



aktiv.

Ringstadhavna 10, 1667 ROLVSØY

Pen enebolig i landlige og idylliske omgivelser med solrik tomt og turmuligheter rett utenfor



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Marius Martin Myren

Mobil 476 45 774

E-post marius.martin.myren@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Lene-Marie Dramstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 99/99 kvm
Tomtstr.: 533 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 711, bnr. 80
Oppdragsnr.: 1111250134

Pen enebolig i landlige og idylliske omgivelser med solrik tomt og turmuligheter rett utenfor

Velkommen til Ringstadhavna 10 – en sjarmerende enebolig som ligger idyllisk til i vakre, landlige omgivelser, med alpakkabeite som nærmeste nabo og naturen som nærmeste turvenn. Her finner du ro, luft og et trivelig nabolag – perfekt for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig ha alt du trenger innen rekkevidde. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med lyse og innbydende rom, og stuen har utgang til en solrik terrasse som forlenger oppholdsrommet ut i hagen. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og hekk, og byr på gode solforhold hele dagen. Du bor fredelig og naturnært, men sentralt – ca. 9 min med bil til Østfoldhallene, 8 min til Kalnes og 15 min til både Sarpsborg og Fredrikstad sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré/gang, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 42 m² Trapperom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Fra stue er det adkomst til terrasse på 30 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller er ikke målbar da takhøyden er under 1,90 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

533 m²

Tomtebeskrivelse

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

Gjerdet i hagen og mot nabobygget er satt noe utenfor tomtegrensen. Grensen går på skrå over den grusede plassene som dagens eier har brukt til parkering. Se vedlagt kart i salgsoppgaven som viser tomtegrensen.

Beliggenhet

Ringstadhavna 10 ligger i et naturskjønt og fredelig område i Ringstadhavna, nær Nylende. Området byr på landlig ro, grønne omgivelser og flotte turmuligheter, men samtidig sentral beliggenhet mellom flere byer og tettsteder. Herfra når du en rekke servicetilbud og bysentra på kort tid – omtrent 9 minutter med bil til Østfoldhallene, 8 minutter til Sykehuset Kalnes, 10 minutter til Karlshus i Råde, og rundt 13-15 minutter til både Fredrikstad og Sarpsborg sentrum.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker en rolig livsstil i landlige omgivelser, men likevel med enkel tilgang til arbeidsplasser, handel og fritidstilbud. Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, og nærområdet har et hyggelig og inkluderende bomiljø. Det er gangavstand til idrettsbane, barneskolen og grendehus.

Med kort vei til E6 har du rask forbindelse både nordover mot Oslo og sørover mot Halden. Beliggenheten gjør eiendommen attraktiv for både barnefamilier, pendlere og alle som ønsker å kombinere landlig sjarm med hverdagskomfort.

Ringstadhavna 10 er med andre ord stedet hvor du kan finne roen – omgitt av natur, med gløtt mot Visterflo og med alt du trenger bare en kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp
Avstand til brennbart materiale fra skorstein

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Grunnmur av naturstein, granitt samt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Halvvalmet takkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.08.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Satt inn dusjkabinett og byttet servantskap/servant.

Arbeid utført av Kråkerøy Rør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

Ved ekstreme regnmengder kan det bli fukt på gulv i kjeller (krypkjeller). Det er drenert og lagd hull i gulvet så det

ikke blir liggende vann på gulvet. Det har skjedd 1 gang på 5 år at betonggulvet har vært fuktig.

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

Svar Ja, kun av faglært.

Beskrivelse Varmepumpe installasjon.

Arbeid utført av Johansen Energi.

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

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

El kontroll utført i 2023 av Norgesnett.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Easee elbillader.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Bygd ny platting i 2021 med hjelp av nabo med murer og tømrer jobb.

Tilleggs kommentar: Luken til pipa (i kjelleren) bør byttes.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Entré/gang, bad, stue, kjøkken og vaskerom

TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 42 kvm: Trapperom og 3 soverom

Standard

Velkommen til Ringstadhavna 10 – en sjarmerende enebolig som ligger idyllisk til i vakre og landlige omgivelser. Her får du det beste av to verdener: fred og natur rett utenfor døren, samtidig som du har kort og lettveint kjørevei til alt du trenger i hverdagen. Eiendommen ligger fredelig til i grønne omgivelser med flotte turområder og hyggelige naboer – blant annet alpakkabeite som gir stedet en unik og lun atmosfære. Dette er et hjem for deg som ønsker å finne roen og kjenne på følelsen av å bo på landet, men likevel være nært knyttet til sentrale områder i både Fredrikstad, Sarpsborg og Råde.

Boligen er opprinnelig oppført i 1930 og tilbygget i 2011. Den har en god og funksjonell planløsning fordelt over to etasjer, i tillegg til en ikke målbar kjeller. I første etasje finner du entré, bad, stue, kjøkken og vaskerom, mens andre etasje rommer tre soverom og trapperom. Fra et av soverommene i andre etasje har du gløtt mot Visterflo – en vakker påminnelse om nærheten til vann og natur, og en utsikt som gir rommet en ekstra følelse av ro.

Stuen har en koselig peisovn med glassfelt som gir både varme og stemning på kalde dager, i tillegg til varmepumpe for effektiv oppvarming. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 30 kvm – et naturlig samlingspunkt for hyggelige stunder med familie og venner.

Kjøkkenet ble sist oppgradert i 2012 og har profilerte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Her ligger alt til rette for både hverdagsmat og sosiale sammenkomster. Badet ble sist oppgradert i 2011, med nytt dusjkabinett i 2020 og ny baderomsinnredning i 2024. Rommet fremstår lyst og trivelig med moderne uttrykk. Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekk og variert beplantning, perfekt for både to- og firbeinte. Den grusede gårdsplassen gir en praktisk adkomst til huset, og eiendommen har gode sol- og lysforhold som skaper et behagelig uterom hele dagen. Her kan du nyte livet utendørs i grønne omgivelser – kanskje med fuglesang, duft av blomster og et glimt av åkrene i det fjerne.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Bad er i følge tidligere prospekt fra 2011. Nytt dusjkabinett montert i 2020 og ny baderomsinnredning i 2024. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vaskerom med ukjent alder. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøkkeninnredning fra 2012 i følge tidligere prospekt. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frysenskap.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg, parkett og fliser.

Vegger: Malt panel, teglstein, malt miljøstrie og malt mdf panel.

Himling: Malt panel.

Tekniske installasjoner:

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

Det er en blanding av nyere og eldre vannrør.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Det er en blanding av nyere og eldre avløpsrør.

- Varmepumpe fra 2020.

- Varmtvannsbereder på 120 liter fra antatt ca. 2000.

- Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll foretatt i 2024, avvik er rettet.

Tomteforhold:

- Drenering med ukjent alder.

- Offentlig vann via private stikkledninger.

- Privat avløp via septiktank, med kommunal tømmeavtale. Avløpet er knyttet til et privat renseanlegg sammen med andre naboer.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking. Taket er tekket med betong takstein fra 2011 i følge tidligere prospekt. Nye toppbord og beslag i 2023.

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

- Utvendig - Vinduer. Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2011.

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Gjelder vannbrett.

- Utvendig - Dører. Ytterdør i tre fra 2009. Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2011.

Avvik: Enkelte sår/merker på dørbord til ytterdør.

- Innvendig - Overflater. På gulv er det overflater av belegg, parkett og fliser.

Veggoverflater av malt panel, teglstein, malt miljøstrie og malt mdf panel. I tak er det malt panel.

Avvik: Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskillere av tre.

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Stedvis noe knirk.

Enkelte symptomer på borebilleaktivitet i etasjeskillere mot 1. etasje, stammer antatt fra tidligere.

- Innvendig - Pipe og ildsted. Peisovn med glassfelt i stue.

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke som er plassert i kjeller har fått avvik fra Brann og feiervesen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling. Malt mdf panel på vegger (antatt fuktbestandig mdf) og malt panel i taket.

Avvik: Noe ufagmessig utførelse/flislegging av sokkelflis.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og

slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn

halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det noteres dog at et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Ventilasjon. Det er naturlig ventilering.

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning. Kjøkkeninnredning fra 2012 i følge tidligere prospekt. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/fryseskap.

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

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

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

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

Gjelder kun de eldste rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør. Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

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

Gjelder kun de eldste rør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon. Boligen ventileres naturlig. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

1 soverom mangler tilluft utenom åpning av vindu.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank. Varmtvannsbereder på 120 liter fra antatt ca. 2000. Montert i ikke målbar kjeller.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering. Drenering med ukjent alder.

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter. Grunnmur av naturstein, granitt samt betong.

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger. Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp via septiktank, med kommunal tømmeavtale. Avløpet er knyttet til et privat renseanlegg sammen med andre naboer.

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

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

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

- Utvendig - Nedløp og beslag. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

- Innvendig - Radon.

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

- Innvendig - Innvendige trapper. Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling. Malt miljøstriepå

vegger og malt panel i taket.

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran/vanntett sjikt på vegger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft. Halvvalmet takkonstruksjon. Ikke eget loft å undersøke, det er ingen adkomstmulighet. På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftet.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere og mot yttervegg.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

4787208

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

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

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

Energi

Oppvarming

Peisovn med glassfelt i stue. Varmepumpe i stue. Varmekabler i entré/gang og på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune på eiendommen:

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein m/ Lecatopp

Plassering: 1

Avstand til brennbart materiale fra skorstein. Trebord på 1 side ved pipa.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Sist tilsyn, dato: 11.03.2022.

Sist sjekket/feiling, dato: 11.03.2022.

Info strømforbruk

Dagens eier har hatt et strømforbruk på cirka 17.600 kWh per år. Dette er gjennomsnittet av energibruken de siste tre årene. Strømforbruk varierer ut ifra

husstandens behov og forbruk.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Boligen på Ringstadhavna 10 har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv. Oppvarmingskarakteren viser en høy andel elektrisitet og fossilt brensel.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 12 675

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 140 l: kr 3398,00

Branntilsyn 1 løp: kr 466,00

Slam tilsyn bolig: kr 3542,00

Eskatt bolig: kr 1990,00

Vann - bolig: kr 3478,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1471,00

Slamtømming: kr 320,00

Totalt: kr 14665,00

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

Eiendomsskatt

Kr 1 990

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 631 399

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 525 597

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 711, bruksnummer 80 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Det er gitt utslippstillatelse og ferdigattest for et felles minirensesanlegg. Anlegget ligger plassert på eiendom 711/12, Ringstadhavna 8.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/711/80:

17.08.2001 - Dokumentnr: 9904 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:711 Bnr:12

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Eier av gnr 711, bnr 80 i Fredrikstad kommune gir nåværende og seinere eier/ leier av eiendommen gnr 711, bnr 12 og 35 (se vedlagt dokument i salgsoppgaven, da det er vanskelig å tyde hele bnr som er oppgitt i dokumentet) rett til:

1. Vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten på avtalt sted over min(e) eiendom/ eiendommer. Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand. Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt alle brukere i fellesskap.
2. Å føre vann- og kloakkledninger i avtalt trace over min(e) eiendom/ eiendommer.
3. Retten omfatter nødvendige kummer og rensesanlegg plassert etter avtale, samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres eiendommen(e) og avling ved utøvelse av vedlikehold, forbeholdes rett til erstatning.

17.08.2001 - Dokumentnr: 9903 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:711 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 97673 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:711 Bnr:80

01.01.2024 - Dokumentnr: 81978 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:711 Bnr:80

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i sin helhet.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/påbygg (omrøsting fra valmtak til saltak) datert 15.10.2025.

Det foreligger ferdigattest for avløpsrenseanlegg datert 18.08.2014 for adresse: Ringstadhavna 5 m.fl.

DET ER GJORT ENDRINGER

Platting,

Planløsning og tak

Vei, vann og avløp

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

Tilknytning avløp: Privat avløp med kommunal tømmeavtale.

