

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

## Karl Iversby

**Mobil** 922 83 824

**E-post** karl.iversby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 111 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 511 390,-  
**Selger:** Øystein Fineide  
Gladys Sonja Fineide

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 229/275 kvm  
**Tomtstr.:** 734.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 727, bnr. 196  
**Oppdragsnr.:** 1109260013

# Landlig enebolig renoveret og påbygget i 2007 - Solrike og skjermede uteplasser.

Romslig og innholdsrik enebolig med skjermet beliggenhet innerst i rolig vei på Rolvsøy, perfekt for barnefamilien. Boligen er opprinnelig fra 1954, men ble omfattende renoveret og påbygget i 2007, og fremstår som en praktisk familiebolig med gode løsninger. Med ca. 229 kvm over tre plan får du tre soverom med mulighet for flere, to bad og stor kjeller med vaskerom, boder og fleksible bruksområder. Ute venter solrike og private soner med basseng og god boltreplass for både små og store. Dobbeltgarasje gir enkel hverdag. Her bor du trygt og rolig, med utsikt over jorder og kort vei til skole, barnehage og byliv.

Velkommen til visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	72
Nabolagsprofil .....	78
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 229 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 275 kvm

TBA: 10 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 81 kvm Vaskerom og wc-rom og 3 disponible rom

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Entre, soverom, bad og kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang og bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

BOLIG

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.34-2.41 meter

-Takhøyden i 2.etasje er målt til 1.60-2.40 meter

-Takhøyden i kjeller er målt til 2.00-2.40 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

734.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er relativt flat, det er asfalterte gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

### **Beliggenhet**

Heiloveien 5 ligger fredelig til på Rolvsøy, innerst i en rolig vei uten gjennomgangstrafikk. Her får du en skjermet og privat beliggenhet med gode solforhold og en åpen utsikt utover jordbrukslandskapet, et sjeldent pusterom som gir følelsen av å bo landlig, samtidig som byen er innen rekkevidde. Nærområdet er etablert og barnevennlig, med lite trafikk og trygge omgivelser. Fra boligen har du kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt enkel adkomst til både Fredrikstad og Sarpsborg. Området byr også på fine turmuligheter i nærliggende skog og åpne landskap, perfekt for både rolige kveldsturer og en aktiv hverdag. Dette er et sted hvor du virkelig kan senke skuldrene, med naturen som nærmeste nabo og samtidig alle hverdagens fasiliteter innen kort avstand. En ideell kombinasjon av ro, utsikt og tilgjengelighet

### **Bygningssakkyndig**

Magnus Eriksen

### **Type rapport**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført over tre plan og ble bygget i 1954, med en totalrenovering og et påbygg i 2007.

Grunnforholdene består av jord og leiregrunn. Det er støpt gulv mot grunn i underetasjen.

Grunnmuren og ytterveggene i underetasjen er konstruert av leca og betong, med en utvendig pusset overflate.

Dreneringen er fra 2007 og har synlig knotteplast, hvor takvann ledes mot avløpssystemet.

Ytterveggene er bygget som en bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående, malt trepanel fra 2007.

Boligen har en saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med plassbygde takstoler i tre. Taket er tekket med takstein av betong, og oppbygningen består av et undertak av rupanel og takpapp. Det er et kaldtloft med gjennomgående lufting.

Renner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillene i boligen er utført i trekonstruksjon.

Vinduer og balkongdører har 2-lags glass med malte karmmer og er fra 2006. Ytterdøren er isolert og stammer fra samme år.

Eiendommen har en markplattning mot nordvest, oppført i trekonstruksjon med terrassebord. Denne er innebygget med glass og trekonstruksjon. Fundamenteringen er ukjent.

Det er oppført en dobbeltgarasje med støpt plate på mark. Ringmuren er av leca, og ytterveggene er i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med takstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Grunn og fundamenter - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Avvik: -Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større

sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks

belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom platen

og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å

montere topplist for å sikre korrekt funksjon

- Grunn og fundamenter - Terrengforhold

Avvik: -Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god

helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil

manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

- Tak - Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: -Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent.

Fuktskjolder kan komme av utette løsninger

knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon

-takpapp fra 2007 har passert halvparten av sin forventede bruks-og levetid som gir økt risiko for slitasje, sprekker og redusert tetthet, noe som kan føre til fuktskader over tid. Fremtidig vedlikehold på påregnes

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

- Loft - Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, loftet er etterisolert i 2007.

Etterisolering kan redusere ventilasjonen i

takkonstruksjonen og føre til lavere temperatur i yttertaket, noe som øker faren for kondens.

-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer

- Våtrom - Bad 1.etg - Overflate gulv

Avvik: -Toppen av terskel er 7cm over sluk, dersom membran er ført opp mot terskel er den tilfredstillende. Dette kan kun

kontrolleres ved demontering av terskel

-Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av

bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger.

Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det

kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon

-Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte mykfuger

- Våtrom - Bad 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon på våtrommet gir også usikkerhet rundt produkter og utførelse.

- Våtrom - Bad 2.etg - Overflate gulv

Avvik: -Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet  
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering. Terskel er 7 cm over sluk

- Våtrom - Bad 2.etg - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon på våtrommet gir også usikkerhet rundt produkter og utførelse

- Våtrom - Vaskerom i kjeller - Overflate vegger og himling

Avvik: -Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Vurdert i pkt. 10.5  
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

- Våtrom - Vaskerom i kjeller - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen  
-Vegger er utført i malt betong uten dokumentert vanntett sjikt. Denne løsningen er

ikke anbefalt og kan gi økt risiko for fuktopptak og skader ved vannsøl sammenlignet med vegger med membran

- Rom under terreng - Kjeller - Veggene og himlingens overflater

Avvik: -Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som kan komme av ytre påkjenninger, setninger eller bevegelser etter opprinnelig byggeår

-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

- Rom under terreng - Kjeller - Gulvets overflate

Avvik: -Det registreres en del ujevnheter på laminatgulv samt. at det måles høydeforskjeller. Undergulv er ikke fagmessig avrettet før legging av nytt gulv

- Rom under terreng - Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: -Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

- VVS - Varmtvannsbereder

Avvik: -Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt

bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

- VVS - Ventilasjon

Avvik: -Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre

tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan

over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft

er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2006.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Husker ikke, 2007

Beskrivelse: Bygging av to nye bad. To lag smøremembran.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Marius Hansebråten og Raymond Åsland, Rolvsøy Elekriske, rørlegger Ragnar Josefsen, Brødrene Ødegaard, 2007

Beskrivelse: Totalreovering av huset og tilbygg på 35 kvm i tre etasjer. Nytt tak isolert, ny kledning, dører, vinduer, trapper, pipe, kjøkken osv. Ny drenering og nytt vann og kloakk ut til kommunal kum. Alt nytt elektrisk, alt nytt i rør og avløp og drenering og legging av nytt vann og kloakk.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Brødrene Ødegaard, 2007

Beskrivelse: Ny drenering og nytt vann og kloakk.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Har fremvist skjema for takstmann, husker ikke detaljer nå, men innenfor anbefalte grenser.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Nedgravd badebasseng i hagen med godkjent glassoverbygg/sikkerhetstak som ikke ble søkt om i sin tid.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 89 kvm: Entre, soverom, bad og kjøkken og stue

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Gang og bad og 2 soverom

Kjeller:

BRA-i 81 kvm: Vaskerom og wc-rom og 3 disponible rom

Garasje:

BRA-e 46 kvm: Ingen

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet er fra 2007 og er av typen Ballingsløv. Innredningen har over- og underskap og en laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er mekanisk ventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad 1. etasje:

Baderom fra 2007 med fliser på vegger og gulv, og trepanel i himling. Det er gulvvarme. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett og badekar. Rommet har mekanisk avtrekk i tak og tilluft via spalte under dør.

Bad 2. etasje:

Baderom fra 2007 med fliser på vegger og gulv, og trepanel i himling. Det er gulvvarme. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk i yttervegg og tilluft via spalte under dør.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom fra 2021 med malt betong på vegger, trepanel i taket og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og en lufteventil i yttervegg.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, fliser og malt betonggulv.

Vegger: Tapet, fliser, malt betong og malte murvegger.

Himling: Panel og trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: VVS-anlegg fra 2007 med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør. Hovedstoppekranen er lokalisert i kjeller.

- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker i plast fra 2007. Avløpslufting er ført over tak.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer, samt mekanisk

avtrekk på bad og kjøkken.

- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannsbereder fra OSO fra 2006, plassert i kjeller i rom med sluk.
- Oppvarming: Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe av typen Fujitsu, plassert i stuen. Varmepumpen var ny i 2023.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert mellom soverom og kjøkken. Anlegget er skjult og har totalt 17 kurser inkludert hovedsikring. Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn 20.03.2023.

### **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.

- De integrerte hvitevarene på kjøkken følger boligen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny oppvaskmaskin og stekeovn på kjøkken 2025

2024:

- Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2024.

2023:

- Montert ny varmepumpe 2023
- Varmesentralanlegget var nytt i 2023

2021:

- Lagt fliser i vaskerom i kjeller 2020/2021

2020:

- Selger opplyser om at terrassen ble sist behandlet i 2020.

2008:

- Dobbelt garasje fra 2007/2008

2007:

- Boligen er totalrenovert i 2007, med drenering, vann og kloakk, alt av innvendige og utvendige overflater er skiftet
- loftet er etterisolert i 2007
- Det opplyses om at badet er fra 2007
- Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2007 og type er Ballingsløv.
- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
- Drenering fra 2007 med synlig knotteplast
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2007.
- Boligen ble totalrenovert og påbygget i 2007
- Undertaket antas å være i fra byggeår/2007

2006:

- Varmtvannsbereder er fra 2006
- Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2006. Isolert ytterdør fra 2006.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass og romslig dobbelgarasje

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 100 Bq/m<sup>3</sup> i stuen og 110 Bq/m<sup>3</sup> soverom i 1.etasje. Målingene ble gjort i årsskiftet 2009 - 2010. 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har peis, luft-til-luft varmepumpe og varmekabler i entre, på badene og vaskerommet.

## Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 400 000

### Omkostninger kjøper

4 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

111 390 (Omkostninger totalt)

128 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 511 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 528 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 531 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 830 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Branntilsyn 1 løp: kr 488,00

Renovasjon - 140 l: kr 1959,00

Eskatt bolig: kr 6479,00

Vann - bolig: kr 4041,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Avløp - bolig: kr 12265,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Totalt: kr 29309,00

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 479 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 479,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 043 124 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 172 497 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 727, bruksnummer 196 i Fredrikstad kommune.

#### **Offentligrettslig pålegg**

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/727/196:

21.07.1953 - Dokumentnr: 302743 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:727 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 572709 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:727 Bnr:196

01.01.2024 - Dokumentnr: 95301 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:727 Bnr:196

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av boligen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: vaskerom i kjeller er flyttet fra ett rom til et annet og ett disponibelt rom i kjeller er innredet som en kjellerstue. Det er i tillegg lagt til et toalettrom i kjeller som ikke er tegnet inn.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Nes (plan-ID 188), som regulerer eiendommen til boliger..  
30.10.1984

Eiendommen følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, med ikrafttredelse 15.06.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, samt LNF - tiltak for stedbunden næring.

