



aktiv.

Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY

**Familievennlig bolig i veletablert
og hyggelig nabolag – nærhet til
skole, barnehage og naturskjønne
omgivelser**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 890,-
Total ink omk.: Kr 3 793 890,-
Årlig festeavgift: Kr 7 828,-
Selger: Hans Jørgen Rigan
Anne Kristin Jacobsen
Line Rigan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 136/159 kvm
Tomtstr.: 810 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 727, bnr. 264
Fnr.: 96
Oppdragsnr.: 1111260046

Familievennlig bolig i veletablert og hyggelig nabolag – nærhet til skole, barnehage og

På populære Rolvsøy finner du en sjarmerende enebolig med mange muligheter – perfekt for deg som vil forme din egen boligdrøm!

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig nabolag, med nærhet til skole, barnehage, butikker, kollektivtransport og flotte turområder.

Boligen har gjennomtenkt planløsning og fleksible rom som enkelt kan tilpasses dine ønsker og behov. Her får du en unik sjanse til å sette ditt eget preg, oppgradere etter eget ønske og skape et hjem fylt med gode minner.

Sentral beliggenhet gir deg friheten til å nyte både byliv og naturoplevelser, ideelt for både store og små.

Velkommen til Kongleveien 30 – din mulighet til å realisere boligdrømmen på Rolvsøy!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	63
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 18 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 136 kvm Entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken, hobbyrom, 2 ganger, 3 boder og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Garasje og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Takstmannen har ikke hentet tegninger i kommunens digitale arkiv. anbefaler ytterligere kontroll.

Garasje

Det er ikke hentet tegninger i kommunens digitale arkiv. anbefaler ytterligere kontroll

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

810 kvm

Tomtebeskrivelse

Svakt skrånende tomt. Opparbeidet med plenareale, busker og beplantning. Godt skjermet og fint uteareal. Asfaltert i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

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.

Årlig festeavgift

Kr 7 828

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 15 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2040 i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festekontrakten er tinglyst den 9.november 1965 og er gjeldende i 100 år.

Framfester er Fredrikstad kommune.

Festeavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene.

Festekontrakt datert

09.11.1965.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde på Rolvsøy i Fredrikstad kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og er spesielt barnevennlig med kort avstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Det er gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum, og nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Rolvsøymarka. I tillegg er det gangavstand til handelsområdet ved Østfoldhallene, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er en eldre bolig oppført i trekonstruksjon over én etasje, med en lav krypkjeller og et lavt krypeloft over den opprinnelige delen. Bygningen ble opprinnelig reist i 1967, med påbygg og tilbygg utført på slutten av 1970-tallet og tidlig på 1980-tallet.

Eiendommen har byggegrunn av fjell.

Grunnmuren er konstruert av betong/støp, og det antas at det er benyttet en blokkekonstruksjon i tilbygget.

Dreneringen rundt boligen stammer fra byggeåret 1967.

Bygningens vegger består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, med sperrekonstruksjon og et undertak av sutakplater. Taktekingen består av ståltakplater, mens tilbygget har betongtakstein.

Takrenner og beslag er utført i lakkert/behandlet stål, med enkelte renner og nedløp i plast.

Etasjeskillerne i boligen er bygget som trebjelkelag. Under trebjelkelaget og stubbegulvet finnes en krypkjeller.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, som stammer fra byggeåret, 1976 og sannsynligvis 1990-tallet. Hovedytterdøren er i teak, og balkongdørene er malte tredører.

Til eiendommen hører en veranda i impregneret trekonstruksjon med malte materialer i rekkverket. Det er også en enkel, åpen tretrapp opp til verandaen.

Garasjen er en eldre, enkel og uisolert trekonstruksjon med et saltak/pulttak tekket med asfaltpapp. Den har en sidehengslet eldre port i tre, gruset gulv og en separat inngang til en bakenforliggende bod.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.04.2026 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Takkonstruksjon for tilbygget del er ikke besiktiget/kontrollert.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Punktert vindu i tilbygget fløy.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Eldre dører, mindre/noe luftlekkasje mellom dørblad og karm må påregnes. Eldre dører har overskredet/kort gjenværende forventet teknisk levetid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkobling er ok iht forskrift når tanken ble installert

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Etasje > Bad - Generell

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Spesialrom - Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

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

Spalte for tilluft mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adgang til deler av kryptjelleren. Kryptjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.

Deler av kryptjeller har trang/vanskelig adgang for inspeksjon. Evt ytterligere kontroll og Årlig ettersyn anbefales.

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsopgaven for utfyllende informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Se vedlagt egenerklæring i salgsopgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

BRA-i 136 kvm: Entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken, hobbyrom, 2 ganger, 3 boder og 4 soverom

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 23 kvm: Garasje og bod

Standard

Velkommen til en hyggelig enebolig på Rolvsøy, Fredrikstad.

Drømmer du om å bo i et rolig og barnevennlig nabolag, med kort vei til både natur og byliv? Kongleveien 30 byr på muligheten til å skape ditt eget hjem i et veletablert boligområde på Rolvsøy i Fredrikstad. Her bor du nær skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turmuligheter i Rolvsøymarka – perfekt for deg som setter pris på friluftsliv og et aktivt hverdagsliv.

Eneboligen er opprinnelig bygget i 1967 med trekonstruksjon, og har fått på- og tilbygg på sent 70- og tidlig 80-tallet, noe som gir huset en sjarmerende og romslig karakter. Med 136 kvm bruksareal fordelt på entré, stue, kjøkken, hobbyrom, 4 soverom, flere boder og terrasse, får du plass til både familie, hobbyer og gjester. Her ligger alt til rette for å skape din egen drømmebolig, hvor du kan sette ditt personlige preg.

Boligen har behov for generell oppgradering og vedlikehold for å tilfredsstille dagens krav til stil og standard. Det gir deg muligheten til å forme hjemmet helt etter egne ønsker og behov, enten du ønsker moderne løsninger eller å bevare den klassiske sjarmen.

Tomten er skrånende til flat, med veranda, terrasse og frittliggende garasje på 23 kvm. Her har du plass til både bil og oppbevaring av sykler eller sportsutstyr – en bonus for deg som liker å utforske nabolagets turstier og rekreasjonsmuligheter. Eiendommen har offentlig vann og avløp samt god adkomst via offentlig vei.

I nabolaget finner du Østfoldhallene med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, og det er gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum. Her får du det beste av to verdener – fredelige omgivelser og enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Kongleveien 30 er et hjem med mye potensial, og venter på nye eiere som ønsker å legge sin egen plan for fremtiden.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg, tepper og parkett/tregulv.

Vegger: Tapet/malt tapet og trepanel.

Himling: Malte plater/takessplater og trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern samt noe i plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Toalettrommet har ingen ventilering.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eventuelt lekkasjevann vil renne ned i krypkjeller.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Enkelt garasje samt plass til parkering på tomten.

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ellers elektrisk oppvarming.

Sist sjekket/feiling, dato: 16.03.2023.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 700 000

Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 890 (Omkostninger totalt)

110 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 793 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 810 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 813 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 26 795 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunnleie bolig: kr 7 828,00

Renovasjon - 140 l: kr 3919,00

Branntilsyn 1 løp: kr 488,00

Eskatt bolig: kr 4597,00

Vann - bolig: kr 2598,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Avløp - bolig: kr 7885,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Totalt: kr 31 392,00

Eiendomsskatt

Kr 4 597 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 008 283 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 033 130 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 727, bruksnummer 264, festenummer 96 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/727/264/96:

09.11.1965 - Dokumentnr: 304711 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 94

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Utdrag av festekontrakt

(Dette er kun et sammendrag. Fullstendig festekontrakt er vedlagt salgsoppgaven.)

Eiendommen er festetomt fra Rolvsøy kommune, med opprinnelig avtale inngått 1. november 1965. Festeforholdet løper i 100 år fra oppstart, med rett til fornyelse for fester i perioder på 50 år.

Tomten utgjør ca. 810 m² og er regulert til boligformål. Fester har disposisjonsrett til tomten i samsvar med gjeldende regelverk, mens bortfester (kommunen) har visse forbehold knyttet til grunnen.

Det betales årlig festeavgift, som kan reguleres hvert 15. år basert på blant annet rente- og verdiutvikling. Ved mislighold kan bortfester kreve avgiften inndrevet og i ytterste konsekvens heve festeforholdet.

Ved utløp av festetiden har fester rett til fornyelse. Dersom feste ikke fornyes, kan bortfester kreve å overta bebyggelsen til markedsverdi, fastsatt ved skjønn dersom partene ikke blir enige.

Tomten skal bebygges innen fastsatte frister og benyttes i henhold til reguleringsplan.

Det foreligger også bestemmelser om blant annet adkomst, tekniske anlegg (vann, kloakk mv.), forsikring og vedlikehold.

Se vedlagt tinglyste dokumenter i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.11.1967. Det er ikke mottatt ferdigattest for seinere tilbygg fra 1970-tallet og 1980-tallet. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknads pliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse fremstår hovedsakelig i samsvar med dagens bruk. Dog er tegninger for tilbygg svært utydelige og vanskelige å tyde. Det kan derfor fremkomme avvik. Veranda og påbygg ved inngangsparti fremkommer ikke i mottatte tegner.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.11.1967.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, ikrafttredelse 15.06.2023.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg.

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

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 400 Fotograf

2 250 Interiørveiledning/styling

5 950 Kommunale opplysninger

22 200 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl garantipremie/inneståelse

13 950 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. kr 2.800,- (inntil 2 stk gratis)

1 090 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og hjemmelsklæring

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 111 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 950 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

01.05.2026















aktiv.
Tar deg videre























FOTO
etertera


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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kongleveien 30 , 1664 ROLVSØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 727, bnr. 264, fnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 19389-1285

Eiendomsverdi ref nr: SY8705

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



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

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligstaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig, oppført i trekonstruksjon over 1 etasje samt lav krypkjeller og lavt krypeloft over opprinnelig del. Opprinnelig bygget i 1967, Påbygget og tilbygget sent på 1970 tallet og tidlig 1980 tallet. Saltak i trekonstruksjon, undertak av sutakplater teknet med ståltakplater og betongtakstein på tilbygget del. Grunnmur i betong/støp, sannsynligvis blokkekonstruksjon i tilbygg.

Enkle overflater utstyr og innredninger fra byggeårene samt vedlikeholdsoppdatering og noe oppussing/modernisering. Bad er fra byggeår og kjøkken er byttet etter byggeår. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Våtrom må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår/1970 tallet må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje. Frittliggende garasjebygning: Eldre konstruksjon med vedlikeholds/utskiftings-behov.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater, samt betongstein på sidebygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak(takkonstruksjon, taktekking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål, samt noe renner/nedløp i plast

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår samt 1976 og sannsynligvis fra 1990 tallet (ikke stempel i spacer)

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Veranda i impregneret trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk. Enkel åpen tretrapp til veranda. Ikke montert rekkverk.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg, teppe og parkett/tregulv. Veggene har tapet/malt tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater/takessplater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det foreligger feierrapport fra 2023, ingen pålegg registrert.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Totalrehabilitering må påregnes.