Det er gitt utslippstillatelse for felles minirensanlegg i Ringstadhavna. Tilknyttede eiendommer er: 711/14, 711/10, 712/2, 711/12, 711/80, 712/3, 712/1, Ringstadhavna 5, 6, 7, 8, 10, 11 og 14. Se dokumentet Endring av utslippstillatelse for felles minirensanlegg i Ringstadhavna datert 25.08.2021 og Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra felles avløpsanlegg for 9 boliger på eiendom 712/1 datert 24.10.2012 for mer informasjon og bestemmelser.

Avløpsanlegget eies av Ringstadhavna vel og det foreligger avtale eierne seg i mellom om plassering av anlegget og felles drift – og vedlikeholdsansvar.

Med hjemmel i henholdsvis forurensningsforskriften § 12-5 (pkt. 1) har kommunen fattet følgende vedtak (24.10.2012):

1. Det gis tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra 9 boliger. Utslippet skal renses via

et felles minirensanlegg av typen August AT50. Utløpet fra rensanlegget skal føres til Ringstadbekken via dykket utløp.

Slamvolumet i rensanlegget er oppgitt til 12,5 m³

2. Avløpsanlegget skal plasseres som angitt på innsendte situasjonskart datert 15.08.2012,

mottatt 24.10.2012(vår ref. 2012/9792-21). Dersom det under utførelsen blir nødvendig å

endre plassering vesentlig må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant.

3. Det skal benyttes rør av egnet kvalitet og utførelse, slik at innlekkasje av fremmed vann

og/eller utlekking av avløpsvann unngås.

4. Monterings- og driftsinstruks skal følges.

5. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes slik at det har tilstrekkelig yteevne under alle klimatiske forhold som er normale for stedet det ligger,

jf.

§ 5-2 i lokal avløpsforskrift.

6. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes på en slik måte at det

ikke er til sjenanse, verken med hensyn til inngrep i naturen, utseende eller lukt, jf. § 5-3 i

lokal avløpsforskrift.

7. Avløpsanlegget skal inngå i den kommunale slamtømmeordningen. Av dette følger at

slamtanken (12,5 m³) i minirensanlegget blir tømt en gang årlig.

Ved behov for ekstra tømminger kan dette bestilles av fritt valgt slamrenovatør, for eieres

egen regning.

Eier skal gi Teknisk drift renovasjon beskjed når anlegget tas i bruk, slik at tømmeoppdraget kan aktiviseres, og tømmerutine etableres.

Eier er ansvarlig for at adkomstveien som benyttes er godkjent av kommunen (lovlig etablert) og kjørbær for slamtømmebil.

Enkelte leverandører forutsetter at slamavskiller (som ligger frostfritt) skal tilbakefylles med vann etter tømming. Forurensningsmyndigheten forutsetter at leverandørens brukerinstruks følges.

I henhold til kommunens opplysningsplikt, skal tømmefirma (renovatør) utføre skriftlig varslings av abonnenter før tømming finner sted. Varselet gir abonnenten mulighet til å rydde vei til tanken (snø etc) og gi tilbakemelding på om tidspunkt for tømming passer. Slamrenovatør skal skrive tømmerapport, som legges igjen hos abonnenten med kopi til

kommunen. Eier er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anlegget. Før utbedringen

skjer skal forurensningsmyndigheten være skriftlig orientert om hvordan påpekte feil/mangler skal utbedres.

8. Det foreligger serviceavtale mellom Ringstadhavna vel og August Norge AS, med 2 servicebesøk pr. år. Ved endringer i serviceavtalen og ved endring av servicepartner skal

kommunen orienteres skriftlig.

9. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at et tilsyn eventuelt kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningslovgivningen og plan- og bygningsloven.

10. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at utslippstillatelsen er gitt, eller innstilles

arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.

11. Avløpsanlegget kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, jf pbl § 21-10. Det vises til

vilkår for byggetillatelsen for nærmere detaljer.

Utslippstillatelsen fra 2012 justeres slik at tillatelsen nå gjelder for 49 pe.
Utslippstillatelsens vilkår pkt. 7 endres til: Slamtømmefrekvensen kan i fremtiden bli justert etter behov for tømming etter faktisk belastning. Endringene gjøres i henhold til forurensningsloven §18 (endring og omgjøring av tillatelse) (25.08.2021)

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke tinglyst avtale for veirett.

Selger opplyser: Veien til huset er privat og går over naboeiendommene. Det foreligger ikke er tinglyst avtale for veien, men vi deler utgifter til vedlikehold på en fornuftig måte ved behov. Snømåking er det en privat avtale på der vi betaler ca. 1200kr i året for at det måkes, uavhengig av mengde snø.

Boligen er tilsluttet et felles renseanlegg for boligene i området. Kostanden for dette er ca. 2200kr/år.

Eier opplyser at felles avløpsrenseanlegg står på naboeiendommen og trekker strøm fra naboeiendommen. Strøm kostnaden gjøres opp direkte med nabo.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med gjeldende bestemmelser. Vedtatt: 15.06.2023. Formål/hensynssone:

5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring og 310 - Ras- og skredfare.

Eiendommen ligger i et LNF område (Landbruks-, natur, og friluftsområde). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNF område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNF kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNF område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Skredfare H310.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Kvikkleireskred.

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres

tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. «Nye tiltak» vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak. Se også hensynsone for skredfare H310.

Unntak fra plankravet i kapittel 2 i planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer for Kommuneplanens arealdel 2023–2035 gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene skredfare H310 og flomfare H320.

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Risiko for skred på eiendommen: Ingen.

Konsekvens ved skred: Ingen.

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen. Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med middels til lav aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 300 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 350

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf
5 750 Kommunale opplysninger
24 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 800

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

16.10.2025



Velkommen til Ringstadvænna 10



Hyggelig terrasse – perfekt for sommerdager og hyggelige kvelder



Hagen er et perfekt sted for både lek og avslapning



Pent opparbeidet tomt med gressplen, prydbusker og gode solforhold



Gjerdet i hagen og mot nabobygget er satt noe utenfor tomtegrensen. Grensen går på skrå over den grusede plassene som dagens eier har brukt til parkering. Se vedlagt kart i salgsoppgaven som viser tomtegrensen



Hyggelig inngangsparti og gruset gårdsplass/vei



Idyllisk beliggenhet med alpakkabeite som nærmeste nabo



Her bor du landlig og fredelig – men med alt du trenger innen kort kjøreavstand



Lys stue med trivelig atmosfære



Fra stuen har du utgang til terrasse og hagen



Stuen har plass til både sofaseksjon og spisebord



I stuen varmer både en vedovn og varmepumpe







Spiseplass med utsikt mot grønne omgivelser





Kjøkken med klassisk uttrykk



Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate



Integrert komfyr og platetopp samt underbygget oppvaskmaskin



Det er det plass til et lite spisebord, hvor frokosten kan nyte



aktiv.
Tar deg videre



Bad med dusjløsning, servant og toalett





Eget vaskerom i bakkant av stuen



Boligen har tre gode soverom



skyvedørgarderober med speilfronter



Soverom 3



7 Soverom10





Soverom 2



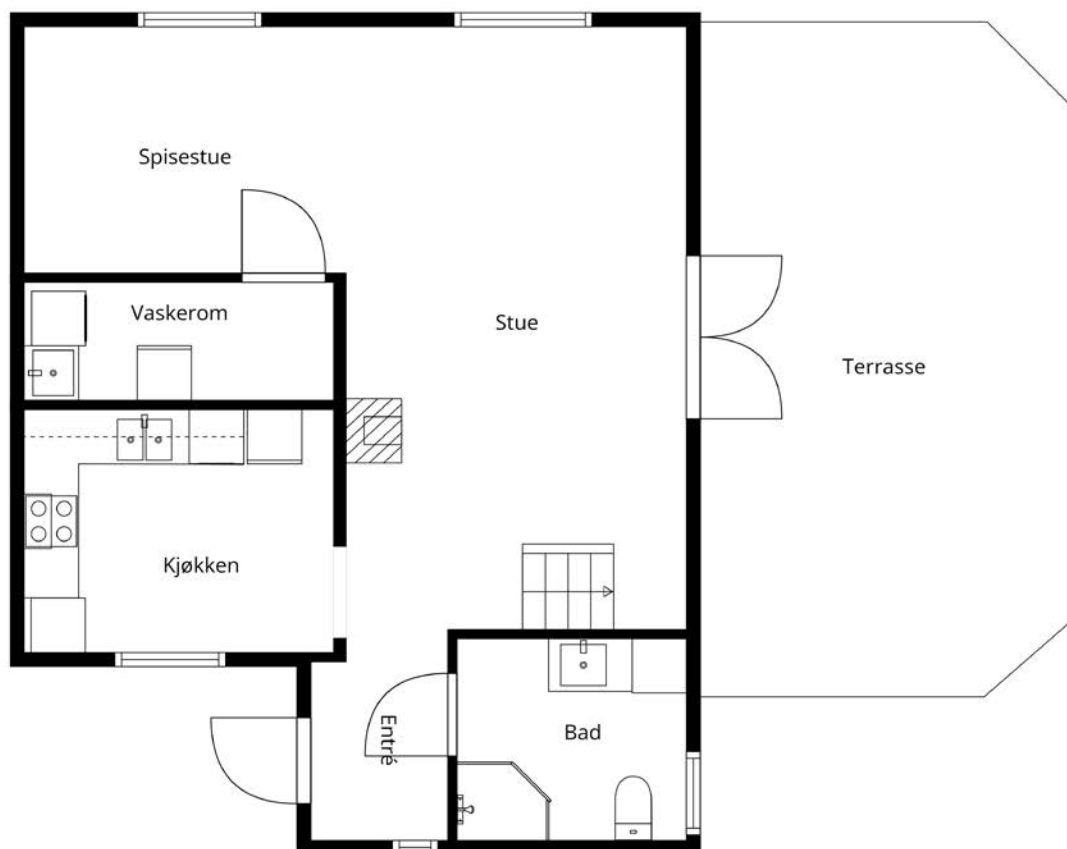


FOTO
etetera

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

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

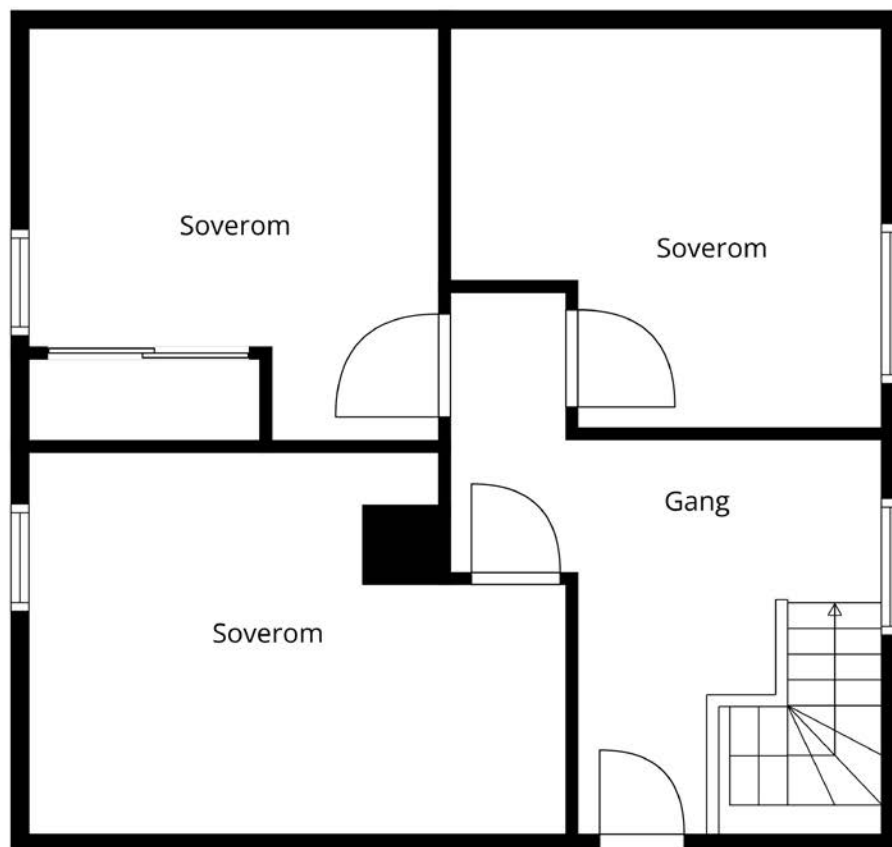


FOTO
etetera

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Ringstadhavna 10, 1667 ROLVSØY
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 711, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 13784-4093

Referansennummer: XS6566

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1930.
Tilbygget i 2011.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt ikke målbar kjeller.
Krypkjeller under deler av boligen uten adkomstmuligheter.