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

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310 for ras- og skredfare og H510 for hensyn til landbruk i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

Kvikkleire, Radonutsatt område

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 950 Fotograf
- 4 680 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse per stk.
- 17 000 Takst/tilstandsrapport (faktureres selger direkte)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 115 330

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

**Ansvarlig megler**

Karl Iversby  
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF  
karl.iversby@aktiv.no  
Tlf: 922 83 824

**Ansvarlig megler bistås av**

Karl Iversby  
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF  
karl.iversby@aktiv.no  
Tlf: 922 83 824

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512  
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

**Salgsoppgavedato**

05.05.2026

















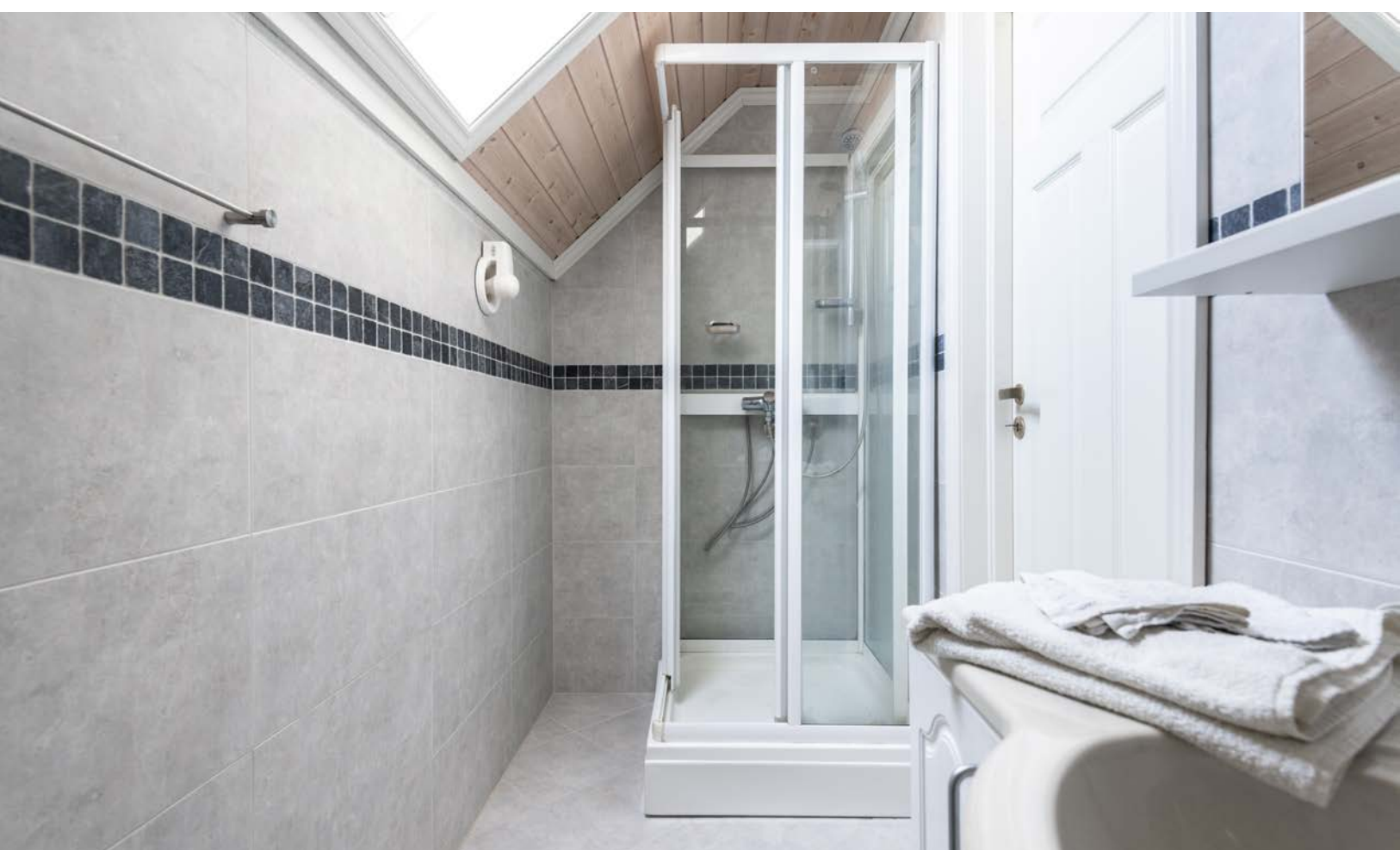










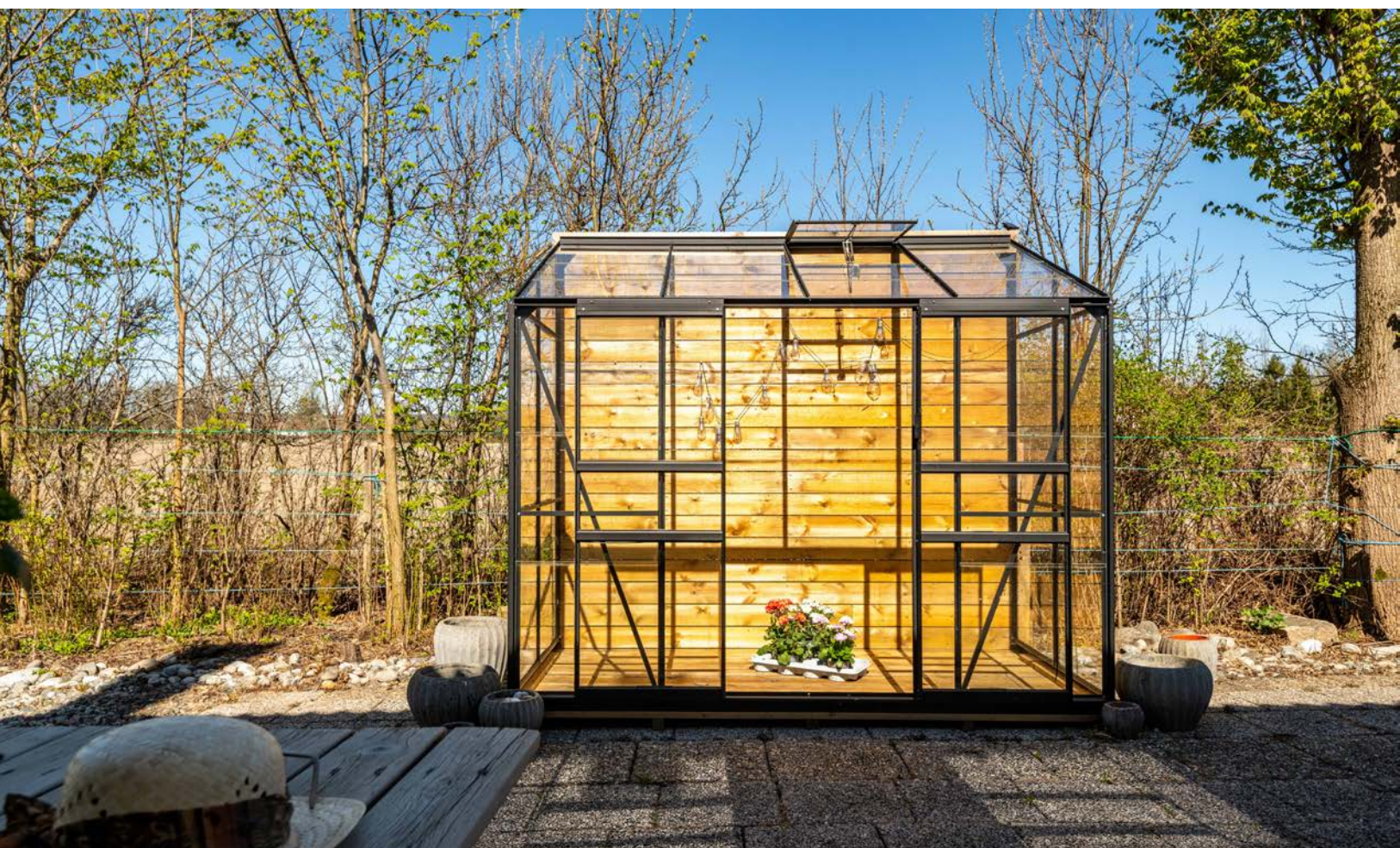








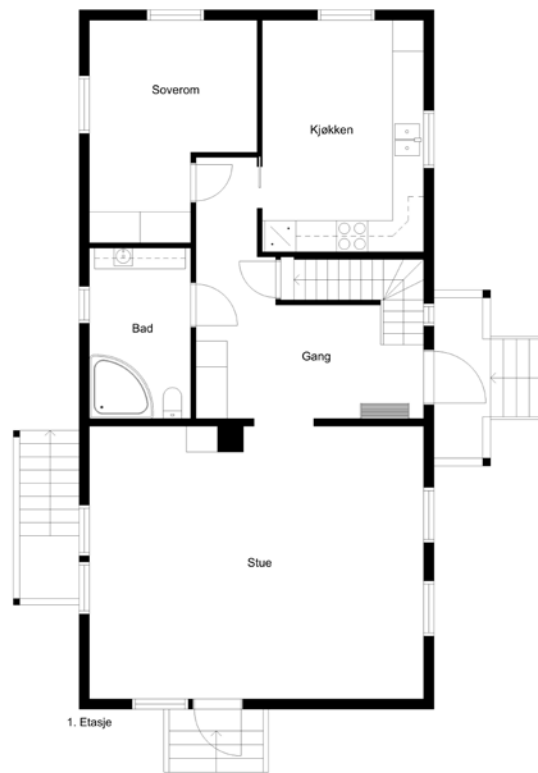










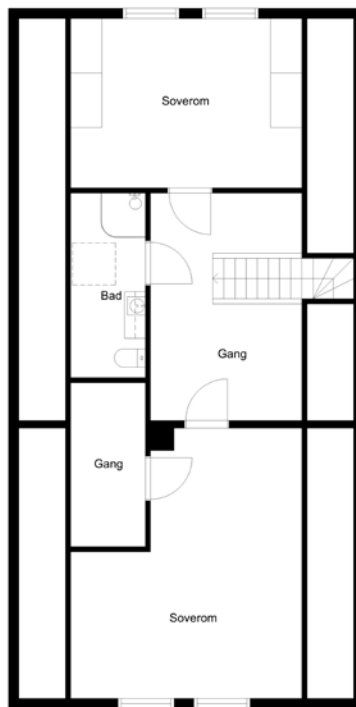


1. Etasje

Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

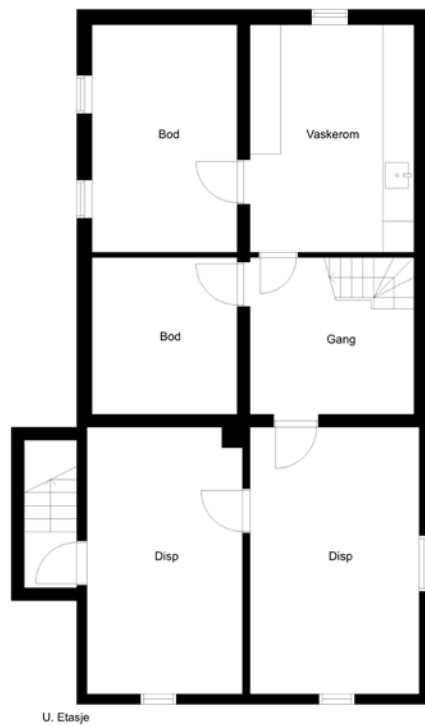


2. Etasje

Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

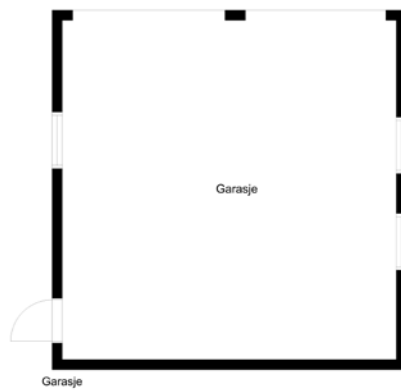


U. Etasje

Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Garasje

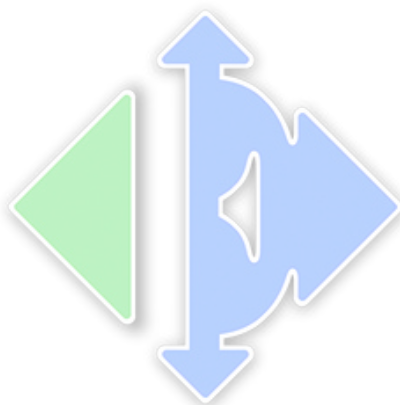
Ikke Måltbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

Enebolig  
Heiloveien 5  
1666 Rolvsøy



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
Takstmann  
**Magnus Eriksen**  
Dato: 03/03/2026

Navestaveien 20  
Borgenhaugen 1738  
21 41 66 22  
magnus@bolavi.no

Bolavi



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:727, Bnr: 196
<b>Hjemmelshaver:</b>	Øystein Fineide
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	734 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	ikke relevant
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	188 Nes
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	ikke relevant
<b>Byggeår:</b>	1954

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	18.02.2026
-----------------------	------------

**Forutsetninger:**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

<b>Oppdragsgiver:</b>	Øystein Fineide
-----------------------	-----------------

<b>Tilstede under befaringen:</b>	Øystein Fineide
-----------------------------------	-----------------

<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter
----------------------------	------------

**OM TOMTEN:**

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

**OM BYGGEMETODEN:**

Det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca og betong som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra 2007 med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2007. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2006. Isolert ytterdør fra 2006.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

Boligen har markplattning mot nordvest på 10 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside. Markplattningen er innebygget med glass og i trekonstruksjon.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig over 3 plan som fremstår i i god stand. Boligen ble totalrenovert og påbygget i 2007 og fremstår som godt vedlikeholdt. Avvikene som er avdekket er hovedsakelig knyttet til bygningsdeler som har passert halvparten av sin forventende levetid. Videre vedlikehold må påregnes

**ANNET:****OPPVARMING:**

-Peis, varmpumpe og varmekabel i entre, på badene og vaskerommet

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

### 1.ETG

Vegger: Panel, tapet og fliser på bad

Tak: Panel

Gulv: Parkett, laminat og fliser på bad

### 2.ETG

Vegger: Panel og fliser på bad

Tak: Panel

Gulv: Parkett

### KJELLER:

Vegger: Malt betong og panel

Tak: Panel

Gulv: Betong og fliser på vaskerom

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

### PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under X meter

-Planavvik målt med laser på gulv i kjeller.etg viser høydeforskjell på gulv grunnet ujevn støp på gulv

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene i 2.etg som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet.

Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

### GULV:

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

### VEGG/HIMLING:

- Normal bruksslitasje iht alder og bruk, evt merker og skruehull kan forekomme

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Boligen er totalrenovert i 2007, med drenering, vann og kloakk, alt av innvendige og utvendige overflater er skiftet

-Lagt fliser i vaskerom i kjeller 2020/2021

-Montert ny varmepumpe 2023

-Ny oppvaskmaskin og stekeovn på kjøkken 2025

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	89			10
2.etasje	59			
Kjeller	81			
SUM BYGNING	229			10
SUM BRA	229			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		46		
SUM BYGNING		46		
SUM BRA	46			

**BRA-i:**

1.etg:  
-Entre, soverom, bad, kjøkken og stue

2.etg:  
-Gang, bad og 2 soverom

Kjeller:  
-Vaskerom, wc-rom og 3 disponible rom

---

**BRA-e:**

1.etg:  
-Ingen

2.etg:  
-Ingen

Kjeller:  
-Ingen

---

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.34-2.41 meter  
-Takhøyden i 2.etasje er målt til 1.60-2.40 meter  
-Takhøyden i kjeller er målt til 2.00-2.40 meter

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

---

**GARASJE / UTHUS:**

Dobbelt garasje fra 2007/2008 (det er kun fortatt en beskrivelse av bygget)

Garasje oppført med støpt plate på mark, Ringmur av leca og yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er oppført som saltak i trekonstruksjon med taksperer i trekonstruksjon som utvendig er tekket med takstein.

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Magnus Eriksen**

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

03/03/2026

Magnus Eriksen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er bestående av jord og leiregrunn, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca og betong som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra 2007 med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem.

**Merknader:**

-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplst. Manglende topplst kan medføre at vann trenger inn mellom plsten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplst for å sikre korrekt funksjon

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

**Merknader:**

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2007.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2024. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

#### **Merknader:**

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2006. Isolert ytterdør fra 2006.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

#### **Merknader:**

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

### **4. Tak**

#### **TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

#### **Merknader:**

-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon

#### **TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår/2007

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak

#### Merknader:

- Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
- takpapp fra 2007 har passert halvparten av sin forventede bruks- og levetid som gir økt risiko for slitasje, sprekker og redusert tetthet, noe som kan føre til fuktskader over tid. Fremtidig vedlikehold på påregnes
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

#### Merknader:

- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, loftet er etterisolert i 2007. Etterisolering kan redusere ventilasjonen i takkonstruksjonen og føre til lavere temperatur i yttertaket, noe som øker faren for kondens.
- Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har markplattning mot nordvest på 10 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside. Markplattningen er innebygget med glass og i trekonstruksjon.

-Selger opplyser om at terrassen ble sist behandlet i 2020. Videre fremtidig vedlikehold må kunne regnes med

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad 1.etg****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett og badekar. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

-Himling i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ved badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles svakt ledefallfall mot sluk på . Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 7mm som ikke er tilfredsstillende.

**Merknader:**

- Topp av terskel er 7cm over sluk, dersom membran er ført opp mot terskel er den tilfredsstillende. Dette kan kun kontrolleres ved demontering av terskel
- Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon
- Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte mykfuger

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran, våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

#### **Merknader:**

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon på våtrommet gir også usikkerhet rundt produkter og utførelse.

## **7.2 Bad 2.etg**

### **TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusj med kabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

#### **Merknader:**

-Dør og omramming er plassert i våtzone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

-Himling i våtzone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling

### **TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles flatt gulv på badet

#### Merknader:

- Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivare tatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering. Terskel er 7 cm over sluk

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran, våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon i kott for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

#### Merknader:

- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon på våtrommet gir også usikkerhet rundt produkter og utførelse

### 7.3 Vaskerom i kjeller

#### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2021

Malt betong på vegger og trepanel i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Vaskerommet har lufteventil i yttervegg

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

#### **Merknader:**

- Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime. Vurdert i pkt. 10.5
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

#### **TG 1** 7.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i midten av rommet.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall mot sluk, høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er 30mm som er tilfredsstillende.

#### **Merknader:**

#### **TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran på gulv og malt betong på vegger

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjoni disponibelt rom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

#### **Merknader:**

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Vegger er utført i malt betong uten dokumentert vannrett sjikt. Denne løsningen er ikke anbefalt og kan gi økt risiko for fuktoptak og skader ved vannsøl sammenlignet med vegger med membran

## **8. Kjøkken**

### **8.1 Kjøkken**

#### **TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2007 og type er Ballingsløv.

Tapet på vegger, panel i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

#### **Merknader:**

- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

## **9. Rom under terreng**

### **9.1 Kjeller**

#### **TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.  
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.  
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av kjelleren ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger og panel i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger.

#### Merknader:

-Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som kan komme av ytre påkjenninger, setninger eller bevegelser etter opprinnelig byggeår  
 -Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
 Det er ikke påvist setninger.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger  
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.  
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har fliser, laminat og malt betonggulv.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

#### Merknader:

-Det registreres en del ujevnheter på laminatgulv samt. at det måles høydeforskjeller. Undergulv er ikke fagmessig avrettet før legging av nytt gulv

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført. Det er kontrollmålt med fuktindikator på overflater og det er ikke påvist noen unormale verdier utover det som kan forventes i slike konstruksjoner

#### Merknader:

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran plassert i kjeller

-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket

-Selger har fremlagt fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

**Merknader:**

-Anlegget er fra 2007. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra OSO, plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

**Merknader:**

-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Fujitsu plassert i stue.

-Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon og service, utført av AC senteret AS. Siste service ble utført 2025

#### Merknader:

##### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på bad og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

#### Merknader:

-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innelima

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbledet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 20.03.2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert mellom sov og kjøkken. Anlegget er skjult, det er totalt 17 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider på el-anlegget

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det ble sist utført kontroll på adressen den 20.03.2023. Sak fra den gang er avsluttet fra vår side

**Merknader:**

-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.  
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.  
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen datert 30.10.1981  
-Det er fremvist godkjente oppdaterte tegninger som samsvarer med dagens bruk datert 14.10.2006.  
-Det er fremvist godkjente tegninger for garasje datert 30.05.2007  
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen.

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen  
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år  
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

**PIPE/ILDSTEDER:**

- Siste tilsyn av pipe/ildsted ble utført 28.01.2026. 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

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner</p> <p>-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.</p>
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	<p>-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon</p> <p>-Takpapp fra 2007 har passert halvparten av sin forventede bruks-og levetid som gir økt risiko for slitasje, sprekker og redusert tetthet, noe som kan føre til fuktskader over tid. Fremtidig vedlikehold på påregnes</p> <p>-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, loftet er etterisolert i 2007. Etterisolering kan redusere ventilasjonen i takkonstruksjonen og føre til lavere temperatur i yttertaket, noe som øker faren for kondens.</p> <p>-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer</p>
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	<p>-Toppes av terskel er 7cm over sluk, dersom membran er ført opp mot terskel er den tilfredstillende. Dette kan kun kontrolleres ved demontering av terskel</p> <p>-Det er registrert riss og sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon</p> <p>-Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte mykfuger</p>
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjikt og sluk
	<p>-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon på våtrommet gir også usikkerhet rundt produkter og utførelse.</p>
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	<p>-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet</p> <p>-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering. Terskel er 7 cm over sluk</p>
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjikt og sluk

	-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon på våtrommet gir også usikkerhet rundt produkter og utførelse
7.3.1	Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklimate. Vurdert i pkt. 10.5 -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørrbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fukt-skader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
7.3.3	Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen -Vegger er utført i malt betong uten dokumentert vanntett sjikt. Denne løsningen er ikke anbefalt og kan gi økt risiko for fuktopptak og skader ved vannsøl sammenlignet med vegger med membran
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som kan komme av ytre påkjenninger, setninger eller bevegelser etter opprinnelig byggeår -Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklimate
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det registreres en del ujevnheter på laminatgulv samt. at det måles høydeforskjeller. Undergulv er ikke fagmessig avrettet før legging av nytt gulv
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påførede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
10.2	Varmtvannsbereder
	-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes -Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
10.5	Ventilasjon
	-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklimate -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørrbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fukt-skader, og det anbefales å etablere en løsning for dette



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Gladys Sonja Fineide

Øystein Fineide

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heiloveien 5

1666 Rolvsøy

3107-727/196/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygging av to nye bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

To lag smøremembran

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Firmanavn:** Marius Hansebråten og Raymond Åsland

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalreovering av huset og tilbygg på 35 kv.m i tre etasjer. Nytt tak isolert, ny kledning, dører, vinduer, trapper, pipe, kjøkken osv. Ny drenering og nytt vann og kloakk ut til kommunal kum.

2.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Firmanavn:** Rolvsøy Elekriske, rørlegger Ragnar Josefsen. Brødrene Ødegaard

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt elektrisk, Alt nytt i rør og avløp og drenering og legging av nytt vann og kloakk.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Firmanavn:** Brødrene Ødegaard

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny drenering og nytt vann og kloakk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Har fremvist skjema for takstmann, husker ikke detaljer nå, men innenfor anbefalte grenser.

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Nedgravd badebasseng i hagen med godkjent glassoverbygg/ sikkerhetstak som ikke ble søkt om i sin tid.

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Heiloveien 5 - Nabolaget Rolvsøysund/Valle - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Rolvsøysund Linje 1, 4, 14, 199, 600	9 min 0.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	17 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

## Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	7 min 3.1 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 176 elever, 12 klasser	8 min 3.3 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 256 elever, 15 klasser	9 min 3.8 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	12 min 6 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	8 min 3.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	16 min 1.5 km
Glemmen vgs - Lisleby	9 min

«Rolvsøy er best!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

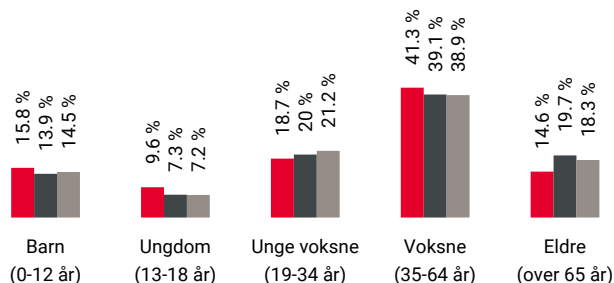
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsøysund/Valle	1 326	558
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Trollklubben bhg - Rolvsøy (0-5 år) 92 barn	19 min 1.7 km
Haugeløkka barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 2.7 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 år) 32 barn	8 min 3.4 km

## Dagligvare


Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	13 min 1.2 km
Kiwi Greåker PostNord	15 min 1.4 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

 Gateparkering  
Lett 86/100

 Støynivået  
Lite støynivå 86/100

## Sport

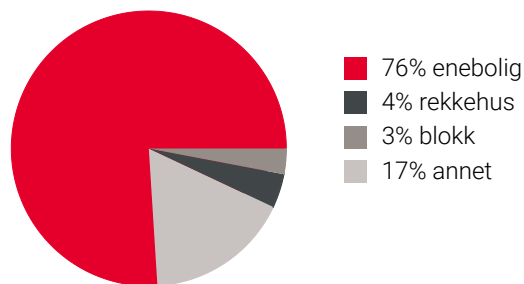
 Elvenesveien balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km

 Nesveien balløkke 8 min   
Ballspill 0.7 km

 EVO Greåker 15 min 

 MUDO Gym Fredrikstad 7 min 

## Boligmasse




«Rolig område med nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent

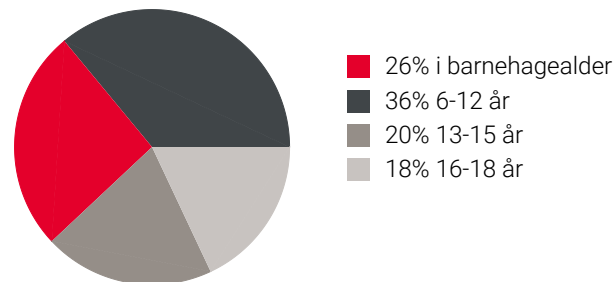


## Varer/Tjenester

 Østfoldhallene 6 min 

 Apotek 1 Greåker 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

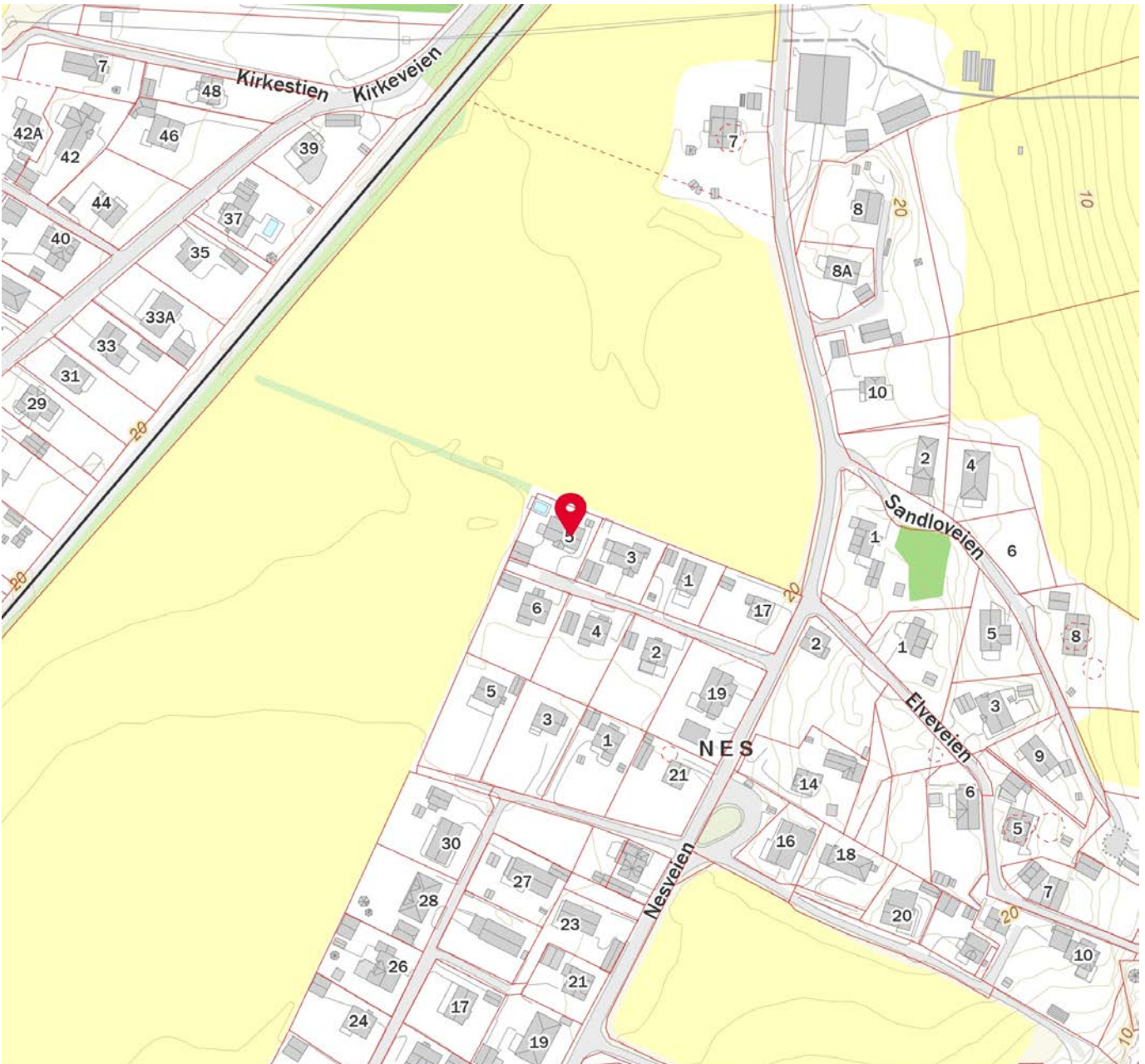
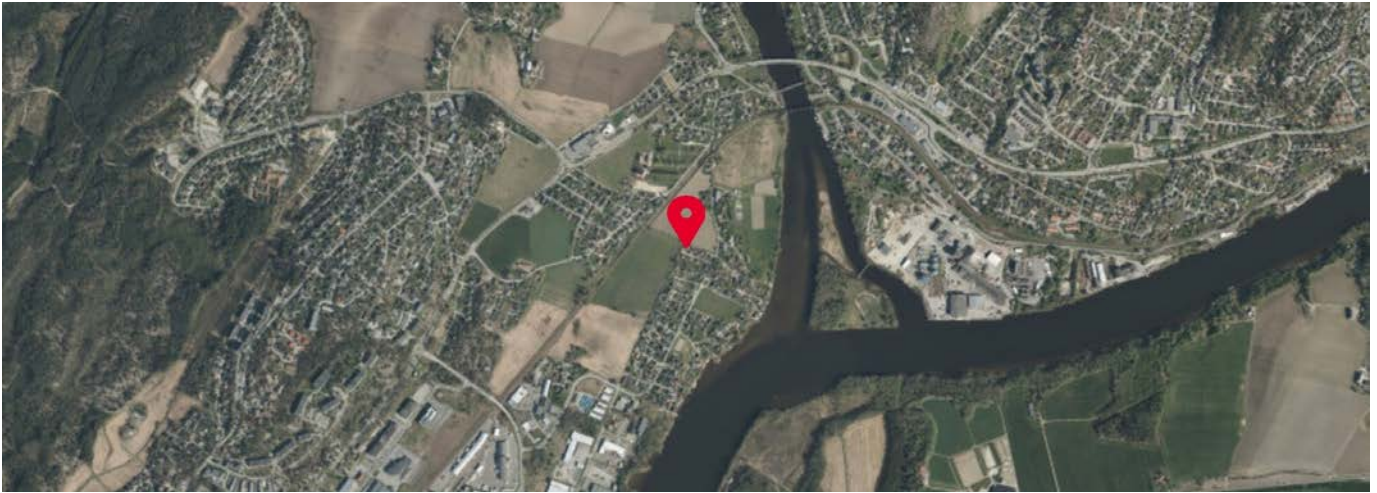


0% 43%

 Rolvsøysund/Valle  
 Fredrikstad/Sarpsborg  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-727/196, Heiloveien 5, 1666 ROLVSØY



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.02.2026	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.02.2026	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.

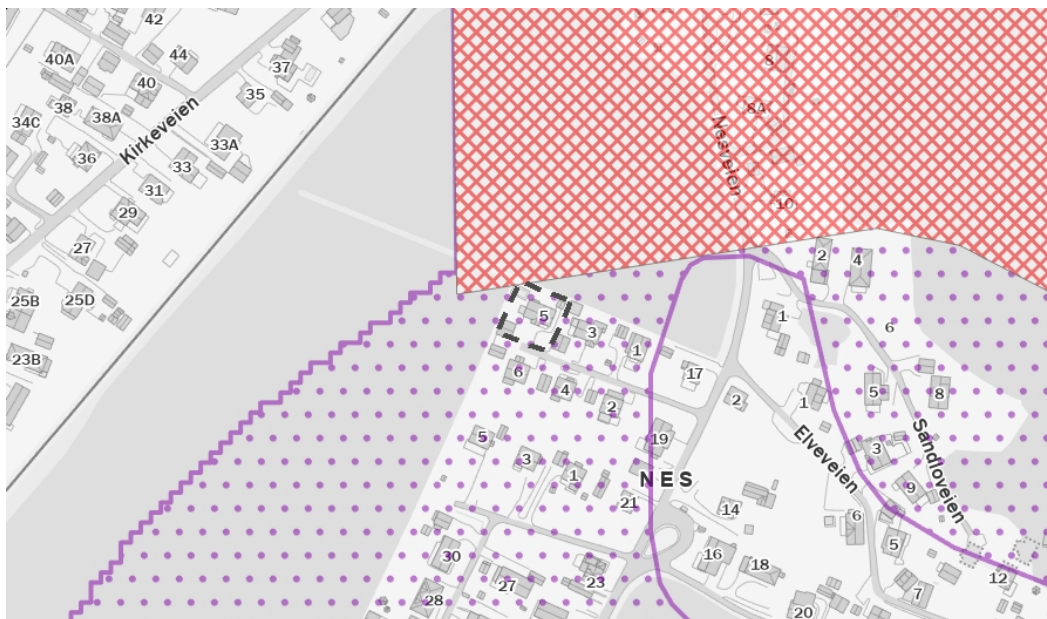
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.4 km
Flomfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	16.02.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	74 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.27 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.03 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: 16.02.2026

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	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 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.

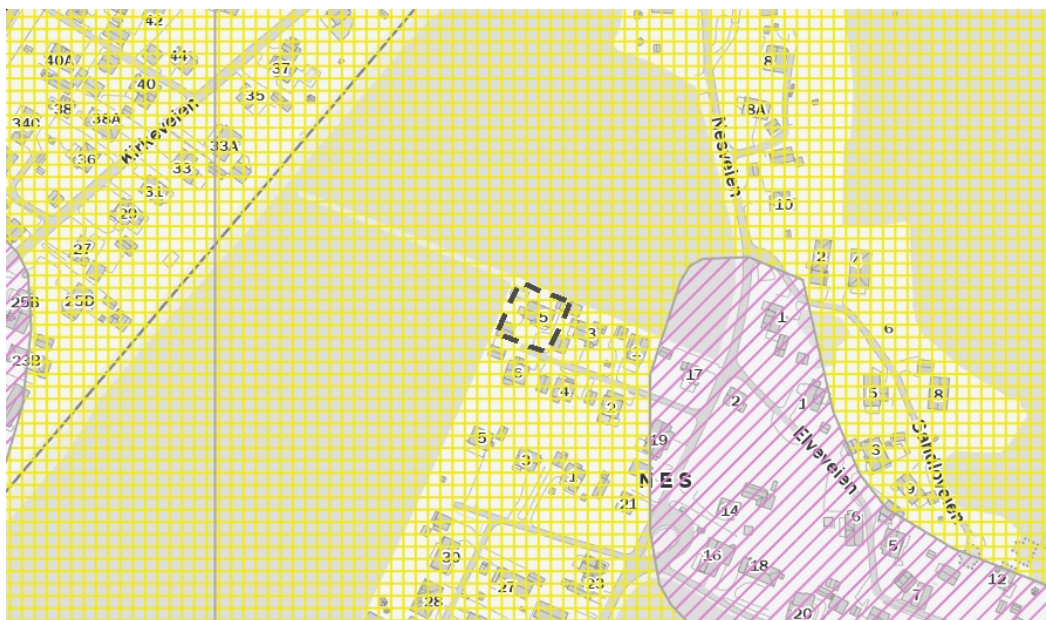
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 16.02.2026

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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

## Eiendomsrapport for 727 / 196 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

# Grunnkart



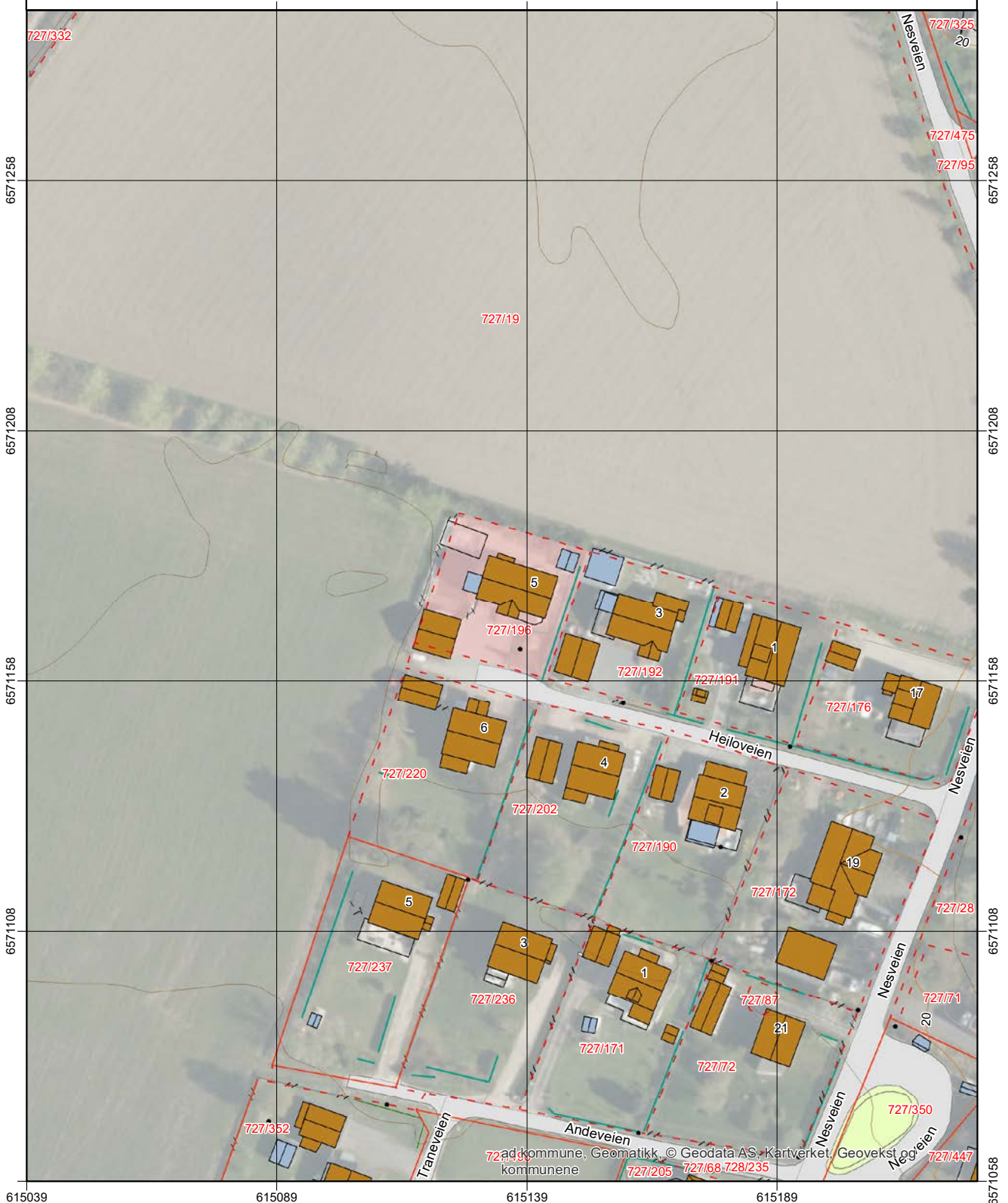
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heiloveien 5, 1666 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 727/196/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-02-23



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



# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heiloveien 5, 1666 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 727/196/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-02-23



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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heiloveien 5, 1666 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 727/196/0/0

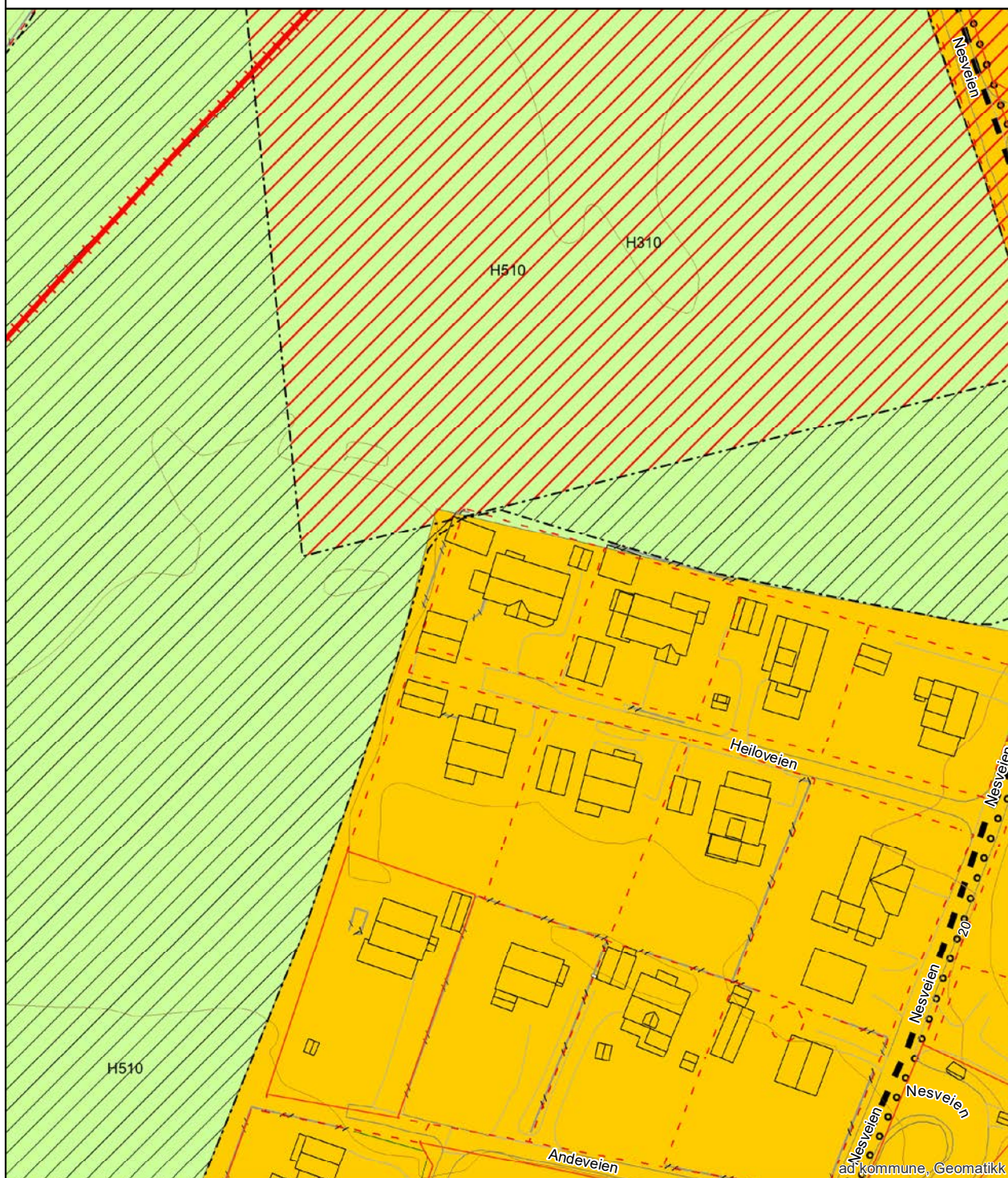
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-02-23