Det ble forsøkt hulltaking fra toalettrom, men avsluttet da det

sannsynligvis ligger kantbjelke spikerslag opp fra bunnsvill.

Det ble ikke avdekket unormale fuktstørrelser med overflatesøk med protimeter SM

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte eik fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskbeslag. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. En del av kjøkkenet fungerer som vaskerom. Opplegg for vaskemaskin samt stor plast skyllekum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Gulvmontert wc og liten vegghengt håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern samt noe i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Evt lekkasjevann vil renne ned i krypkjeller.

Oppgradert el-skap, 56 amp hoved, 11 fordelingskurser med automater.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1967.

Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende til noe flat tomt ikke etablert spesifikt fall ut fra undermuren.

Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast og er fra ca 2022. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Opplysninger fra eier.

Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen ligger i rødt aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Takstmannen har ikke hentet tegninger i kommunens digitale arkiv. Anbefaler ytterligere kontroll.

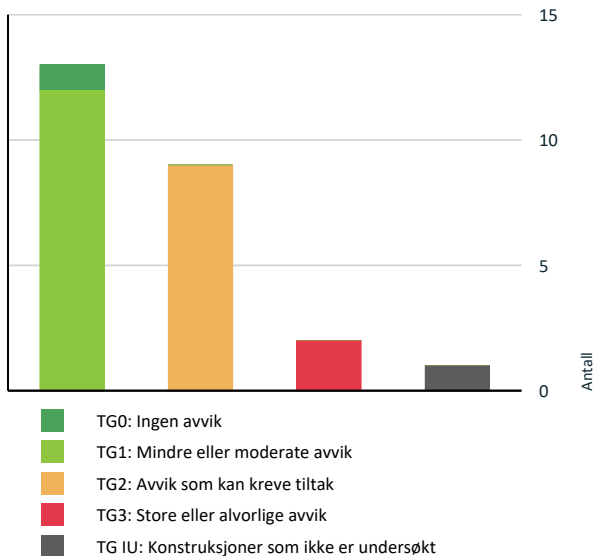
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke hentet tegninger i kommunens digitale arkiv. Anbefaler ytterligere kontroll

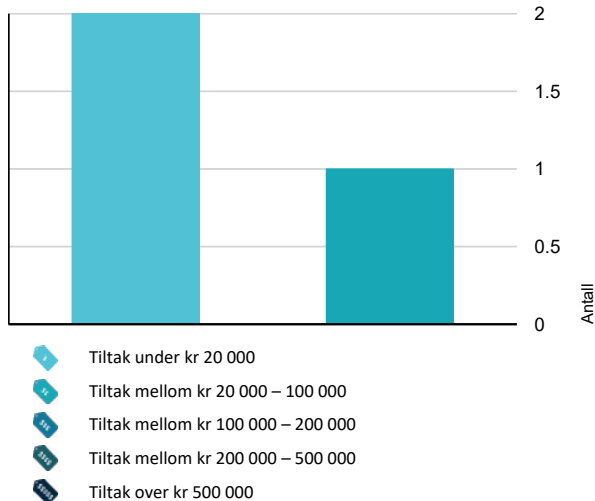
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Kongleveien 30, på Rolvsøy i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler Fredrikstad, på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra tegninger og oppmåling og tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Terrengeforhold

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1967

Kommentar

Eiers opplysning.

Anvendelse

Bolig tatt i bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygget i lengderetning, syd/vest. (eier er noe usikker på tidspunkt, slutten av 70 tallet)
1981	Tilbygg	Tilbygget sidefløy. (eier er noe usikker på tidspunkt)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stålplater, samt betongstein på sidebygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak(takkonstruksjon, taktekking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål, samt noe renner/nedløp i plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av sutakplater. (asfaltimpregnerte plater)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Takkonstruksjon for tilbygget del er ikke besiktiget/kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ytterligere kontroll bør foretas. Etablere tilkomst for inspeksjon. Fare for skjult fukt/råte.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår samt 1976 og sannsynligvis fra 1990 tallet (ikke stempel i spacer)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Avdekket et punktert vindu i tilbygget fløy.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke, og kun synlig under spesielle lys og temperaturforhold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Eldre dører, mindre/noe luftlekkasje mellom dørblad og karm må påregnes. Eldre dører har overskredet/kort gjenværende forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører fra byggeår har begrenset levetid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i impregneret trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel åpen tretrapp til veranda. Ikke montert rekkverk.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av beleg, tepper og parkett/tregulv. Veggene har tapet/malt tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater/takessplater og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det foreligger feierrapport fra 2023, ingen pålegg registrert.

Tilstandsrapport



! TG 11 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Deler av krypkjeller har trang/vanskelig adgang for inspeksjon. Evt ytterligere kontroll og Årlig ettersyn anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Årlig ettersyn anbefales. Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adgang. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble forsøkt hulltaking fra toalettrom, men avsluttet da det sannsynligvis ligger kantbjelke spikerslag opp fra bunnsvill. Det ble ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte eik fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskbeslag. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. En del av kjøkkenet fungerer som vaskerom. Opplegg for vaskemaskin samt stor plast skyllekum.



ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvmontert wc og liten vegghengt håndvask.

Vurdering av avvik:

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

Spalte for tilluft mangler.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Manglende ventilering kan føre til forhøyet fukt og dårlig innelima. Etablere tilluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendig stoppekran må lokaliseres og merkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern samt noe i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Evt lekkasjevann vil renne ned i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkobling er ok ihht forskrift når tanken ble installert

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Overskredet forventet levetid på berederen. Utskifting må påregnes. Brannfare i el tilkobling, bør utbedres.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Oppgradert el-skap, 56 amp hoved, 11 fordelingskurser med automater.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Uvisst tidspunkt for oppgraderinger.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utvidelse av anlegg 2010.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Enkel el kontroll anbefales.

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.



TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1967.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kun lav krypkjeller. Virker tørr på befaringen. Ukjent tilstand ved lengre tids nedbør. Bør sjekkes med jevne mellomrom.

Besørge god avrenning av overflatevann ute.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Skrånende til noe flat tomt Ikke etablert spesifikt fall ut fra undermuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Etablere god avrenning av overflatevann. Sjekkes ved betydelig nedbør.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast og er fra ca 2022. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Opplysninger fra eier. Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i rødt aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Radonmåling bør foretas og evt tiltak iverksettes. Radon er helseskadelig gass.

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

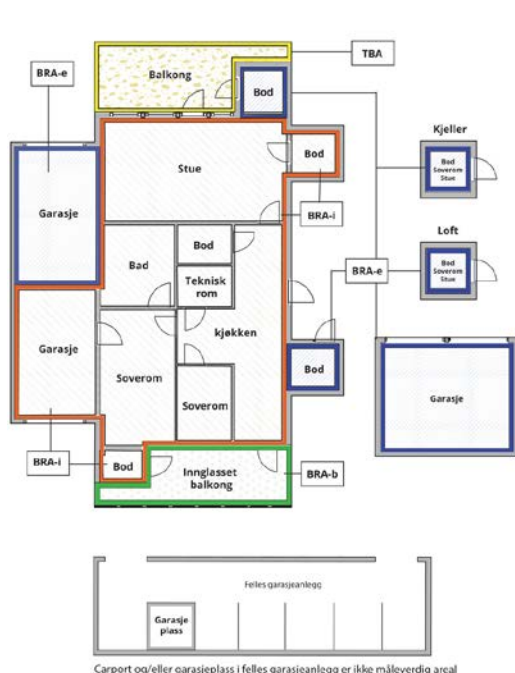
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass 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 bod'er
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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	136			136	18
SUM	136				18
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue, kjøkken, gang 2, bod 2, bod 3, hobbyrom, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannen har ikke hentet tegninger i kommunens digitale arkiv. Anbefaler ytterligere kontroll.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke hentet tegninger i kommunens digitale arkiv. Anbefaler ytterligere kontroll

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Terje Frost Hans Jørgen Rigan	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	727	264	96	0	822.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongleveien 30

Hjemmelshaver

Rigan Elsa Berit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre veletablert boligområde på Rolvsøy. Området består i hovedsak av lav frittliggende eneboligbebyggelse i trekonstruksjon. Barnevennlig område med kort vei til skoler og barnehager samt idrettshall. God bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Noe gangavstand til handels-område med diverse forretninger ved Østfoldhallene. Flotte tur og rekreasjonsområder i nærområdet/Rolvsøymarka

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er oppført på: Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Opparbeidet med plenareale, busker og beplantning. Godt skjermet og fint uteareal. Asfaltert i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 436 700	2026	Opplysninger fra Komtek

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				7 500

Kommentar

Årlig premie er kun estimert av takstmannen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bodareal.

Byggeår

1967

Kommentar

Eiers opplysning.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt løpende vedlikehold er oppfulgt, dog med stedvis etterslep og reparasjon/utskiftingsbehov

Beskrivelse

Eldre garasje oppført i enkel uisolert trekonstruksjon. Saltak/pulttak i trekonstruksjon, tekket med asfaltpapp. Sidehengslet eldre port i trekonstruksjon. Gruset gulv. Separert inngang på siden til bakenforliggende bod. Eldre konstruksjon med vedlikeholds/utskiftings-behov.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.04.2026	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Ettersendt fra megler. Ikke utfylt - Dødsbo	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hans Jørgen Rigan

Boligen

Kongleveien 30
1664 Rolvsøy

3107-727/264/96/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Har ikke kjennskap til eventuelle feil.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Kongleveien 30 - Nabolaget Nesskogen/Rekustad - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Moserabben Linje 8	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 184 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	18 min 1.6 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	22 min 2 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	21 min 1.9 km
Glemmen vgs - Lisleby	7 min

Ladepunkt for el-bil

Hovedkontor Europris	17 min
----------------------	--------

«Nærhet til det som trengs, stille og rolig strøk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

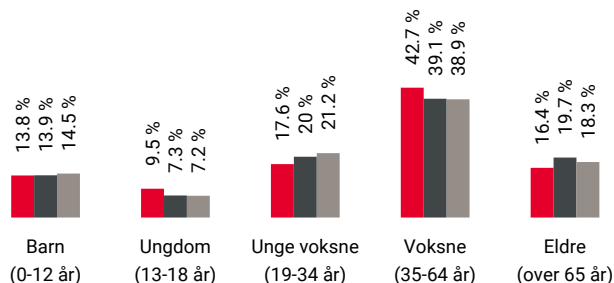
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesskogen/Rekustad	1 469	609
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veslefrikk Steinerbarnehagen (1-5 år) 31 barn	7 min 0.6 km
Trollklubben barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Rolvøy barnehage (1-5 år) 105 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	13 min 1.2 km
Meny Østfoldhallene	20 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport

	Rekustad skole Ballspill	12 min	1.1 km
	Rolvøyhallen - grusbane Aktivitetshall, fotball	13 min	1.1 km
	MUDO Gym Fredrikstad	18 min	
	EVO Greåker	6 min	

Boligmasse



- 78% enebolig
- 7% rekkehus
- 8% blokk
- 8% annet

«Kort vei til Fredrikstad og Sarpsborg, samt E6. Nær til alle butikker og kjøpesenter. Lett å parkere, og kort vei til skog og mark. Veldig godt kollektiv-tilbud :)»

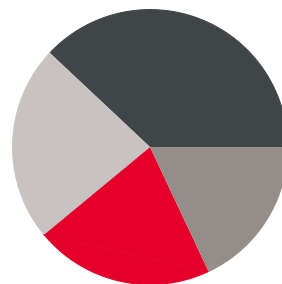
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Østfoldhallene	20 min
	Apotek 1 Østfoldhallen	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



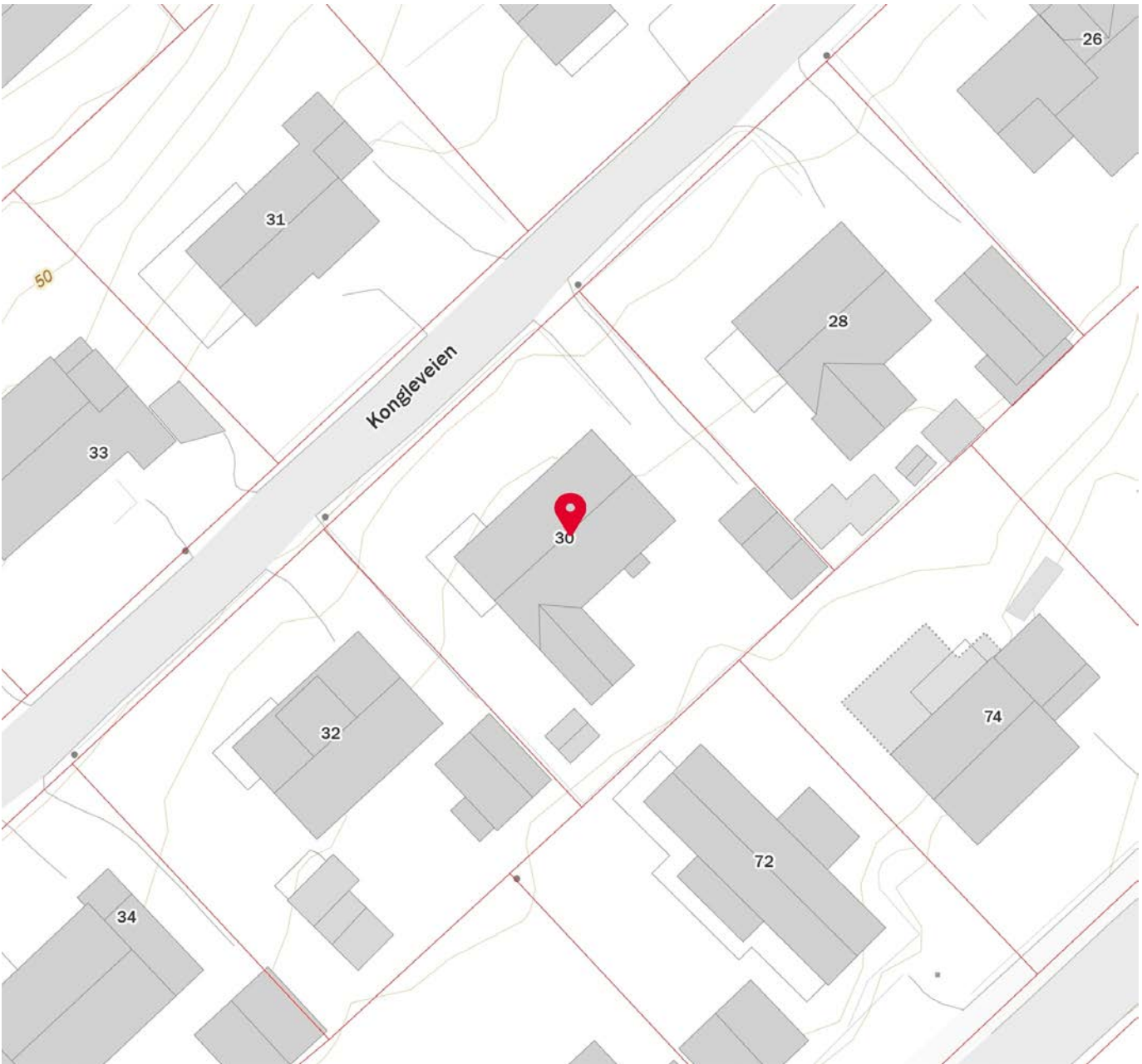
0%

43%

- Nesskogen/Rekustad
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Grunnkart



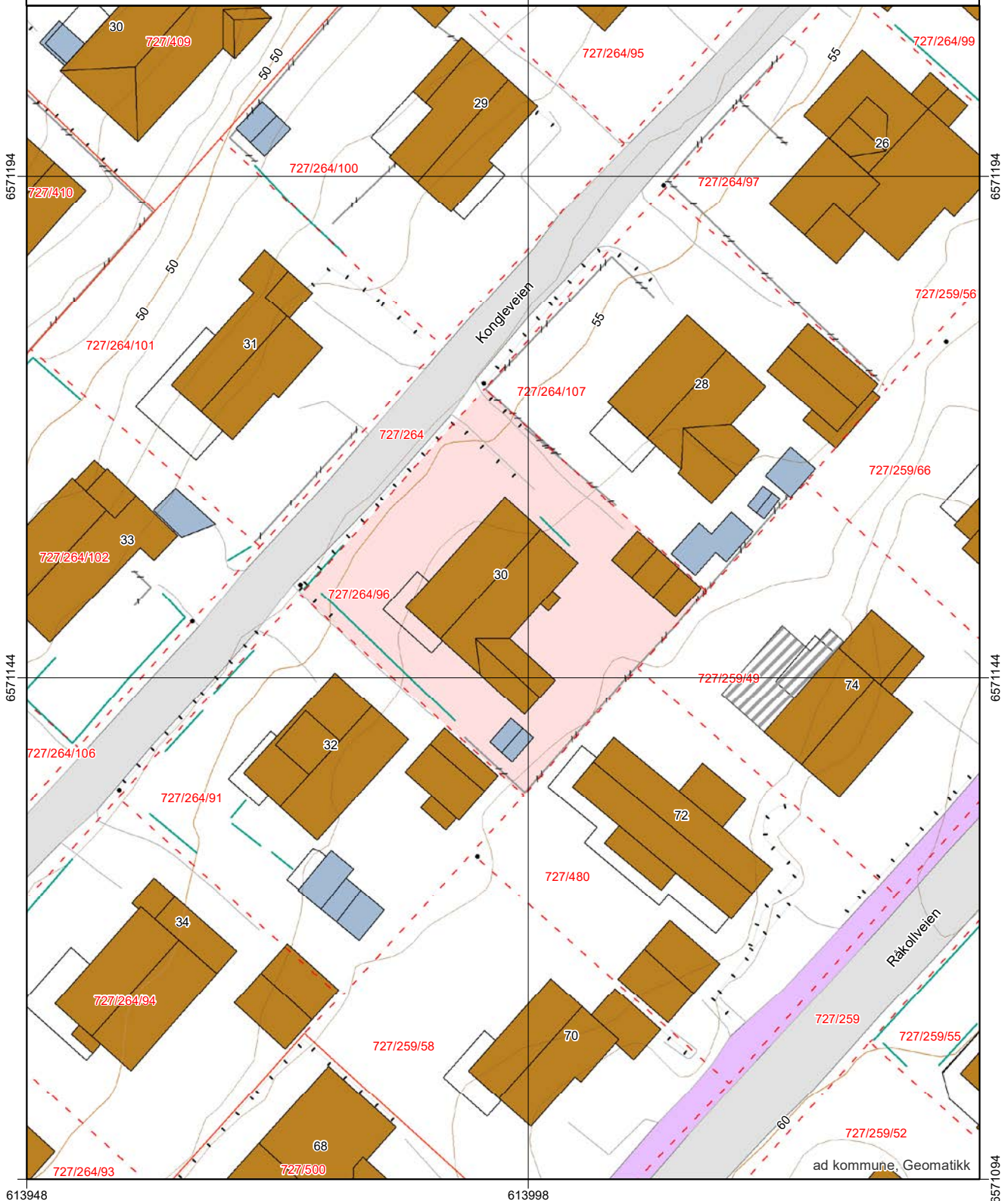
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/264/96/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-15



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





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

Eiendomsrapport for 727 / 264 / 96 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	Omkræts
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Oversiktskart



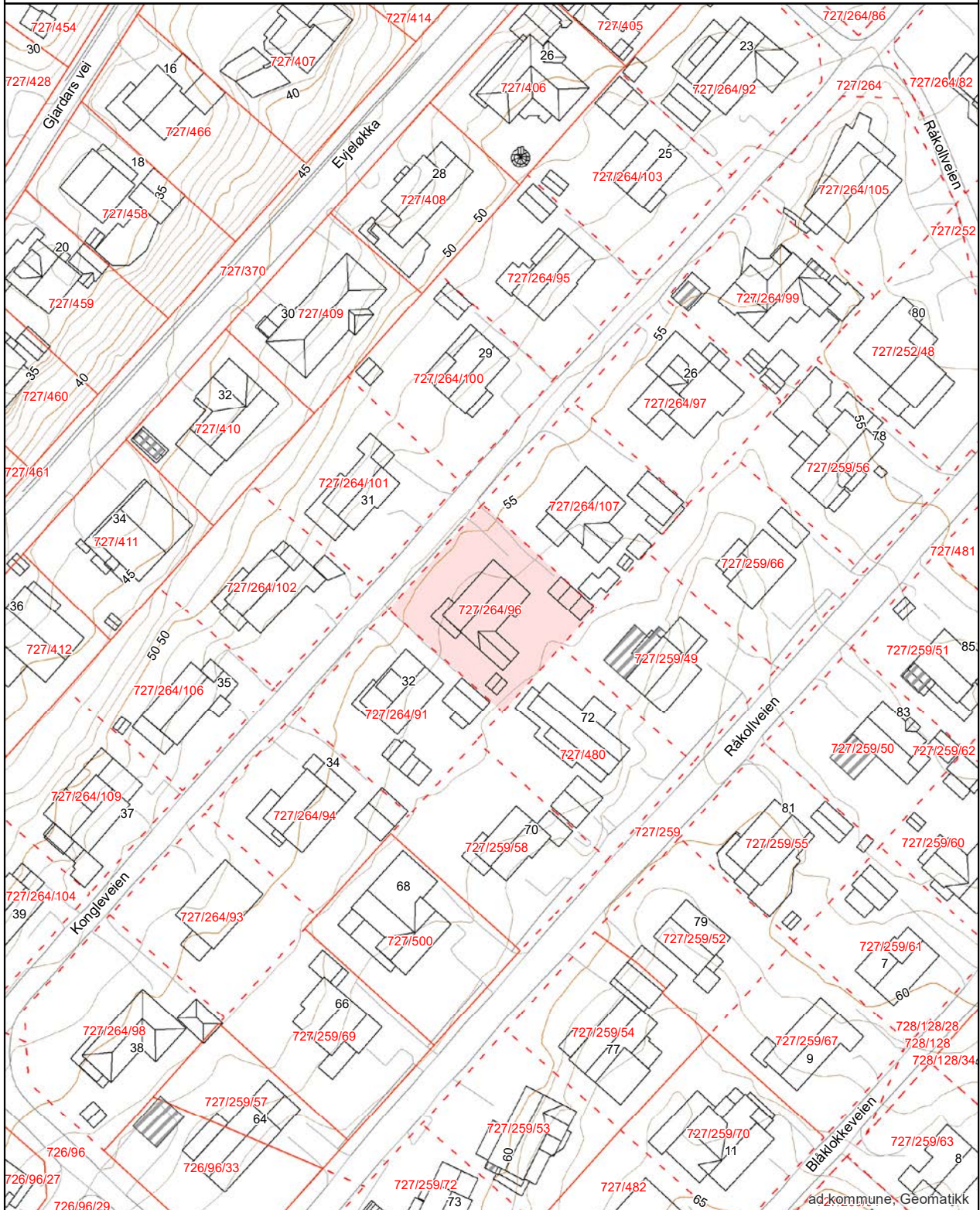
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/264/96/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15



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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571131.95482	613997.280537	Ikke spesifisert	0.64	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
2	6571132.38315	613996.800288	Ikke spesifisert	29.34	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
3	6571151.98109	613974.989291	Ikke spesifisert	27.6	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
4	6571172.52956	613993.386513	Ikke spesifisert	29.37	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
5	6571152.729	614015.065272	Ikke spesifisert	0.55	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
6	6571152.35501	614015.4804	Ikke spesifisert	10.32	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
7	6571144.66017	614008.618096	Ikke spesifisert	17.03	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-727/264/96

Bruksnavn		Beregnet areal	822.3
Etablert dato	09.11.1965	Historisk oppgitt areal	810.0
Oppdatert dato	22.09.2025	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 festegrunn |
| <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
KARIANNE RAGNHILD HJØRNEVIK NES		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	F - Fester		Postboks 1405	1/1
ELSA BERIT RIGAN		F - Fester	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	18.02.2019	18.02.2019		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.10.2004	822.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193837433	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193837441	0	181 - Garasjethus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193837433: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	135.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	135.0
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	05.11.2020	05.11.2020
EB - Endre bygningsdata	14.12.2022	14.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	135.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H99	0	135.0	0.0	135.0	0.0
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193837441: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kongleveien	30		1664 ROLVSØY

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 727/264/96/0

Eierrepresentant: Rigan Elsa Berit Etterlatte

Regningsmottaker: Rigan Elsa Berit Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	727	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	264	Oppgitt areal	810 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	96	Beregnet areal	822,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kongleveien 30 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Nesskogen	Kirkesogn	Rolvsøy	Valgkrets	Rolvsøy
---------	--------------------------------	--------------	-----------	-----------	---------	-----------	---------

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193837433	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		135

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RIGAN ELSA BERIT			1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
80	GRUNNLEIE BOLIG	5 710,50 k4	kr 1,00	01.07.2026	1/1	0	kr 5 711,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 436 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 4 597,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 29 275,00



Rigan Elsa Berit Etterlatte

Kongleveien 30
1664 ROLVSØY

Deres referanse

Vår referanse

2026/12372-1 (TOFU)

Dato

29.04.2026

Eiendom 727/264/96 - Kongleveien 30 - Regulering av festeavgift

Vi viser til din festekontrakt på overnevnte eiendom tinglyst den 9. november 1965. Festetiden er 100 år fra 1. november 1965 med et festeareal på ca. 810 m².

Festeavgiften utgjør i dag kr. 5 710,00 pr. år, festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2010. Regulering foretas hvert 15. år i henhold til festekontrakten, tomtefesteloven § 15 og statistisk sentralbyrås konsumprisindeks for november.2025. Neste regulering blir 1. november 2040 på bakgrunn av tomtefesteloven § 15 (30. år), se vedlegg.

Ny festeavgift med virkning fra 1. november 2025 utgjør kr. 7 828,00

Festeavgiften vil bli endret på avgifts-regning for neste kommunale avgifter fra 28.04.2026, korrigert for tidligere innbetalte festeavgift for 2026.

Har du spørsmål i forbindelse med regulering kan undertegnede kontaktes på telefon 69 36 13 05 eller postmottak@fredrikstad.kommune.no.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tore Fuglår
overingeniør/eiendomsforvalter

Vedlegg:

- 1 Priskalkulator SSB
- 2 Tomtefesteloven § 15

Kopi til eksterne mottakere:
Lars Ketil Liane

Eiendom

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000

Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY.
- Gårdsnummer: 727, Bruksnummer: 264, og Festenummer: 96.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 9.novembert 1965 og er gjeldende i 100 år.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: <u>7 828,-</u>	
Neste regulering	Når: <u>2040</u>	
Hvordan reguleres festeavgiften?		<u>Markedspris</u>
Festeavgiften betales?		<u>Forskuddsvis</u>
Utløp av festekontrakten	Dato: <u>01.november 2065</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.

Dagb. nr. 4711
~~One~~ ~~Ser~~ ~~iver~~ ~~em~~ ~~bede~~

FESTEKONTRAKT

St.m. kr. 25,-

9 NOV. 1965

Kfr. R.S./B.S.

Rolvsøy kommune bortleier herved til Per Andersen, f.24.2.1927.
en tomt av den av Rolvsøy kommune bygglede eiendom gnr. 127
bnr. 264 i Rolvsøy.

Tomten er fraskilt eiendommen ved kart- og oppmålingsforretning
datert 1.11.65 og er gitt tomt nr. Arealet er 810 m².

Grensene for tomten beskrives således:

I nord: Punkt 26 til punkt 38 = 30.00 m
" 38 " " 37 = 27.00 m
" 37 " " 27 = 30.00 m
" 27 " " 26 = 27.00 m.

Tomten bortleies for benyttelse til oppføring av boligbebyggelse.
Da tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus, har festeren
enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne
benyttelse krever etter den til enhver tid gjeldende bygnings-
lovgivning. Forøvrig tilligger disposisjonsretten til grunnen
under tomten, kommunen. For mulig skade som voldes festeren ved
utøvelse av denne disposisjonsrett er kommunen ansvarlig.

Festet tar sin begynnelse fra 1.11.1965
og varer i 100 - ethundre-år. Ved festetidens utløp har festeren
rett til å fornye festekontrakten for 50 - femti - år av gangen.

Kommunen kan ikke gjøre gjeldende sine rettigheter ved at
festekontrakten utløper, med mindre den skriftlig har varslet
festeren med en måneds varsel om kontraktstidens utløp, med rett
for festeren til å fornye festeforholdet. Fornyes ikke feste-
forholdet, har festeren plikt til å fjerne bebyggelsen og til å
fravike det festede areal. Kommunen kan imidlertid ikke kreve
dette så lenge det på bebyggelsen hviler pant for sådanne bygge-,
påbygnings-, reparasjons-, eller konverteringslån om samme som
nevnt nedenfor.

Rolvsøy kommune har, hvis festekontrakten ikke fornyes, rett til
å kreve å få kjøpt bebyggelsen etter den verdi den har i handel
og vandel. I mangel av avtale fastsettes beløpet ved skjønn.

Jfr.lov nr.1 av 1.6.1917 kapitel 1. Kommunen plikter å ta

endelig stilling til kravet straks det foreligger rettskraftig skjønn. Den har, for forberedelse av eventuell utövelse av retten, adgang til ved festerforholdets opphør å forlange avholdt skjønn. Festeren bærer omkostninger til stempel og tinglysning av overdragelsesdokumentene samt alle skjønnsutgifter.

Overtagessummen betales kontant i den utstrekning den ikke avgjøres ved overtagelse av pantegjeld. Opphører festerforholdet ved festerens vesentlige misligholdelse, gjelder de samme bestemmelser som foran, dog således at verdien i handel og vandel skal reduseres med 10 - ti%.

I alle misligholdelsestilfelle er festeren erstatningspliktig etter gjeldende rettsregler. For tomten betaler festeren til Rolvsøy kommune en festeavgift på 11.5 öre pr. m² pr.år, d.v.s.

kr. 93.15 kroner nittitre 15/100 ----- pr.år.

Grunnleien skal kunne reguleres hvert 15 år under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av Sorenskriveren i Onsøy og 2 mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder rettergangslovens kap.3^o.

Avgiften forfaller til betaling den 1.10 og 1.4 med en halvpart hver gang. Avgiften betales forskuddsvis for halvåret. Ved inngåelsen betales festeavgift for tiden fra kontraktens ~~h~~ begynnelse. Av forfallede avgift betales 5% rente fra forfall til betaling skjer. Skyldig avgift kan av leieren ikke anvendes til ~~h~~ forsikringslikvidasjon overfor kommunen. For avgiften med renter og eventuelle omkostninger, derunder auksjonsomkostninger, skal Rolvsøy kommune, i festeretten med bebyggelse som blir oppført på tomten, og i assurance/erstatningsbeløp vedkommende bebyggelsen, ha pant for forfallede avgift for 3 år samt for retten til fremtidig avgift.

Så lenge det påhviler tomten lån i Den Norske Stats Husbank eller i annen låneinstitusjon, ydet til husets oppføring, påbygging eller vedlikehold eller konvertering av sådanne skal Rolvsøy kommune ha prioritet for forfallede festeavgift kun for et år, foruten for retten til fremtidig avgift.

For tilfelle av festedighet gjelder at vedkommende bank, eller Rolvsøy kommune skal være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. I tilfelle av misligholdelse med spesielt festeavgifts betaling er Rolvsøy kommune også berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søksmål for inndrivelse av avgift med renter og omkostninger, likesom den kan inndrive avgiften m.v. hos festeren personlig, og forøvrig til sin dekning gjøre bruk av de muligheter som gjeldende panterett tilsier. Derimot kan bebygget tomt ikke forlanges ryddiggjort. Misligholdes avgifts betaling for tomten ennå er blitt bebygget, kan Rolvsøy kommune heve kontrakten.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt inne to år og fullført på normal tid. Oversittelse av denne frist gir kommunen adgang til å heve kontrakten. Kommunen kan etter søknad forlenge fristen.

Fristen skal forlenges, dersom det er arbeider som kommunen skal utføre (vei, vann og kloakk) og som er til hinder for at bebyggelse kan skje innen den opprinnelige frist.

Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med stadfestet utparselleringsplan og vedtekt. Etter krav til enhver tid fra Rolvsøy kommune plikter festeren:

- a. Å opparbeide og vedlikeholde avkjørsel og adkomstvei fra regulert veg til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benyttes samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan og vedtekter til enhver tid påbyr det. Avkjørsel må bygges etter Rolvsøy Ingeniørvesnes anvisning.
- b. Finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk elektrisk strøm og telefon for andre tomter eller eiendommer, og at slike ledninger som er eller blir lagt, blir til felles benyttelse for flere.

Det økonomiske mellomvarende mellom festerne i anledning av foranstående samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning samme, selv om det ikke foreligger noen rettstvist, 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 Tunsø og Rolvsøy og to mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder reglene i Retterganglovens kapitel 32. Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner Sorenskriveren i Onsøy voldgiftsdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten kan av rekvirenten forlange forskudd innbetalt for behandlingen.

Festeren har ikke rett til å overdra eller leie bort tomten til andre, men har rett til å overdra festeretten i forbindelse med overdragelse av fullt ferdig bebyggelse.

Leieren plikter selv å inngjerde sin tomt. Støter denne til nabo i forhold til gr. 127 bnr. 2 overtar festeren den gjerdeplikt som eieren av denne eiendom har når det gjelder fremtidig fornyelse og vedlikehold av gjerde. Leieren er forpliktet til enhver tid å holde den på tomten oppførte bebyggelse assureert i godkjent forsikringsselskap. Hus må ikke borttas eller nedrives uten utleierens samtykke. Festeren forplikter seg til å la naturlige vannsig, vannavløp eller vannveier i terrenget å være som tådligere. Overflatevann skal ikke føres i kloakk. Til spillvannskloakk må bare føres avløp fra innvendig utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp vannpost i friluft. Alle tilknytninger til vann- og kloakknnett skal spesielt anmeldes til Rolvsøy Ingeniørkontor. Festeren er ansvarlig for at grunn ikke igjenfylles før kontroll er foretatt av dette.

Den forannevnte leie omfatter leie av snau grunn. I tillegg til forannevnte grunnleie plikter festeren å betale Rolvsøy kommune hans utlegg til grunneieren etter takst av herredsskognesteren for trær som blir stående igjen på tomten før den bebygges. Festeren blir dermed eier av dem, men kan ikke fjerne trærne eller trær som senere vokser opp på tomten uten samtykke av Rolvsøy kommune. Beløpet forfaller til betaling ved festekontraktens inngåelse.

Tomten skal overtas fri for heftelser ifølge pantobligasjoner, panteforbehold i skjøte, føderåd og forkjøpsrett.

Med betaling av forannevnte grunnleie samt beløp nemnt nedenfor under særskilte bestemmelser, er ethvert krav fra Rolvsøy kommunes side på refusjon etter bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunens utlegg til erhvervelse av veggrunn, vegopparbeidelse og kloakkanlegg oppgjort.

Festeren bærer alle omkostninger i anledning opprettelsen av denne kontrakt, således til kart- og oppmålingsforretning, tinglysning av denne, til stempel og tinglysning med heftelses- anmerkning av festekontrakt, samt til juridisk bistand fra Rolvsøy kommune. Dette gjelder også utlegg for utgifter og bi- stand for Rolvsøy kommune ved eventuell fornyelse av avtalen. Omkostningen forfaller til betaling på anfordring. Med fester i denne kontrakt forsås også fremtidig fester.

Kontrakten er opprettet i to eksemplarer, kommunen og festeren har hvert sitt.

Særskilte bestemmelser:

Til dekning av kommunens utlegg til opparbeidelse av gate med kloakk, jfr. bygningslovens § 48, betaler fester til kommunen kontant ved festekontraktens inngåelse således:
For tomt inntil 800 m² kr. 2.500.- over 800 m² yterligere kr. 4.- pr. m² overskytende areal.
For fester hvis tomt ikke støter direkte til veg/kloakk blir refusjonsbeløpet å beregne som nemnt + 30%.
Etter dette er refusjonsbeløpet for nærværende tomt kr. 2.540.-

Rolvsøy, den 1. november 1965

Som leier:

Rolvsøy Kommune

Kristian Karlsen
Ordfører

Per Andersen

Det bekreftes herved at Per Andersen

egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i vårt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

Rolvsøy, d.u.s.

Per Andersen

Marit Jensen



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 727 **Bruksnr.:** 264 **Festenr.:** 96 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Bygningsråd sak *20/67*

F E R D I G A T T E S T

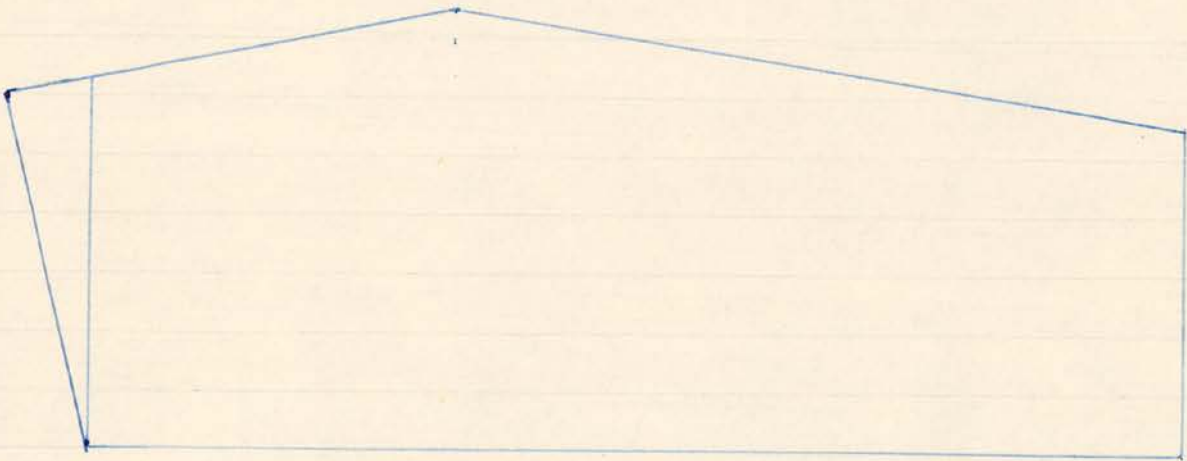
Bygningsjefen i Rolvsøy meddeler herved ferdigattest for
bygg på gnr. *127*.... bnr. *264*.. samt nr. *96*

Adresse: *Konglevien 30*

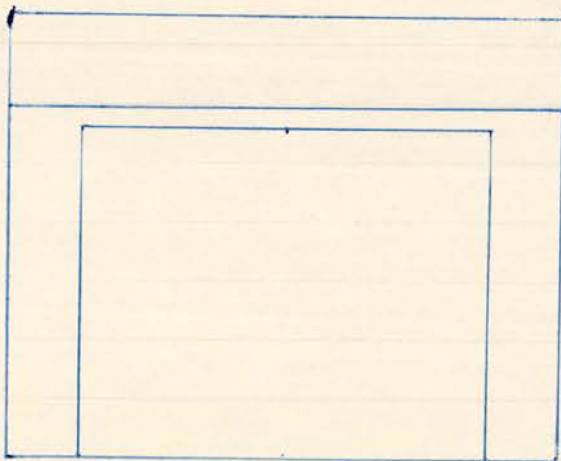
Eier: *Age Bigan*

.....
Bygningsjef
Rolvsøy Bygningsråd, den *24/11 67*
Bygningskontrolløren
Arnt Jansen

Side.

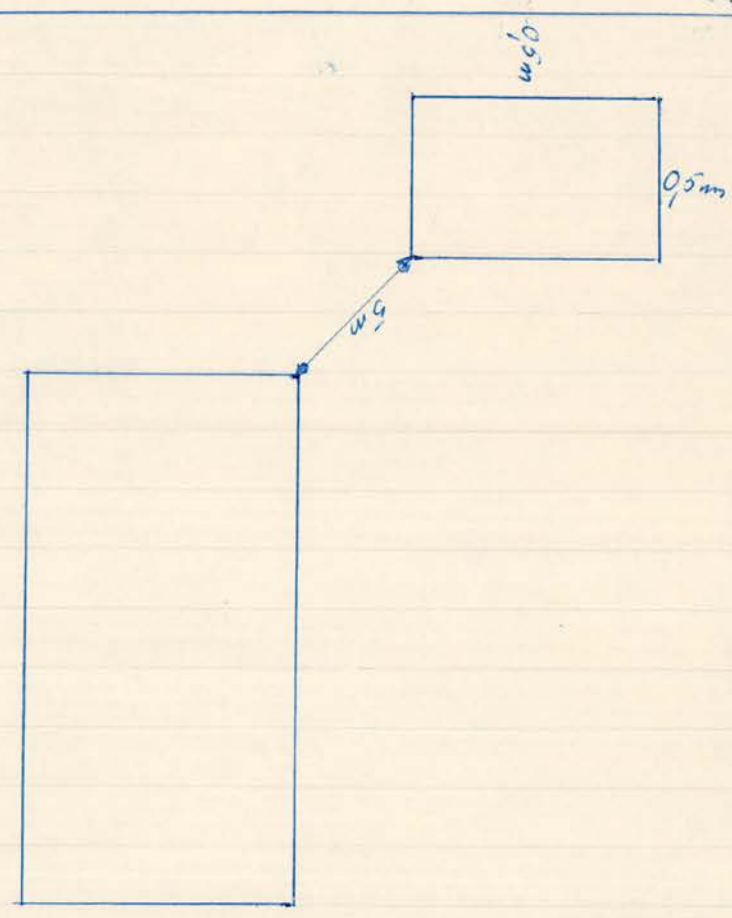


Front.



Godkjent. Rolvsøy Bygningsråd
14/11 1968 . Sak nr. 129/68

hengselvein



Godkjent. Rolvsøy Bygningsråd
14/11 1968 . Sak nr. 129/68

PA RINGHUR

Tegningen med hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved udførelse
av arbeidet som G. Block Watne ikke medvirker i.

TELEFON 03 580 - SANDNES
AKROGEL BMAP

WATNE

G. BLOCK

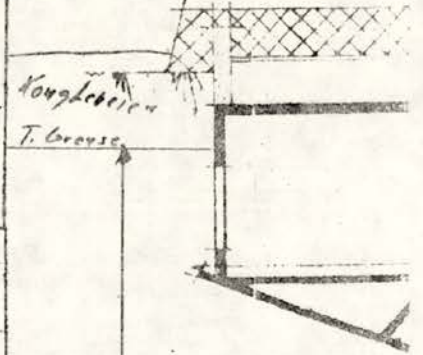
AGE RIGT
FREDRIKSTAD

MASTOROK.	TEGN.	INAKT.	ETS
			14-66
			T 2

REV 13/11/66

24 7 pr. delegasjon

pr. delegasjon
Lodkjem Rotvevst
26/3 1981 Sak nr. /



740mm

1000

425mm

Vcanda 282m²

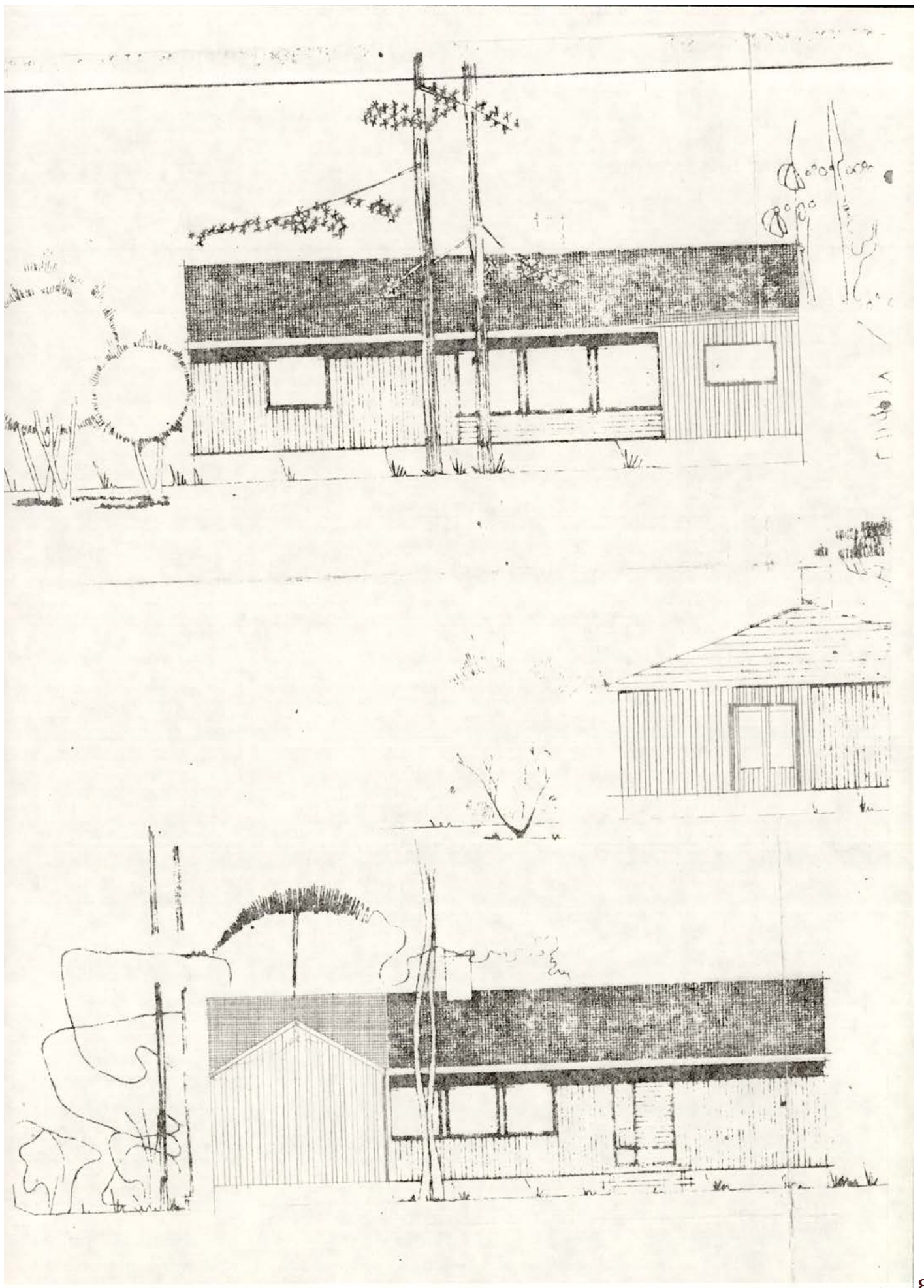
630

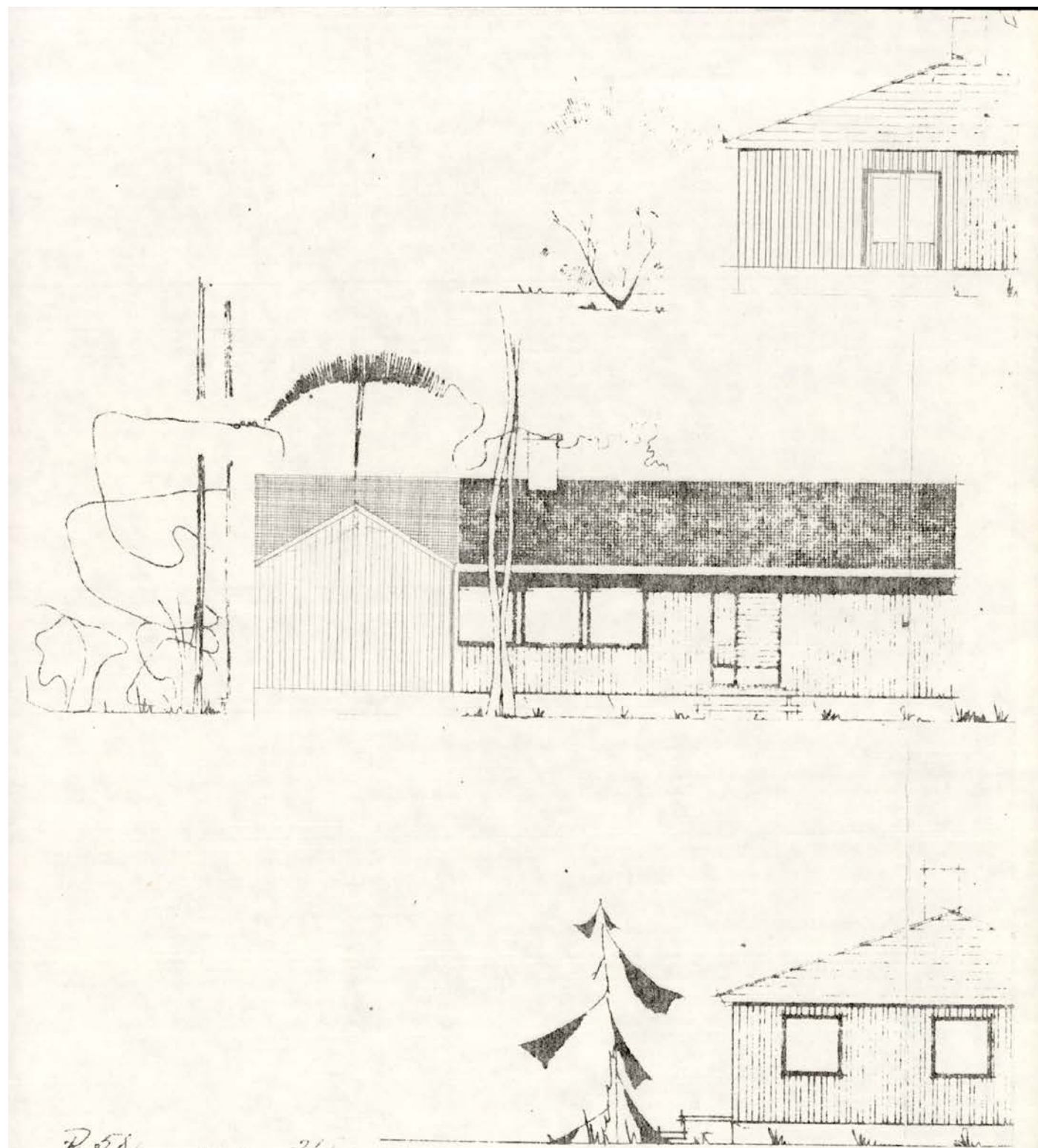
grosse ved nadan Kongslidn. 32 M. Ringh.

689 (2)

brixocel

SBKSE

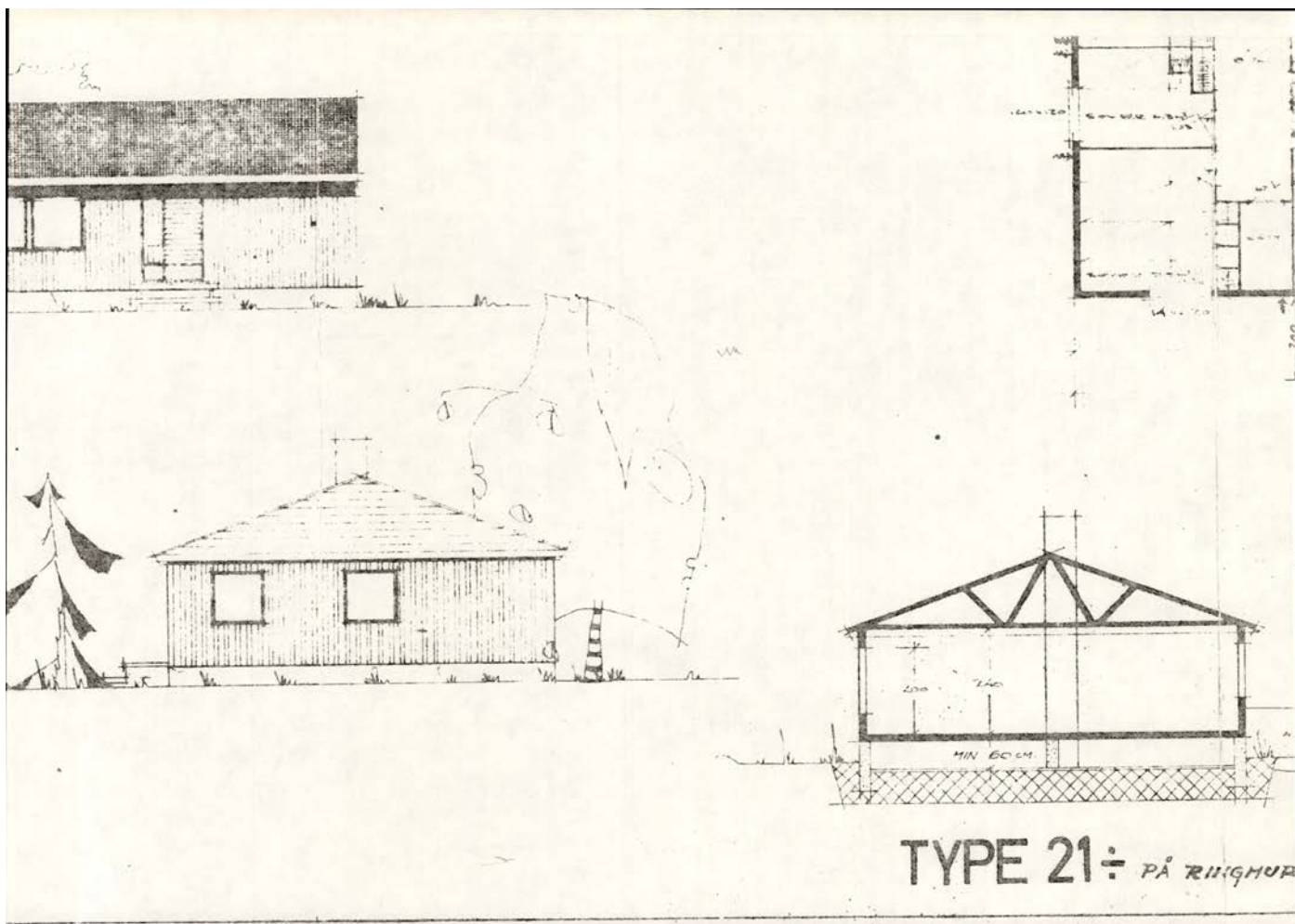


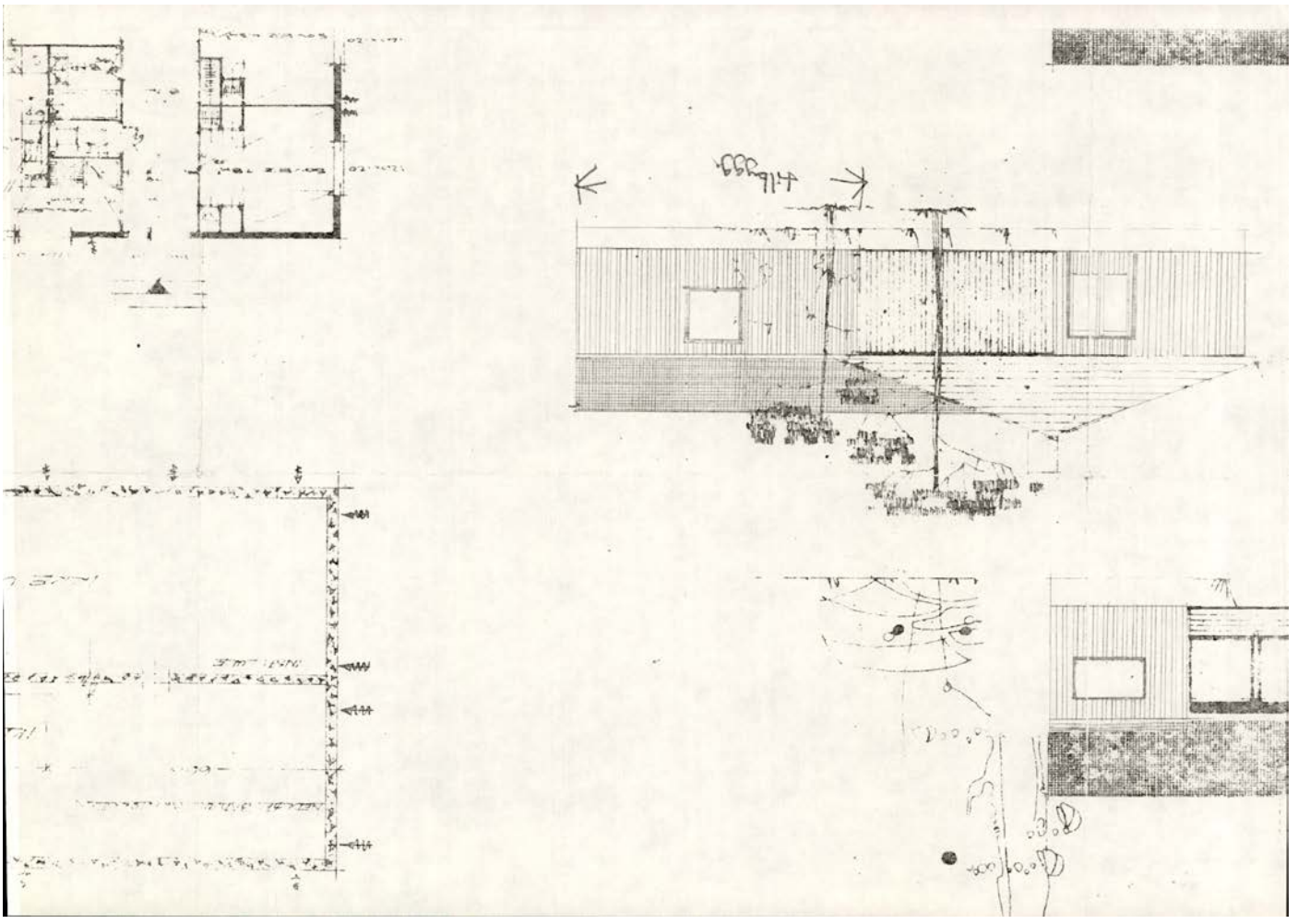


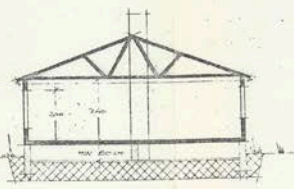
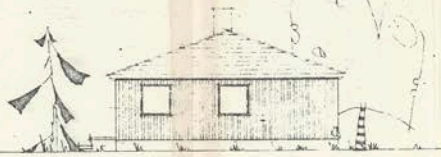
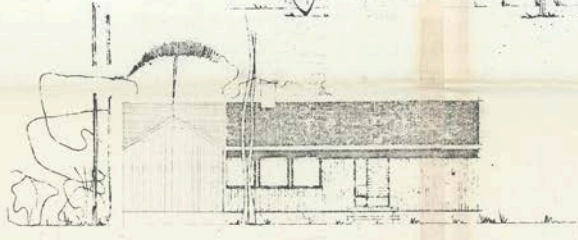
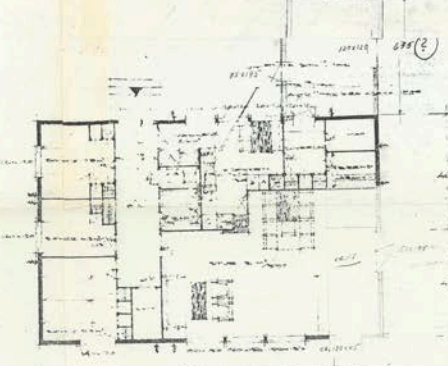
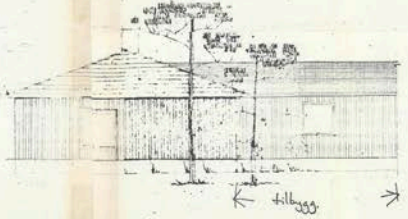
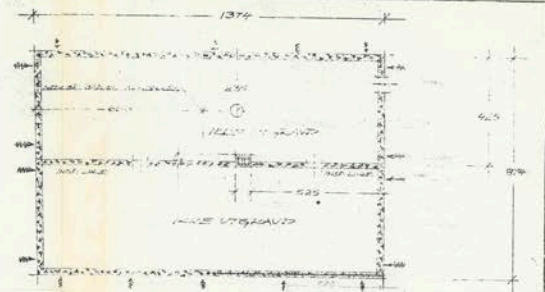
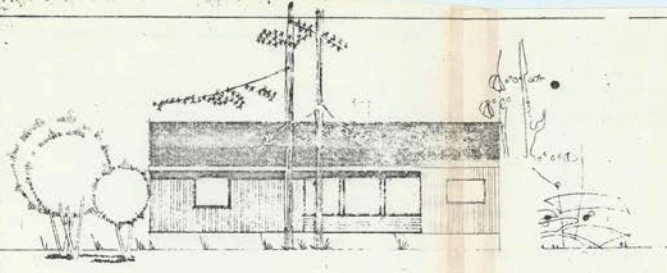
nr. 258/67 Dato 2/2-67.

Denne tegning må oppbevares
i arkiv og skal ikke offentliggjøres
uten tillatelse.

Statens Fylkesforsyningsnemnd



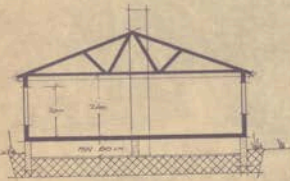
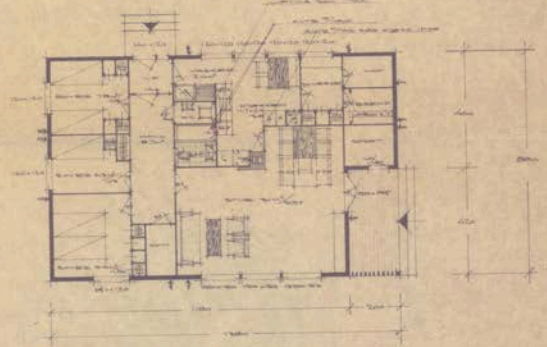
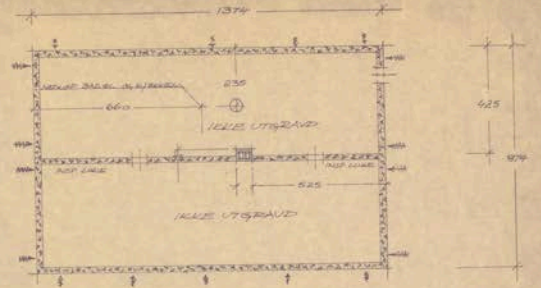
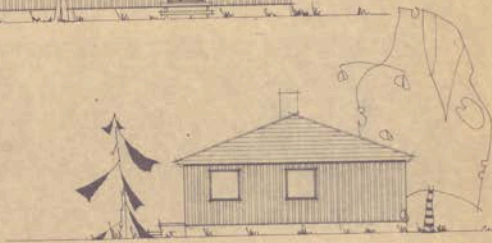
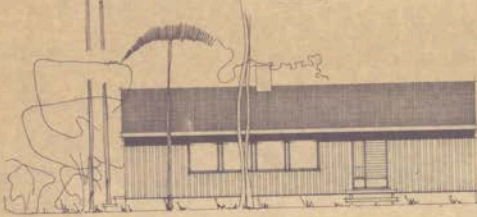
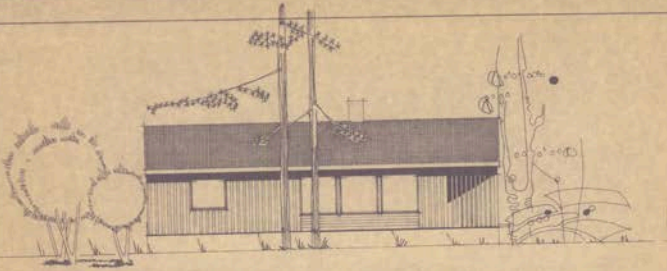




Jnr. 254/11 Dato 21/3-11
 D. tegning m.å. og bevares
 i arkivet i byrået eventuelt
 i byrået.
 Østfold Fylkesforsyningsnemnd

TYPE 21 - PÅ RINGHUR

ÅGE RIGAN FREDRIKSTAD.		REVISOR N. R. RIGAN
G. BLOK WATNE		BYGGERIETS N. R. RIGAN
TELEFON 83 180 - SANDNES		BYGGERIETS N. R. RIGAN
<small>Tegningen må benyttes kun til det for dens udarbejdelse eller benyttet ved offentlig er arbejdet som G. Blok Watne ikke medfører.</small>		



TYPE 21 ÷ på RINGHUR

Godkjent, Røysøy Syngeskole	
12/11 1921, Sak nr. 102	
Byg. nr. 200/112	
ÅGE RISAN	TEK. DR. 100/112
TRONDHJEMSTAD	12/11 1921
G. BLOCK	
WATNE	
TELEFON 43 250 - SANDNES	
Tegningen er hentes helt eller delvis kopieret eller benyttet ved offentlig eller annen måte. G. Block-Watne ikke ansvarlig.	



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	727	Bnr.:	264	Fnr.:	96	Snr.:	
Adresse:	Kongleveien 30						

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: 16.03.2023		
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 sjekket/feing, dato: 16.03.2023	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Rigan Elsa Berit Etterlatte

Kongleveien 30

1664 Rolvsøy

Adresse: Kongleveien 30 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193837433

Eiendom: 727 / 264 / 96 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 16.03.2023

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 17.04.2026

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen

Avtale nr: 26367

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

OBS !

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



Eiendomsstatus, ordre 9127699

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 727	Bnr: 264	Fnr: 96	Snr: 0
Adresse:	Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	822.3 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 15.04.2026



**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	17/7665	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	17/7665	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 FK8
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
		Utseppholdsareal
	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 FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H451	Hensynssone ras- og siredfare
	H452	Hensynssone fomfare
	H453	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H454	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H455	Hensynssone landbruk
	H456	Hensynssone friluftsliv
	H457	Hensynssone landskap
	H458	Hensynssone naturmiljø
	H459	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H471	Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
	H472	Båndlegging etter lov om naturvern
	H473	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/264/96/0

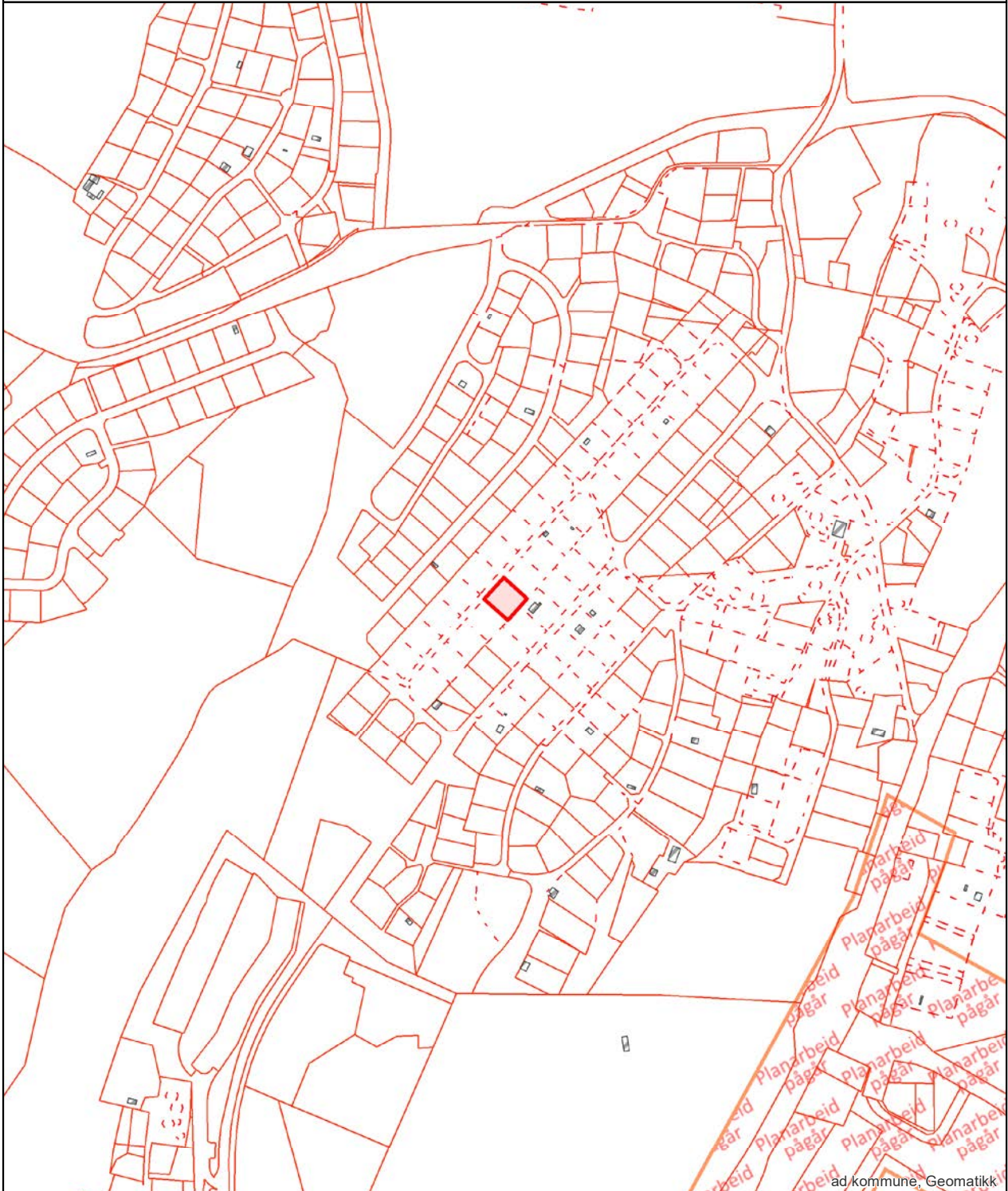
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-15



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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/264/96/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15



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.



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/264/96/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15

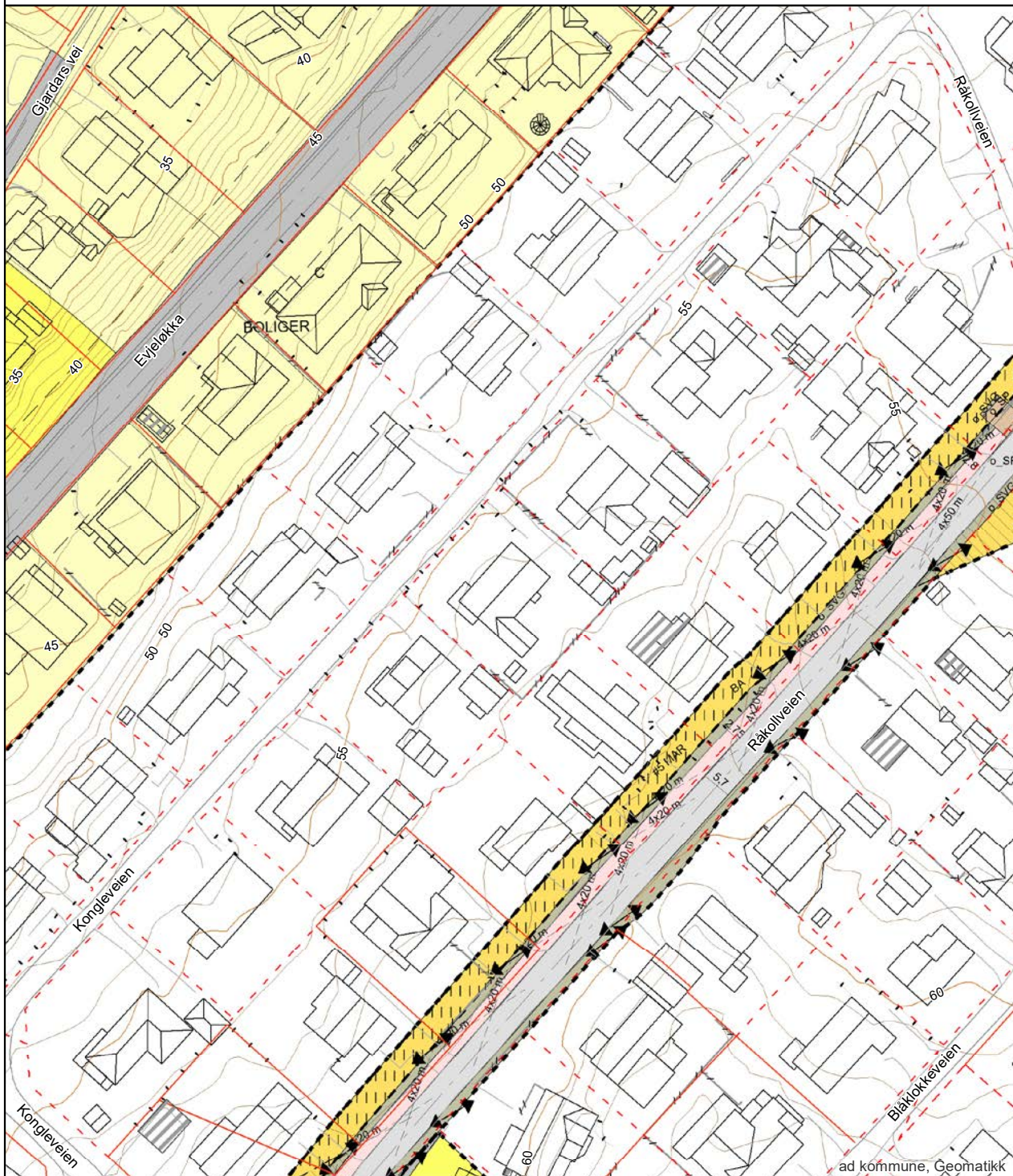


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-727/264/96, Kongleveien 30, 1664 ROLVSØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	06.04.2026	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

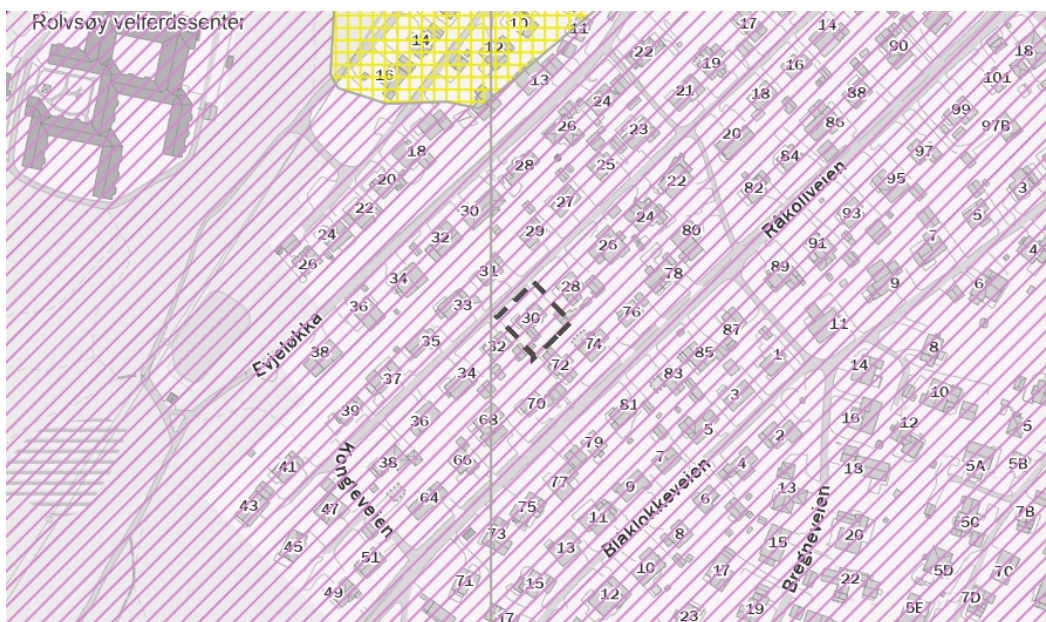
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.4 km
Flomfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.45 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	0.82 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Ikke funnet	0.33 km
Kvikkleire	06.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	73.8 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.2 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: 06.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege 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 forhøyd 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)



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, varmpumper 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kongleveien 30
1664 ROLVSØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@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