Standarden er normalt god.

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1930

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av belegg, parkett og fliser.
Veggoverflater av malt panel, teglstein, malt miljøstrie og malt MDF panel.
I tak er det malt panel.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue.
Varmepumpe i stue.
Varmekabler i entré/gang og på på bad.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er i følge tidligere prospekt fra 2011. Nytt dusjkabinett montert i 2020 og ny baderomsinnredning i 2024. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vaskerom med ukjent alder. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2012 i følge tidligere prospekt. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøll/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumpe fra 2020.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra antatt ca. 2000.
Sikringsskap med automatsikringer. EI-kontroll foretatt i 2024, avvik er rettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder.
Offentlig vann via private stikkledninger.
Privat avløp via septiktank, med kommunal tømmeavtale. Avløpet er knyttet til et privat renseanlegg sammen med andre naboer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

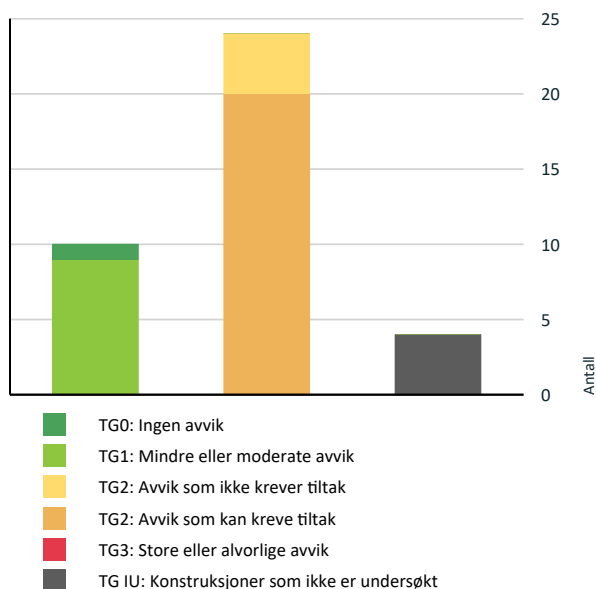
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

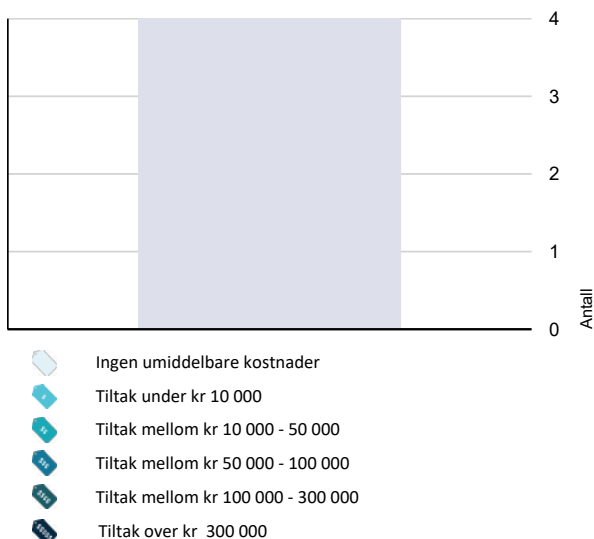
Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget.
Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m. må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tettet med betong takstein fra 2011 i følge tidligere prospekt. Nye toppbord og beslag i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Halvvalmet takkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke, det er ingen adkomstmulighet. På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftet.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Gjelder vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Dører

Ytterdør i tre fra 2009.

Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2011.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

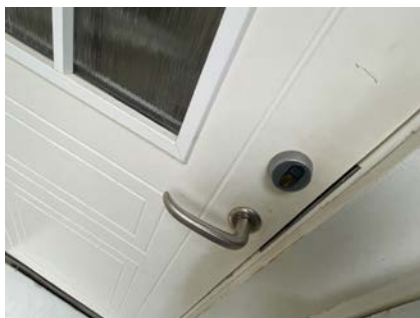
- Det er avvik:

Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til terrasse på 30 kvm.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av belegg, parkett og fliser.

Veggoverflater av malt panel, teglstein, malt miljøstri og malt mdf panel.

I tak er det malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakeres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Stedvis noe knirk.

Enkelte symptomer på borebilleaktivitet i etasjeskillere mot 1. etasje, stammer antatt fra tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Tilstanden må overvåkes vedrørende aktivitet fra borebiller.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke som er plassert i kjeller har fått avvik fra Brann og feiervesen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Feieluke bør skiftes etter anmerkning fra Brann og Feiervesen. Konferer eier for ytterligere informasjon.



! TG IU Krypjkjeller

Krypjkjeller under deler av boligen uten adkomstmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypjkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller 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 krypjkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er i følge tidligere prospekt fra 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Nytt dusjkabinett montert i 2020 og ny baderomsinnredning i 2024.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt mdf panel på vegger (antatt fuktbestandig mdf) og malt panel i taket.

Vurdering av avvik:

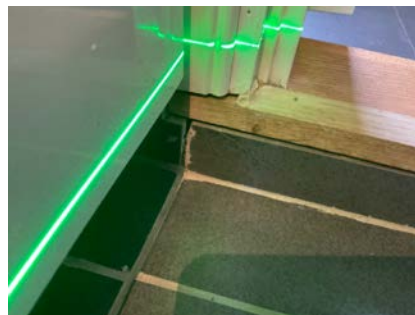
- Det er påvist andre avvik:

Noe ufagmessig utførelse/flislegging av sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørrterskel og ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.

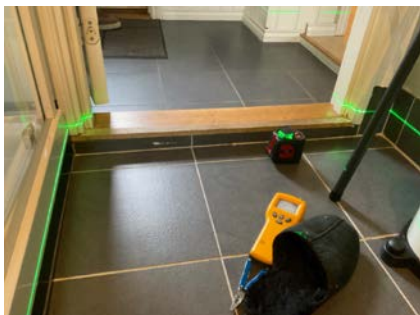
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med ukjent alder.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Malt miljøstrie på vegger og malt panel i taket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er ikke membran/vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da et vaskerom er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 130 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det noteres dog at et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

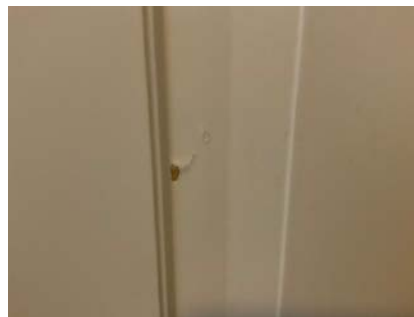
Kjøkkeninnredning fra 2012 i følge tidligere prospekt. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjø/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

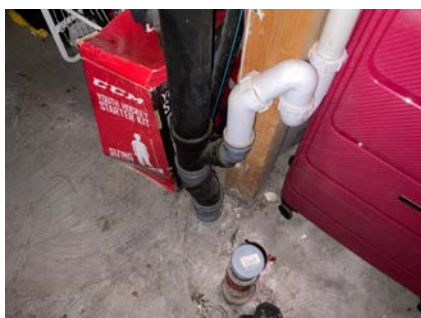
Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
1 soverom mangler tilluft utenom åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventil i vindu eller klaffeventil i yttervegg.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2020.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra antatt ca. 2000.
Montert i ikke målbar kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast kobling. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

El-kontroll foretatt i 2024, avvik er rettet.

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)?
Ja

Generell kommentar

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

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



! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste stabile masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein, granitt samt betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrenghorhold

Relativt flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann via private stikkledninger.

Privat avløp via septiktank, med kommunal tømmeavtale. Avløpet er knyttet til et privat renseanlegg sammen med andre naboer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje	57			57	30
2. etasje	42			42	
SUM	99				30
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje	Entré/gang, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Kjeller er ikke målbar da takhøyden er under 1,90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: El-kontroll foretatt.
Varmepumpe og elbillader montert

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	0

Kommentar

Enebolig
P-rom i kjeller - 0 kvm
P-rom i 1. etasje - 57 kvm
P-rom i 2. etasje - 42 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Lene-Marie Dramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	711	80		0	533 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringstadhavna 10

Hjemmelshaver

Lene-Marie Dramstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen beliggende på et landlig og rolig boligområde nær Nylende i Fredrikstad kommune. Kort vei til både barneskole, idrettsplass og turmuligheter. Det er ca. 5 minutter til E6, idere er det rimelig kjøreavstand til Sarpsborg og Fredrikstad, samt AmfiBorg Storsenter, Østfoldhallen og handleområdet i Dikeveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med kommunal tømmeavtale.

Om tomten

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

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Grunnmur av naturstein, granitt samt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Halvvalmet takkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS6566>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250134	
Selger 1 navn	
Lene-Marie Dramstad	
Gateadresse	
Ringstadhavna 10	
Poststed	Postnr
ROLVSØY	1667
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	4787208

Document reference: 111250134

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LD

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt inn dusjkabinett og byttet servantskap/servant
Arbeid utført av	Kråkerøy Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved ekstreme regnmengder kan det bli fukt på gulv i kjeller (krypkjeller). Det er drenert og lagd hull i gulvet så det ikke blir liggende vann på gulvet. Det har skjedd 1 gang på 5 år at betonggulvet har vært fuktig.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmepumpe installasjon
Arbeid utført av	Johansen Energi

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El kontroll utført i 2023 av Norgesnett
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee elbillader
-------------	------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd ny platting i 2021 med hjelp av nabo med murer og tømrer jobb

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250134

Tilleggskommentar

Luken til pipa (i kjelleren) bør byttes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250134

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Marie Dramstad	04efa2a169f5ff9de422e2 9d00b35e63d7adf6bd	16.10.2025 08:00:21 UTC	Signer authenticated by One time code

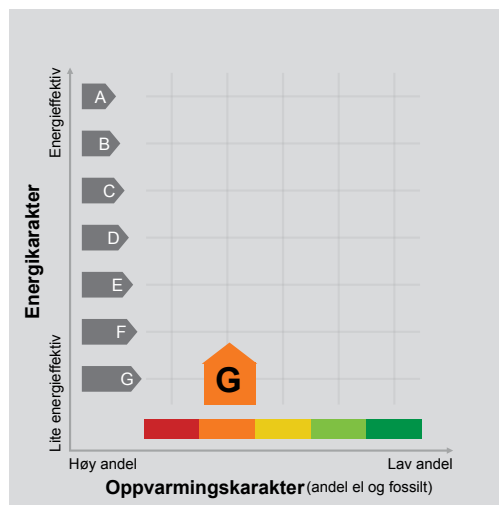
Document reference: 111250134

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ringstadhavna 10
Postnummer	1667
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	711
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193920241
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178780
Dato	10.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 590 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 590 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1930
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 99
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-711/80/0

Bruksnavn		Beregnet areal	533.0
Etablert dato	15.08.2001	Historisk oppgitt areal	533.4
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LENE-MARIE DRAMSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	28.04.2017	28.04.2017		
KF - Kartforretning	11.03.2004		m1899/01	
DL - Kart- og delingsforretning	15.08.2001			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	20.01.2004	533.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193920241	0	113 - Våningshus	TB - Tatt i bruk
193993575	0	249 - Annen landbruksbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 193920241: 113 - Våningshus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	70.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	70.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	50.0	0.0	50.0	0.0
H02	0	20.0	0.0	20.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193920241-1	P - Påbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	8.8	0.0	8.8	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.09.2011	27.09.2011
IG - Igangsettingstillatelse	14.09.2011	27.09.2011

Bygning 193993575: 249 - Annen landbruksbygning

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
---------	--------	------	----------

Ringstadhavna

10

1667 ROLVSØY

Oversiktskart

Adresse: Ringstadhavna 10, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/80/0/0

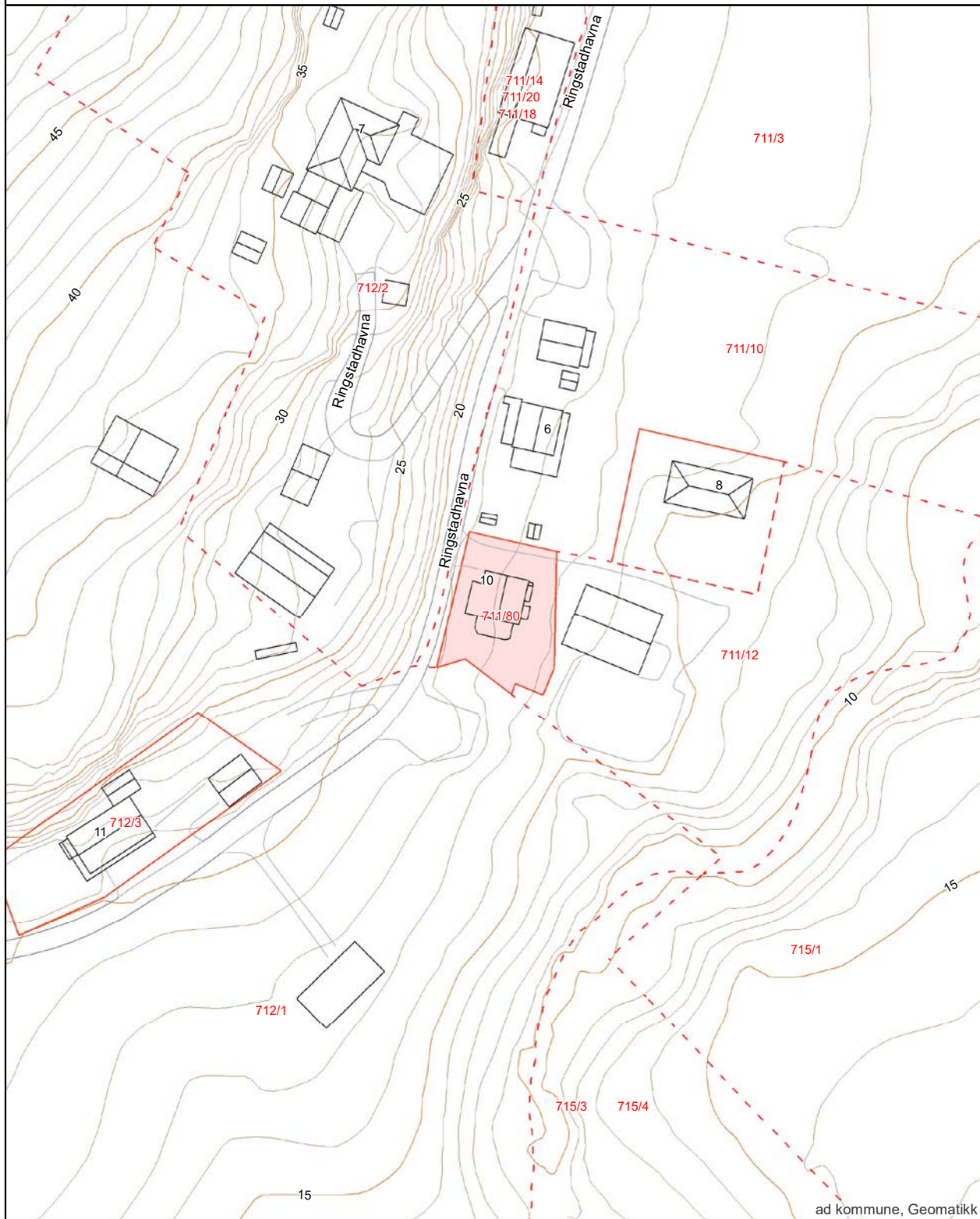


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-07



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



Matrikkelkart

Adresse: Ringstadvavna 10, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/80/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-07



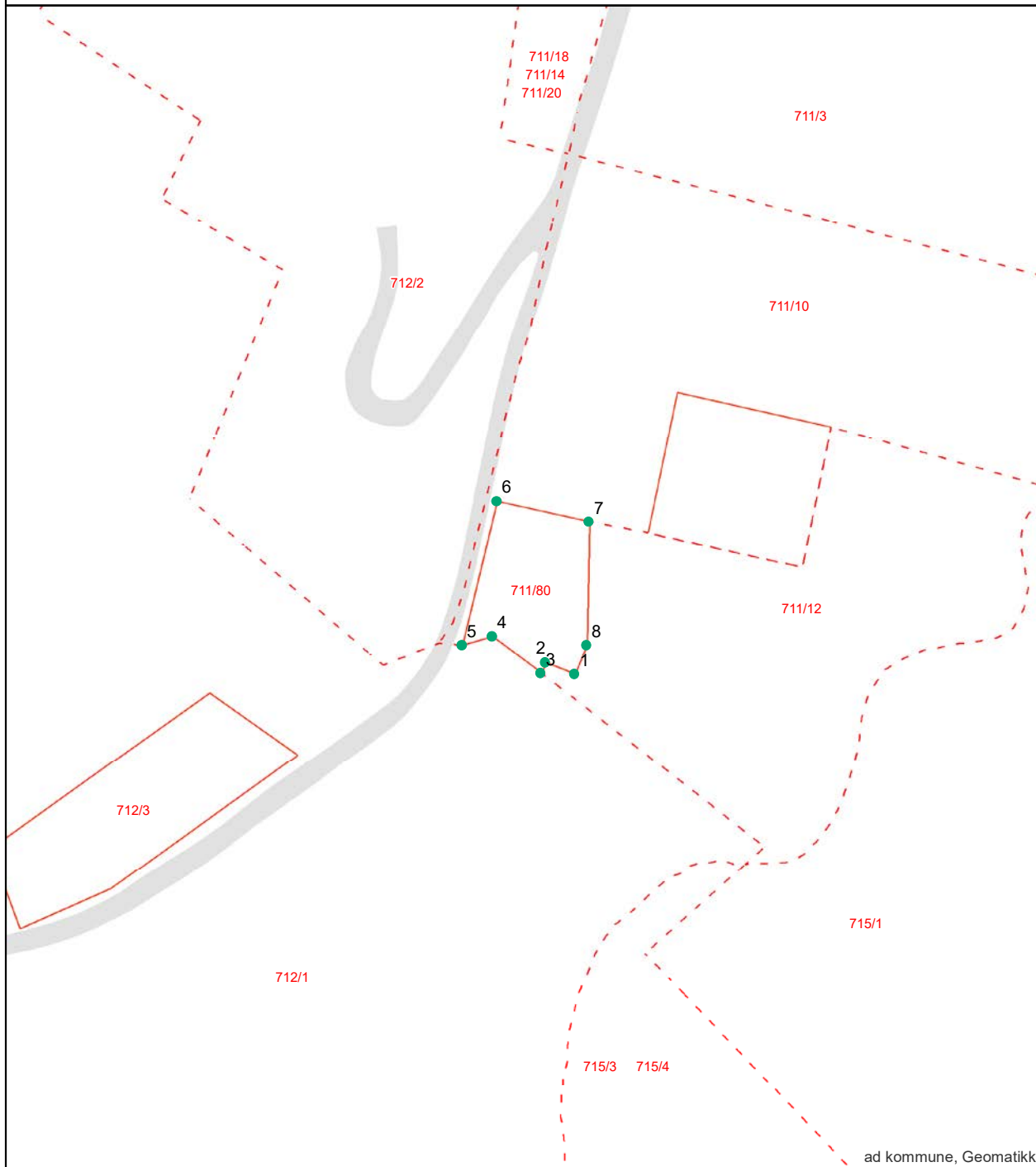
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6574542.49207	612612.312053	Ikke spesifisert	5.83	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6574544.6734	612606.906471	Ikke spesifisert	2.16	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6574542.64685	612606.136092	Ikke spesifisert	11.21	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6574549.40734	612597.205858	Ikke spesifisert	5.78	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6574547.7338	612591.676735	Ikke spesifisert	27.08	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6574574.03231	612598.062914	Ikke spesifisert	17.29	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6574570.25697	612614.932841	Ikke spesifisert	22.52	Ukjent		Totalstasjon	14	0
8	6574547.74923	612614.516828	Ikke spesifisert	5.71	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0



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 711 / 80 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
25590	1430	Slam tilsyn bolig

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



[Mottakernavn]
[Kontakt]
[Adresse]
[UtlandsAdresse][Postnr] [PostSted]

Deres referanse
[Ref]

Vår referanse
2019/11299-3-192866/2021-STISYV

Klassering
711/14

Dato
25.08.2021

Endring av utslippstillatelse for felles minirensanlegg i Ringstadhavna

Dette brevet sendes til en eierrepresentant for hver av de tilknyttede eiendommene; 711/14, 711/10, 712/2, 711/12, 711/80, 712/3, 712/1, Ringstadhavna 5, 6, 7, 8, 10, 11 og 14.

Vurdering

Renseanlegget fikk utslippstillatelse den 24.10.2012. Det ble da gitt utslippstillatelse for et anlegg på 50 pe (personekvivalenter). Det er en forvaltningsmessig forskjell på anlegg på 1-49 pe og 50 pe og oppover. Anleggseiere til anlegg på 50 pe og oppover skal sende årlig rapportering til Miljødirektoratet via Altinn. Når det gjelder anlegg til og med 49 pe, sender servicepartneren inn årlig rapport til kommunen (samt avviksrapport etter service, dersom avvik på service trenger oppfølging kommunen).

Vi har mottatt informasjon fra leverandør av deres felles renseanlegg, August Norge AS. Leverandøren skriver at anlegget i dag er belastet med avløp fra 8 hus og ett anneks. Dette tilsvarer 45 pe, da lovverket sier at en boenhet tilsvarer 5 pe. Dette er en prosjekteringsmessig enhet som brukes i søknadsprosessen for å kunne velge riktig størrelse på anlegget. Leverandøren skriver at anlegget i realiteten belastes med 20 pe – dette er avhengig av hvor mange personer som faktisk belaster anlegget. Det anses ikke som sannsynlig at flere boliger vil koble seg på anlegget. Det vil derfor være fornuftig å skalere anlegget ned til et anlegg med tillatelse til å motta avløpsvann opp til og med 49 pe.

I tillegg vil det på sikt bli en endring i kommunens slamtømming. For å være i forkant, velger vi også å endre dette, for å kunne møte framtiden. Slamvolumet i anlegget er 12,5m³. Per nå har kommunen én årlig tømming. For anlegg med lavere belastning enn nær opptil maksimal belastning, vil det ofte være behov for tømming av slam sjeldnere enn hver 12. mnd.

Vedtak

Utslippstillatelsen fra 2012 justeres slik at tillatelsen nå gjelder for 49 pe. Utslippstillatelsens vilkår pkt. 7 endres til: Slamtømmefrekvensen kan i fremtiden bli justert etter behov for tømming etter faktisk belastning.

Endringene gjøres i henhold til forurensningsloven §18 (endring og omgjøring av tillatelse).

Miljø og landbruk

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 06 Bankkonto: 5122 05 77000

Klage

Dere har rett til å klage på vedtaket ifølge forvaltningsloven §§28 - 36. Det kan klages på vedtaket innen tre uker fra vedtaket er mottatt. I klagen skal det angis hva som ønskes endret. Klagen må begrunnes. Klagen sendes til kommunen. Dersom kommunen opprettholder vedtaket, sendes klagen videre til klageinstansen for endelig avgjørelse. Klageinstansen for utslippstillatelsen er kommunens klageutvalg.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Hanna Tangvald
miljø- og landbrukssjef

Stine Syvertsen
miljørådgiver

Kopi til eksterne mottakere:
AUGUST NORGE AS

Industriveien 3

1890

RAKKESTAD



August Norge AS
Martin Heen Degnes
Grønnerud
1890 RAKKESTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/9792-23-129958/2014-ANBH	712/1	18.08.2014

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 16.08.14 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Ringstadhavna 5 m.fl.
Gnr. 712 Bnr. 1

Arbeidets art: Avløpsrenseanlegg

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Anne Bay Hansen
fagleder byggesak

Kopi til eksterne mottakere:
Ringstadhavna Vel Line Theres Hansen Ringstadhavna 5 1667 ROLVSØY

Kopi til interne mottakere:
Per Helge Ludviksen Miljø og landbruk

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 55 Bankkonto:



Ringstadhavna Vel
Att. Line Therese Hansen
Ringstadhavna 5
1667 ROLVSØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/9792-20-128116/2012-PEHL	712/1	24.10.2012

Eiendom 711/14, 711/10, 712/2, 711/12, 711/80, 712/3, 712/1, Ringstadhavna 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14 - Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra felles avløpsanlegg for 9 boliger på eiendom 712/1

Delegert vedtak

Behandlet av
Helse- og miljøutvalg

Utvalgssaksnr.
190/12

Innledning

Vi viser til søknad om utslippstillatelse mottatt 14.06.2012 (vår ref. 2012/9792-2). Det vises i tillegg til øvrig korrespondanse i saken.

Det søkes om etablering av et nytt felles avløpsanlegg til erstatning for anleggene kommunen har pålagt eierne å oppgradere, jf. vedtak datert 19.10.2011 (vår ref. 2011/12841-50).

Det foreligger byggetillatelse i vedtak datert 12.10.2012 (ref. 2012/9792-18).

Avløpsanlegget består av tett tilførselsledning fra 9 boliger og felles minirensanlegg av typen August AT50 plassert på gnr 712 bnr 1. Leverandør August Norge AS oppgir at August AT50 er dimensjonert for en belastning fra 50 personer. Utløpet fra minirensanlegget skal føres til Ringstadbekken via dykket utløp. Det opplyses at utløpsrør skal omfylles med stein for å unngå erosjon. Det opplyses at den totale utslippsmengden til Ringstadbekken vil være den samme som i dag, og at rensanlegget vil virke positivt på vannkvaliteten i bekken i forhold til dagens utslippskvalitet.

Avløpsanlegget skal plasseres på gnr 712, bnr 1. Anlegget skal graves ned og være sikret mot frost. Det er oppgitt at boligene har offentlig vannforsyning. Det er ikke fremlagt merknader/protester fra naboer eller andre til det omsøkte tiltaket.

Minirensanlegget er godkjent i henhold til NS-EN 12566-3:2005 + A1:2009 + NA:2009, og har Teknisk godkjenning fra Sintef med godkjenningsnr. 20118.

Avløpsanlegget eies av Ringstadhavna vel og det foreligger avtale eierne seg i mellom om plassering av anlegget og felles drift – og vedlikeholdsansvar. Kommunen anbefaler at avtalen tinglyses.

Miljø og landbruk

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 61 Bankkonto: 5122 05 77000

Vurdering

Den omsøkte avløpsløsningen faller innenfor bestemmelsene i forurensningsforskriften kapittel 12, og forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende i Fredrikstad

Med bakgrunn i de opplysninger som fremkommer i søknaden vil den omsøkte avløpsløsningen sikre at utslippet av rensed avløpsvann ikke påvirker brukerinteresser i influensområdet negativt eller utgjør en fare i forhold til eutrofiering/overgjødning.

Forurensningsmyndigheten har i sin vurdering om det skal gis utslippstillatelse til den omsøkte avløpsløsningen lagt vekt på de forurensningsmessige ulempene ved utslippet sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre. De helsemessige hensynene er også vurdert.

Vedtak

Med hjemmel i henholdsvis forurensningsforskriften § 12-5 (pkt. 1) har kommunen fattet følgende vedtak:

1. Det gis tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra 9 boliger. Utslipet skal renses via et felles minirensanlegg av typen August AT50. Utløpet fra rensanlegget skal føres til Ringstadbekken via dykket utløp.

Slamvolumet i rensanlegget er oppgitt til 12,5 m³
2. Avløpsanlegget skal plasseres som angitt på innsendte situasjonskart datert 15.08.2012, mottatt 24.10.2012(vår ref. 2012/9792-21). Dersom det under utførelsen blir nødvendig å endre plassering vesentlig må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant.
3. Det skal benyttes rør av egnet kvalitet og utførelse, slik at innlekkasje av fremmed vann og/eller utlekking av avløpsvann unngås.
4. Monterings- og driftsinstruks skal følges.
5. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes slik at det har tilstrekkelig yteevne under alle klimatiske forhold som er normale for stedet det ligger, jf. § 5-2 i lokal avløpsforskrift.
6. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes på en slik måte at det ikke er til sjanse, verken med hensyn til inngrep i naturen, utseende eller lukt, jf. § 5-3 i lokal avløpsforskrift.
7. Avløpsanlegget skal inngå i den kommunale slamtømmeordningen. Av dette følger at slamtanken (12,5 m³) i minirensanlegget blir tømt en gang årlig.

Ved behov for ekstra tømninger kan dette bestilles av fritt valgt slamrenovatør, for eieres egen regning.

Eier skal gi Teknisk drift renovasjon beskjed når anlegget tas i bruk, slik at tømmeoppdraget kan aktiviseres, og tømmerutine etableres.

Eier er ansvarlig for at adkomstveien som benyttes er godkjent av kommunen (lovlig etablert) og kjørbær for slamtømmebil.

Enkelte leverandører forutsetter at slamavskiller (som ligger frostfritt) skal tilbakefylles med vann etter tømning. Forurensningsmyndigheten forutsetter at leverandørens brukerinstruks følges.

I henhold til kommunens opplysningsplikt, skal tømmefirma (renovatør) utføre skriftlig varsling av abonnenter før tømning finner sted. Varselet gir abonnenten mulighet til å rydde vei til tanken (snø etc) og gi tilbakemelding på om tidspunkt for tømning passer.

Slamrenovatør skal skrive tømmerapport, som legges igjen hos abonnenten med kopi til kommunen. Eier er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anlegget. Før utbedringen skjer skal forurensningsmyndigheten være skriftlig orientert om hvordan påpekte feil/mangler skal utbedres.

8. Det foreligger serviceavtale mellom Ringstadhavna vel og August Norge AS, med 2 servicebesøk pr. år. Ved endringer i serviceavtalen og ved endring av servicepartner skal kommunen orienteres skriftlig.
9. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at et tilsyn eventuelt kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningslovgivningen og plan- og bygningsloven.
10. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at utslippstillatelsen er gitt, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.
11. Avløpsanlegget kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, jf pbl § 21-10. Det vises til vilkår for byggetillatelsen for nærmere detaljer.

Hjemmel for vedtak

Utslippstillatelsen

Lov av 13.03.81 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall § 11 og 16.

Forskrift om begrensning av forurensning av 01.06.2004 (forurensningsforskriften) § 12-5.

Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Fredrikstad Østfold

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans for utslippstillatelsen er kommunens klageutvalg. Før klagen sendes til klageinstansen, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Saksbehandlingsgebyr

Med hjemmel i forurensningsforskriftens § 11-4, jf. forurensningslovens

§ 52 a og i henhold til kommunens gebyrregulativ tar Fredrikstad kommune et gebyr på 6300 kroner for behandling av utslippssøknader for avløpsanlegg av denne størrelsesorden (16-49 PE). Faktura ettersendes til Ringstadhavna vel.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Kjell Arne Skagemo
fagleder forurensning

Per Helge Ludviksen
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Jan Erik Bråthen og Line Therese Hansen	711/14	Ringstadhavna 5	1667	ROLVSØY
Christell Nilsen Skalle og Chatarina V Nilsen Skalle	711/12	Ringstadhavna 8	1667	ROLVSØY

August Norge AS		Grønnerud	1890	RAKKESTAD
Tom Espen og Christina S. Klausen	711/80	Ringstadhavna 10	1667	ROLVSØY
Jon Ringstad og Line Werner	712/2	Ringstadhavna 7	1667	ROLVSØY
Per Erik Holt og Christine Ringstad	712/3	Ringstadhavna 11	1667	ROLVSØY
Jon Ringstad	712/1	Ringstadhavna 14	1667	ROLVSØY
Patrick Moe og Tone Furuli	711/10	Ringstadhavna 6	1667	ROLVSØY

Kopi til interne mottakere:

Anne Bay Hansen Virksomhet Regulering og byggesak



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Megleropplysninger fra virksomhet Miljø og landbruk 07.10.2025, ordrenr 8797013

Eiendomsopplysninger

Gnr.: **711** Bnr.: **80** Fnr.: Snr.:

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Ringstadhavna 10**

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.

I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er gitt utslippstillatelse og ferdigattest for et felles minirensesanlegg. Anlegget ligger plassert på eiendom 711/12, Ringstadhavna 8.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 08. oktober 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 711 **Bruksnr.:** 80 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Ringstadvavna 10, 1667 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 711/80/0/0

Eierrepresentant: Dramstad Lene-marie

Regningsmottaker: Dramstad Lene-marie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	711	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	80	Oppgitt areal	533,4 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	533 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ringstadhavna 10 1667 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Rostadneset - Høydal	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193920241	Våningshus	Tatt i bruk	Bolig		70

TINGLYSTE EIERE

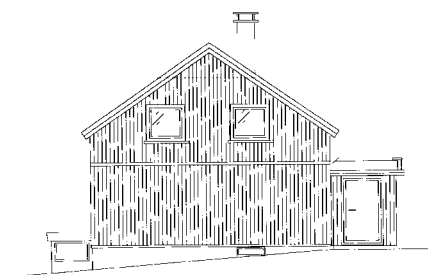
(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
DRAMSTAD LENE-MARIE	RINGSTADHAVNA 10	1667 ROLVSØY	1/1	Hjemmelshaver

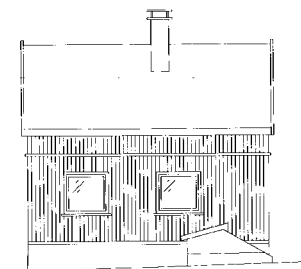
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 398,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 466,00
1430 Slam tilsyn bolig	1,00 År	kr 3 542,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 542,00
60 ESkatt Bolig	621 900,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 1 990,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 3 478,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4400 SLAMTØMMING	1,00 Stk	kr 1 948,40	01.01.2026	1/7	0	kr 320,00

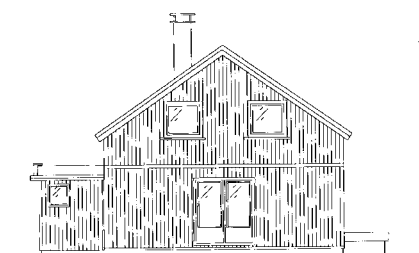
kr 14 665,00



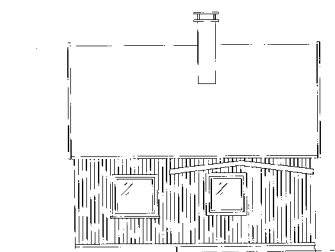
Fasade nord



Fasade øst



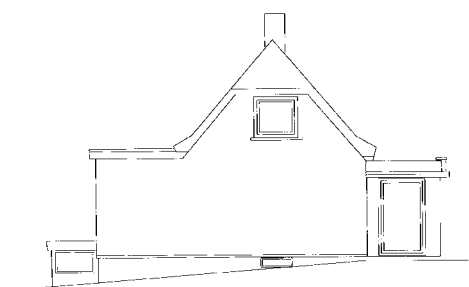
Fasade syd



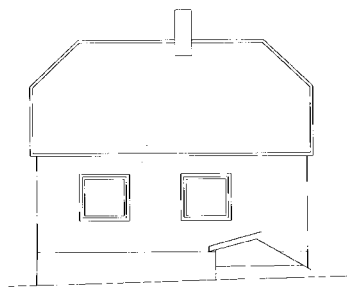
Fasade vest

Christina og Tom-Espen Klausen
Ringstadvænna 10
Gnr. 711, Bnr. 80
Fasader
M=1:100 Dato:10.10.2010

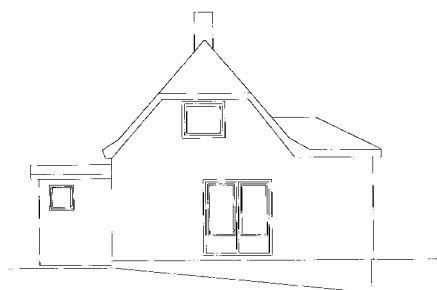
E1



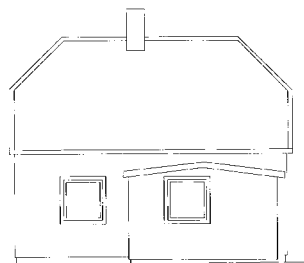
Fasade nord



Fasade øst



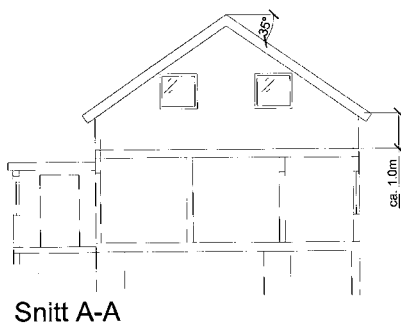
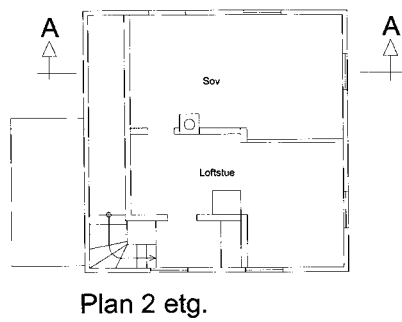
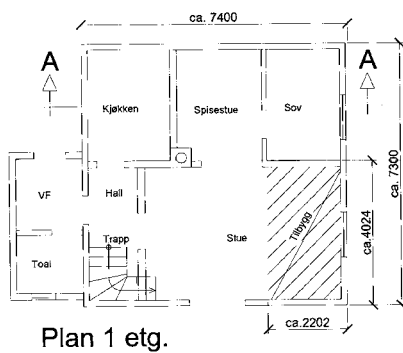
Fasade syd



Fasade vest

Christina og Tom-Espen Klausen
Ringstadhavna 10
Gnr. 711, Bnr. 80
Eksist. fasader
M=1:100 Dato:10.10.2010

E2



Christina og Tom-Espen Klausen
 Ringstadvænna 10
 Gnr. 711, Bnr. 80
 Planer
 M=1:100 Dato:10.10.2010

E3



Oddvar Talberg AS

Odinsvei 11
1746 SKJEBERG

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2011/12196-2-97240/2011-SIGTRA	711/80	14.09.2011

Godkjent søknad om tillatelse til tilbygg/påbygg - Ringstadhavna 10 - Rolvsøy

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1429/11

Vi viser til "søknad om tillatelse til tiltak" etter plan- og bygningsloven § 20-1 mottatt 26.07.11.

Saksopplysninger

Det søkes om : Påbygg/tilbygg. Omrøsting av valmtak til saltak

Planstatus : Uregulert LNF-område der landbruk dominerer

Eiendommens areal : 533 m²

Det søkes om dispensasjon fra: arealformålet i kommuneplanens arealdel

Vurdering

Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i ny plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i ny lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det vises til kommuneplanens retningslinjer i kap. 16, pkt 2.3 der det fremgår at dispensasjon for endring av eksisterende byggverk kan være tilrådelig når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder eller eksisterende byggverk.

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 60 Bankkonto:

Tiltaket innebærer en oppgradering boligens bruksverdi. Tilbygget bygger inn et hjørne av huset som ikke har noen landbruksmessig betydning og som er kun 8,8 m². Hensyn bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved tilbygget og omrøstingen er etter vår oppfatning klart i overvekt, noen ulempe kan ikke påvises.

Naboene har samtykket i tiltaket og tiltakshaver har selv innhentet fylkesmannens uttalelse, basert på opplysningene i søknaden og bygningsmyndighetenes utkast til godkjenning. Fylkesmannens miljøvernavdeling har overfor tiltakshaver bekreftet at de ikke har noen innvendinger. Bekreftelsen er videresendt fra tiltakshaver og fylkesmannens miljøvernavdeling har i samtale over telefon med saksbehandler bekreftet at ytterligere oversendelse ikke er nødvendig.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra Arealformålet i kommuneplanens arealdel, plan nr 106 901

Søknad om tiltak godkjennes i medhold av plan og bygningsloven av 27 juni 2008 nr.71

Som aktører for byggeprosjektet godkjennes:

- Oddvar Talberg AS (SØK/PRO/UTF) alle funksjoner, tiltaksklasse 1.
Tegningsmaterialet er tilstrekkelig for kommunens behandling. Særskilt ansvarsrett for arkitekturprosjektering er ikke nødvendig, jfr. pbl § 23-1, tredje ledd.

Denne godkjennelse gjelder også som igangsettingstillatelse.

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m³

Ansvarlig søker **Oddvar Talberg AS** har ansvar for at kvitterte kontroll dokumenter for tiltaket sendes kommunen sammen med anmodning om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaken sendes til ansvarlig søker. Du er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter. Gebyr for saksbehandling sendes tiltakshaver.

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Sigurd Trandem
Jurist



ODDVAR TALBERG AS

Odins vei 11
1746 SKJEBERG

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81869	2	MARN	711/80	15.10.2025

Ferdigattest - Tilbygg/påbygg - Ringstadhavna 10 - Eiendom 711/80Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerteDelegert saksnr.
1524/25**Ferdigattest****Ferdigattest er gitt**

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 14.10.25. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 14.09.11 i sak 11/12196 Elements.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Ringstadhavna 10, 1667 Rolvsøy

Eiendom: 711/80/0/0

Byggetiltak:

- Tilbygg/påbygg (omrøsting fra valmtak til saltak).

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*Snorre Huseby
virksomhetslederMargrethe Nødtveidt
overingeniør**Byggesak og geomatikk**

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16

E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no

Telefon: 69 30 60 00

Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	711	Bnr.:	80	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Ringstadhavna 10					

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:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 11.03.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☒	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 11.03.2022	

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Dramstad Lene-marie

Ringstadhavna 10

1667 Rolvsøy

Adresse: Ringstadhavna 10 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193920241
Eiendom: 711 / 80 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 11.03.2022
Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 09.10.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cato Eriksen
Avtale nr: 25590

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein n/ Lecatopp **Plassering:** 1

- 1 Avstand til brennbart materiale fra skorstein Trebord på 1 side ved pipa.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

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.



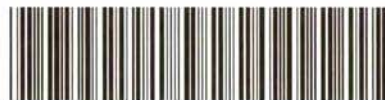
RETTIGHET

Undertegnede eier(e) av gnr. 711 bnr. 803, Fredrikstad kommune,
gir herved nåværende og senere eier / leier av eiendommen gnr. 711
bnr. 2035 rett til :

1. Vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten på avtalt sted over min(e) eiendom / eiendommer.
Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand. Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt alle brukere i fellesskap.
2. Å føre vann - og kloakkledninger i avtalt trace over min(e) eiendom / eiendommer.
3. Retten omfatter nødvendige kummer og renseanlegg plassert etter avtale, samt vedlikehold av disse.

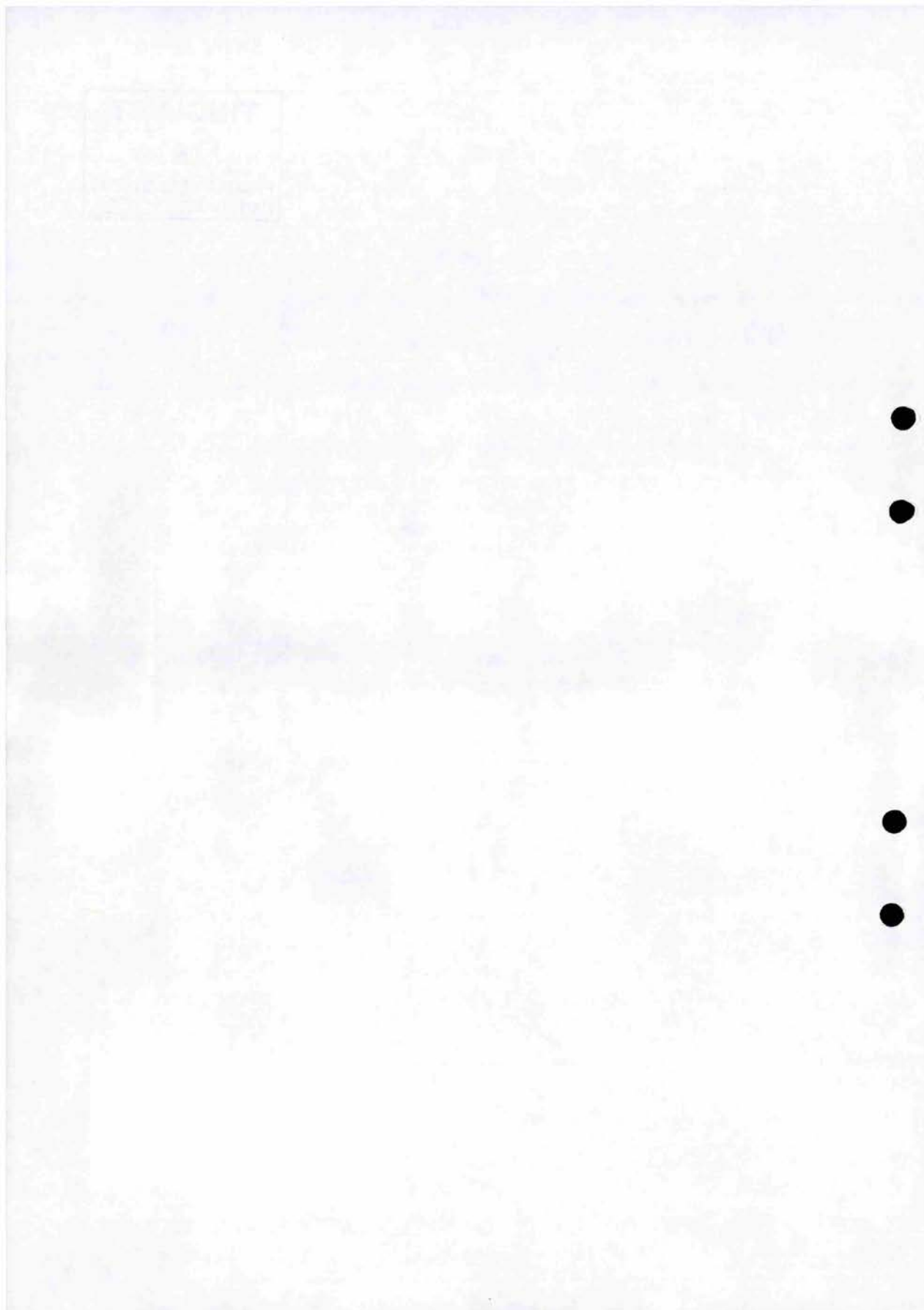
For eventuell skade som påføres eiendommen(e) og avling ved utøvelse av vedlikehold, forbeholdes rett til erstatning.

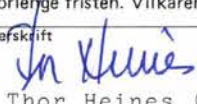
Navn / Fødselsnummer / personnr.	Gnr. / Bnr.	Untatt pkt.
<u>Heidi Sandgård</u>	<u>711 80</u>	<u>203</u>
<u>21.12.68</u> [REDACTED]		

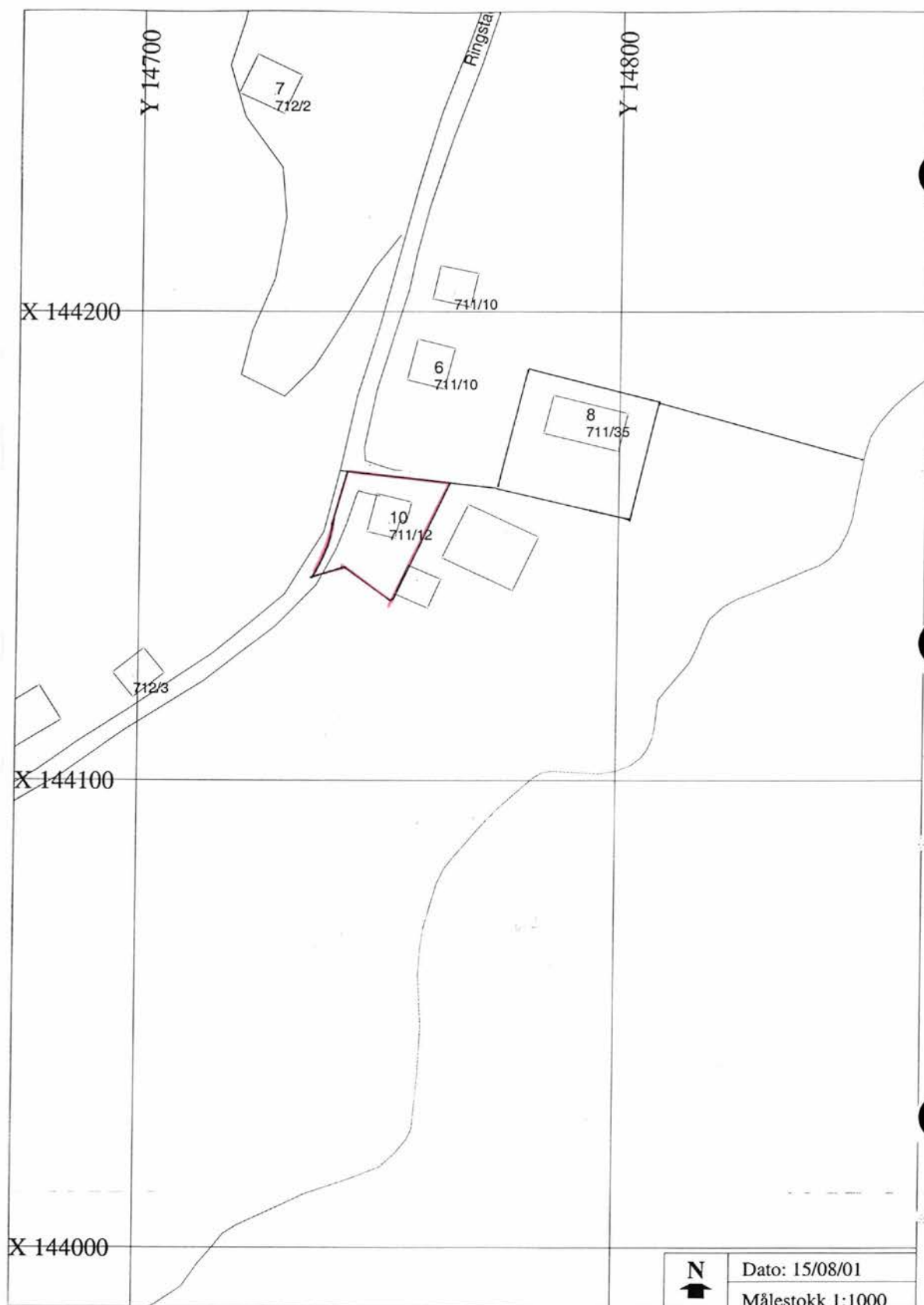


Doknr: 9904 Tinglyst: 17.08.2001 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato



Kommune FREDRIKSTAD		MIDLERTIDIG FORRETNING ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering J. nr. 194/2001 M 1899/01	
Midlertidig forretning for			
Eiendom	Gnr. 711 Bruksnavn/adresse Ringstadhavna 10	Bnr. 80 	Festenr.
Representasjonspunkt	☒ 144156 Kartblad CQ 31-1-59	☒ 14751 ☐ Landsnett	☐ Z
Dagbokstempel			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvisitert			
Dato	16.05.2001		
Rekvisitert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festegrund av		Gnr. 711 Bnr. 12
Rekvisitert	Navn Mette Svendgård		
Tillatelse	☒ bygningsrådet i møte den etter delegasjon den Dato 08.06.01 Sak nr. 01/071 Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	Fradeling av parsell til uendret bruk. Parsellen ligger i LNF-område.		
Beliggenhet og grenser	☒ er påvist i marken ☒ er ikke påvist i marken		Anslått areal Ca. 400 m ²
Innbetalte gebyrer			
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 15.08.2004		
Underskrift			
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilklarene for å fullføre forretningen er til stede.			
Sted Fredrikstad	Dato 15.08.01	Underskrift  Thor Heines (leder)	Underskrift 
Tinglysing			
Dagbokstempel  Doknr: 9903 Tinglyst: 17.08.2001 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		Tinglysingsstempel 	
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev			
Dato	Målebrev nr.	Underskrift	
 K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87			
Kommunenes arkivnøkkel: 58			



Grunnkart

Adresse: Ringstadvhava 10, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/80/0/0

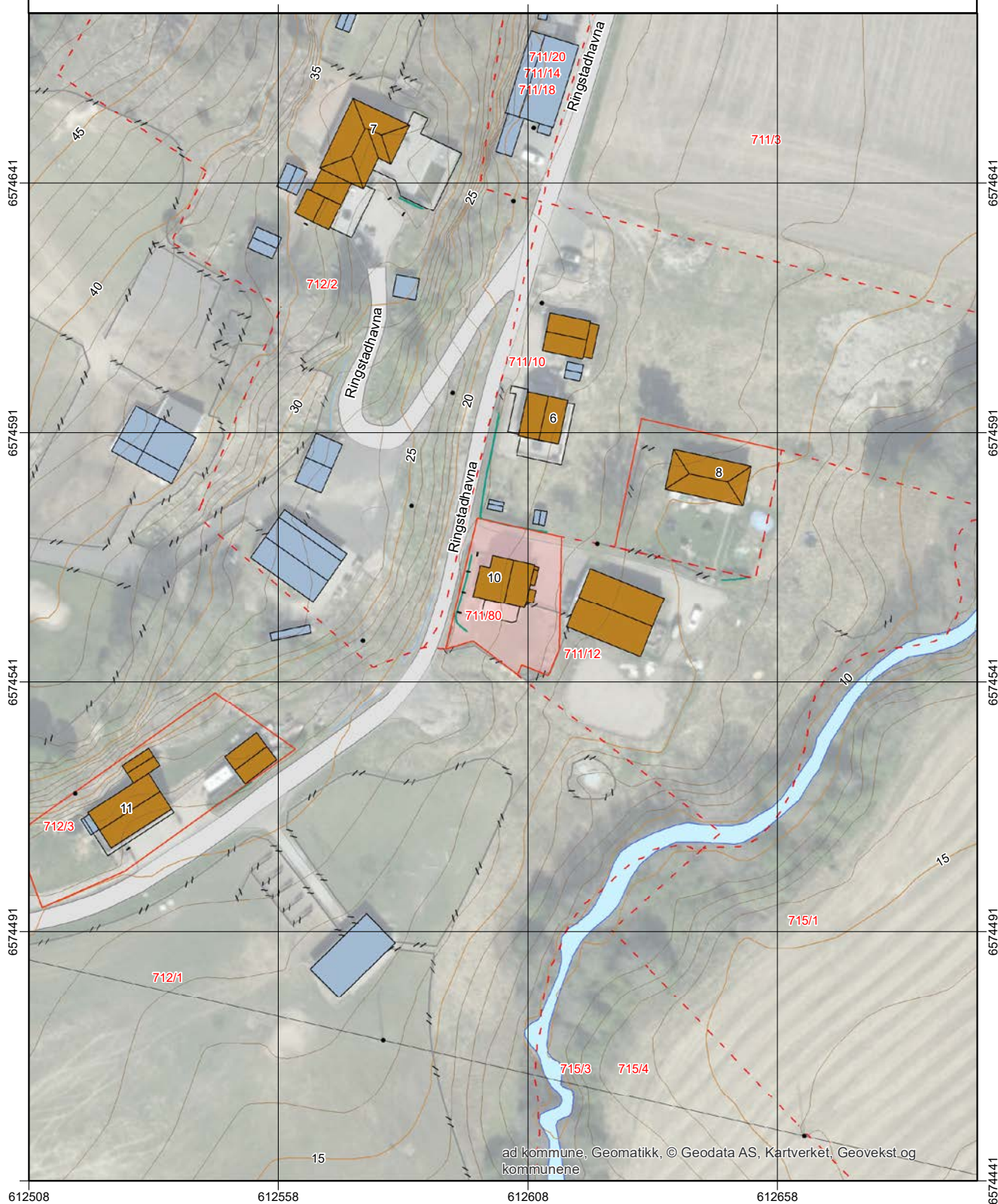


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-07



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



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

Grunnkart

Adresse: Ringstadhavna 10, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/80/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-07



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





Eiendomsstatus, ordre 8797013

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 711	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringstadhavna 10, 1667 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	533 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: 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare
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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 07.10.2025



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H15-1	Hensynssone ras- og sliedfare
	H15-2	Hensynssone formfare
	H15-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H15-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	H15-5	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H15-6	Hensynssone landbruk
	H15-7	Hensynssone friluftsliv
	H15-8	Hensynssone landskap
	H15-9	Hensynssone naturmiljø
	H15-10	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H15-11	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H15-12	Båndlegging etter lov om naturvern
	H15-13	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H15-14	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREA FORMULA

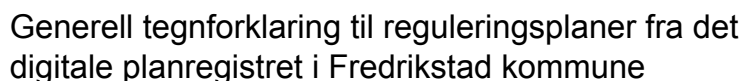
[illegible]HFNSYNCSGMEF

 Planeriss för reguleringsplaner under arbete



Rechtsvorschrift Abfallcode						Rechtsvorschrift: FIDB oder zu prüfende Vorschrift
Supergroßpackungssysteme	G15					NAB 2.0.2
Starkgas-entlastet	G16					NAB 2.0.2
entlastet	G17					NAB 2.0.2
Starkgas	G18					NAB 2.0.2
AbfallSYMBOL						NAB 2.0.2
Flüssigkeit	G19					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G20					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G21					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G22					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G23					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G24					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G25					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G26					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G27					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G28					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G29					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G30					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G31					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G32					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G33					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G34					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G35					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G36					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G37					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G38					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G39					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G40					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G41					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G42					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G43					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G44					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G45					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G46					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G47					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G48					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G49					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G50					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G51					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G52					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G53					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G54					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G55					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G56					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G57					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G58					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G59					NAB 2.0.2
Explosionsgefährliche Substanz	G60					NAB 2.0.2



116

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringstadvænna 10, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/80/0/0

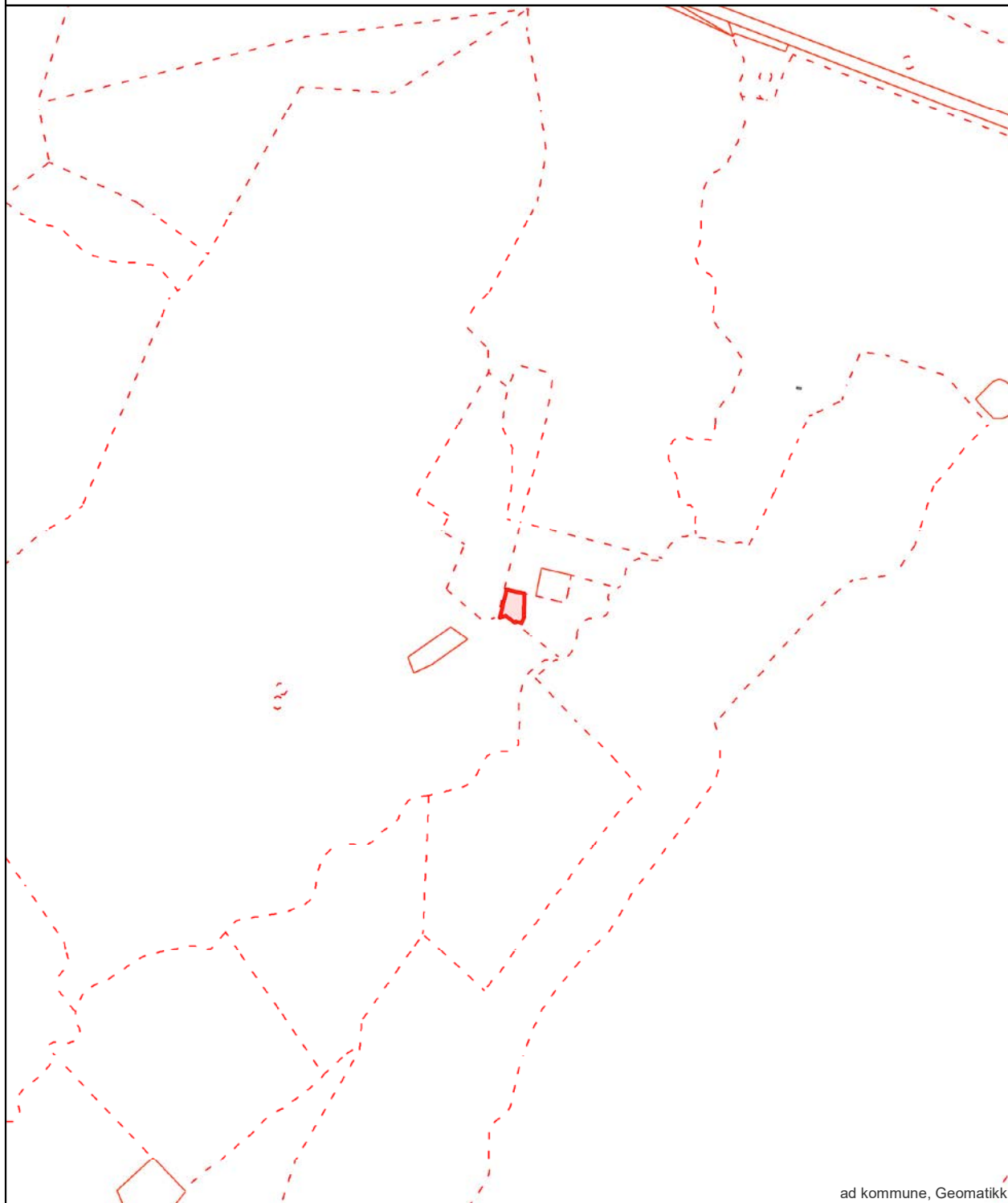
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-07



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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringstadvænna 10, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/80/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-07



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringstadvavna 10, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/80/0/0

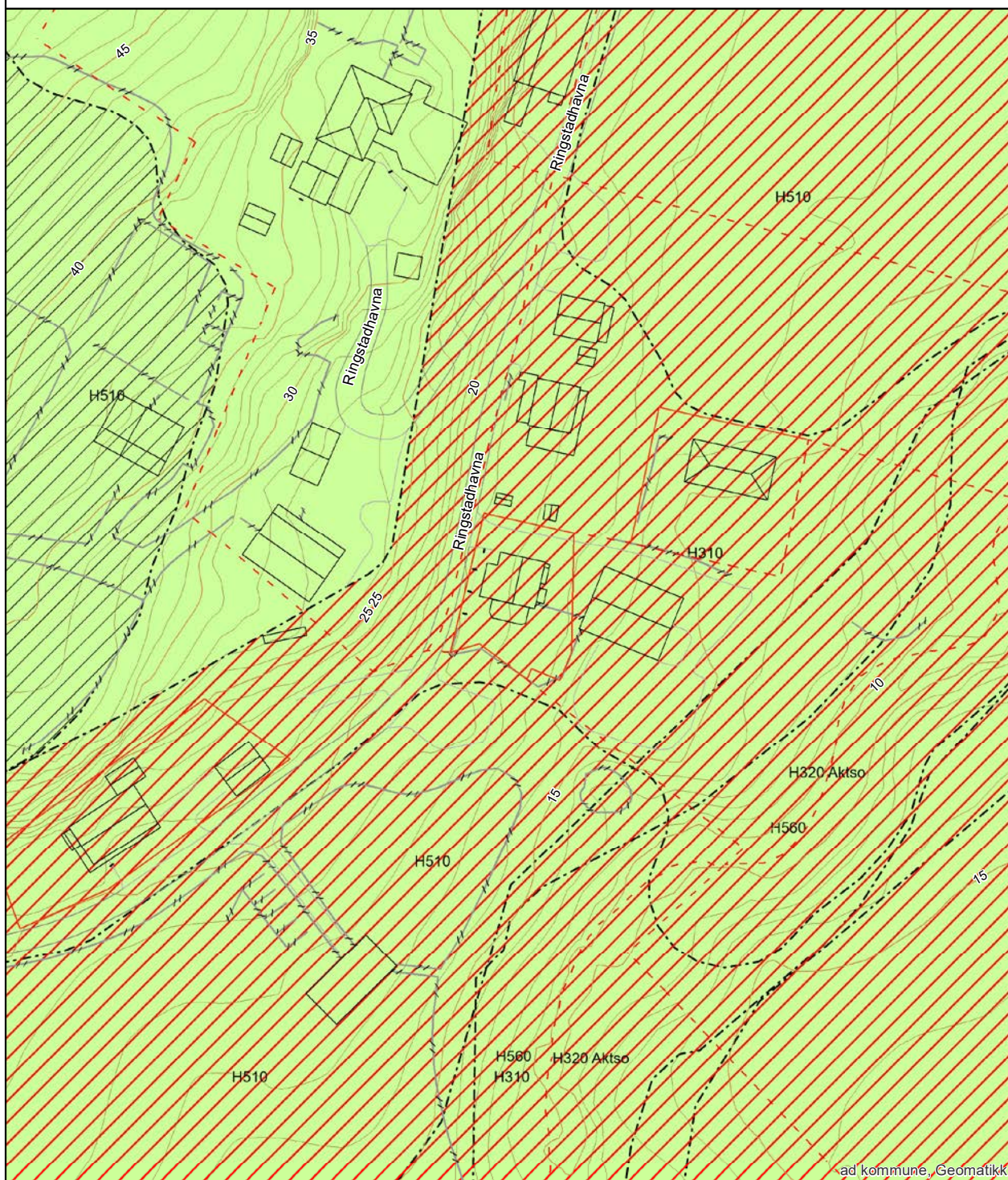
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-07



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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-711/80, Ringstadhavna 10, 1667 ROLVSØY



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	29.09.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.09.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

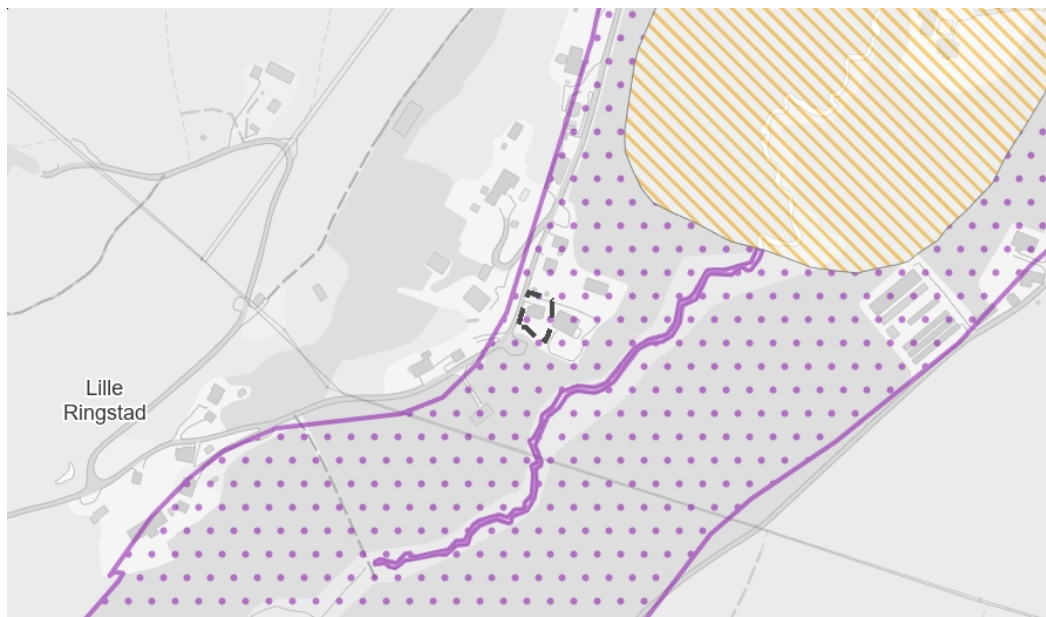
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.49 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.6 km
Flomfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	29.09.2025	Ikke funnet	1.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.09.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.21 km
Skredfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	70.3 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.32 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.4 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.

Kvikkleire

Sist sjekket: 29.09.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

29.09.2025

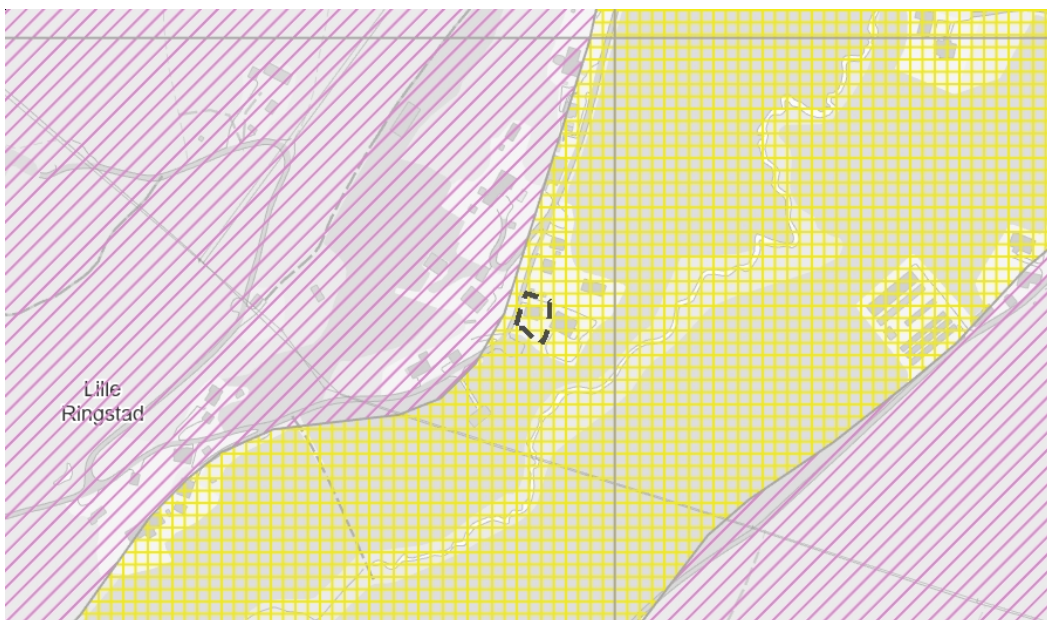
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Ringstadhavna 10
1667 ROLVSØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Martin Myren

Telefon: 476 45 774
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre