygge på varme dager eller et hyggelig samlingspunkt utendørs. En eiendom med mange muligheter for både avslapning og hageglede.

Usikre grenser. Eiendommen tilfredsstillter 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.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger usikkerhet knyttet til eiendommens nøyaktige tomtegrenser. Rødvollen 5 og Rødvollen 7 utgjorde tidligere én samlet tomt med et areal på ca. 1 531 m². I dag er eiendommene fysisk avgrenset av en hekk som naturlig skille, men det er ikke foretatt formell oppmåling etter delingen. Det er derfor usikkert hvilket areal som i dag representerer den aktuelle eiendommen. Ifølge opplysninger fra Fredrikstad kommune tilhører det også en tilleggstomt øst for eiendommen på ca. 61 m² samt en tilleggstomt mot syd på ca. 144 m². Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grenser og eventuelle arealavvik, og det tas forbehold om at faktisk tomteareal kan avvike fra oppgitt størrelse. Eventuelle konsekvenser eller tvister som følge av uklarheter rundt tomtegrenser eller arealforhold vil være kjøpers ansvar og risiko etter overtakelse.

Se vedlagt målebrev, kartforretning og festekontrakt.

Årlig festeavgift

Kr 3 510

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 03.02.1962.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10`ende år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 og oppgi i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Festekontrakt datert

03.02.1962.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i en blindgate med lite trafikk på Rød, Gressvik. Det er kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskoler og butikk. Nærhet til dagligvarebutikker på Åle, samt diverse forretninger og servicetilbud på Ørebekk. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Også kort avstand til Onsøykysten med flere kjente badeplasser. Nærhet til bussholdeplasser med regelmessige bussforbindelser til Fredrikstad sentrum. Fra Gressvik går det gratis

byferge til Kråkerøy, Fredrikstad sentrum og videre til Gamlebyen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser. Ukjente grunnforhold.

Grunnmur av plasstøpt betong.

Etasjeskillere av tre.

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Saltakkonstruksjon teknet med betong takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vinduer i tre, med og uten isolerglass.

Terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

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. Nye fliser, servant, dusj, tak, ventilasjon, gulv varme, se takts rapport. Observert sprekke i fuge mellom gulv og veg i dusj.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja. Se takst rapport.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært. Skiftet vannledning inn til huset og kloakk rør inn til huset frem til kommunal tilkøpling i 2019. Arbeid utført av Even O Jensen.

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

- Ja. Der har været fugt fra sprække i gulv i kelder. Ofte efter sne som tør hurtig.

Antages det kommer fra et tilbyg/vingfang som er oppført senere, men før vores eier periode. se takts rapport.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Ja. Sætnings skade som var i huset da vi flyttede ind, dette har under vores tid ikke blevet verre. samt gulv i stue hælder lidt, som kommer af sætnings skaden, har også

været her da vi flyttede ind og har ikke blevet verre. Det ene vindue i stuen binder lidt til tider pga sætningsskaden. Ellers se takts rapport

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt nytt hovedkabel, 3X50, nyt sikringsskap. Se boligmappe. Ellers har stikk og brytere vert satt opp av ufaglært. Arbeid utført av Slevik Elektriske.

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

- 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, tømmerarbeid etc)?

Ja. Drenering i 2021.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrasse lavet i 2022, skiftet nogle planker på fasaden og malt i 2024.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja. Ikke søkt/godkjent bygging/bruk kompostskjul m/ halvtak vestlig retning i hage.

Se vedlagt egenerklærings skjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Kjeller: Vaskekjeller og 6 stk bod.

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, to soverom, gang, vindfang og trapperom.

2. etasje: Rom innredet som soverom og trapperom.

Standard

Velkommen til Rødvollen 5 – en funksjonell og innbydende enebolig med en gjennomtenkt planløsning fordelt over to etasjer samt kjeller. Her får du en bolig med gode romløsninger, rikelig med oppbevaringsplass og en flott tomt med flere kvaliteter.

I første etasje møtes du av en lys og innbydende entré som leder videre inn til oppholdsrommene. Stuen er romslig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, slik at du enkelt kan samle familie og venner. Kjøkkenet er praktisk innredet med mye skap- og benkeplass, og ligger i naturlig tilknytning til spisestuen. Kjøkkenet har moderne, mørke fronter som gir et stilrent uttrykk. Videre finner du to soverom i denne etasjen, begge med plass til garderobeløsninger. Badet holder en lekker og gjennomført stil med mørke detaljer og

en fin fargetone. De store flisene gir et eksklusivt preg, og innredningen inkluderer en dusjsone, romslig servant med underskap samt et moderne lysspeil som tilfører både funksjonalitet og eleganse.

I andre etasje finner du et innredet rom som i dag brukes som soverom. Her oppe er det også ekstra oppbevaringsplass, noe som gir fleksibilitet for ulike behov.

Kjelleren er en praktisk bonus for deg som ønsker ekstra lagringsplass. Her finner du en romslig vaskekjeller samt hele seks boder, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter for alt fra sportsutstyr til sesongklær.

Uteområdet byr på flere fine kvaliteter. Tomten er pent opparbeidet med en stor gressplen som gir rikelig med boltreplass for både små og store. Her er det også vakre epletrær som skaper en idyllisk stemning, samt en inngjerdet grønnsakshage – perfekt for deg som liker å dyrke dine egne grønnsaker. Den steinbelagte terrassen med pergola gir en skjermet og lun uteplass hvor du kan nyte lange sommerdager, enten du vil ha en rolig morgen med kaffekoppen eller invitere venner til hyggelige sammenkomster.

Beliggenheten er rolig og familievennlig, med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Området har flotte turområder i nærheten, noe som gir gode muligheter for både hverdagslige rusleturer og mer aktive utflukter.

Dette er en bolig som gir deg gode muligheter til å skape et hjem med både funksjonalitet og sjarm. Vi ønsker deg hjertelig velkommen til visning!

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig opprinnelig oppført i 1962. God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller. Standarden er normal.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av laminat og fliser.

Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, brystningspanel og malt mur.

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

Lukket og åpen trapp i malt tre mellom etasjene.

VÅTROM

Bad fra 2020. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 2002. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate.

Integrert komfyr, gassbluss, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøll/

fryseskap.

TEKNISKE INSTALLARSJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.

Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Varmepumpe med ukjent høy alder.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980-tallet.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Drenering fra ca. 2023.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2019.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

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

- Utvendig veggkonstruksjoner: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konstruksjonen er undersøkt via kneloft, taket for øvrig går helt til mønet. Godt utluftet konstruksjon. Stedvis misfarging i undertaket, dog måles det tørre normale verdier.

- Utvendig vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2012 og nyere dato. Vinduer i kjeller i tre med doble enkle glass uten isolerglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig dører: Ytterdør i tre fra nyere dato. Terrassedør i tre med stort glassfelt med

isolerglass med ukjent høy alder. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder terrassedør.

- Pipe og ildsted: Peisovn med glassfelt i stue. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

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

- Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det mangler tilluft i 2. etasjen med unntak av åpning av vinduer.

- Varmesentral: Varmepumpe med ukjent høy alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980-tallet. Montert i «vaskekjeller». Det er avrenning via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg: Blanding av nyere og eldre elektriske komponenter. Enkelte arbeider er utført som vennetjenester via kjente fagfolk og det mangler dokumentasjon. Det anbefales en el-kontroll på et generelt grunnlag.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av plasstøpt betong. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke til grunn. Etasjeskillere av tre. 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.

- Overflater gulv på bad: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Fuktsikring og drenering: Drenering fra ca. 2023. Selv om dreneringen er utbedret kommer det tidvis noe vanninnslag i kjeller under tilbygget inngangsparti. Det måles lettere utslag i kjeller og det observeres også noe saltutslag stedvis. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Trapp til 2. etasje mangler håndløper på vegg og rekkverk/sikring fra øverste del av trappeløp. Trapp til kjeller mangler håndløper på vegg, har slitasje og for store åpninger mellom trinn. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tomteforhold, forstøtningsmurer: Forstøtningsmur av betong. Det er påvist større sprekker og/eller skjelheter i muren. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber

Parkering

Parkering på egen tomt

Forsikringsselskap

DnB

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Peisovn med glassfelt i stue.

Varmepumpe i stue.

Varmekabler på bad og i vindfang.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Kommunale avgifter

Kr 22 597

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-

og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 833

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 720 400

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 881 599

Formuesverdi sekundær år

2023

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 52, bruksnummer 24, festenummer 16 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:

3107/52/24/16:

03.02.1962 - Dokumentnr: 300517 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 126

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Utdrag fra dokumentet:

" Undertegnede, Onsøy kommune v/ ordføreren, som eier av gnr. 52 bnr. 24 erkjenner herved å ha bortleiet den nedenfor beskrevne tomt på Onsøy og etterkommende eiere av det på tomten til enhver tid stående hus for et tidsrom av 99 nittini år regnet fra 30/8 1961. Den årlige grunnleie er kr. 183,77 kroner etthundreogåttitre 77/100 som betales av leieren og etterkommende eiere av det på tomten til enhver tid stående hus, forskudds den 15/4 hvert år, første gang ved kontraktens undertegning for tiden 30/8 1961 til 15/4 1962. Grunneieren har rett til hvert 10. år fra kontraktens inngåelse å forlange grunnleien regulert til det da gjeldende leienivå for tilsvarende festetomter i strøket. Slik regulering kan bare forlanges under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Blir partene ikke enige om slikt krav fra grunneieren, fastsettes grunnleien ved en voldgiftsrett som består av en representant oppnevnt av hver av partene samt et tredje medlem, oppnevnt av partene i fellesskap, i mangel av enighet av Sorenskriveren i Onsøy. For behandlingen gjelder reglene i rettergangslovens kap. 32. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi tilsvarende areal har på omreguleringstiden og den vanlige rentefot på den tid. Avgjørelsen kan påankes til ny voldgiftsrett, Tomten bortleies til boligbebyggelse. Husene på tomten må ikke uten grunneierens tillatelse nedrives eller fjernes. Eieren er forpliktet til å holde husene forsikret i et selskap som grunneieren har anerkjent og til fullverdiforsikring. Leieren må ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse. For enhver bebyggelse kreves grunneierens godkjenning av tegning. Dette gjelder også gjerde. Festeren må selv for egen regning besørge tomten inngjerdet og har plikt til å gjøre dette på forlangende herom fra grunneieren. Festeren er oppmerksom på at det hviler tinglyste heftelser på gnr. 52 bnr. 24. Grunneieren har intet ansvar for tilstedeværelsen av slike rettigheter, i tilfelle de skulle berøre nærværende festeforhold. Festeren må selv sørge for de forskjellige rettighetshaveres eventuelle prioritetsvikelse eller frafall av rettigheter i festeretten.

De på tomten oppførendes hus med festerett, mur og nagelfaste innretninger og i ildebrann-tilfelle deres assurancesum skal med 1. prioritets pant tjene til sikkerhet for grunnleien med renter og omkostninger. Motkrav som ikke er fastslått ved rettsgyldig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfallen leie, uansett om motkravet begrunnes i forhold som henhører under festekontrakten. Betales ikke grunnleien til forfallsdag, svares 4% rente til betaling skjer, like som festeren plikter å betale enhver omkostning som er forbundet med eventuell inndrivelse. Videre har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leierett til auksjon for å søke dekning for grunnleien og omkostninger og renter i auksjonsutbyttet. Festeren må tåle at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk, elektriske ledninger og ledninger for telefon o.l. for andre tomter eller eiendommer og at slike ledninger som er eller blir lagt blir til felles benyttelse for flere. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i

anledning av dette samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning av samme, selv om det ikke foreligger noen rettstvist mellom dem, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmannen i Onsøy og to menn som han oppnevner. Lensmannen er formann i voldgiftsretten. Om behandlingen i voldgiftsretten gjelder reglene i rettergangslovens kapitel 32. Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner soren-skriveren i Onsøy voldgiftsdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten fastsetter selv sitt tilkommende for behandlingen, og den bestemmer hvorledes beløpet eventuelt skal utredes av partene, enten i fellesskap eller av en av dem. Voldgiftsretten kan av rekvierten for-lange forskudd innbetalt for behandlingen. Festeren har ikke rett til på noen måte å overdra festeretten helt eller delvis til andres utnyttelse uten i forbindelse med samtidig salg eller overdragelse på annen måte av bebyggelsen på tomten. Trær som ved festeforholdets tiltreden på tomten er kommunens eiendom, men trær som begynner å vokse etter at festeforholdet er tiltrådt blir festerens eiendom. Såfremt trær må fjernes for byggs oppførelse, anlegg av gårdsplass, fremføring av adkomstvei o. 1, plikter festeren å foreta hugsten for egen regning. Hugsten skal dog foregå etter anvisning av en av kommunen, oppnevnt sakkyndig mann, og festeren plikter å gjøre henvendelse til kommunen for å få godkjent den påtenkte hugst. I tilfelle søksmål vedtar undertegnede og senere eiere av de på tomten oppførendes hus uansett bopel eller oppholdssted Onsøy forliksråd og Onsøy herredsrett som rett forum. De omkostninger som foranlediges ved at grunneieren møter eller lar avgi møte ved auksjon som forlanges av de øvrige panthavere eller andre rettighetshavere, utredes av leieren. Leieren betaler enhver omkostning som påløper i anledning opprettelse av denne kontrakt, bl. a. utgifter til stempel, tinglysing, kartforretning og konsesjon samt grunneierens utgifter til juridisk bistand i anledning kontraktens opprettelse og tinglysing.

Spesielle bestemmelser: Så lenge det hviler lån på eiendommen 1 Den Norske Stats Husbank skal det gjelde følgende: Festekontrakten skal ikke kunne utløpe, selv om kortere festetid er avtalt. Tomten skal kunne forlanges ryddet. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke. Husbanken eller kommunen skal i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de de opprinn opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift) såfremt han har betinget seg panterett for festeavgiften, Festeren skal ha rest til etter festetidens utløp å innløse tomte etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten en gang på de samme vilkår som nevnt 1 nærværende kontrakt, idet grunneieren da skal fastsette grunnleien til det som er vanlig grunnleie i strøket ved utløpet av festekontrakten eller overta bygningene på tomte etter lovlig skjønn.

01.01.2020 - Dokumentnr: 925965 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:52 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 699576 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:52 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

Det er mottatt to byggetegninger som viser boligens fasade samt planløsning for 1. etasje og kjeller. Tegningene er noe vanskelig å tyde, men det fremstår som om de i hovedsak stemmer overens med dagens bruk av boligen. Det er imidlertid gjort enkelte endringer, blant annet flytting av noen dører og vegger. Fasaden i 1. etasje ser ut til å samsvare med byggetegningene. Det er ikke mottatt byggetegninger for 2. etasje.

Interessenter oppfordres til selv å gjennomgå tegningene og eventuelt kontakte kommunen for ytterligere avklaringer.

Kommentar fra takstmann: 2. etasjen har tidligere vært et kaldloft og er antatt ikke registrert til varig opphold, dog har rommene tilstrekkelig med rømningsvei.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Adkomst via kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg.
Godkjent/Vedtatt: 15/6-23.

Reguleringsplan, navn: 63 Åledalen

Formål: 112-Konsentrert småhusbebyggelse og 400-Offentlig friområde.

Godkjent/Vedtatt: 19/3-73

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2. Boliggruppene skal ha et enhetspreg med ens takvinkel og materialvalg.

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Garasjer eller carports skal bygges i tilknytning til boligen hvor dette er vist på planen. Alle garasjer og carports skal tilpasses bebyggelsens materialer og farger.

§ 4. Det skal opparbeides 1 - 2 bilhenstillingsplasser for hver bolig etter bygningsrådets skjønn. Gruppe av boliger kan samarbeide om bilhenstillingsplasser.

§ 6. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg kan bygningsrådet tillate oppsatt et maksimum 0,80 m. høyt nettinggjerde. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Til skjerming av uteplasser kan tillates oppsatt en levegg eller lignende som tilpasses husets materialer.

§ 10. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Onsøy kommune.

Reguleringsplaner under arbeid:

Navn: Åledalslinja.

PlanID 01061122-Onsøy

Utdrag: Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny vegforbindelse for å avlaste trafikken i Storveien gjennom Gressvik sentrum. Den nye traseen vil gå fra Mosseveien, Rv 110 i nord til krysset Gamle Åleveit/Storveien i syd. Planarbeidet er iverksatt i henhold til bystyrets vedtak av 17.10.2013.

Planforslaget viser 2-feltsvei med rundkjøringer, med mulighet for fremtidig utvidelse til 4- felt. Det legges opp til nye gang- og sykkelveier for å erstatte, supplere og komplettere eksisterende gang- og sykkelveinett.

Gjennomføringen av traseen vil medføre vesentlig trafikkøkning i Åledalen. Dette gir konsekvenser i forhold til støy/støv. Det er derfor behov for skjermingstiltak. Dette er det redegjort for i planbeskrivelsen og sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Støyberegningene viser at det blir langt færre som vil bli plaget av støy langs Åledalslinja enn de som får forbedret sin bokvalitet langs Storveien.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (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))

110 100 (Omkostninger totalt)

126 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 460 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 476 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 478 800 (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 110 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

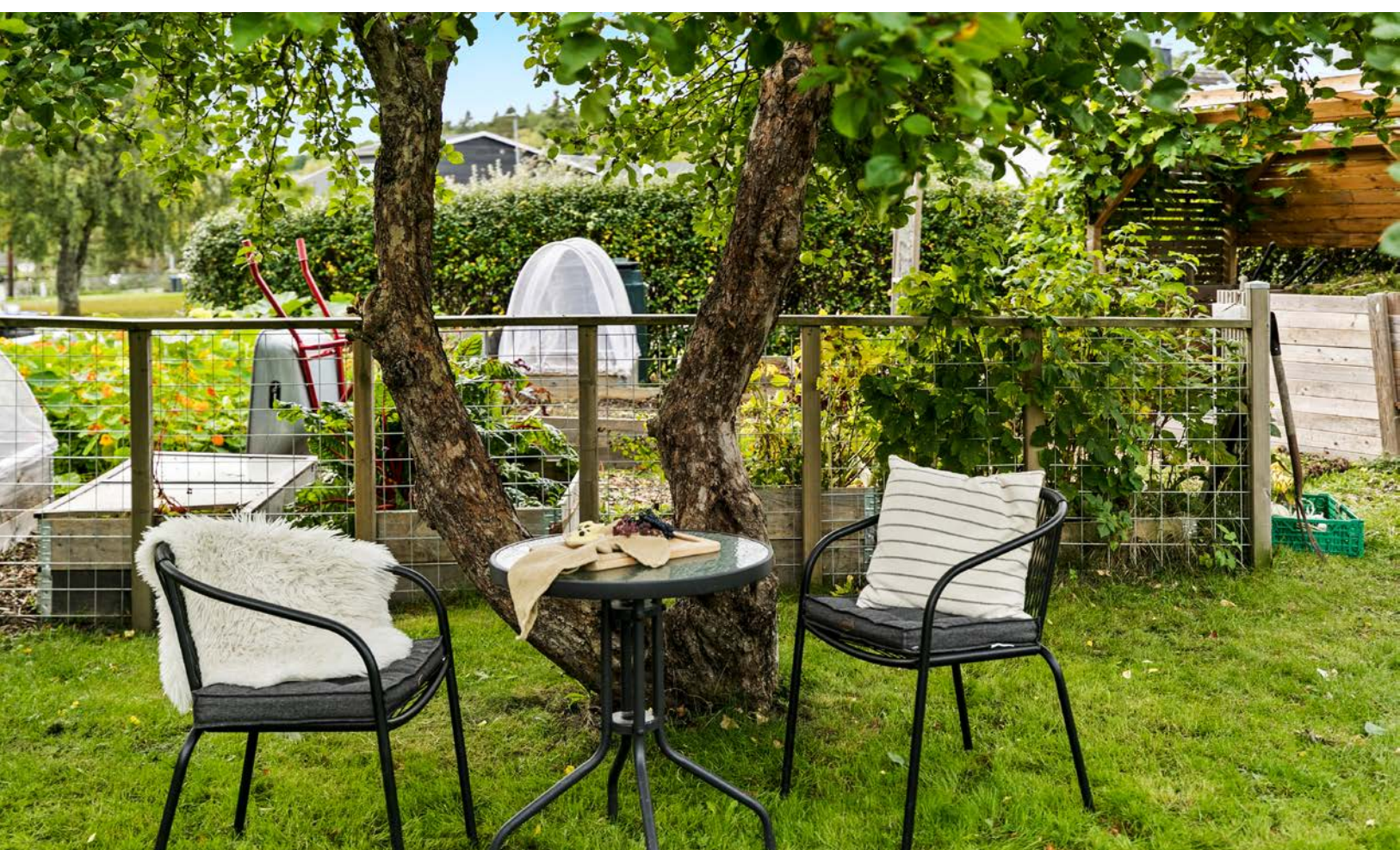
Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

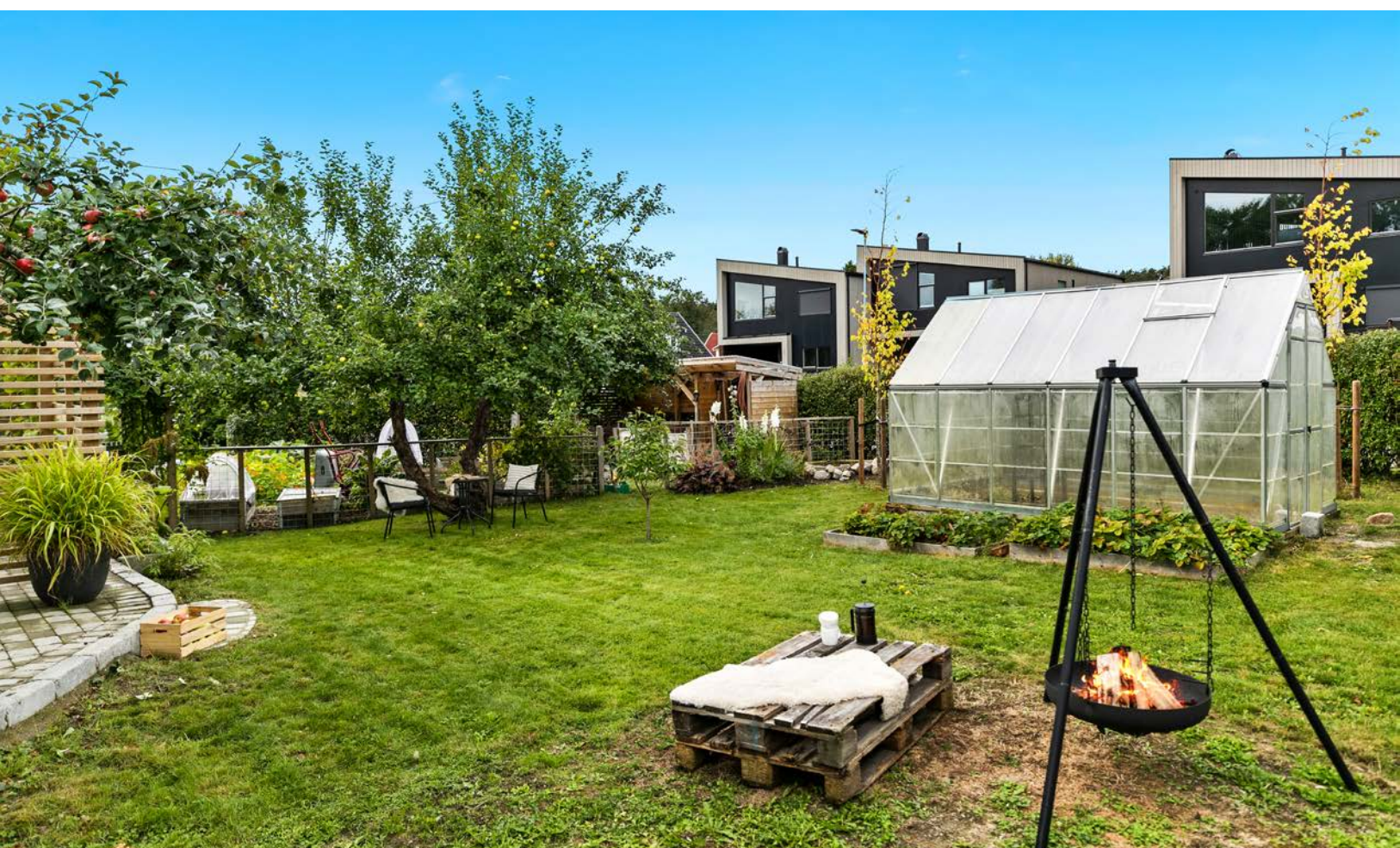
JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

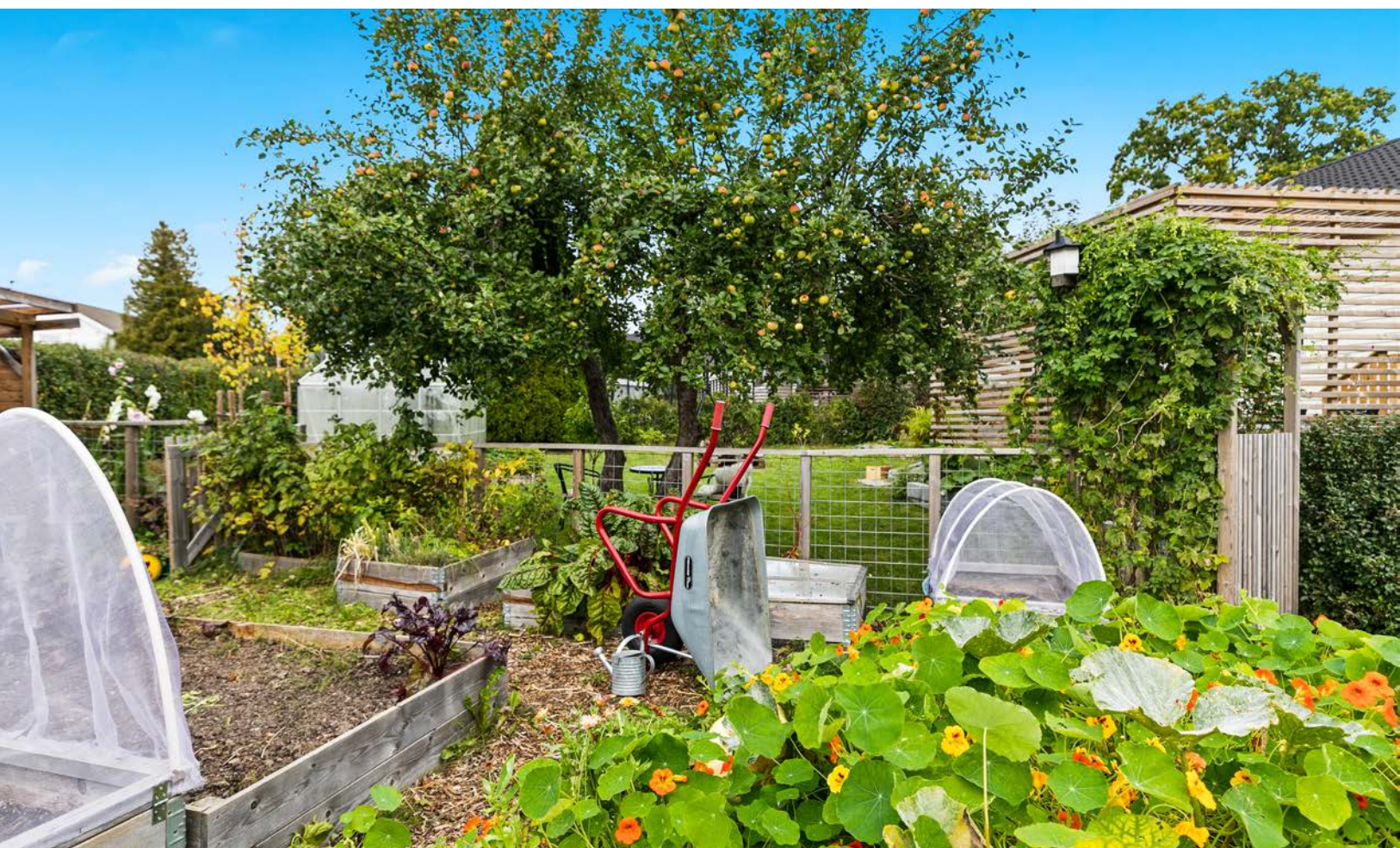
04.04.2025





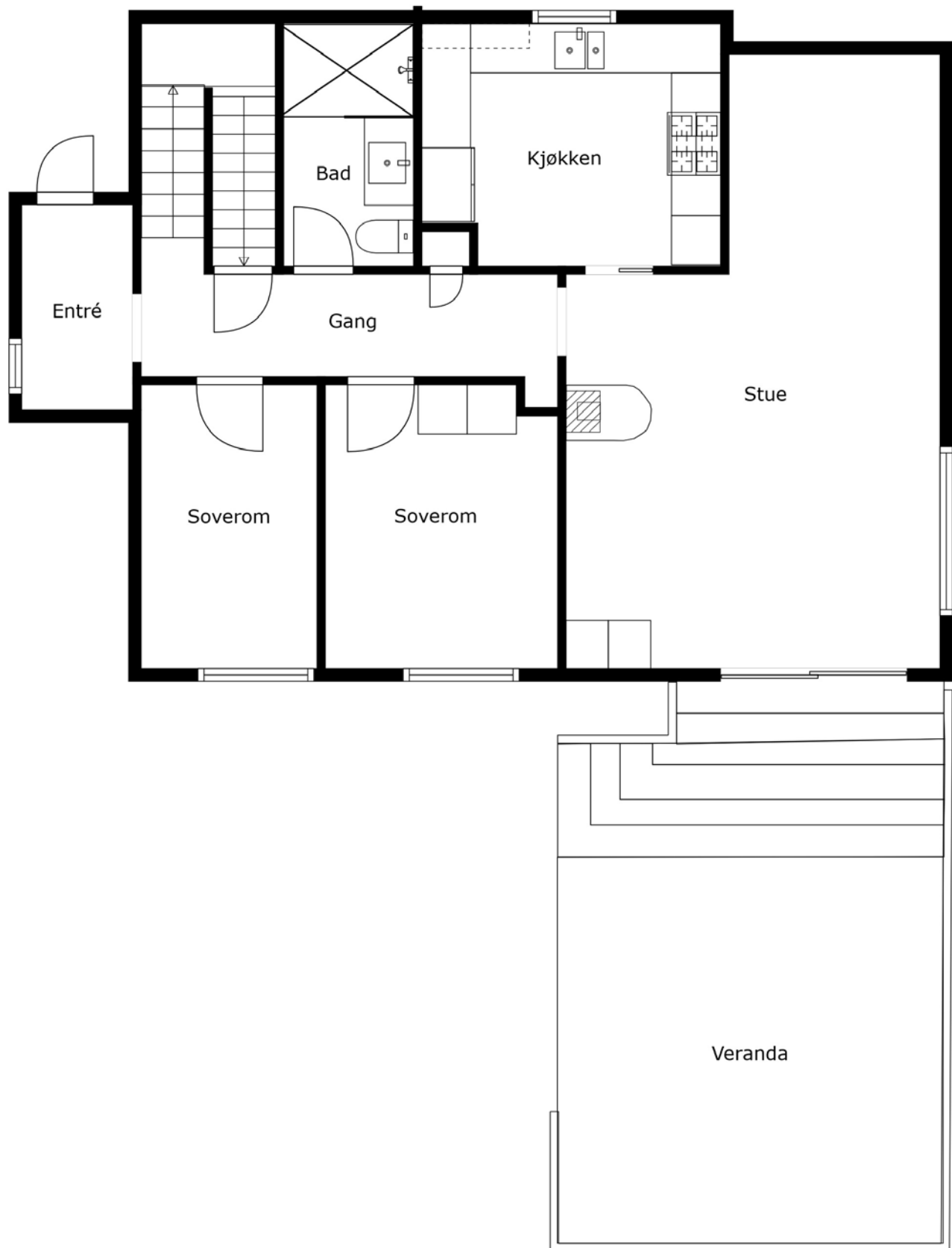












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.







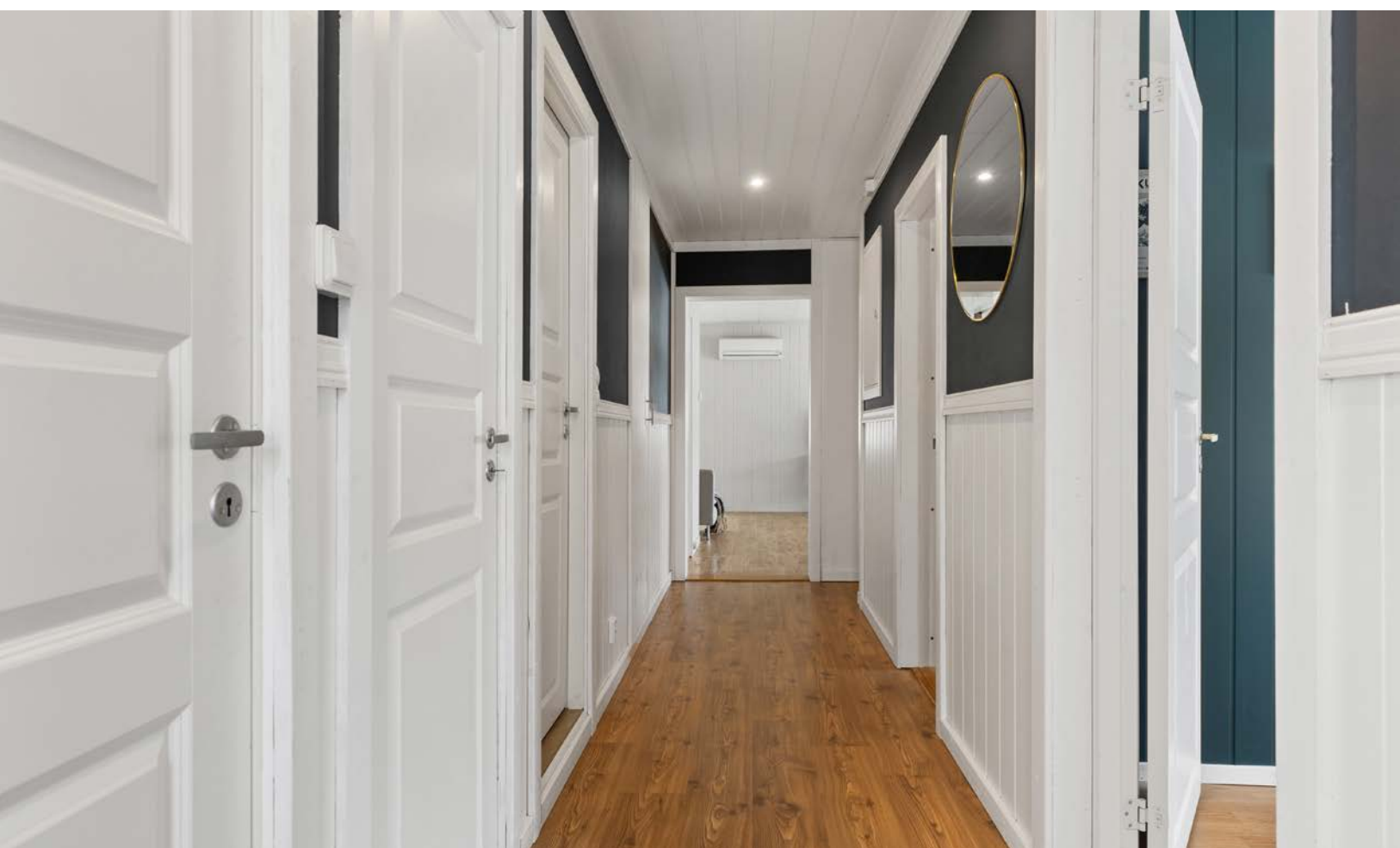














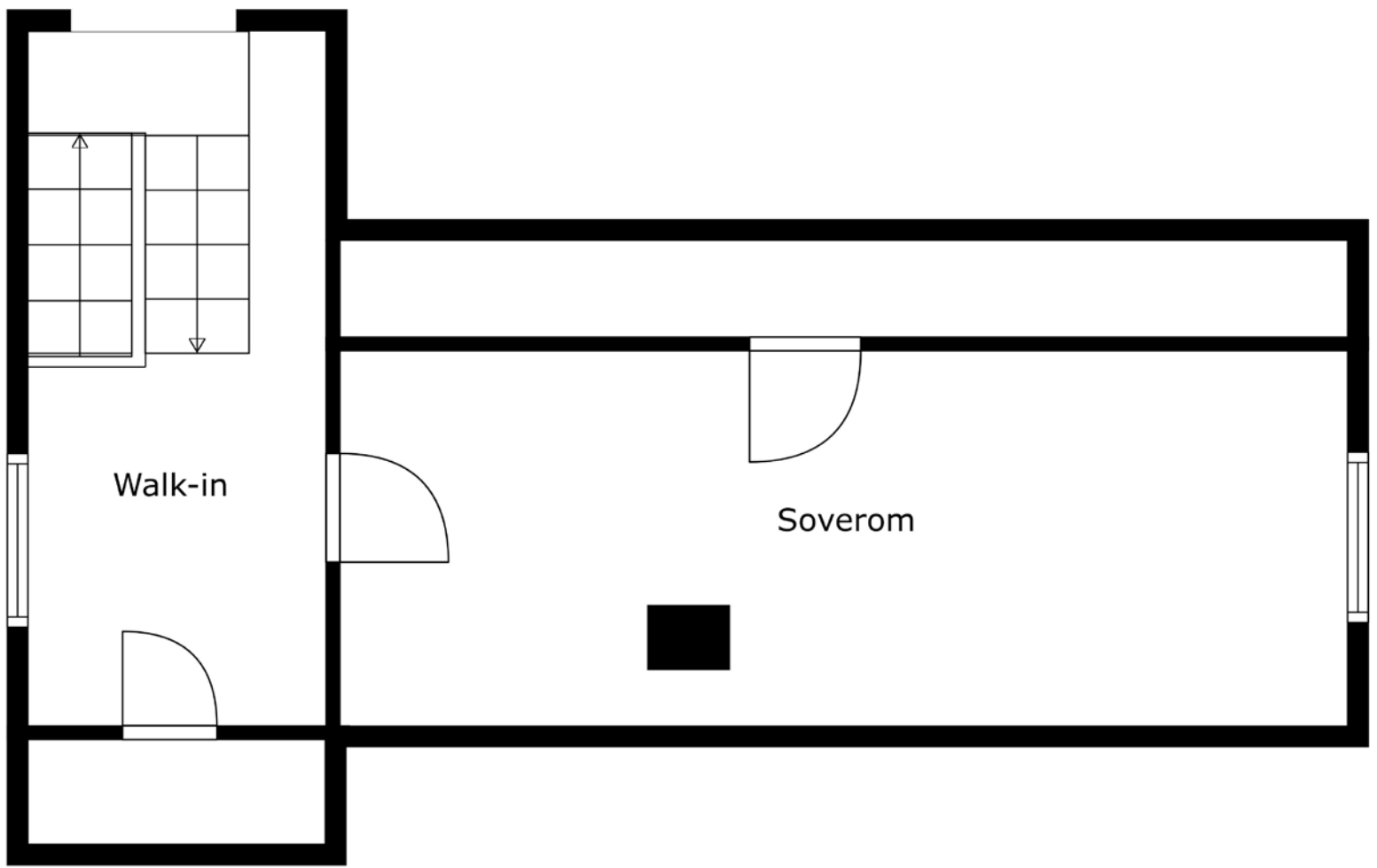






FOTO
etetera

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







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



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rødvollen 5, 1621 GRESSVIK
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 52, bnr. 24, fnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 16.02.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 13784-3592

Referansenummer: QF4504

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1962.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

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:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1962

INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.

Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, brystningspanel og malt mur.

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

Lukket og åpen trapp i malt tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue.

Varmepumpe i stue.

Varmekabler på bad og i vindfang.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra 2020. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca. 2002. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, gassbluss, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøll/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.

Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Varmepumpe med ukjent høy alder.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1980-tallet.

Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Drenering fra ca. 2023.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2019.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

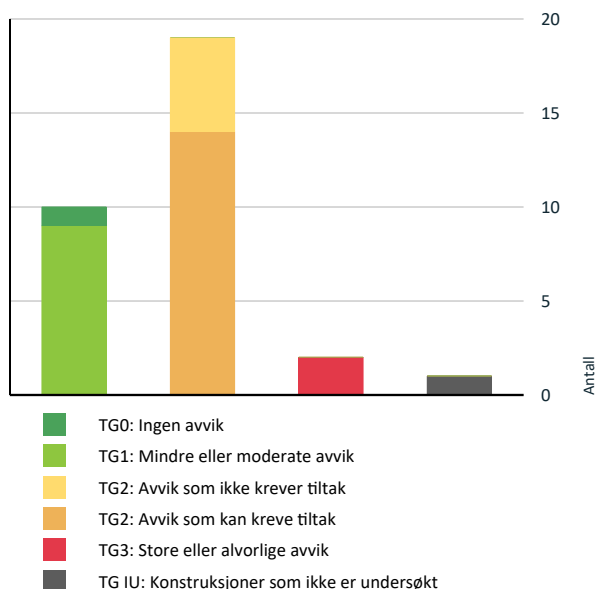
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale byggetegninger og om disse stemmer med dagens bruk. 2. etasjen har tidligere vært et kaldloft og er antatt ikke registrert til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

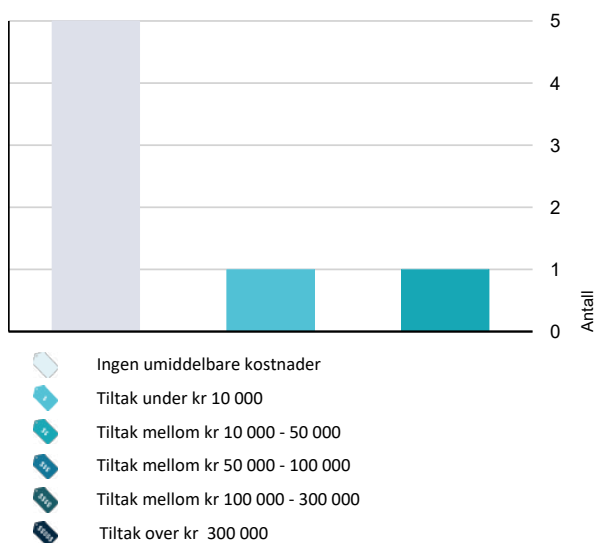
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Konstruksjonen er undersøkt via kneloft, taket forøvrig går helt til mønet.

Godt utluftet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Stedvis misfarging i undertaket, dog måles det tørre normale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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



TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2012 og nyere dato.

Vinduer i kjeller i tre med doble enkle glass uten isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.

Terrassedør 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. Gjelder terrassedør.

Konsekvens/tiltak

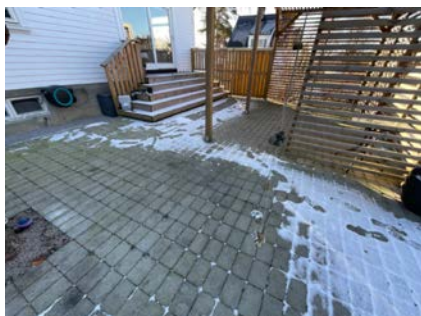
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til steinlagt terrasse på 55 kvm.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, brystningspanel og malt mur. I tak er det takessplater, trepanel, malt mdf panel, himlingsplater og slettmalte flater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke til grunn.
Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

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

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

1 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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



1 TG 3 Innvendige trapper

Lukket og åpen trapp i malt tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrader utover det som er normalt ut ifra alder.

Trapp til 2. etasje mangler håndløper på vegg og rekkverk/sikring fra øverste del av trappeløp.

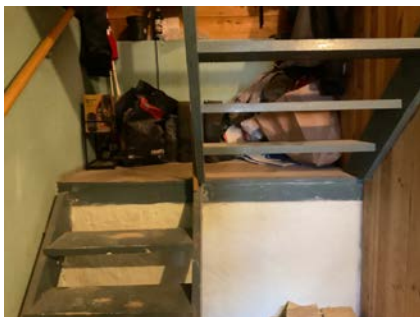
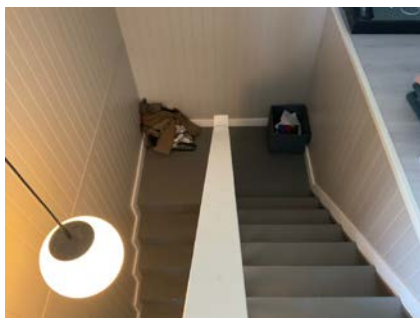
Trapp til kjeller mangler håndløper på vegg, har slitasje og for store åpninger mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2020.

Utført som selvbygger via bekjente fagfolk. Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislågt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, dog får konstruksjonen tilstandsgrad 2 opp mot ny forskrift da det mangler dokumentasjon på utførelse. Tilstanden må videre overvåkes da det kan oppstå mangler og skjulte feil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandeblender/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 2002.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, gassbluss, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøll/fryseskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Blanding av nyere og eldre vannrør.

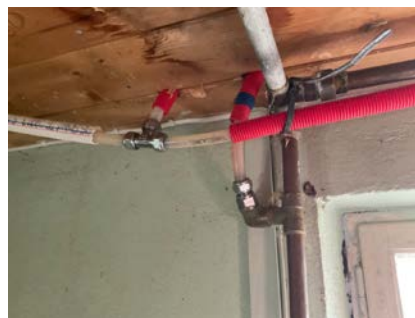
Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det mangler tilluft i 2. etasjen med unntak av åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Det bør monteres ventilert i yttervegger eller spalteventiler i vinduer.

TO 2 Varmesentral

Varmepumpe med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980-tallet.
Montert i «vaskekjeller».

Det er avrenning via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TO 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 bygningsakkyndig 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.

Sikringssskap med automatsikringer. 11 fordelerkurser på hhv. 10, 13 og 16 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

Inntak og sikringssskap

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 Blanding av nyere og eldre elektriske komponenter. Enkelte arbeider er utført som vennetjenester via kjente fagfolk og det mangler dokumentasjon. Det anbefales en el-kontroll på et generelt grunnlag.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut ifra 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.



TO 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser.
Ukjente grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra ca. 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Selv om dreneringen er utbedret kommer det tidvis noe vanninnslag i kjeller under tilbygget inngangsparti. Det måles lettere utslag i kjeller og det observeres også noe saltutslag stedvis. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller benyttes i dag hovedsakelig til sekundærbruk og det vil være lite hensiktsmessig å gjøre ytterligere tiltak på nåværende tidspunkt. Ved endret bruk kan man vurdere tiltak (om etasjen skal utvikles til varig opphold).

Tilstanden må uansett overvåkes, og spesielt ved store nedbørmengder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Videre må tilstanden overvåkes.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Terrenghorhold

Flat, skrånede og kupert tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2019. Konferer eier for informasjon/dokumentasjon.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	73			73	
1. etasje	77			77	55
2. etasje	21			21	
SUM	171				55
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Vaskekjeller		
1. etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger originale byggetegninger og om disse stemmer med dagens bruk. 2. etasjen har tidligere vært et kaldloft og er antatt ikke registrert til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse håndverkstjenester (vennetjenester) er utført de siste 5 år, dog foreligger det ikke dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: 2. etasjen er antatt ikke godkjent til varig opphold selv om rommene har tilstrekkelig med rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	98	73

Kommentar

Enebolig

P-rom i kjeller - 0 kvm
P-rom i 1. etasje - 77 kvm
P-rom i 2. etasje - 21 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Rasmus Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	52	24	16	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	

Rødvollen 5

Hjemmelshaver

Festere: Kristine Pedersen Havdal, Rasmus Haage Sørensen

Kommentar

Tomteareal er noe usikkert. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Rød, Gressvik. Det er kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskoler og butikk. Nærhet til dagligvarebutikker på Åle, samt diverse forretninger og servicetilbud på Ørebekk. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Også kort avstand til Onsøykysten med flere kjente badeplasser. Nærhet til bussholdeplasser med regelmessige bussforbindelser til Fredrikstad sentrum. Både fra Åle og Gressvik går det gratis byferge til Kråkerøy, Fredrikstad sentrum og videre til Gamlebyen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser. Ukjente grunnforhold. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon teknet med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.02.2025	
2	19.03.2025	
3	17.02.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QF4504>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250013	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Pedersen Havdal	Rasmus Haage Sørensen
Gateadresse	
Rødvollen 5	
Poststed	Postnr
GRESSVIK	1621
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	dnb
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111250013

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye fliser, servant, dusj, tak, ventilasjon, gulv varme, se takts rapport. Observeret sprekke i fuge mellom gulv og veg i dusj.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Se takst rapport
-------------	------------------

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	Skiftet vannledning inn til huset og kloakk rør inn til huset frem til kommunal tilkøpling i 2019
Arbeid utført av	Even O Jensen

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

Nei Ja

Beskrivelse	Der har været fugt fra sprække i gulv i kælder. Ofte efter sne som tør hurtig. Antages det kommer fra et tilbyg/vingfang som er oppført senere, men før vores eier periode. se takts rapport.
-------------	---

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	sætnings skade som var i huset da vi flyttede ind, dette har under vores tid ikke blevet verre. samt gulv i stue hælder lidt, som kommer af sætnings skaden, har også været her da vi flyttede ind og har ikke blevet verre. Det ene vindue i stuen binder lidt til tider pga sætnings skaden. Ellers se takts rapport
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt nytt hovedkabel, 3X50, nyt sikringssskap. Se boligmappe. Ellers har stikk og brytere vert satt opp av ufaglært
Arbeid utført av	Slevik Elektriske

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

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Pedersen Havdal	427811edee60bd5fdd1b66c dbc1927883f268607	26.03.2025 18:13:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rasmus Sørensen	b564be288bccaf61d8b5bbd 3832831f056dfea0e	26.03.2025 18:10:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250013

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 52/24/16/0

Eierrepresentant: Sørensen Rasmus Haage

Regningsmottaker: Sørensen Rasmus Haage

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	SØRAAS I	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	52	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	24	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	16	Beregnet areal	90,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Rødvollen 5 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Rød - Trondalen	Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets		Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147908237	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		148

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAVDAL KRISTINE PEDERSEN	RØDVOLLEN 5	1621 GRESSVIK	1/2	Fester
SØRENSEN RASMUS HAAGE	RØDVOLLEN 5	1621 GRESSVIK	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.03.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.03.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.03.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.03.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.03.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.03.2025	1/1	0	kr 3 398,00
60	ESkatt Bolig	1 823 100,00 0/00	kr 3,20	01.03.2025	1/1	0	kr 5 833,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	3 510,00 k4	kr 1,00	01.03.2025	1/1	0	kr 3 510,00

kr 28 430,00



4 0 0 0 J / 6718483

Geomatikk

52/24/16 DSB

..... Onøy kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av gate/vei nr. (gr.nr. br.nr.)

Parsellen er betegnet gate/vei nr. (gr.nr. br.nr.)



År 19 ⁷⁵ den ^{23.10.} ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over tillegg til tomt nr. 16, av gnr. 52, bnr. 24, "Serås".

Forretningen er forlangt av **Onøy kommune**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **oppmålingsjefen**

i nærvær av kartvitne **Per B. Hansen og Tor Syversen.**

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Grunneier:

Onsey kommune v/oppmålingsvesenet.

Leier:

Knut Kristiansen. (Møtte ikke.)

Naboer:

Gunnar Karlson. Per A. Gjerløw.

Grensebeskrivelse:

A.

Delet begynner i tomtens sødlige hjørne merket med rør i mark, og går derfra 2,40 m i nordlig retning til rør i mark, og 20,00 m i nord nordøstlig retning til rør i mark, og videre 3,70 m i øst sydøstlig retning til kryss i fjellet, videre 19,40 m i syd sydvestlig retning til rør i mark, går derfra 3,65 m i sydvestlig retning tilbake til utgangspunktet.

B.

Delet begynner i tomtens sydøstlige hjørne merket med rør i mark, går derfra 29,80 m i vestlig retning til rør i mark, videre 8,40 m i nord nordvestlig retning til rør i mark, videre 35,20 m i øst sydøstlig retning til rør i mark, og går derfra 2,40 m i sydlig retning tilbake til utgangspunktet.

Parsell A er endel av tomt nr. 18 av gar. 52, bnr. 24.
Parsellen ligger ikke i regulert strøk.

Per E. Hansen (sign.)
kartvitne.

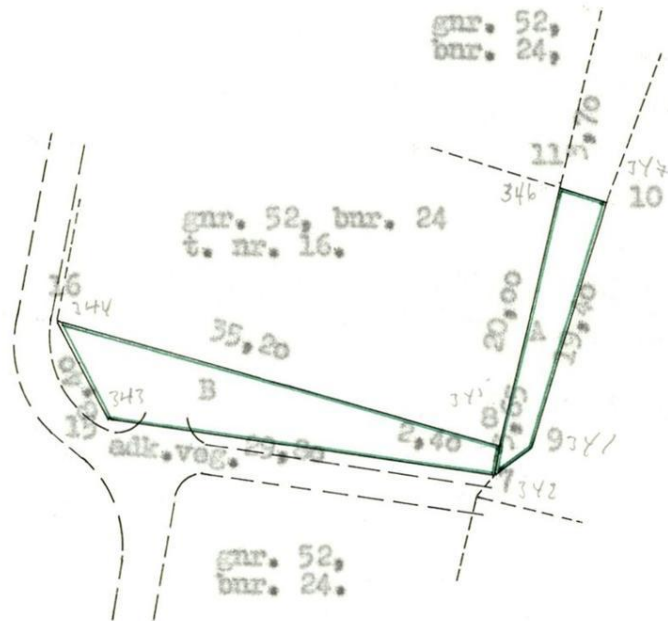
Jakob Henriksen (sign.)
oppmålingsjef.

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

For inntegning eller innliming av kart.

Areal: A. 61,3 m².
 B. 144,1 m².
 M. = 1:500.

A			B		
Koordinator			Koordinator		
Pkt.	X	Y	Pkt.	X	Y
10	501,46	534,51	7	480,65	525,92
9	482,92	528,78	15	484,92	496,42
7	480,65	525,92	16	492,38	492,52
8m	483,00	526,46	8	483,00	526,46
11	502,47	530,96			



Påtegninger: ¹⁾

¹⁾ F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.



3 0 4 S X / 5045073

Geomatikk

52/24/16 DSB

Kartforretning

(Målebrev)

Onsøy kommune. Oppmålingsvesenet

Onsøy dag den 30.8. 1961 kl. 10³⁰ ble i henhold til bygningslovens § 57
holdt en lovlig kartforretning over veien tomt nr. 16
av gr.nr. 52 br.nr. 24 Seris II i Onsøy.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Åmund Stokkeland.

Forretningen er forlangt av Onsøy Kommune.

Av partene — som alle er lovlig varslet — møtte:

Grunneier: Onsøy Kommune. (Ikke møtt)

Naboer: Johan Pettersen.

Leier : Knut Kristiansen. (Ikke møtt)

Gressvik, den 24. oktober 1961.

Åmund Stokkeland. (sign.)

Joar Børstad. (sign.)
Oppmålingssjef.

Kartvitner.

Grensebeskrivelse:

Delet begynner i tomtens sørvestre hjørne, markert med rør i mark, og går i nordlig retning langs prosjektert vei 42,81 m til rør i mark. Derfra i øst - sørøstlig retning 22,23 m til kryss i fjell. Videre i sørøstlig retning 16,00 m til rør i mark. Fortsetter i sørlig retning 38,15 m til rør i mark og derfra i vest nordvestlig retning 35,23 m tilbake til utgangspunktet.

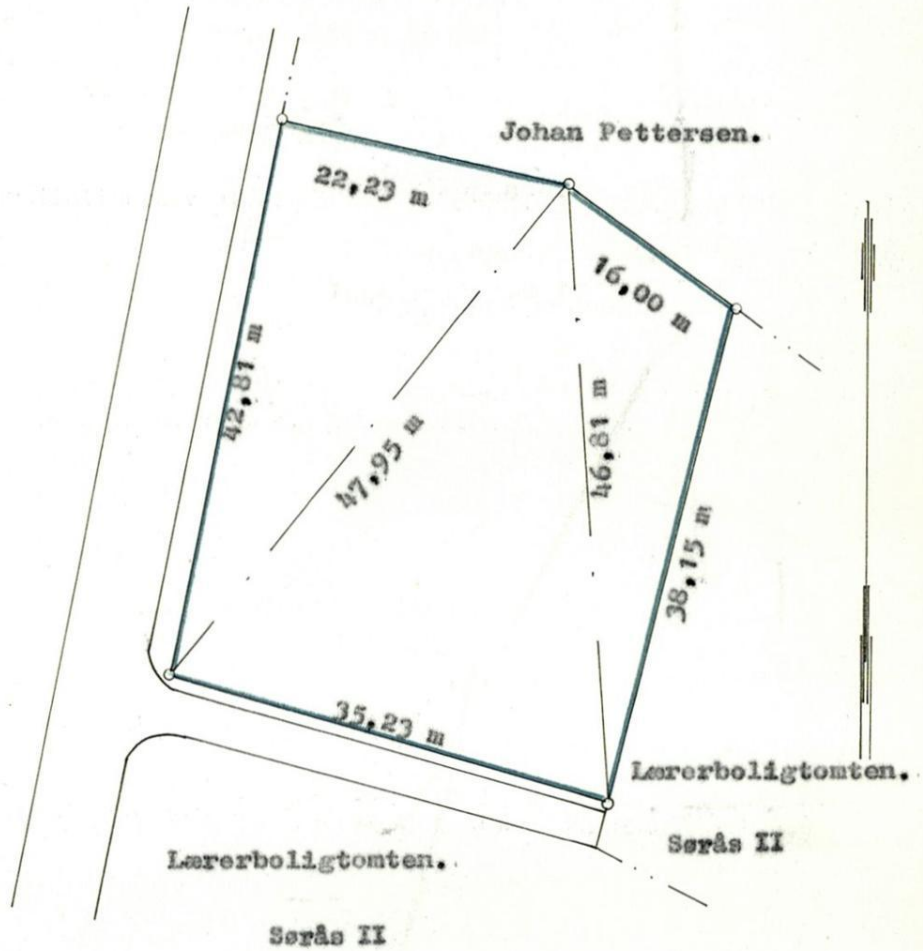
Kart

over tomt nr. av gr.nr. 52 br.nr. 24

..... Serås-II i Onøy.....

M : 1:500.

Areal: 1531,41 m².



Grunnkart



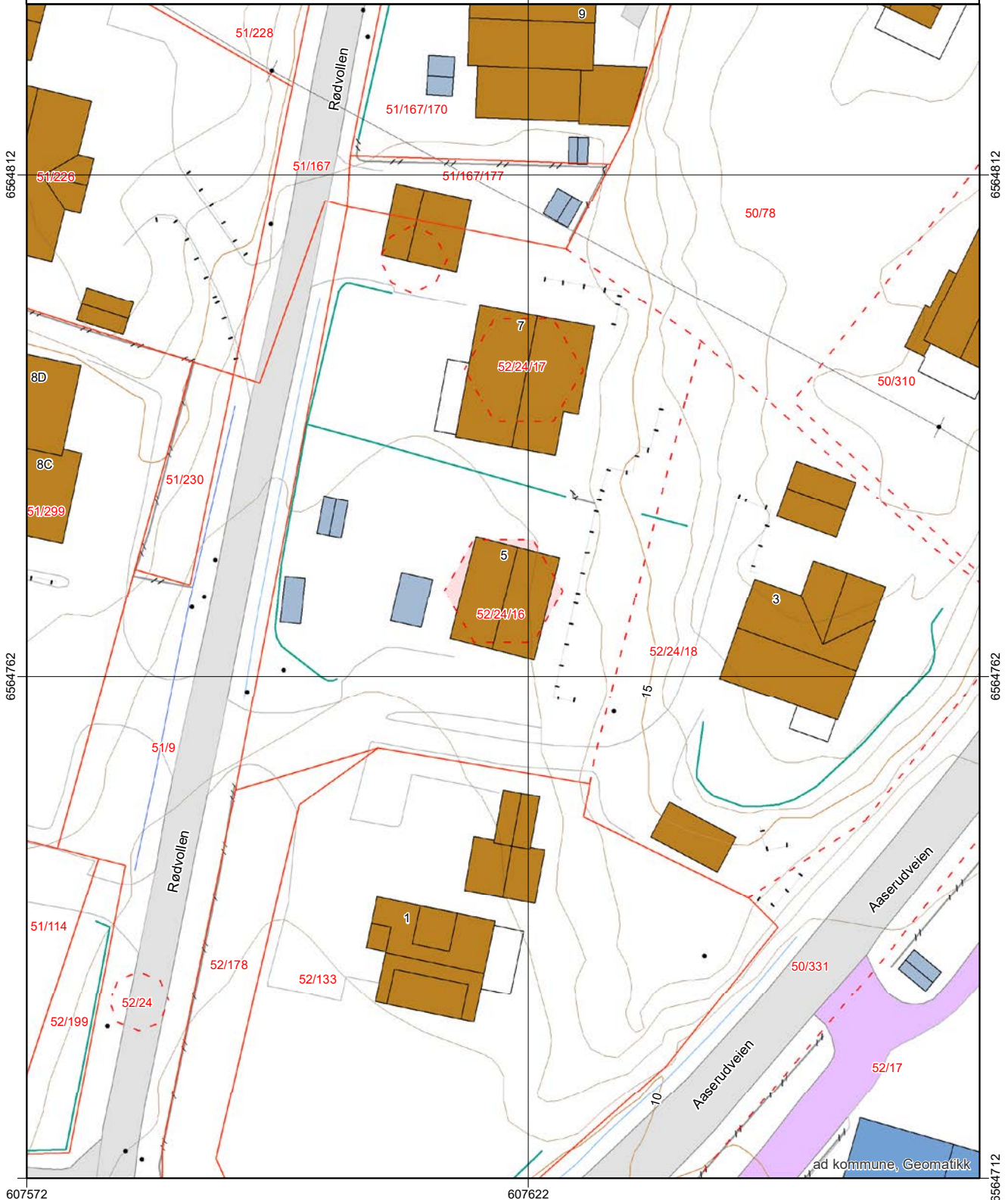
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødvollen 5, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/24/16/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-01-30



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



Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødvollen 5, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/24/16/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødvollen 5, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/24/16/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30



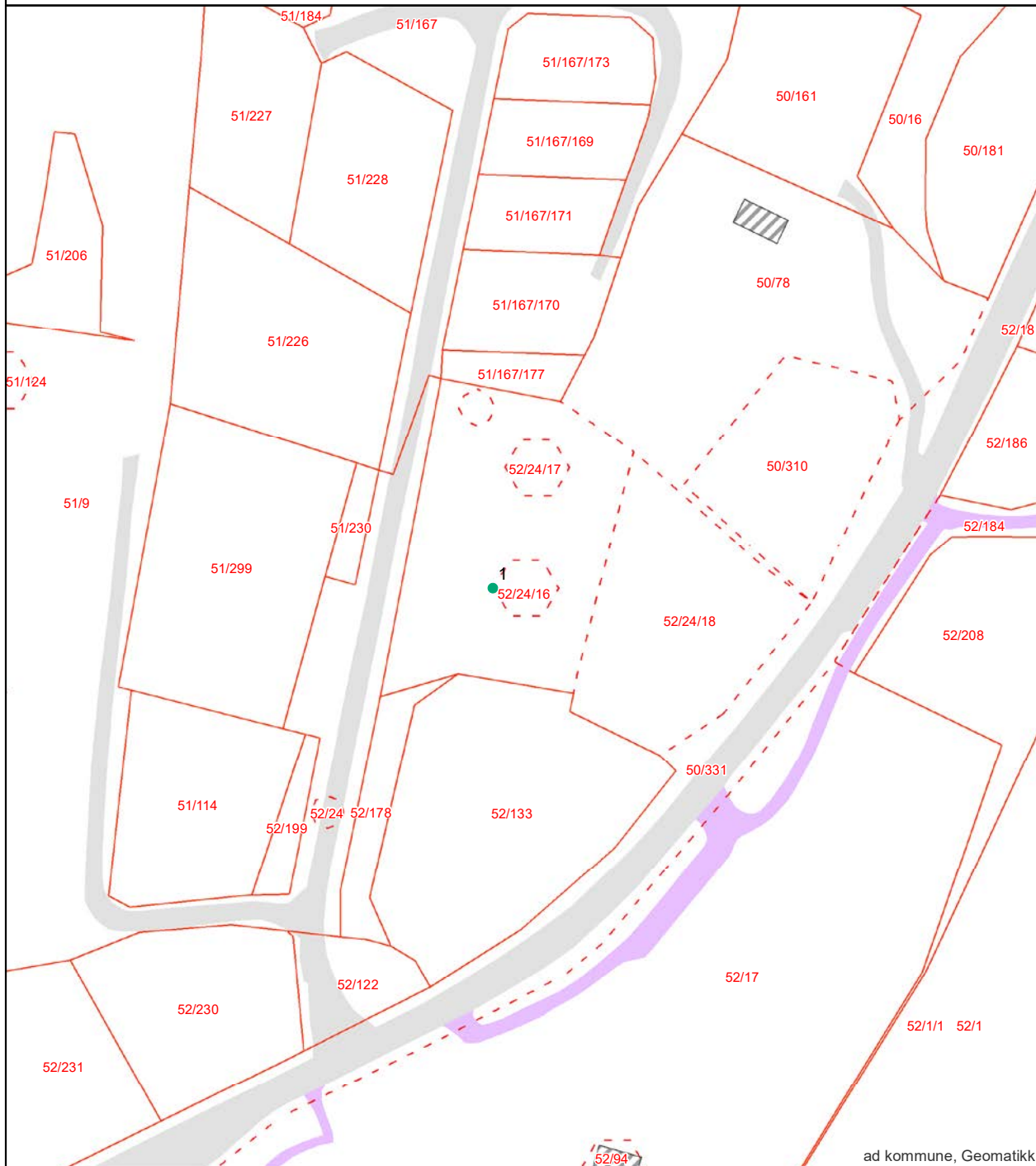
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564771.00211	607614.094833	Ikke spesifisert	35.42	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Festgrunn 3107-52/24/16

Bruksnavn	SØRAAS I	Beregnet areal	90.4
Etablert dato	03.02.1962	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festgrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
RASMUS HAAGE SØRENSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
KRISTINE PEDERSEN HAVDAL		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	08.11.2006	90.4	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147908237	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147908237: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	148.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	148.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	23.06.2023	23.06.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	148.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	74.0	0.0	74.0	0.0
K01	0	74.0	0.0	74.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rødvollen	5		1621 GRESSVIK

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødvollen 5, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/24/16/0

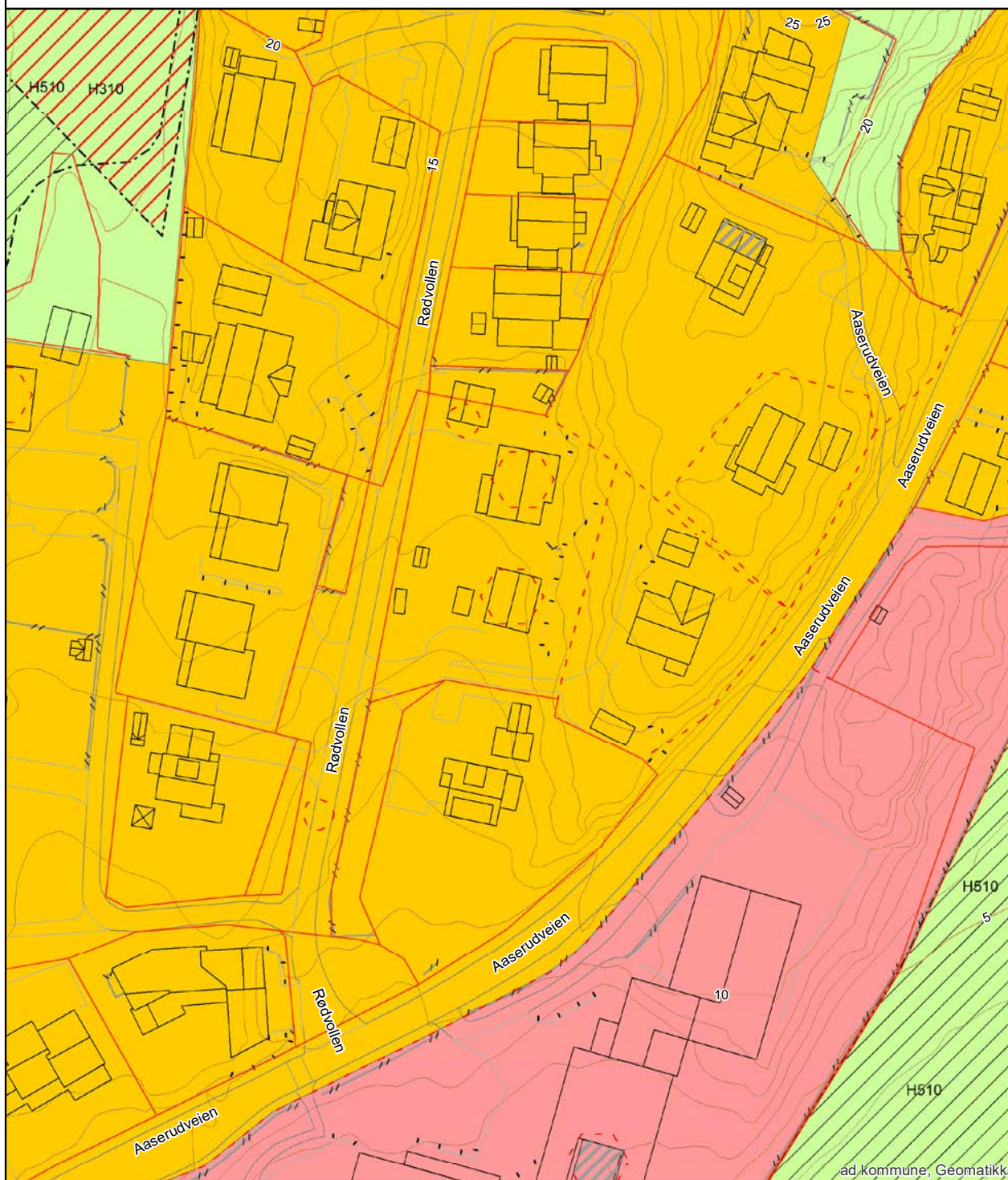
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30



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: Rødvollen 5, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/24/16/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30

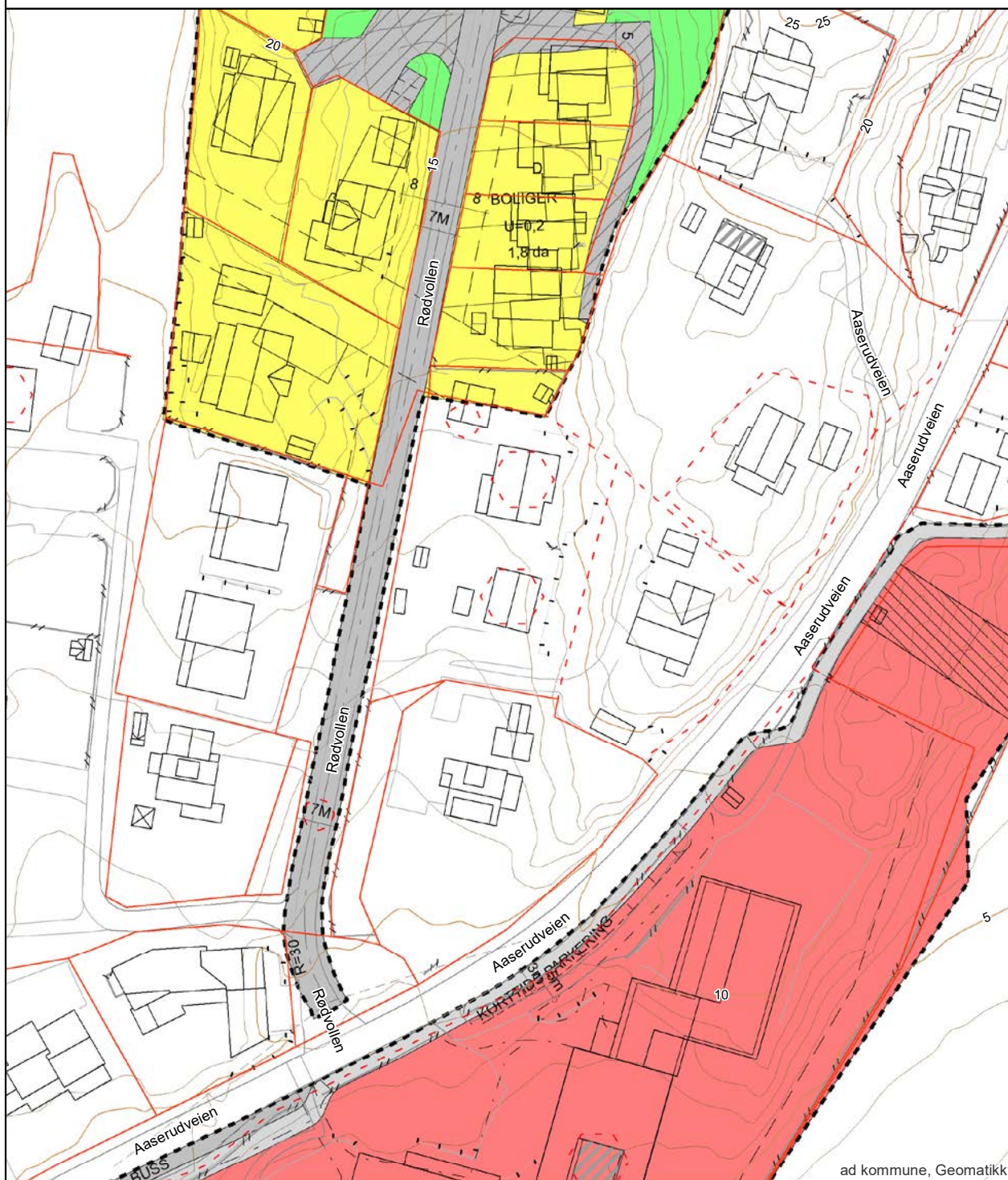


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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 reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødvollen 5, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/24/16/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-01-30



Planident:
Plannavn:

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

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



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



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	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	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FKB
Dipla plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (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-, stay- og faresoner

	H151-1	Hensynssone ras- og siredfare
	H152-1	Hensynssone fomfare
	H153-1	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H154-1	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H155-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H156-1	Hensynssone landbruk
	H157-1	Hensynssone friluftsliv
	H158-1	Hensynssone landskap
	H159-1	Hensynssone naturmiljø
	H160-1	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H161-1	Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
	H162-1	Båndlegging etter lov om naturvern
	H163-1	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H164-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	På bakken
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler
Mars 2010

RIKSFORML

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Navn	Symbol	Farve	Linje	Størrelse	Notasjon
Bygning	[Symbol]	[Farve]	[Linje]	[Størrelse]	[Notasjon]
Veier	[Symbol]	[Farve]	[Linje]	[Størrelse]	[Notasjon]
Grøntrom	[Symbol]	[Farve]	[Linje]	[Størrelse]	[Notasjon]
...

KANREGULERINGS- OG TEKNISKE VIFRATTRETTET

Navn	Symbol	Farve	Linje	Størrelse	Notasjon
Kanregulering	[Symbol]	[Farve]	[Linje]	[Størrelse]	[Notasjon]
...

BRUK OG VERDI FOR ONSKADNING, MED TILHØRENDE STRANSISJON

Navn	Symbol	Farve	Linje	Størrelse	Notasjon
Onskadning	[Symbol]	[Farve]	[Linje]	[Størrelse]	[Notasjon]
...

ANDRE JURDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Navn	Symbol	Farve	Linje	Størrelse	Notasjon
Andre juridiske flater	[Symbol]	[Farve]	[Linje]	[Størrelse]	[Notasjon]
...

HISTORISISJONER

FLÆSER

Navn	Symbol	Farve	Linje	Størrelse	Notasjon
Flæser	[Symbol]	[Farve]	[Linje]	[Størrelse]	[Notasjon]
...

Planer for reguleringsplaner under arbeid





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<p>Fastmerker</p> <p>Reguleringsplan - juridiske punkter</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vegstenging av veg, avkjørsel — Avkjørsel — Brukar — Tunnellåpning <p>Grensepunkter</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Off. godkj. grensemerke — Bolt — Kors — Grensestein/-røys — Grensemerke, annen type <p>Juridiske linjer</p> <ul style="list-style-type: none"> — Sti — Regulert tomtgrense — Eiendomsgrense som skal oppheves — Grense for restriksjonsomr. — Grense for bevaring — Bygg som skal bevares — Byggegrense — Grenser, bygg, fjernes — Byggelinje/-grense — Tre — Støyskjerm — Eiendomsgrense som skal oppheves <p>Reguleringsplan bestemmelsergrenser</p> <p>Reguleringsplangrens</p> <p>Formålsgrens</p> <p>Jernbanelinjer</p> <ul style="list-style-type: none"> — Jernbanelinje — Situasjonlinjer, jernbane <p>Eiendomsgrens</p> <ul style="list-style-type: none"> — Målte grenser — Målte grenser — Ikke-målte grenser — Frihåndstegnede grenser <p>Kommunegrens</p> <p>Reguleringsplan - bestemmelser</p> <ul style="list-style-type: none"> — Fareområde — Restriksjonsområde — Bevaringsområde — Fornylsesområde — Rekkefølgeområde <p>Reguleringsplan - formal</p> <p>BYGGEOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> — Område for boliger med tilhørende anlegg — Frittliggende småhusbebyggelse — Konsentrert småhusbebyggelse — Blokkbebyggelse — Garasjer i boligområder — Område for forretning — Område for kontor — Forts.. 	<p>— Område for industri/lager</p> <p>— Område for fritidsbebyggelse</p> <p>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</p> <ul style="list-style-type: none"> — Offentlig barnehage — Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) — Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) — Offentlig kirke — Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.) — Offentlig administrasjon — BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNNTTIG FORMÅL — Almennyttig barnehage — Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.) — Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) — Almennyttig Kirke — Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.) — Almennyttig administrative bygg <p>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hotell med tilhørende anlegg — Bevertning — OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER — Garasjeanlegg — Bensinstasjon — Annet byggeområde <p>LANDBRUKSOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> — Område for jord- og skogbruk — Område for jordbruk (*) — Område reindrift — Område for gartneri — Område for parsellhager — Annet landbruksområde <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> — Kjørveg — Gate med fortau — Annen veggrunn — Gang-/sykkelvei — Sykkelvei — Gangvei — Kjørbar gang-/sykkelvei (*) — Fortau (*) — Gatetun — Torg — Forts.. 	<p>— Rasteplass</p> <p>— Parkeringsplass</p> <p>— Kollektivanlegg</p> <p>— Busstreminal</p> <p>— Bussholdeplass</p> <p>— Drosjeholdeplass</p> <p>— Jernbane</p> <p>— Sporveg-/forstadsbane</p> <p>— Havneområde</p> <p>— Kai</p> <p>— Småbåtanlegg (landdelen)</p> <p>— Trafikkområde i sje og vassdrag</p> <p>— Skipsled</p> <p>— Havneområde i sje</p> <p>— Offentlig småbåhavn (*)</p> <p>— Annet trafikkområde i sje/vassdrag</p> <p>— Annet trafikkområde (på land)</p> <p>FRIMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> — Park — Turveg — Skilype — Anlegg for lek — Anlegg for idrett og sport — Leirplass — Annet friområde — Friområde i sje og vassdrag — Badeområde — Småbåhavn — Regattabane — Annet friområde i sje og vassdrag <p>SPELALOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> — Privat vei — Privat parkering (*) — Park (*) — Parkbette i industristrek — Campingplass — Friluftsområde (på land) — Friluftsområde i sje og vassdrag — Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig — Golfbane — Grav- og urnelund — Privat småbåtanlegg (land) — Privat småbåtanlegg (sje) — Område for anlegg i grunnen — Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet — Drikkevannsmagasin — Vann- og avlepningsanlegg — Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg — Anlegg for telekommunikasjon — evingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret — Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass — Forts.. 	<p>— Kulturminne (*)</p> <p>— Fiskebruk</p> <p>— Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen</p> <p>— Naturvernomsråde (på land)</p> <p>— Naturvernomsråde i sje og vassdrag</p> <p>— Klimavernsone</p> <p>— Område for steinbrudd og masseuttak</p> <p>— Andre områder for vassdragsregulering</p> <p>— Område for reindrift</p> <p>— Pelsdyranlegg</p> <p>— Handelsgartneri</p> <p>— Område for særskilte anlegg</p> <p>— Taubane</p> <p>— Fornøylespark</p> <p>— Område for vindkraft</p> <p>— Annet spesialområde</p> <p>FELLESOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> — Felles avkjørsel — Felles adkomst (*) — Felles gangareal — Felles parkeringsplass — Felles lekareal for barn — Felles gårdplass — Fellesareal for garasjer — Felles grøntareal — Annet fellesareal for flere eiendommer <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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 — Veggserviceanlegg (Bevertning/Bensinstasjon) — Annet kombinert formål — Unyansert formål (kun for eldre planer) <p>Reguleringsplaner</p> <p>Vannflater</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vannflater — Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
---	---	--	---



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 52	Bnr: 24	Fnr: 16	Snr: 0 ▼
Adresse:	Rødvollen 5 ▼		
Areal:	90.4 m ² *	Se matrikkeldokumenter	
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.02.2025

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-52/24/16, Rødvollen 5, 1621 GRESSVIK



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	20.01.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



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.

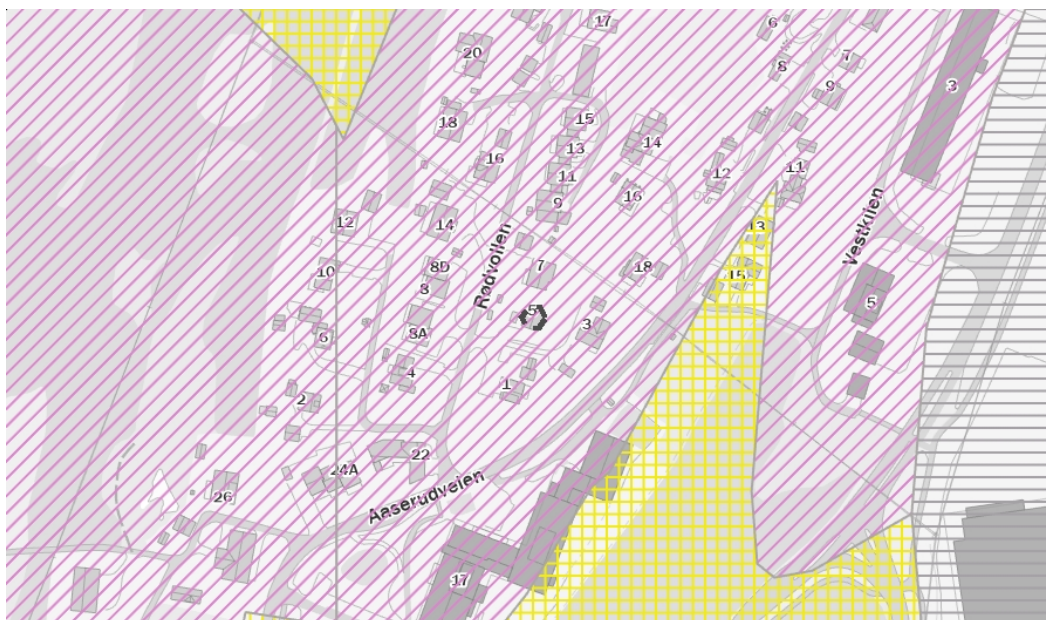
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.43 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.43 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.01.2025	Ikke funnet	0.24 km
Kvikkleire	20.01.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	101 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.14 km
Støysoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.02 km

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




Radonutsatt område

Sist sjekket: 20.01.2025

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Rødvollen 5, 1621 Gressvik.
- Gårdsnummer: 52, Bruksnummer: 24, og Festenummer: 16.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Feste av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 3.februar 1962 og er gjeldende i 99 år.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
-----------------	--------------------	-------------------------

Nåværende festeavgift	Kr: <u>3 510,-</u>	
Neste regulering	Når: <u>2032</u>	
Hvordan reguleres festeavgiften?		<u>KPI</u>
Festeavgiften betales?		<u>Forskuddsvis</u>
Utløp av festekontrakten	Dato: <u>30.august 2060</u>	
Er det inngått andre avtaler?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	Hvis ja: _____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.
-

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007307	30.01.2025	1111250013

Om dokumentet

Ident

1962/300517/86

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

of. m. k. 01.-

FESTEKONTRAKT

Dagb. nr.

2.9/38
 517

Onsøy Sorenskriverembede

3 FEB. 1962

Undertegnede, Onsøy kommune v/ ordføreren, som eier av gnr. 52 bnr. 24 i Onsøy erkjenner herved å ha bortleiet den nedenfor beskrevne tomt til

Knut Kristiansen *f. 23/5 1928*

og etterkommende eiere av det på tomten til enhver tid stående hus for et tidsrom av 99 - nittini - år regnet fra 30/8 1961.

Tomten har følgende grenser:

Delet begynner i tomtens sørvestre hjørne, markert med rør i mark, og går i nordlig retning langs prosjektert vei 42,81 m til rør i mark. Derfra i øst - sørøstlig retning 22,23 m til kryss i fjell. Videre i sørøstlig retning 16,00 m til rør i mark. Fortsetter i sørlig retning 38,15 m til rør i mark og derfra i vest nordvestlig retning 35,23 m tilbake til utgangspunktet.

Tomten er kartlagt ved oppmålingsforretning, datert 30/8-61 og er 1531,41 m² stor.

Den årlige grunnleie er kr. 183,77 - kroneretthundreogåttititre 77/100 - som betales av leieren og etterkommende eiere av det på tomten til enhver tid stående hus, forskudds den 15/4 hvert år, første gang ved kontraktens undertegning for tiden 30/8 1961 til 15/4 1962.

Grunneieren har rett til hvert 10. år fra kontraktens inngåelse å forlange grunnleien regulert til det da gjeldende leienivå for tilsvarende festetomter i strøket. Slik regulering kan bare forlanges under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Blir partene ikke enige om slikt krav fra grunneieren, fastsettes grunnleien ved en voldgiftsrett som består av en representant oppnevnt av hver av partene samt et tredje medlem, oppnevnt av partene i fellesskap, i mangel av enighet av Sorenskriveren i Onsøy. For behandlingen gjelder reglene i rettergangslovens kap. 32. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi tilsvarende areal har på omreguleringstiden og den vanlige rentefot på den tid. Avgjørelsen kan påankes til ny voldgiftsrett.

Tomten bortleies til **boligbebyggelse**.

Husene på tomten må ikke uten grunneierens tillatelse nedrives eller fjernes. Eieren er forpliktet til å holde husene forsikret i et selskap som grunneieren har anerkjent og til fullverdiforsikring. Leieren må ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse. For enhver bebyggelse kreves grunneierens godkjenning av tegning. Dette gjelder også gjerde. Festeren må selv for egen regning besørge tomten inngjerdet og har plikt til å gjøre dette på forlangende herom fra grunneieren.

Festeren er oppmerksom på at det hviler tinglyste heftelser på gnr. 52 bnr. 24. Grunneieren har intet ansvar for tilstedeværelsen av slike rettigheter, i tilfelle de skulle berøre nærværende festeforhold. Festeren må selv sørge for de forskjellige rettighetshaveres eventuelle prioritetsvilkårene eller frafall av rettigheter i festeretten.

De på tomten oppførendes hus med festerett, mur- og nagelfaste innretninger - og i ildebrann-tilfelle deres assurancesum - skal med 1. prioritets pant tjene til sikkerhet for grunnleien med renter og omkostninger. Motkrav som ikke er fastslått ved rettsgyldig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfallen leie, uansett om motkravet begrunnes i forhold som henhører under festekontrakten. Betales ikke grunnleien til forfallsdag, svares 4 % rente til betaling skjer, like- som festeren plikter å betale enhver omkostning som er forbundet med eventuell inndrivelse. Videre har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leierett til auksjon for å søke dekning for grunnleien og omkostninger og renter i auksjonsutbyttet.

Det er en betingelse for kontraktens inngåelse at bebyggelsen av tomten blir påbegynt innen 2 - to - år og fullført på normal tid. Oversittelse av denne frist gir kommunen adgang til å heve kontrakten.

Festeren må tåle at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk, elektriske ledninger og ledninger for telefon o. l. for andre tomter eller eiendommer og at slike ledninger som er eller blir lagt blir til felles benyttelse for flere. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning av dette samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning av samme, selv om det ikke foreligger noen rettsvist mellom dem, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmannen i Onsøy og to menn som han oppnevner. Lensmannen er formann i voldgiftsretten. Om behandlingen i voldgiftsretten gjelder reglene i rettergangslovens kapittel 32. Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner sorenskriveren i Onsøy voldgiftsdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten fastsetter selv sitt tilkommende for behandlingen, og den bestemmer hvorledes beløpet eventuelt skal utredes av partene, enten i fellesskap eller av en av dem. Voldgiftsretten kan av rekvirenten forlange forskudd innbetalt for behandlingen.

Festeren har ikke rett til på noen måte å overdra festeretten helt eller delvis til andres utnyttelse uten i forbindelse med samtidig salg eller overdragelse på annen måte av bebyggelsen på tomten.

Trær som ved festeforholdets tiltreden på tomten er kommunens eiendom, men trær som begynner å vokse etter at festeforholdet er tiltrådt blir festerens eiendom.

Såfremt trær må fjernes for byggs oppførelse, anlegg av gårdsplass, fremføring av adkomstvei o. l., plikter festeren å foreta hugsten for egen regning. Hugsten skal dog foregå etter anvisning av en av kommunen,, oppnevnt sakkyndig mann, og festeren plikter å gjøre henvendelse til kommunen for å få godkjent den påtenkte hugst.

I tilfelle søksmål vedtar undertegnede og senere eiere av de på tomten oppførendes hus uansett bopel eller oppholdssted Onsøy forliksråd og Onsøy herredsrett som rett forum.

De omkostninger som foranlediges ved at grunneieren møter eller lar avgi møte ved auksjon som forlanges av de øvrige panthavere eller andre rettighetshavere, utredes av leieren.

Leieren betaler enhver omkostning som påløper i anledning opprettelse av denne kontrakt, bl. a. utgifter til stempel, tinglysning, kartforretning og konsesjon samt grunneierens utgifter til juridisk bistand i anledning kontraktens opprettelse og tinglysning.

Særskilte bestemmelser:

Så lenge det hviler lån på eiendommen i Den Norske Stats
Husbank skal det gjelde følgende:

Festekontrakten skal ikke kunne utløpe, selv om kortere festetid er avtalt. Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke. Husbanken eller kommunen skal i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenstående del av lånets løpetid. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallede festeavgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift) såfremt han har betinget seg panterett for festeavgiften. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomte etter dens verdi på løsningsdagen med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten en gang på de samme vilkår som nevnt i nærværende kontrakt, idet grunneieren da skal fastsette grunnleien til det som er vanlig grunnleie i strøket ved utløpet av festekontrakten eller overta bygningene på tomte etter lovlig skjønn.

Kontrakten er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, hvorav grunneier og leier har hvert sitt.

Onsøy, den 2/2 1962

ONSØY KOMMUNE

Johan Andreassen

Knut Kristiansen

Ordfører.

Undertegnede attesterer at **Knut Kristiansen**

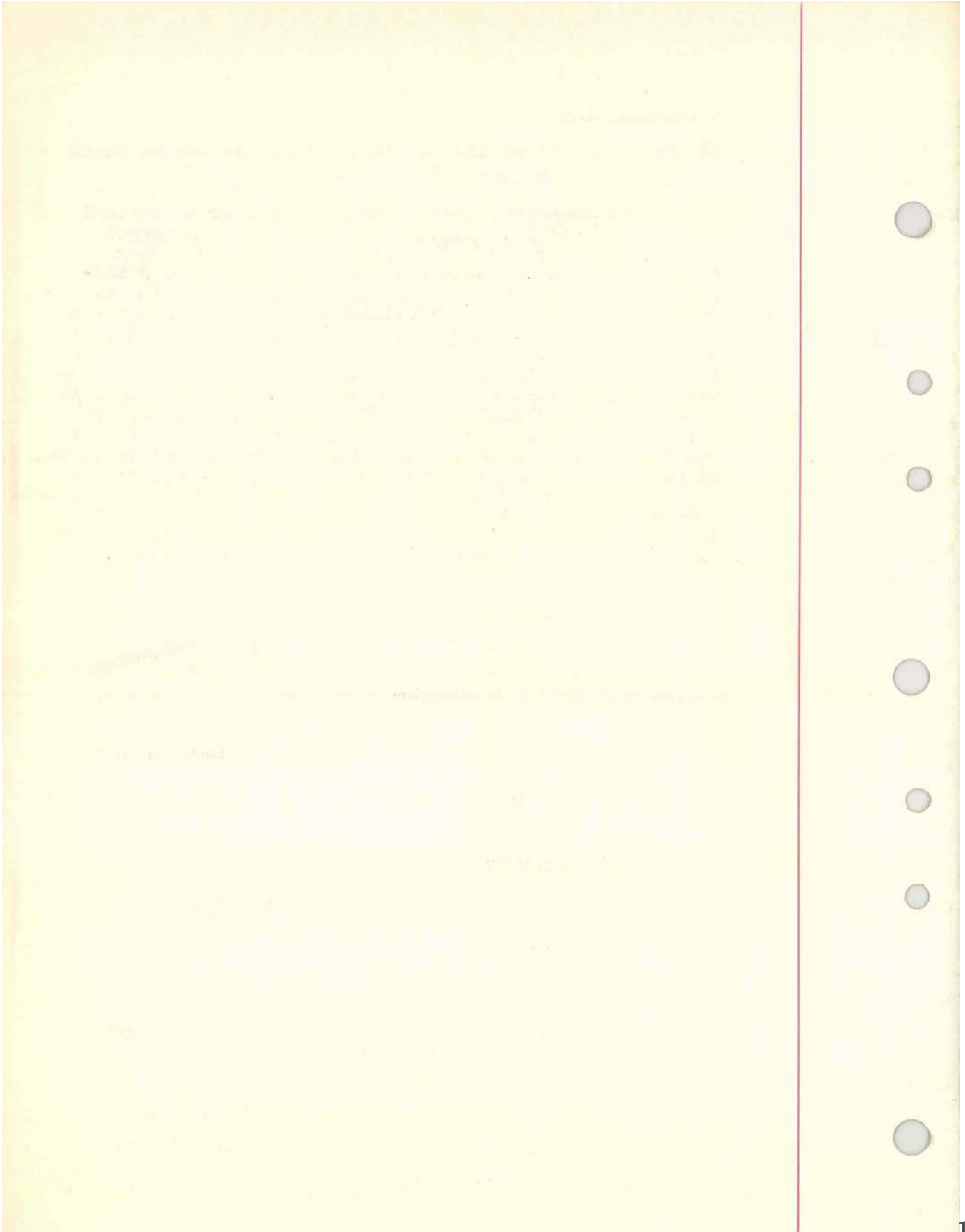
har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

Onsøy, d. u. s.

Odd Spydevold

Edvard Kristiansen

Sk. om at eiend. ikke er kansjerianspel., læst til hjelpedok.





Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	52	Bnr.:	24	Fnr.:	16	Snr.:	
Adresse:	Rødvollen 5						

Beskrivelse av dette produktet:

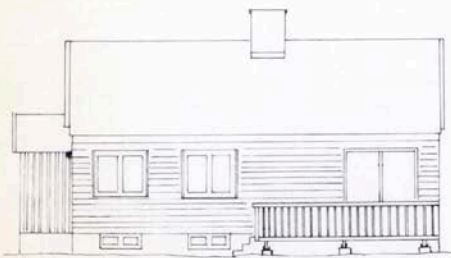
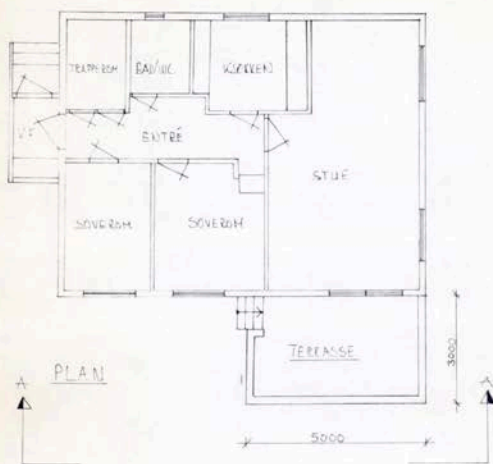
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 08.04.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist feiing/sjekk, dato: 08.04.2022		

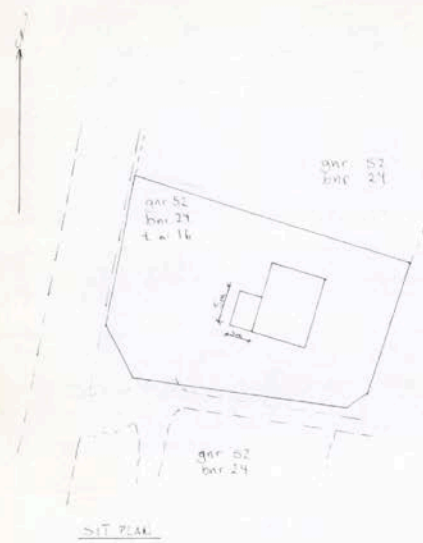
Med vennlig hilsen

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

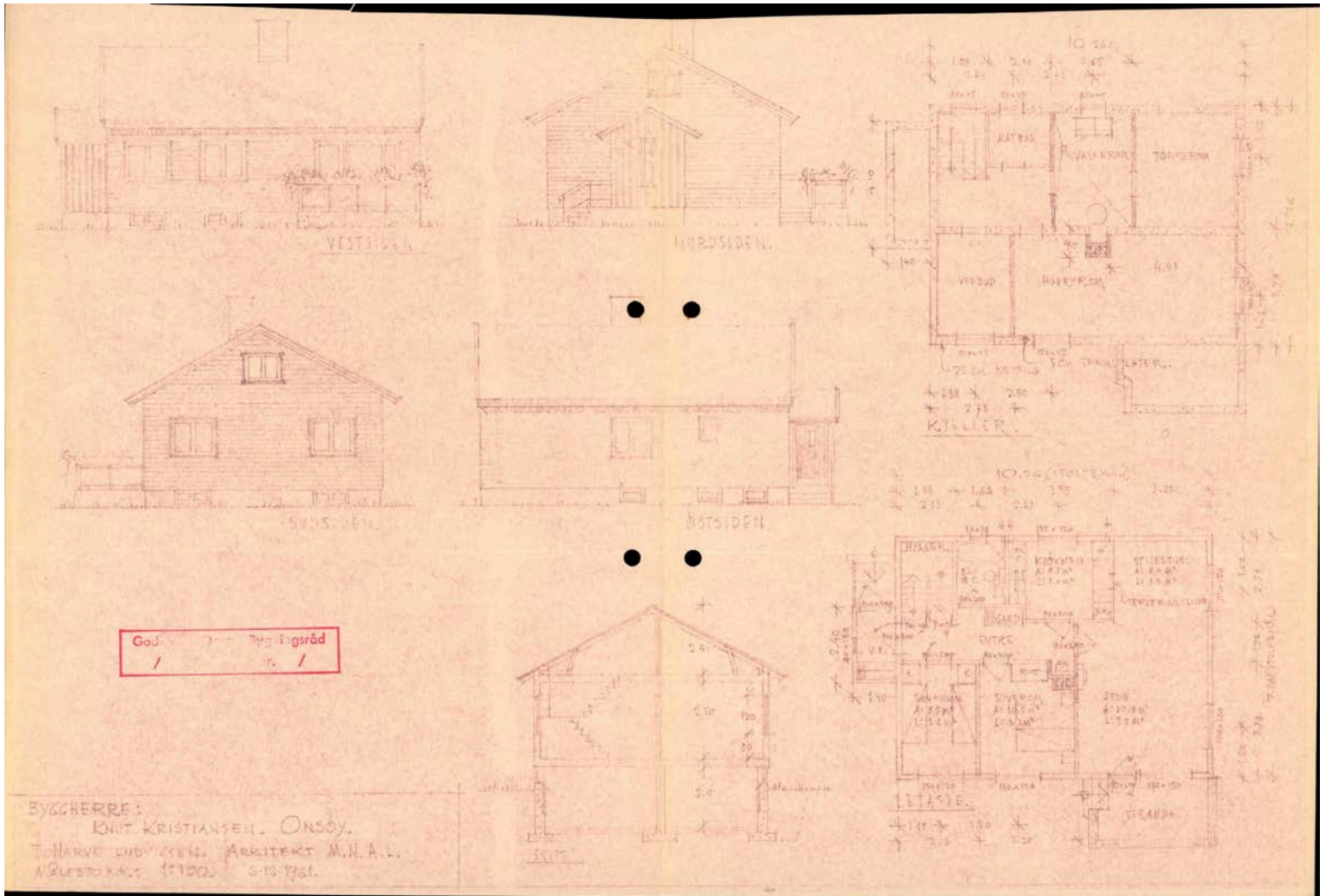


SETT A-A

A. S. TORNERØN



Nr.	Art.	Beskrivelse	Mat.	Tegn. nr.	Anmerking
		TERRASSE PLAN & FASADE			Målestokk Tegn. 1:25 Trac. 1:50 Ktr.
		KUBT KRISTIANSEN RØDVOLLEN 5.			Erstatning for
		M. Peterson & Son A/s MOSS			Erstatning av





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

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



PLUS 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

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

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



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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rødvollen 5
1621 GRESSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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