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

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

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



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heiloveien 5, 1666 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 727/196/0/0

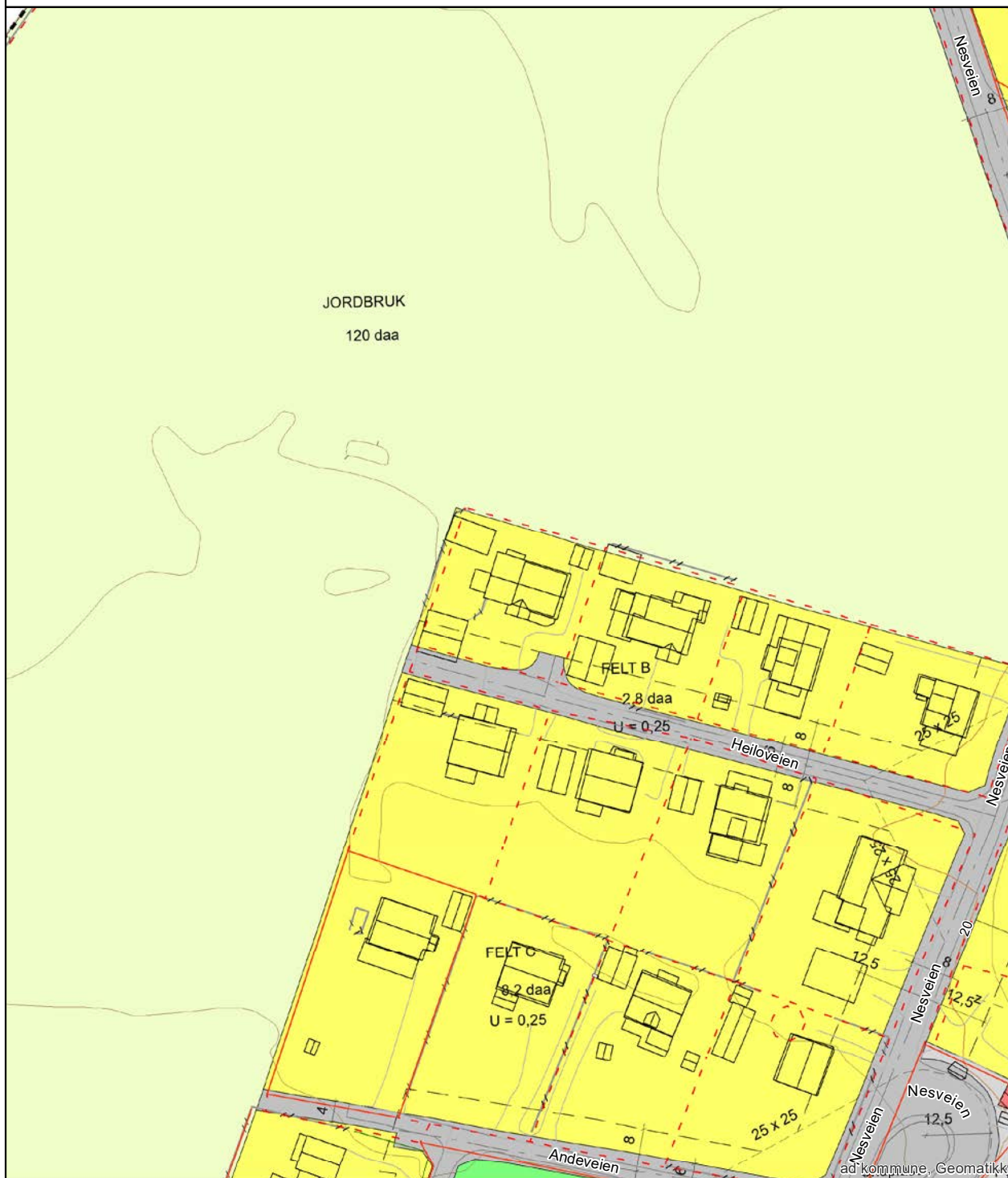
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-02-23



Planident: 188  
Ikrafttredelsesdato: 30.10.1984  
Plannavn: Nes

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.





**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat FK8  
Dipla plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

**SAMFERDSEL**

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

**JURIDISK LINJE**

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





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-727/196/0**

Bruksnavn	ENG	Beregnet areal	734.9
Etablert dato	21.07.1953	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ØYSTEIN FINEIDE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GLADYS SONJA FINEIDE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	ANNE MARIE BIRKELAND	1/2

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	21.07.1953			

**Grunnforurensing registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	02.01.2003	734.9	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24223833	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193839584	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 24223833: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	49.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	49.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.05.2007	01.06.2007
IG - Igangsettingstillatelse	30.05.2007	21.02.2018
TB - Tatt i bruk	30.05.2007	21.02.2018

### Bruksenheter

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

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	49.0	49.0	0.0

**Bygning 193839584: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	241.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	241.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	241.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H99	0	153.0	0.0	153.0	0.0
H01	1	34.0	0.0	34.0	0.0
U01	0	33.0	0.0	33.0	0.0
L01	0	21.0	0.0	21.0	0.0

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193839584-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	33.0	0.0	33.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	34.0	0.0	34.0	0.0	0.0	0.0
L01	0	21.0	0.0	21.0	0.0	0.0	0.0

**Stater for bygningsendring**

### Bygningsendringer

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.10.2006	16.10.2006
IG - Igangsettingstillatelse	12.10.2006	16.10.2006
TB - Tatt i bruk	12.10.2006	08.02.2018

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Heiloveien	5		1666 ROLVSØY





## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
734,9		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571159.04319	615142.703752	Ikke spesifisert	27.21	Ukjent		Annet	200	0
2	6571166.023	615116.411622	Ikke spesifisert	27.28	Ukjent		Annet	200	0
3	6571191.81809	615125.222706	Ikke spesifisert	27.41	Ukjent		Annet	200	0
4	6571184.22834	615151.539799	Ikke spesifisert	26.71	Ukjent		Annet	200	0

side: 1

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heiloveien 5, 1666 ROLVSØY  
Gnr/Bnr: 727/196/0/0

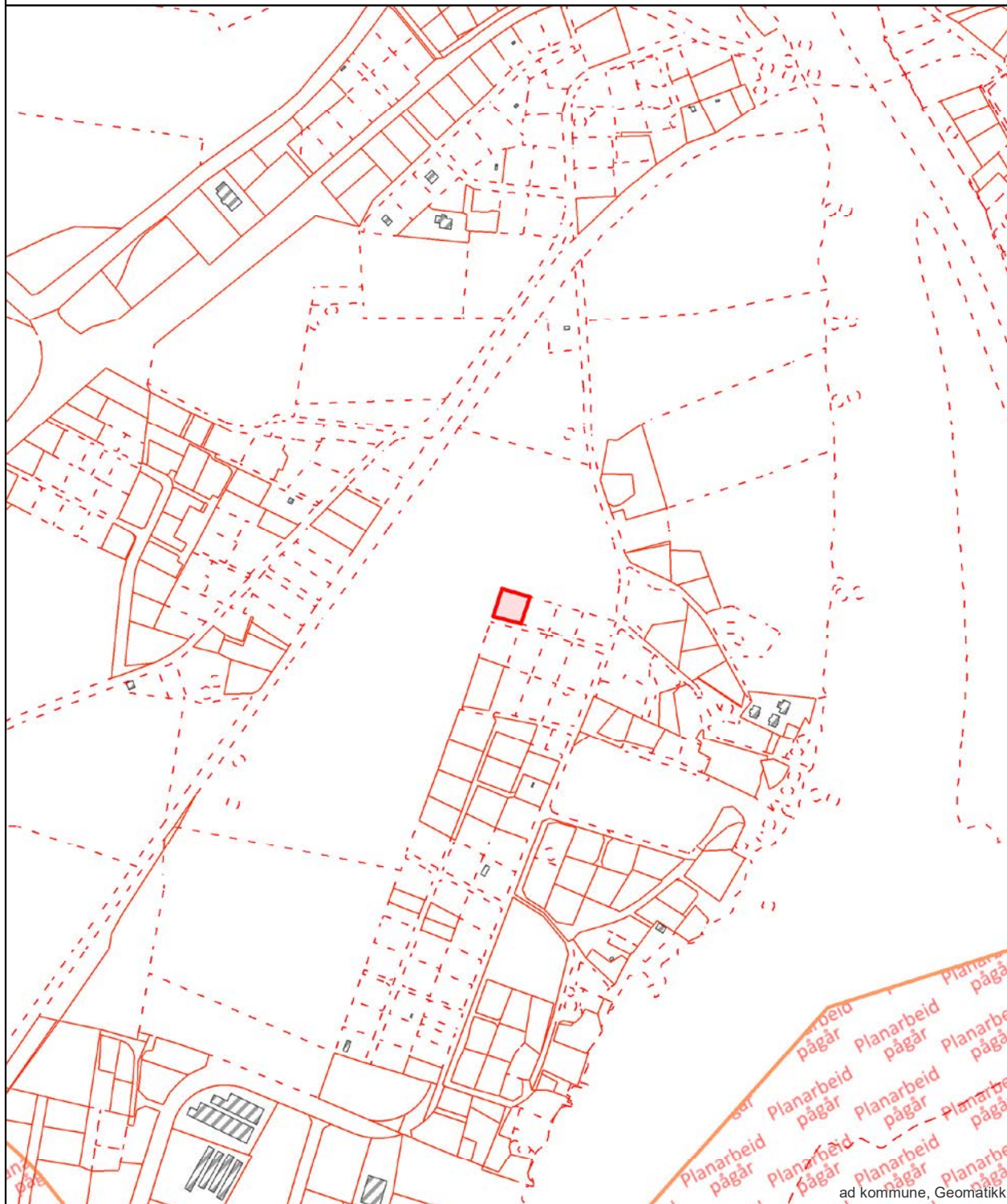
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-02-23



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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NES

Revidert siste gang 1/3-83

Vedtatt av kommunestyret som sak: 57/84

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

Området reguleres for følgende formål :

1. Byggeområder ( bolig, forretning, industri, off. formål).
2. Landbruksområder.
3. Trafikkområder (kjørevei, gangvei, felles avkjørsel og parkering).
4. Friområder (lekeområder, park).

I.AREALBRUK.

BESTEMMELSER KNYTTET TIL BYGNINGSLOVENS § 25

§ 1. Byggeområder.

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1.1. Boliger:          | I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.                                   |
| 1.2. Forretninger:     | Området skal nyttes til forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.                             |
| 1.3. Industri:         | Området skal nyttes til industriformål, og bebygges med industrispor for jernbane.               |
| 1.4. Offentlig formål: | I området skal plasseres nødvendige trafokiosker. Plassering må skje i samråd med bygningsrådet. |

§ 2. Landbruksområder.

- 2.1. Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.  
Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

§ 3. I trafikkområdet skal anlegges:

Kjøreveier.	Felles avkjørsler
Gang/sykkelveier.	Felles parkeringsplass med
Parkering.	mulighet for oppføring av
Busslommer.	garasjer.
Snuplass.	

#### § 4. Friområder.

- 4.1. Friområdene skal nyttes til. sport og lek.  
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.
- 4.2. Områder med undertittel "park" tillates ikke bebygget.

#### II. ANDRE FORHOLD REGULERINGSPLANEN.

BESTEMMELSER KNYTTET TIL BYGNINGSLOVENS § 26 NR. 1.

- A. Veiers stigningsforhold angis i reguleringskartet.  
Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang/sykkelvei som vist i planen.  
Gang/sykkelvei i Nesveiens forlengelse mot Nesbrua tillates som adkomst for eiendommen Nesveien 1 og 7.  
Langs områdets hovedvei, Nesveien, er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer ut over det som er vist i planen.
- B. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger med inntil 2 etasjer.  
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1. etasjes hus tillates innredet under etasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel ikke under 22°.  
Bygningsrådet kan i særlige tilfeller godkjenne andre takformer.
- Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming med hensyn til materialvalg, farge o.l. Bebyggelsens karakter skal i hovedtrekk søkes bevart.
- C. Bygningers høyde skal ikke være over 8 m. for hus i 2 etasjer eller med underetasje og ikke over 6,5 m. for hus i 1. etasje. Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng. Før søknad om byggetillatelse godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger. Bygningsrådet skal bestemme høyde på grunnmur/sokkel. Bebyggelsens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Garasjer og boder skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Hvor forholdene ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup>. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan som følger bolighuset selv om oppføring ikke skal finne sted samtidig. Når planen er stadfestet med den viste tomtedeling kan tomtedeling ikke foretas i strid med denne.
- D. Utnyttelsesgraden for boligområder er satt til 0,35 for felte, M, N, O, P, R, S og T. For de øvrige felt er utnyttelsesgraden 0,25.

For byggeområder til forretningsformål er utnyttelsesgraden satt til 0,35.

E. - ----

F. Fellesarealer skal nyttes til felles avkjørsel/felles biloppstillingsplass og garasjering for eiendommer.

G. - ----

H. - ----

I. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.  
Materialbruk og utforming av gjerder, forstøtningsmurer, reklameinnretninger o.l. må godkjennes av bygningsrådet.

I boligområdene skal det på hver tomt tilrettelegges for oppstillingsplass for 1 bil pr. boligenhet i tillegg til vist garasje plass.

For eiendommene Elveveien 9, 11, 12, 14 og 16 samt Nedre Glomvei 9B skal biloppstilling/garasjering skje i de avsatte fellesarealer.

J. - ----

K. - ----

L. - ----

M. - ----

#### Fellesbestemmelser.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Stadfestingsdato: 30.10.1984

Rolv søy bygningsråd.



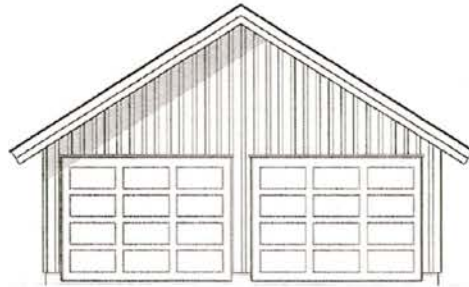
**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.  
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

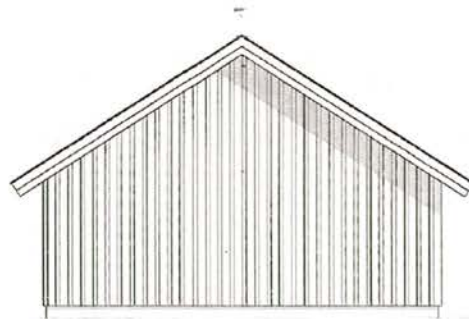
I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

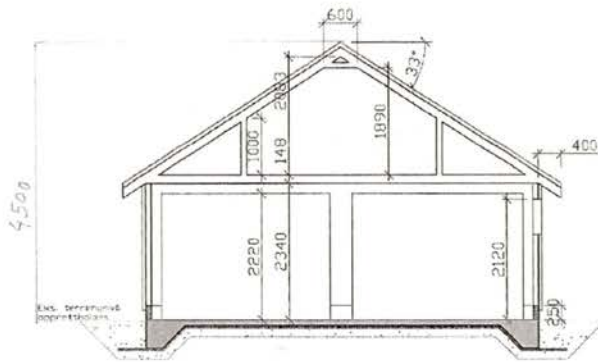
09. MAI 2007



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NØRDVEST



SNITT

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
 PLAN- OG MILJØ  
 BYGN.- OG REG. AVDELING  
 SAKSNR. 82167  
 BEHANDL.DATO 30.05.07

**GARASJE**

Gnr.727/ Bnr. 196  
 Heiloveien 5  
 1666 Rolvsøy

Øystein Fineide  
 Gamle Kirkevei 53  
 1617 Fredrikstad

Bruttoareal: 49,7 m<sup>2</sup>

Plan, snitt og fasader

Tegnet: TKG

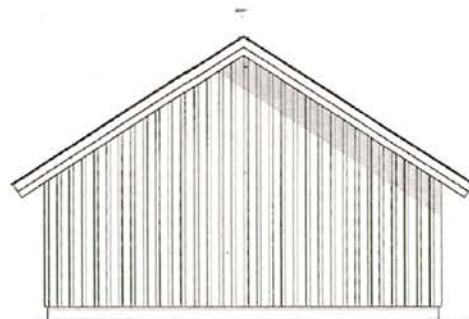
Målestokk 1:100

Dato: 21.11.2006

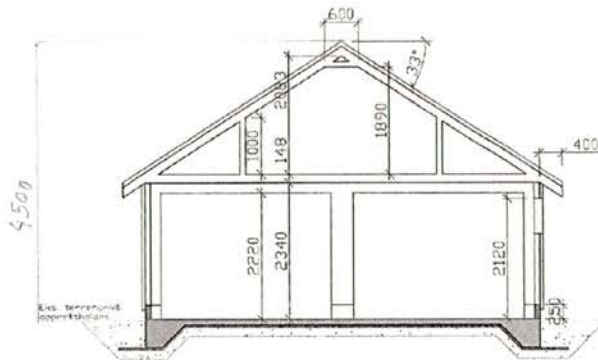
09. MAI 2007



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NØRDVEST



SNITT



**GARASJE**

Gnr.727/ Bnr. 196  
 Heiloveien 5  
 1666 Rolvsøy

Øystein Fineide  
 Gamle Kirkevei 53  
 1617 Fredrikstad

Bruttoareal: 49,7 m<sup>2</sup>

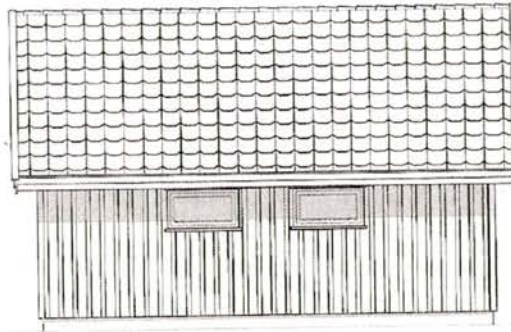
Plan, snitt og fasader

Tegnet: TKG

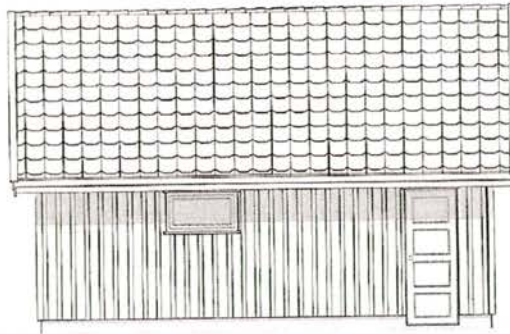
Målestokk 1:100

Dato: 21.11.2006

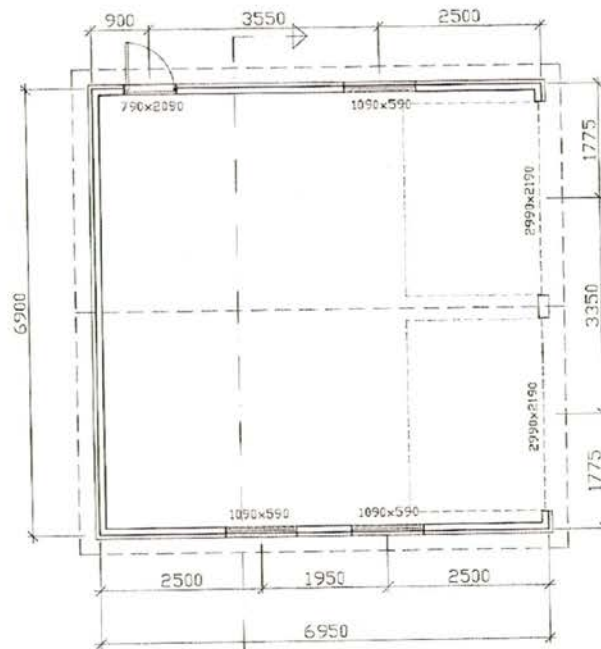
09. MAI 2007



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRVEST



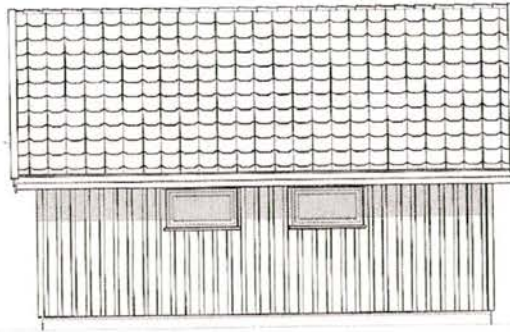
PLAN

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BEHANDL.DATO
824/07	30.05.07

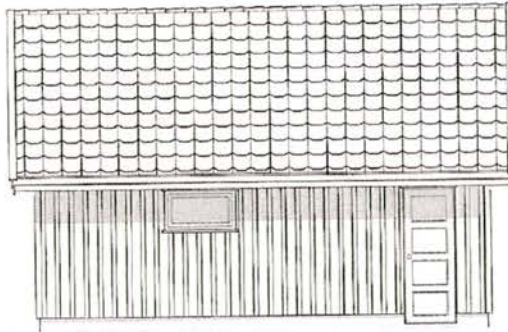
4500

Exe  
plan

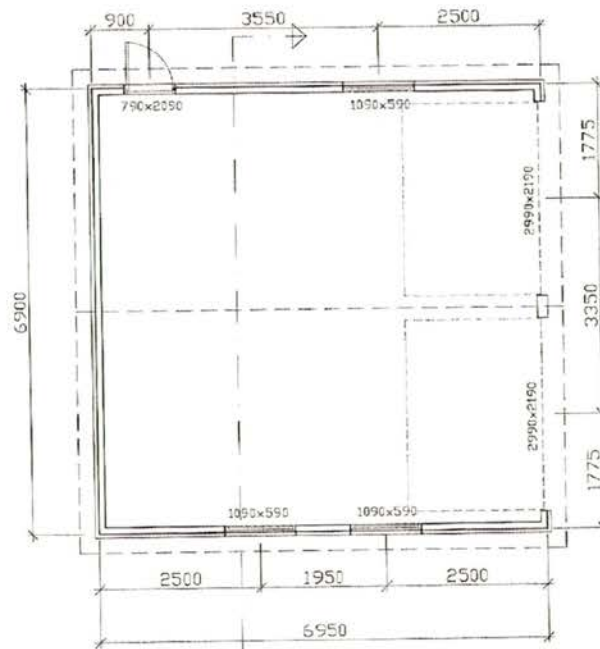
09. MAI 2007



FASADE MOT NORDØST



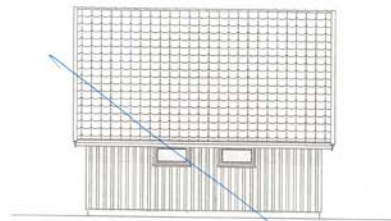
FASADE MOT SØRVEST



PLAN

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
- PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNO	BEHANDL.DAT
82467	30.05.07

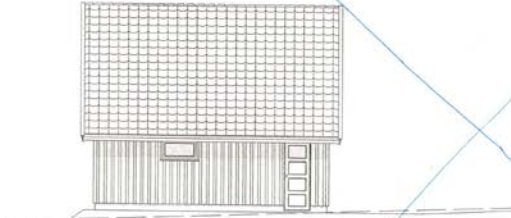
31. JAN. 2007



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRØST

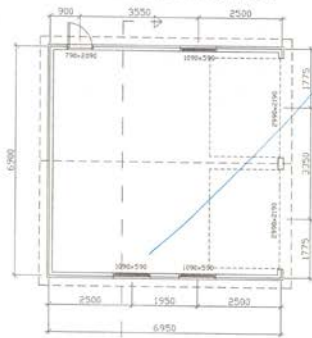


FASADE MOT NØRØST

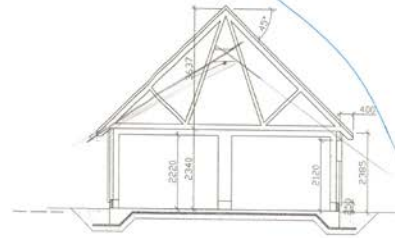


FASADE MOT NØRØST

*Utgått  
24/5-07  
delat*



PLAN

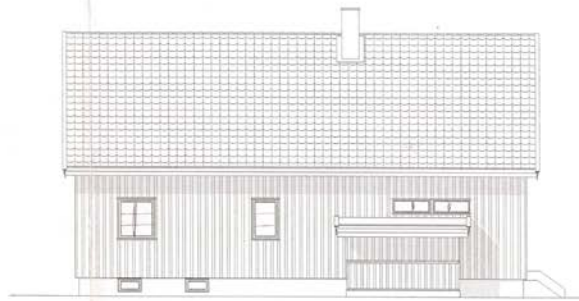


SNITT

<b>GARASJE</b>	
Gnr 727/ Bnr 196 Holloveien 5 1666 Rolvsøy	
Øystein Fineide Gamle Kirkevei 53 1817 Fredrikstad	
Bruttoareal: 49,7 m <sup>2</sup>	
Plan, snitt og fasader	Tegnet: TJK
Målestokk 1:100	Dato: 14.08.2006



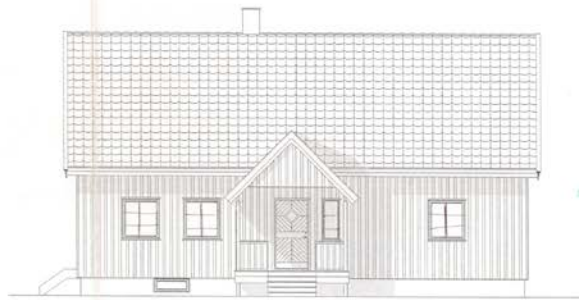
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØRVEST

Skrevet av Plan- og arkitektkontor  
12 OKT. 2006

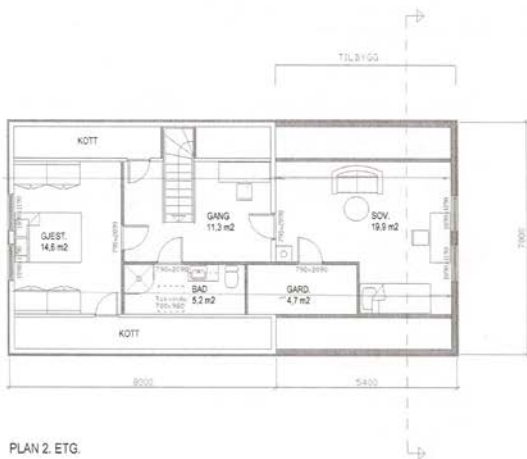
1847/66 12.10.06

Tilbygg og ominnredning enebolig

Grn. 727/ Bnr. 196  
Hollovelen 5  
1666 Rolvsøy

Døystein Finøde  
Gamle Kirkevei 53  
1617 Fredrikstad

Fasader	Tegnet TGK
Målestokk 1:100	Dato: 14.08.06



PLAN 2. ETG.

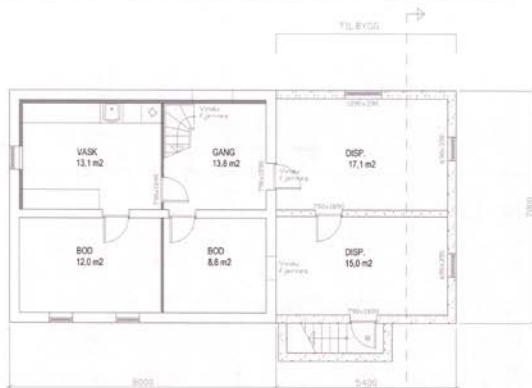


SNITT

Utstatt av Plan- og veggskissene  
12.08.2006

FREDRIKSTAD KEBYGGING  
TRÅN OG BRUK  
BYGG- OG PROJEKTERING  
Sjølshavn, 1617 Fredrikstad  
1847/ob 12.10.06

Tilbygg og ominnredning enebolig	
Gnr. 727/ Br. 196 Holloveien 5 1666 Rolvsøy	
Øystein Finset Gamle Kirkevei 53 1617 Fredrikstad	
Grunnflate: 37,8 m <sup>2</sup> BRA: 23,9 m <sup>2</sup>	
Plan 2 etg. og snitt	Tegnet: TGK
Målestokk 1:100	Dato: 14.08.06



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETG

Statistisk av Plan- og målestokk

12 OKT, 2006

1847/06 12.10.06

Tilbygg og ominnredning enebolig	
Gnr: 727/ Brn: 196 Helleveien 5 1666 Rolvsøy	
Øystein Frieide Gamle Kirkevei 53 1617 Fredrikstad	
Grunnflate: 37,8 m² BRA: 34,9 m²	
Plan kjeller og 1. etg	Tegnet: TGC
Målestokk 1:100	Dato: 14.08.06



## Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 23.02.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 727 **Bruksnr.:** 196

**Adresse:** Heiloveien 5, 1666 ROLVSØY

**Referanse:** 1109260013

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Vedlegg

1 vedlegg

#### 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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 727/196/0/0

Eierrepresentant: Fineide Øystein

Regningsmottaker: Fineide Øystein

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ENG	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	727	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	196	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	734,9 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Heiloveien 5 1666 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Nes	Kirkesogn	Rolvsvøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsvøy

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193839584	Enebolig	Tatt i bruk			241

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FINEIDE ØYSTEIN	Heiloveien 5	1666 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver
FINEIDE GLADYS SONJA	Gaupefaret 17	1712 GRALUM	1/2	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/2	0	kr 1 959,00
60	ESkatt Bolig	2 024 700,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 6 479,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 4 041,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 12 265,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
							kr 29 309,00



## Eiendomsstatus, ordre 9010502

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 727	<b>Bnr:</b> 196	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0
<b>Adresse:</b>	Heiloveien 5, 1666 ROLVSØY		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	734.9 m <sup>2</sup>		

### 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:

<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring <b>Hensynssoner:</b> 310 - Ras- og skredfare 510 - Hensyn landbruk
<b>Reguleringsplaner:</b> 188 Nes	<b>Vedtatt:</b> 30.10.1984	<b>Formål:</b> 110 - Boliger 310 - Kjørevei <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b> <a href="#">Regbest188_130.pdf</a>		

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### Usikre grenser:

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



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	727	Bnr.:	196	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Heiloveien 5						

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 28.01.2026		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist sjekket/feiing, dato: 28.01.2026		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Fineide Øystein

Heiloveien 5

1666 Rolvsøy

**Adresse:** Heiloveien 5 (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 193839584

**Eiendom:** 727 / 196 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 1

**Tilsyn:** Utført 28.01.2026

**Hyppighet:** Hvert 4. år

**Dato:** 24.02.2026

**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)

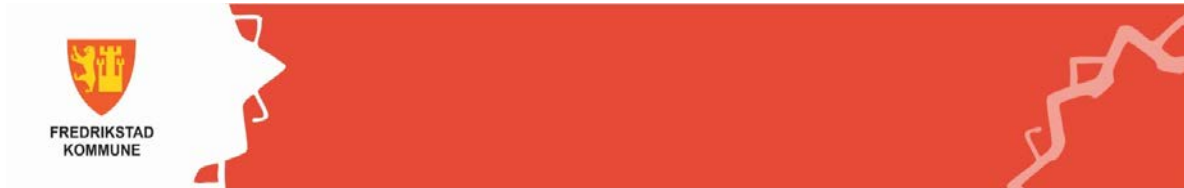
**Vår referanse:** Cato Eriksen

**Avtale nr:** 26261

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

## **OBS !**

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 27. februar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 727 **Bruksnr.:** 196 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Heiloveien 5, 1666 ROLVSØY

<b>Pålegg:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Heiloveien 5  
1666 ROLVSØY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Karl Iversby**Telefon:** 922 83 824  
**E-post:** karl.iversby@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre