

aktiv.



Vestre Oksrødkilen 12, 1622 GRESSVIK

**Fritidseiendom i vakre omgivelser  
- Nydelige uteområder, gode  
solforhold og kort avstand til sjø  
og strand!**



Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Ketil Liane

**Mobil** 950 92 360

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

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 200 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 131 350,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 5 331 350,-
<b>Årlig festeavgift:</b>	Kr 1 241,-
<b>Selger:</b>	Hermod Odd Nilsen
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1960
<b>BRA-i/BRA Total</b>	67/86 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1009.2 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 63, bnr. 4
<b>Oppdragsnr.:</b>	1111240120

# Fritidseiendom i vakre omgivelser - Nydelige uteområder, gode solforhold

Drømmer du om en sjarmerende fritidseiendom ved sjøen? Vestre Oksrødkilen 12 kan være ditt perfekte tilfluktssted! Denne idylliske eiendommen ligger vakkert til ved Oksrødkilen, Gressvik i Fredrikstad, omgitt av naturskjønne omgivelser og med kort vei til båthavner, badeplasser og det spektakulære kystlandskapet som strekker seg sydover mot Hvaler og nordover mot Hankø.

Med gangavstand til svaberg og badeplasser, samt kort kjøretur til det populære badestedet Foten, byr denne eiendommen på en perfekt kombinasjon av ro og rekreasjon.

Denne fritidseiendommen passer perfekt for deg som ønsker å nyte sommeren i vakre omgivelser. Her får du en kombinasjon av sjønær beliggenhet, moderne komfort og flotte utearealer.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	66
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

TBA: 108 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Kjøkken, 2 stuer, 2 soverom, vaskerom/wc rom og bad.

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

108 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

### Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Innglasset uterom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Veranda med adkomst fra stue på ca 36m<sup>2</sup>, uteplass/platting på terreng på ca 62m<sup>2</sup>

og platting i tilknytning til boden på ca 10m<sup>2</sup>, samlet areal

på ca 108m<sup>2</sup> er registrert som Åpent areal (TBA)

Bod på 0,67m<sup>2</sup> i hytten med utvendig adkomst er beregnet som BRA-e.

**Tomtetype**

Festet

**Tomtestørrelse**

1009.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Skrånende, noe kupert fjelltomt med stedlig vegetasjon. Tomten er ikke vesentlig opparbeidet utover plassering av hytten og plattinger. Syd/vest-vendt med flott utsikt og gode solforhold.

**Årlig festeavgift**

Kr 1 241

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 03.08.1965.

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i januar 2027 og i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

**Festekontrakt datert**

03.08.1965.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til ved Oksrødkilen, Gressvik Fredrikstad. I nærområdet finnes flere småbåthavner, badeplasser og et vakkert kystlandskap som strekker seg sydover til Hvalerøyene og mot Hankøområdet i nord. Kort gangavstand til flotte svaberg og idylliske badeplasser og kort kjøreavstand til det populære badestedet Foten (cirka 7 min. m/ bil). Avstand til Fredrikstad sentrum og jernbanestasjon cirka 12 km (cirka 15 min. m/ bil). Dette er et område hvor man kan senke skuldrene og nyte sommeren i årene som kommer.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Terje Frost

**Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig, oppført i trekonstruksjon på en etasje. Saltak i trekonstruksjon, tekket med stål taksteinsplater (Decra el lign.), lavt ventilert krypeloft. Bygningen er plassert på pilarer med åpent ventilert kryperom under bygget. Greie overflater, utstyr og innredninger fra byggeårene samt løpende vedlikeholdsoppdatering og oppussing. Hele hytten er i hovedsak oppusset på 1980 og 1990 tallet samt innlagt vann og avløp ca 2016. Stor og godt skjermet platting/uteplass på ankomstsiden, samt syd/vestvendt veranda, delvis overbygget med glasstak fra Bøckmann. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Enkel grei frittstående redskapsbod, oppført i trekonstruksjon samt nyere innglasst hagestue i tilknytning til platting på ankomstsiden.(tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert)

Hagestue, oppført i enkel trekonstruksjon, med store glassede skyvefelt. Fundamentert med pilarer i trekonstruksjon direkte på terreng/fjell. Innredet med laminatgulv, malt trepanel på vegger og glasstak. Utvendig kledd med stående trepanel. Normal påregnelig elde og bruksslitasje. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Enkel bodbygning oppført i trekonstruksjon. Saltak tekket med Decra-plater el lign som hytten. Kledd utvendig med malt trepanel. Inne er boden kledd med trepanel på vegger og i taket samt lagt tregulv. Enkel trekonstruksjon med normal påregnelig elde og bruksslitasje. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.08.2024 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Montert bad. Utført av Kråkerøy rør.

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

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Årlig kontroll og stenging/åpning. Utført av: Even O Jensen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Forekomst av mus for ca 5år siden. Utbedret.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Oppgradering el.anlegg og strøm til v/a-anlegget. Utført av: Gamlebyen elektriske og Kråkerøy

elektriske.

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utført selv.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Kjøkken, 2 stuer, 2 soverom, vaskerom/wc rom og bad.

### **Standard**

Drømmer du om en sjarmerende fritidseiendom ved sjøen? Vestre Oksrødkilen 12 kan være ditt perfekte tilfluktssted! Denne idylliske eiendommen ligger vakkert til ved Oksrødkilen, Gressvik i Fredrikstad, omgitt av naturskjønne omgivelser og med kort vei til båthavner, badeplasser og det spektakulære kystlandskapet som strekker seg sydover mot Hvaler og nordover mot Hankø.

Med gangavstand til svaberg og badeplasser, samt kort kjøretur til det populære badestedet Foten, byr denne eiendommen på en perfekt kombinasjon av ro og rekreasjon.

Tomten er hovedsakelig en naturtomt med store plattinger som gir gode sol- og utsiktsforhold. Her finner du også en koselig hagestue hvor du kan nyte den vakre utsikten mot sjøen. I tillegg er det et praktisk uthus med lagringsplass.

Hytta har innlagt strøm, vann og avløp, og byr på en praktisk planløsning. Hovedrommet har en åpen og sosial løsning mellom kjøkken, spisestue og stue. Stuedelen er delt opp i to soner, hvor den ene delen har en flott utsikt mot skog og sjø. Kjøkkenet er godt utstyrt med rikelig skap- og benkeplass, og har direkte utgang til terrassen.

Hytta har to gode soverom. Hovedsoverommet er smart innredet med plass til en stor dobbeltseng samt en plassbygget køyeseng, noe som gir fleksible overnattingsmuligheter. I tillegg finner du et praktisk baderom, samt et separat WC-rom og vaskerom.

Dagens eier leier Båtplass nummer 25 for inntil 20 fot, i Oksrødkilen. Årlig avgift er per dags dato kr 2.100,-. Denne avtalen kan eventuelt videreføres til ny eier.

Denne fritidseiendommen passer perfekt for deg som ønsker å nyte sommeren i vakre omgivelser. Her får du en kombinasjon av sjønær beliggenhet, moderne komfort og flotte utearealer.

Velkommen til visning!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Utvendig.

- Taktekingen er av stål/aluminiumsplater (decra el lign). Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Renner og beslag i lakkert/behandlet stål, antar fra tidspunkt for omlegging av taktekingen.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979. Vindu på badet er fra 2006.
- Bygningen har malt hovedytterdør (ukjent alder) og to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1990/2000 tallet.
- Veranda i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.

Innvendig.

- Innvendig er det lakkerte tregulv. Veggene og innvendig tak har malt/behandlet trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stubbloftskonstruksjon.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpent og godt ventilert rom under hytten.
- Boligen har isolert stålpipeline og vedovn/peis.
- Bygningen har krypkjeller/åpent rom under trebjelkelag og stubbegulv.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner.

- Innvendige vannledninger er av plast og noe forniklede stålrør og kobber med plastkappe. Deler av anlegget nytt ved tilkobling av vann/avløp ca 2016
- Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget nytt ved tilkobling av vann/avløp ca 2016
- Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventilert i vegger/vinduer
- Bereder på ca 60 liter plassert på baderom.
- Oppgradert el-skap, 40 amp OV, 10 fordelingskurser med automater.
- Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

Tomteforhold.

- Det er byggegrunn av fjell.
- Dreneringen er fra 1960. Naturlig avrenning av overvann langs fjell/terreng
- Pilarer i blokkekonstruksjon, fundamentert til fjell.
- Skrånende fjelltomt.



- Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast og er fra ca 2016.
- Offentlig vann/avløp via privat vannlag.

Vaskerom/wc rom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er ikke oppbygget med konstruksjon som våtrom. Ikke etablert sluk eller spesielle våtsoner. Hulltaking er ikke foretatt. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM. Ikke avdekket symptomer på fukt ved visuell kontroll fra undersiden av bjelkelag.

Vaskerommet er innredet med vegghengt servant, overskap med lysarmatur, vaskemasking og gulv WC.

Bad: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er ikke oppbygget med konstruksjon som våtrom. Ikke etablert sluk eller spesielle våtsoner. Hulltaking er ikke foretatt. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM. Ikke avdekket symptomer på fukt ved visuell kontroll fra undersiden av bjelkelag. Badet er innredet med søyleservant, overskap med lysarmatur, dusjkabinett fast tilkoblet avløp.

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stål oppvaskkum. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ingen avtrekks-ventilering fra kjøkkenet.

- Enkel åpen tretrapp fra veranda ved hagestuen og ned til terreng

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

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Renner og beslag i lakkert/behandlet stål, antar fra tidspunkt for omlegging av taktekingen. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Snøfangere og stigetrinn for feier er ikke montert.

- Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979. Vindu på badet er fra 2006. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Glassrute i fastfelt i ytre stuedel er punktert. Kostnad er beregnet for skifte av glass.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er 75cm høyt, kravet er 90cm

- Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipe og vedovn/peis. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Se feierrapport, Tilsyn utført 09.06.2020. Registrert

pålegg/mangler: JA (Adkomst på tak). Pipe feid NEI, sist tilbud 09.06.2020.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Bereder på ca 60 liter plassert på badetrom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet via stikkontakt. Forskrifter krever fast installasjon. Tilkobling er ok iht forskrift når tanken ble installert.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er ingen avtrekks-ventilering fra kjøkken.
- ETASJE > KJØKKEN Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Taktekkning: Taktekkningen er av stål/aluminiumsplater (decra el lign). Taket er besikket fra bakkenivå. (sjekk pkt 16 i egenerklæringen) Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er noe mosegroing på plater og møne.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vurdering av avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Hyppigere vedlikeholdsintervall.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpent og godt ventilert rom under hytten. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpent og godt ventilert rom under hytten. Liten risiko for høye radonverdier inne. Åpent og godt ventilert rom under hytten.

Forhold som har fått TG3 Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper: Enkel åpen tretrapp fra veranda ved hagestuen og ned til terreng Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kun håndløper på en side, ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc rom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke oppbygget med konstruksjon som våtrom. Ikke etablert sluk eller spesielle våtsoner. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke oppbygget med konstruksjon som våtrom. Ikke etablert sluk eller spesielle våtsoner. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel el kontroll anbefales.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Dagens eier leier for tiden 4 parkeringsplasser på grunneiers eiendom. Prisen pr parkeringsplass er 2500kr.

Det er cirka 400 meter gangavstand fra/til parkering.

### **Forsikringsselskap**

IF

### **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>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Peis/vedovn og elektisk oppvarming.

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

Gjelder: Stålskorstein

Plassering: 1

Adkomst på tak.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 3. ledd

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

#### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 200 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 5 792

#### **Kommunale avgifter år**

2025

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr hytte, A-konto vann- og avløp 3 M3, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift hytte. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Totale kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt er kr. 14.306,-

Det er installert vannmåler.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 8 506

#### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Andre utgifter**

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

### **Årlig velavgift**

Kr 600

### **Velforening**

Elendommen er medlem i Oksrødkilen Hytteeierforening. Årlig avgift er kr 600,- inkl. bomavgift. Se hytteforeningens hjemmeside for mer informasjon: <https://oksrødkilen.no/>

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 63, bruksnummer 4, festenummer 130 i Fredrikstad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/63/4/130:

18.09.1979 - Dokumentnr: 305444 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder feste

Med flere bestemmelser

18.09.1979 - Dokumentnr: 305444 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 50

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Festetiden er 80 år, regnet fra 3/8.1965.

Festeavgiften, som er kr.50. pr. år erlegges forskuddsvis den 1/8. hvert år.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn hvert 10. år. Reguleringen skjer overens- stemmende med de regler som måtte være fastsatt av Prisdirektoratet, eller om partene står fritt, overensstemmende med endringer i kroneverdien. For festeavgiften forbeholdes 1. prioritets panterett i de hus som står på tomten og i tilfelle deres assuransesum.

Tomten må ikke bebygges med mer enn et våningshus.

Festeren må ikke selge eller bortfeste noen del av tomten til andre.

Eieren forplikter seg til vedlagsfritt å avgi grunn til veier i.h.t. utarbeidet delingsplan, men har ikke plikt til opparbeidelse og vedlikehold av disse veier.

Tomten må ikke inngjerdes.

Misligholdes festeavgiften, har grunneieren rett til uten forutgående søksmål å la avholde tvangsauksjon. Rett til utsettelse av auksjonen etter Tvfl. 511 frafalles. I søksmåls tilfelle vedtas Onsøy forliksråd eller Onsøy herredsrett som vernetting. Alle omkostninger med bortfeste og senere avgifts reguleringer bæres av festeren.

01.01.2020 - Dokumentnr: 14932 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:63 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 704364 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:63 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1979 - Dokumentnr: 305444 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:63 Bnr:4

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt bygnings tegninger fra kommunen. Følgende avvik er observert:

Det ene soverommet er slått sammen opprinnelig tegnet vaskerom/garderobe og gjort større. Opprinnelig tegnet vaskerom er delt opp og det er laget et wc-rom. Det ene opprinnelig tegnede soverommet er omgjort til bad. Det er flyttet på noen av veggene innvendig og det er gjort noen fasadeendringer i form av plassering og størrelse på

vinduer.

Uthus med vaskerom og frittstående vinterhage samt terrasser fremkommer ikke på mottatte tegninger og er ikke byggesøkt.

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**

Det er adkomst via privat vei til parkeringsplass på grunneiers eiendom. Det kan etter avtale med grunneier kjøres frem til eiendommen med varer eller lignende for avlastning.

Eiendommen er medlem i privat vann og avløps lag. Årlig vannavgift kr 6.000,- (strøm/vedlikehold).

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med gjeldende bestemmelser. Formål: 1120 - Fritidsbebyggelse. Godkjent/vedtatt: 15. juni 2023.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette



for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 200 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

131 350 (Omkostninger totalt)

147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 131 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 575 Markedspakke

8 700 Oppgjørshonorar inkl inneståelse

12 950 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 117 625

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10.900 for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

[lars-ketil.liane@aktiv.no](mailto:lars-ketil.liane@aktiv.no)

Tlf: 950 92 360

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

[marius.martin.myren@aktiv.no](mailto:marius.martin.myren@aktiv.no)

Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

**Salgsoppgavedato**

08.04.2025

















































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Vestre Oksrødkilen 12, 1622 GRESSVIK

📖 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 63, bnr. 4, fnr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 19389-1192

Referansenummer: KQ1029

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig, oppført i trekonstruksjon på en etasje. Saltak i trekonstruksjon, tekket med stål taksteinsplater (Decra el lign.), lavt ventilert krypeloft. Bygningen er plassert på pilarer med åpent ventilert kryperom under bygget.

Greie overflater, utstyr og innredninger fra byggeårene samt løpende vedlikeholdsoppdatering og oppussing. Hele hytten er i hovedsak oppusset på 1980 og 1990 tallet samt innlagt vann og avløp ca 2016.

Stor og godt skjermet plattning/uteplass på ankomstsiden, samt syd/vestvendt veranda, delvis overbygget med plasttak.

Noe/normal elde og bruksslitasje generelt.

Normalt behov for utskiftning og oppussing.

Enkel grei frittstående redskapsbod, oppført i trekonstruksjon samt nyere innglasset hagestue i tilknytning til plattning på ankomstsiden. (tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert)

### Fritidsbolig - Byggeår: 1960

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (decra el lign). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål, antar fra tidspunkt for omlegging av taktekingen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979. Vindu på badet er fra 2006.

Bygningen har malt hovedytterdør (ukjent alder) og to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1990/2000 tallet.

Veranda i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.

Enkel åpen tretrapp fra veranda ved hagestuen og ned til terreng

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det lakkerte tregulv. Veggene og innvendig tak har malt/behandlet trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stubbloftskonstruksjon.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpent og godt ventilert rom under hytten.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn/peis.

Bygningen har krypkjeller/åpent rom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/wc rom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke oppbygget med konstruksjon som våtrom. Ikke etablert sluk eller spesielle våtsoner.

Hulltaking er ikke foretatt. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM. Ikke avdekket symptomer på fukt ved visuell kontroll fra undersiden av bjelkelag.

Vaskerommet er innredet med vegghengt servant, overskap med lysarmatur, vaskemasking og gulv WC.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke oppbygget med konstruksjon som våtrom. Ikke etablert sluk eller spesielle våtsoner.

Hulltaking er ikke foretatt. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM. Ikke avdekket symptomer på fukt ved visuell kontroll fra undersiden av bjelkelag.

Badet er innredet med søyleservant, overskap med lysarmatur, dusjkabinett fast tilkoblet avløp.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stål oppvaskkum. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er ingen avtrekks-ventilering fra kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og noe forniklede stålrør og kobber med plastkappe. Deler av anlegget nytt ved tilkobling av vann/avløp ca 2016

Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget nytt ved tilkobling av vann/avløp ca 2016

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventilert i vegger/vinduer

Bereder på ca 60 liter plassert på badet.

Oppgradert el-skap, 40 amp OV, 10 fordelingskurser med automater. Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

Oppvarming:

Peis/vedovn og el oppvarming

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1960. Naturlig avrenning av overvann langs fjell/terreng

Pilarer i blokkekonstruksjon, fundamentert til fjell.

Skrånende fjelltomt.

Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast og er fra ca 2016.

offentlig vann/avløp via privat vannlag.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv, ytterligere undersøkelser anbefales.

### Bod

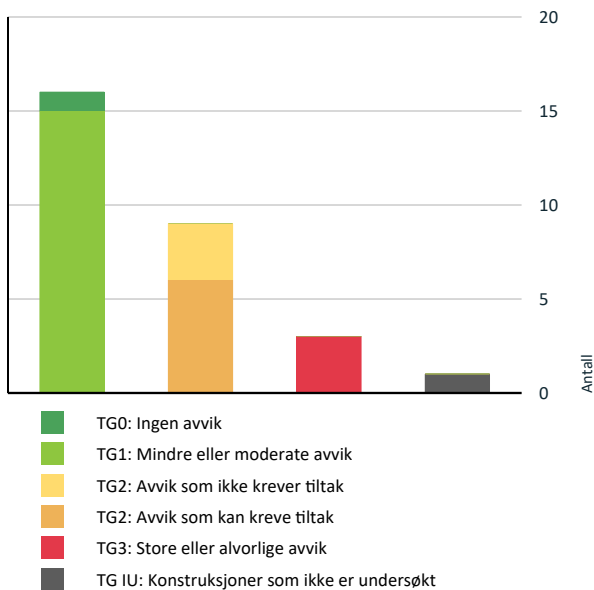
- Det foreligger ikke tegninger

### Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

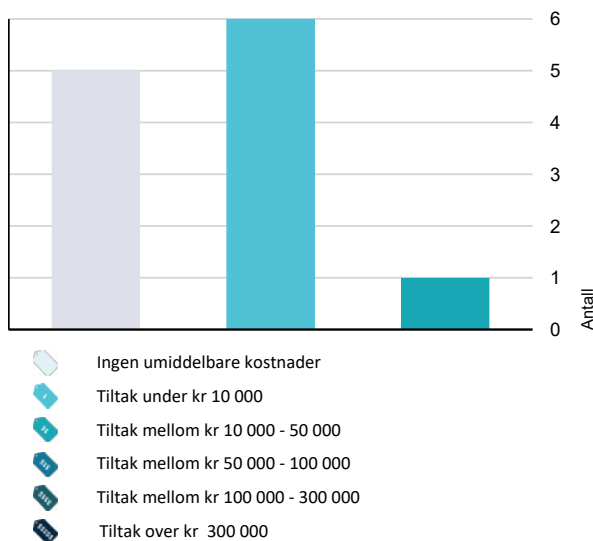
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmansens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for fritids-eiendommen med adresse Vestre Okserødalen 12 i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler 14.08.24 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Merk: Befaring er foretatt 19.08.2024. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter, arealer fra oppmåling og opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus/bodbygg etc. er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc rom > Generell [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Eiers opplysning.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig, tatt i bruk

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg/ombygge	Tilbygg mot vest.
1993	Modernisering	Omlagt takteking
1994	Modernisering	Ny peis og stålppe.
2016	Modernisering	Innlagt vann/avløp

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater (deca el lign). Taket er besiktiget fra bakkenivå. (sjekk pkt 16 i egenerklæringen)

**Årstall:** 1993      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe mosegroing på plater og møne.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Vedlikehold/vask

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål, antar fra tidspunkt for omlegging av taktekingen.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Snøfangere og stige-trinn for feier er ikke montert.

**Konsekvens/tiltak**

- Plattform for feier må monteres.

Sjekk feierrapport for evt pålegg mangler. Stige-trinn for feier bør monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Høypigere vedlikeholdsintervall

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Kledning utsatt for sprut/fukt vil ha noe høypigere vedlikeholdsintervall.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979. Vindu på badet er fra 2006.

Årstall: 1979 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Glassrute i fastfelt i ytre stuedel er punktert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnad er beregnet for skifte av glass.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør (ukjent alder) og to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1990/2000 tallet.

Årstall: 1990 Kilde: Andre opplysninger

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er 75cm høyt, kravet er 90cm

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Heving av rekkverk er brukerstyrt, da det vil hindre noe utsyn fra stuen. Må heves for å tilfredsstille krav til høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 3 Utvendige trapper

Enkel åpen tretrapp fra veranda ved hagestuen og ned til terreng

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  - Det er ikke montert rekkverk.
  - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Kun håndløper på en side, ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNENDIG

## ! TG 1 Overflater

Innvendig er det lakkerte tregulv. Veggene og innvendig tak har malt/behandlet trepanel.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stubbloftkonstruksjon.

## ! TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpent og godt ventilert rom under hytten.

#### Vurdering av avvik:

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

Åpent og godt ventilert rom under hytten.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Liten risiko for høye radonverdier inne. Åpent og godt ventilert rom under hytten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn/peis.

Årstall: 1994      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se feierrapport, Tilsyn utført 09.06.2020. Registrert pålegg/mangler: JA (Adkomst på tak). Pipe feid NEI, sist tilbud 09.06.2020.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere adkomst for feier.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 📍 TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller/åpent rom under trebjelkelag og stubbegulv.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM/WC ROM

## 📍 TG 3 Generell

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

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke oppbygget med konstruksjon som våtrom. Ikke etablert sluk eller spesielle våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet/wc-rommet fungerer til eiers bruk, men er ikke å betegne som våtrom. Skal det etableres enkelt våtrom iht gjeldende forskrifter må det påregnes kostnad på 50 000-100 000.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ETASJE > VASKEROM/WC ROM

## 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM. Ikke avdekket symptomer på fukt ved visuell kontroll fra undersiden av bjelkelag.

Årstall: 1994      Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## 📍 TG 3 Generell

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

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke oppbygget med konstruksjon som våtrom. Ikke etablert sluk eller spesielle våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Badet fungerer til eiers bruk, men er ikke å betegne som våtrom. Skal det etableres enkelt våtrom ihht gjeldende forskrifter må det påregnes kostnad på 50 000-100 000.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM. Ikke avdekket symptomer på fukt ved visuell kontroll fra undersiden av bjelkelag.

Årstall: 1994      Kilde: Eier

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stål oppvaskkum. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



### ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

Det er ingen avtrekks-ventilering fra kjøkkenet.

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og noe forniklede stålør og kobber med plastkappe. Deler av anlegget nytt ved tilkobling av vann/avløp ca 2016



### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget nytt ved tilkobling av vann/avløp ca 2016



### 1 TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventilert i vegger/vinduer

## ! TG 2 Varmtvannstank

Bereder på ca 60 liter plassert på badetrom.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet via stikkontakt. Forskrifter krever fast installasjon. Tilkobling er ok iht forskrift når tanken ble installert

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Oppgradert el-skap, 40 amp OV, 10 fordelingskurser med automater.

### Generell kommentar

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



## Branntekniske forhold

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

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

Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.**
3. Er det mangler på røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røkvarslere?  
**Ukjent Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## ! TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 1960. Naturlig avrenning av overvann langs fjell/terreng

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pilarer i blokkekonstruksjon, fundamentert til fjell.



## ! TG 0 Terrengforhold

Skrånende fjelltomt.

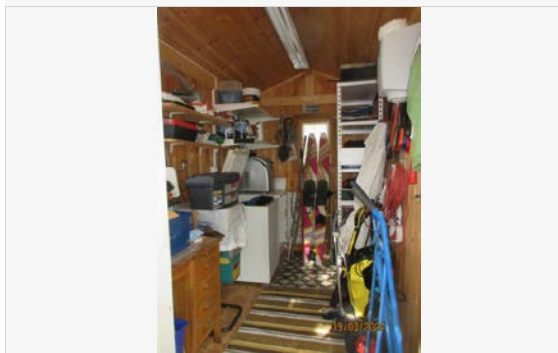
## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast og er fra ca 2016.  
offentlig vann/avløp via privat vannlag.

Årstall: 2016      Kilde: Eier

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

1980

**Kommentar**

Eiers opplysning.

**Standard**

Bygget har gjennomgående enkel/lav standard (BOD). Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Enkel bodbygning oppført i trekonstruksjon. Saltak tekket med Decra-plater el lign som hytten. Kledd utvendig med malt trepanel.

Inne er boden kledd med trepanel på vegger og i taket samt lagt tregulv. Enkel trekonstruksjon med normal påregnelig elde og bruksslitasje.

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



## Hagestue



### Anvendelse

Innglasert uteplass/hagestue

### Byggeår

2016

### Kommentar

Eiers opplysning.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Hagestue, oppført i enkel trekonstruksjon, med store glassede skyvefelt. Fundamentert med pilarer i trekonstruksjon direkte på terreng/fjell. Innredet med laminatgulv, malt trepanel på vegger og plastplater i taket. Utvendig kledd med stående trepanel. Normal påregnelig elde og bruksslitasje.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

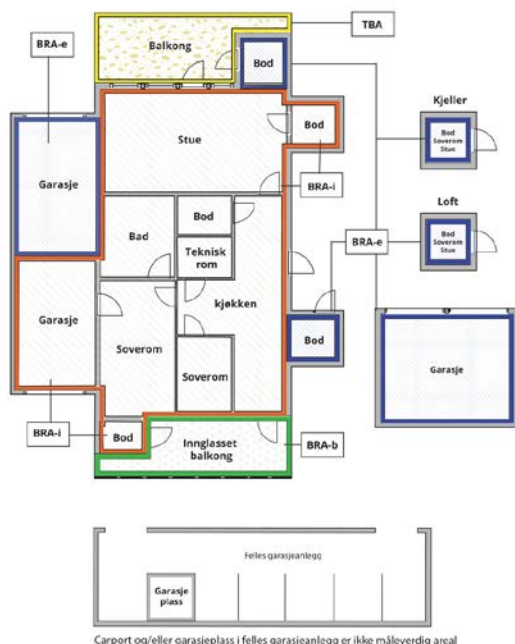
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	1		68	108
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>1</b>			<b>108</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Stue 2, Soverom, Soverom 2, Vaskerom/wc rom, Bad	Bod	

### Kommentar

Veranda med adkomst fra stue på ca 36m<sup>2</sup>, uteplass/platting på terreng på ca 62m<sup>2</sup> og platting i tilknytning til boden på ca 10m<sup>2</sup>, samlet areal på ca 108m<sup>2</sup> er registrert som Åpent areal (TBA)

Bod på 0,67m<sup>2</sup> i hytten med utvendig adkomst er beregnet som BRA-e.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv, ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Hagestue

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Innglasset uterom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	0	0
Bod	0	5
Hagestue	0	13

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Terje Frost	Takstingeniør
	Hermod Odd Nilsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	63	4	130	0	1009.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>		<b>Utløpsdato</b>
Vestre Oksrødalen 12							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Nilsen Hermod Odd							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på et populært hyttefelt ved Oksrødkilen. Bebyggelsen i området består i hovedsak av frittliggende lav fritidsbebyggelse i trekonstruksjon. Fine rekreasjons/tuområder og flott skjærgård i umiddelbar nærhet.

Hytte i lav trekonstruksjon, fundamentert på fjell med noe enkel ringmur og pilarer i lettklinker/blokkekonstruksjon. Åpent kryperom under hytten.

Skrånende fjelltomt med stedlig vegetasjon. Hytta ligger syd/vest-vendt på tomten med flott utsikt utover sjøen, noe gangvei til parkeringsplass og badestrand/bryggeanlegg.

Eier har 4 stk parkeringsplasser. Usikker om disse er tinglyst og følger eiendommen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via privat vannlag

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via privat vannlag

### Regulering

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

### Om tomten

Skrånende, noe kupert fjelltomt med stedlig vegetasjon. Tomten er ikke vesentlig opparbeidet utover plassering av hytten og plattinger. Syd/vest-vendt med flott utsikt og gode solforhold.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 658 200	2024	Opplysninger fra Komtek

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
300 000	1992	Gave

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				8 000

### Kommentar

Årlig premie er kun estimert av takstmannen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2025	Ettersendt fra megler	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2025	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Megler	26.01.2025	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.08.2024	Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	Merk: Befaring ble foretatt 19.08.2024. Det har gått ca 8mnd mellom befaring og ferdigstilling av rapporten. Det kan oppstå endringer i bygningsdelers tilstand i løpet av dette tidsrommet.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KQ1029>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111240120	
<b>Selger 1 navn</b>	
Hermod Odd Nilsen	
<b>Gateadresse</b>	
Vestre Oksrødikilen 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GRESSVIK	1622
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	32
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111240120

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HON

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert bad
Arbeid utført av	Krårkerøy rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Årlig kontroll og stenging/åpning
Arbeid utført av	Even O Jensen

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Forekomst av mus for ca 5år siden. Utbedret
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering el.anlegg og strøm til v/a-anlegget
Arbeid utført av	Gamlebyen elektriske og Krårkerøy elektriske

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført selv

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hermod Nilsen	cfb4776b9d154dccbd4cf08d 8e39db607f6e5112	22.01.2025 13:09:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240120

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

**Salg av Vestre Oksrødkilen 12, 1622 Gressvik,  
gnr. 63, bnr. 4, fnr. 130 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune  
Eier: Hermod Odd Nilsen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1241 kroner Forfallsdato: 01.09.2025

Neste avtalte regulering: Januar 2027

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI regulering

Når ble festeavgiften sist regulert, år? Januar 2017, KPI regulering.

Avtalt utløp av festekontrakten: 2045

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?  Ja  Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning?

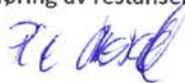
Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei 1500 kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 1080 64 45180

Bortfesterens underskrift



Telefonnummer 97 89 72 03 E-post [grunneier.oksrod@gmail.com](mailto:grunneier.oksrod@gmail.com)

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette.

Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Marius Martin Myren  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
[marius.martin.myren@aktiv.no](mailto:marius.martin.myren@aktiv.no)



## Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-63/4/130

Bruksnavn		Beregnet areal	1 009.2
Etablert dato	18.09.1979	Historisk oppgitt areal	927.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HERMOD ODD NILSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1
PIA MARIE OKSRØD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANN BENEDIKTE OKSRØD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	04.02.2021	16.03.2021	2020/41396	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	04.02.2021	10.03.2021	2020/41396	
AF - Annen forretningstype	04.02.2021	10.03.2021	2020/41396	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	06.03.2019	06.03.2019		
OP - Oppmålingsforretning	22.09.2015	22.09.2015	2015/11013	
AF - Annen forretningstype	22.09.2015	22.09.2015	2015/11013	
ON - Omnummerering	07.01.1994			

### 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"/>		1 009.2	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147896883	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk
194002920	0	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk

### Bygning 147896883: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	62.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	62.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	04.12.2020	04.12.2020

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	62.0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	62.0	62.0	0.0

### Bygning 194002920: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

---

TB - Tatt i bruk	15.05.2006
------------------	------------

**Bruksenheter**

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

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vestre Oksrødalen	12		1622 GRESSVIK

# Oversiktskart



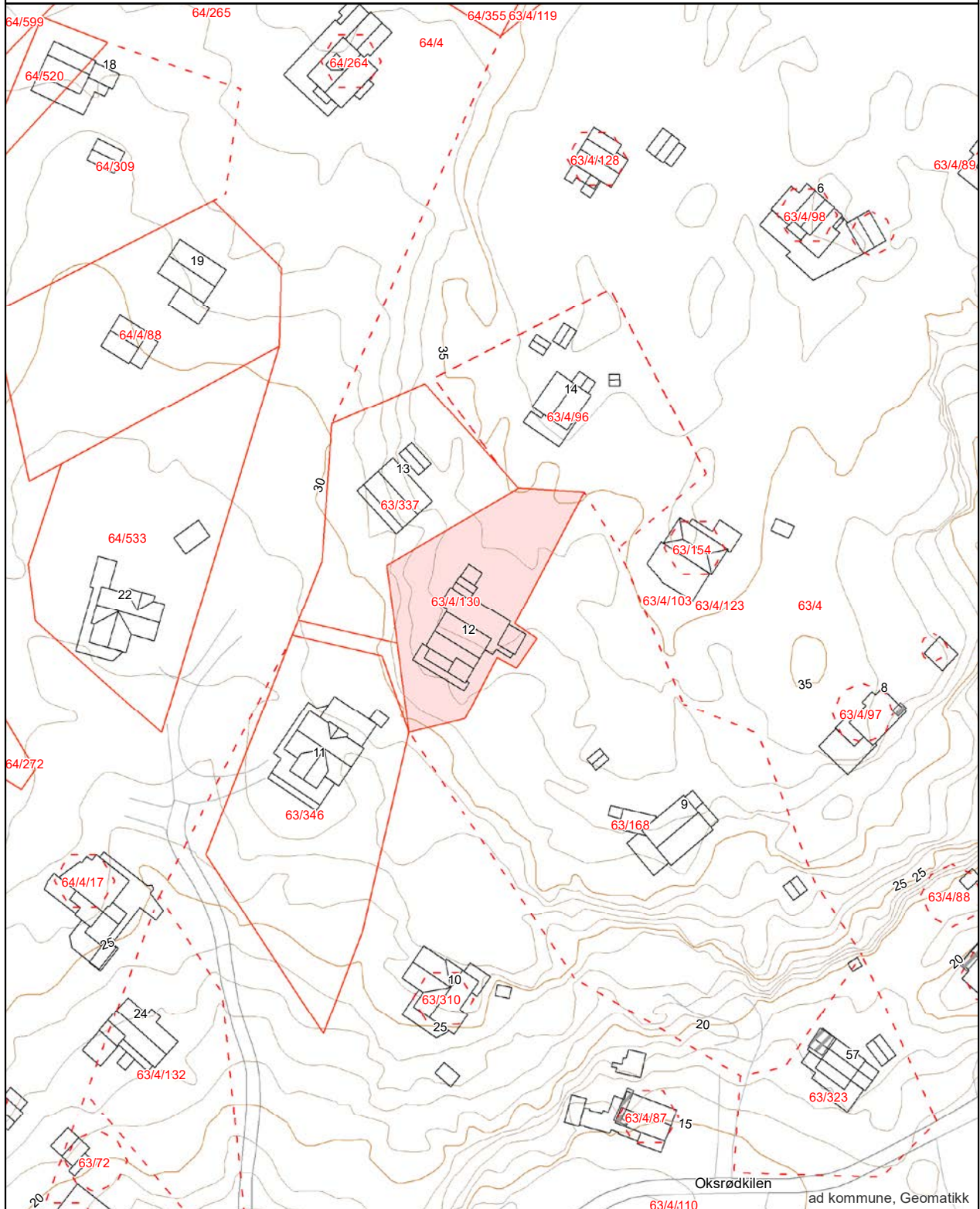
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestre Oksrødalen 12, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 63/4/130/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-02



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestre Okserødalen 12, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 63/4/130/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-02



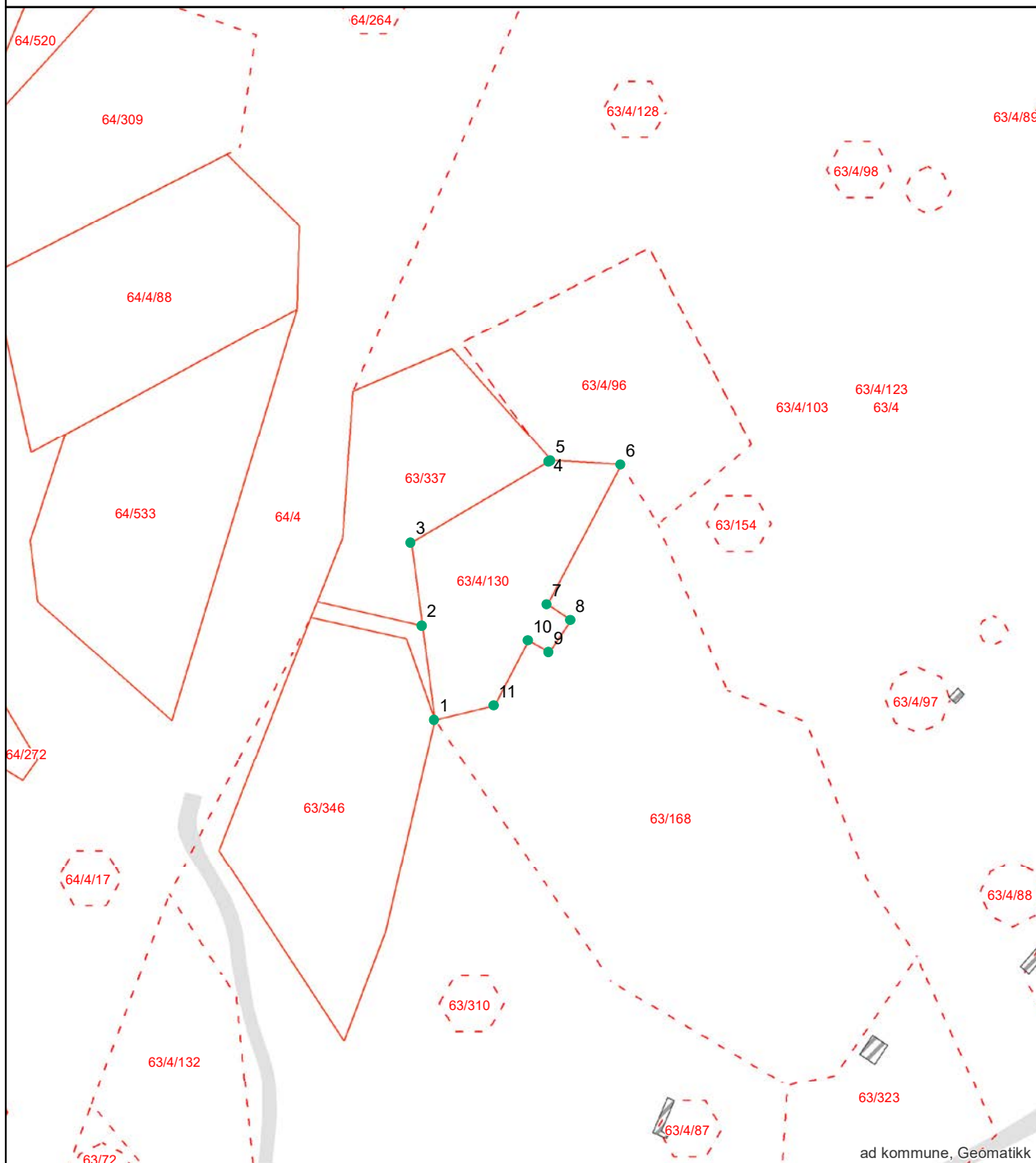
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.9.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1009.2		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinnetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6562465.9951	604196.327028	Fjell	17.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6562483.34077	604194.049714	Fjell	15.38	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	14	0
3	6562498.56806	604191.983577	Fjell	29.38	Bolt		GPS Fasemåling RTK	14	0
4	6562513.42541	604217.296044	Ikke spesifisert	0.43	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	14	0
5	6562513.64955	604217.667186	Fjell	12.88	Bolt		GPS Fasemåling RTK	14	0
6	6562512.87249	604230.521814	Fjell	29.07	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6562487.17601	604216.984797	Fjell	5.14	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6562484.30923	604221.247367	Fjell	7.03	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6562478.48473	604217.30727	Fjell	4.35	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6562480.58026	604213.505642	Fjell	13.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6562468.64332	604207.216876	Jord	11.21	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

# Grunnkart



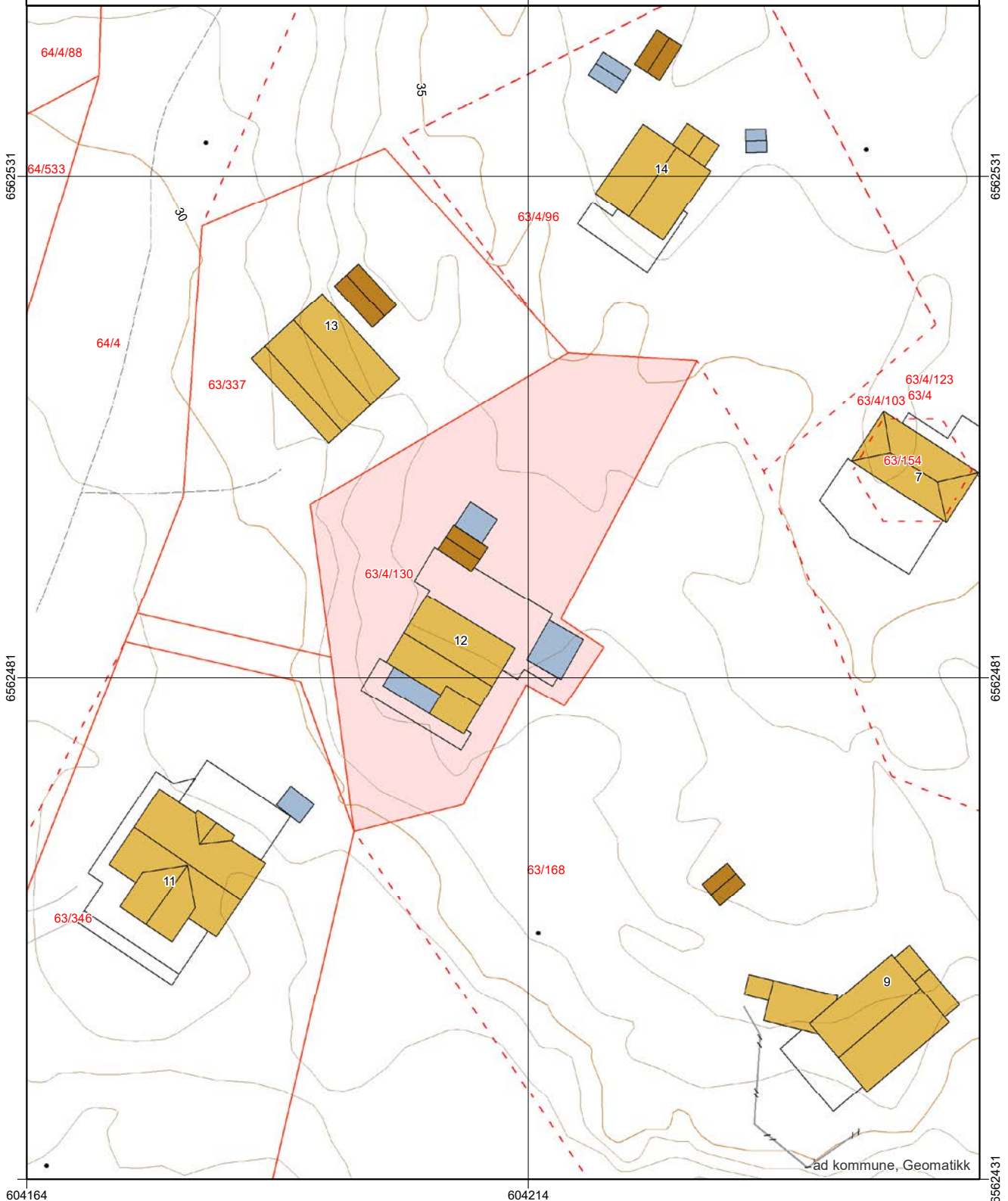
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestre Okserødalen 12, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 63/4/130/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2024-09-02



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



604164

604214

ad kommune, Geomatikk

# Grunnkart med ortofoto



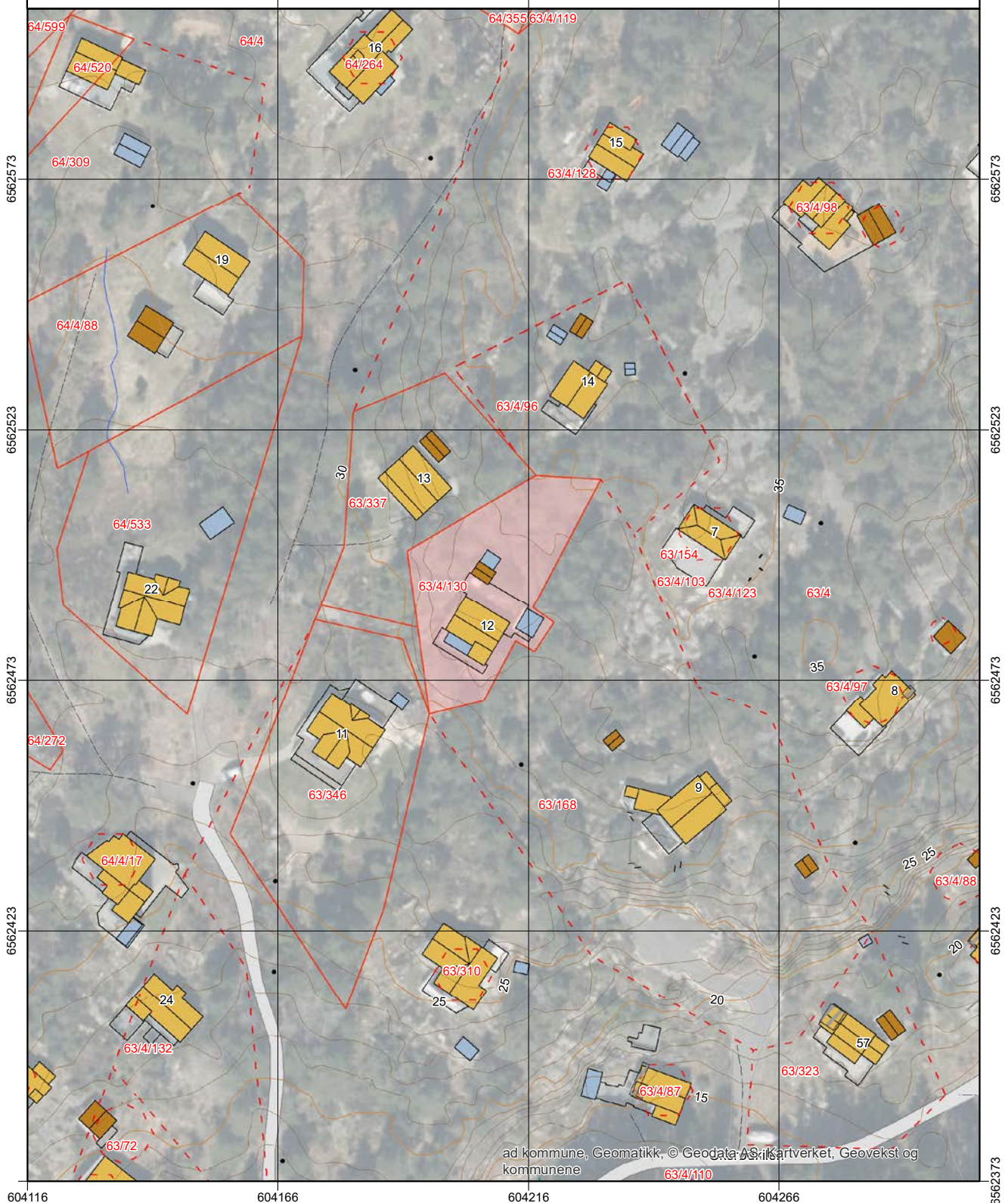
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestre Okserødken 12, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 63/4/130/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-02



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



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





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 63 / 4 / 130 / 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	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 63/4/130/0

Eierrepresentant: Nilsen Hermod Odd

Regningsmottaker: Nilsen Hermod Odd

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	63	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	4	Oppgitt areal	927 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	130	Beregnet areal	1009,2 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Vestre Oksrødkilen 12 1622 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Oksrød	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Gressvik sør

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NILSEN HERMOD ODD	SKOGSTRANDVEIEN 31	1615 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

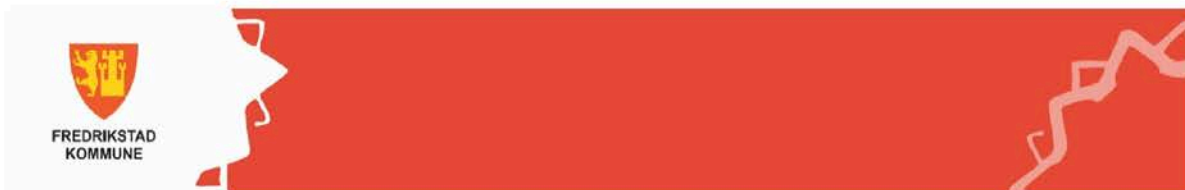
## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 999,00	01.10.2024	1/1	0	kr 1 249,00
372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 2 415,00
272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 1 510,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 204,00	01.10.2024	1/1	0	kr 255,00
63	Eskatt Fritid	2 658 200,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 8 506,00
352	AKONTO AVLØP - HYTTE	7,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 247,00
252	AKONTO VANN HYTTE	7,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 124,00

kr 14 306,00

## VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
43385864	100		100 Årsavlesning - Ekstern kilde	25.10.2023	2023	7	194



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. september 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 63 Bruksnr.: 4 Festenr.: 130 Seksjonsnr.: 0  
Adresse: Vestre Oksrødkilen 12, 1622 GRESSVIK

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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



**Megleropplysninger**

**Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

**Eiendomsopplysninger:**

Gnr.:	<b>63</b>	Bnr.:	<b>4</b>	Fnr.:	<b>130</b>	Snr.:	
Adresse:	<b>Vestre Oksrødalen 12</b>						

**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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 09.06.2020	
09.06.2020 Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Sist tilbud, dato: 09.06.2020	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Nilsen Hermod Odd

Skogstrandveien 31

1615 Fredrikstad

**Adresse:** Hytte Onsøy 1205 0 ( - - )

**Bygningsnr:** 147896883

**Eiendom:** 63 / 4 / 130 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 1

**Tilsyn:** Utført 09.06.2020

**Hypighet:** Hvert 6. år

**Dato:** 06.09.2024

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

**Vår referanse:** Malte Andreas  
Pettersen

**Avtale nr:** 4231

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

**Avvik røykløp:**

**Gjelder:** Stålskorstein

**Plassering:**

1 Adkomst på tak

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 3. ledd*

**OBS !**

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



## Fredrikstad kommune

**Adresse** Postboks 1405, 1602

**Telefon**

Utskriftsdato: 11.09.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 63 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 130

**Adresse:** Vestre Oksrødkilen 12, 1622 GRESSVIK

**Referanse:** 1111240120

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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 - 63/4/130/0

Eierrepresentant: Nilsen Hermod Odd

Regningsmottaker: Nilsen Hermod Odd

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	63	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	4	Oppgitt areal	927 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	130	Beregnet areal	1009,2 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Vestre Oksrødskilen 12 1622 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Oksrød	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Gressvik sør

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NILSEN HERMOD ODD	SKOGSTRANDVEIEN 31	1615 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

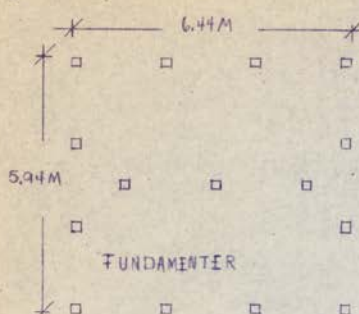
## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 153,00
372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 253,00	01.04.2025	1/1	0	kr 253,00
63	Eskatt Fritid	2 658 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 8 506,00
352	AKONTO AVLØP - HYTTE	3,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 121,00
252	AKONTO VANN HYTTE	3,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 63,00

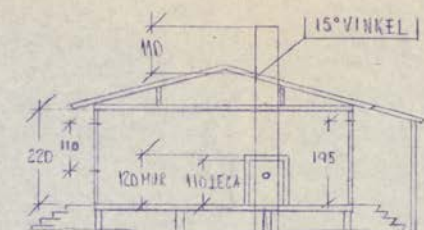
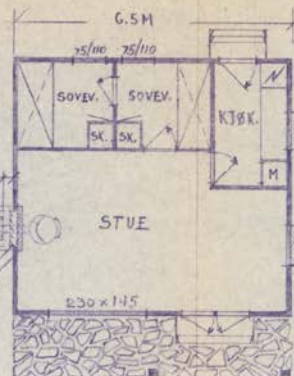
kr 14 298,00

## VANNMÅLERE

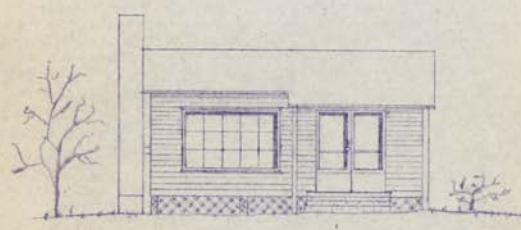
Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
43385864	100		100 Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2024	2024	3	197



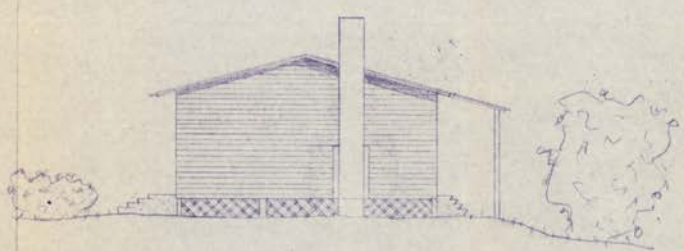
8" LECT PIPE  
15CM LECTA MUR  
1/2 STEN FASADE



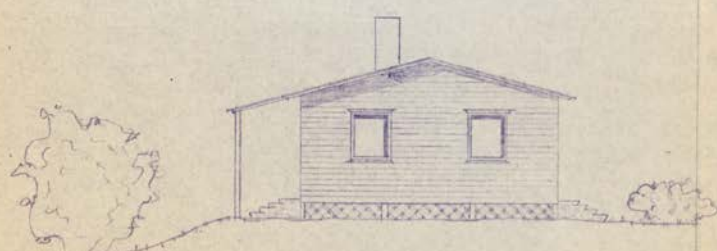
MURVÆR. PLACERT PÅ JEKKN  
I BJELKELAG OVER STUPEL



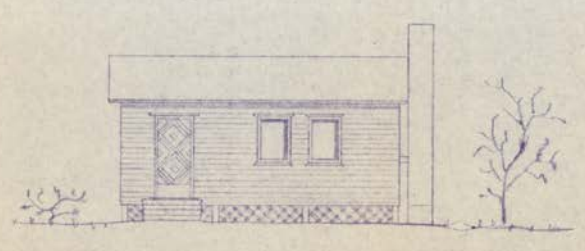
VEST.



NORD



SYD

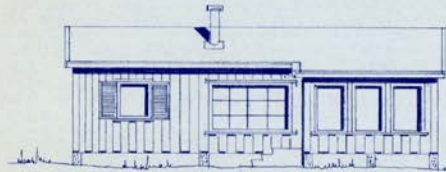
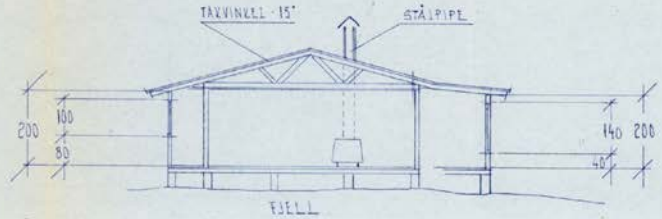
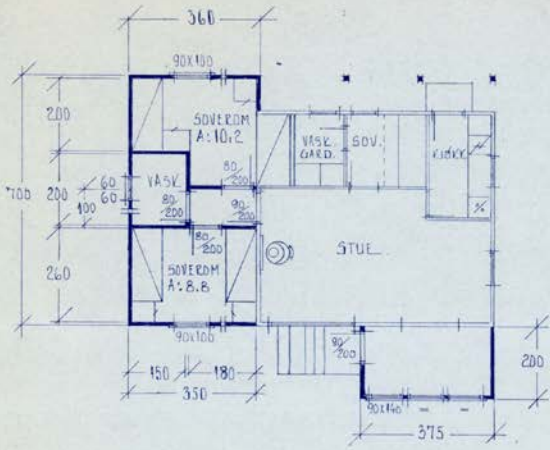


ØST.

PIPE INTEGNET  
MARS-71 *G. Andersen* TEL. 15379

HERR ODD NILSEN / HYTTEBYGG / FASADER / M = 1:100 / GLEMEN I MAI 1958  
PLANER - SNITT / AREAL = 39 M<sup>2</sup> / *Andersen* TEL. 3602





VEST



NORD



ØST

<b>ODD NILSEN</b> TOTALAREAL - 71,1m <sup>2</sup>	Målestokk	Tegn. 64 JUNI 79
	1:100	Trac. Kfr.
HYTTETILBYGG-3,6X7m INNKLEDN. AV VERANDA	Erstattet for:	G. ANDERSEN TELF. 15379
	Erstattet av:	B12

V. omr. nr. 1001

FRSTEKONTRAKT.**DAGBOKFØRT**  
**18.SEP79 05444**  
**SØRENSKRIVEREN I**  
**ONSØY**

Undertegnede Marie Johanne Oksrød, født 18/11.1909 erkjenner herved å ha bortfestet en tomt av min eiendom gnr 63, bnr 4 i Onsøy (tomt nr.7 i.h.t. delingsplan, godkjent 18/6.1965) til herr Odd Nilsen, født 18/11.1918 og etterkommere eiere av de på tomten stående hus.

Tomten er i følge målebrev av 3/8.1965 927 kvm. og har grenser som angitt i målebrevet.

Festetiden er 80 år, regnet fra 3/8.1965.

Festeavgiften, som er kr.50.- pr. år erlegges forskuddsvis den 1/8. hvert år. Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn hvert 10.år. Reguleringen skjer overensstemmende med de regler som måtte være fastsatt av Prisdirektoratet, eller om partene står fritt, overensstemmende med endringer i kroneverdien. For festeavgiften forbeholdes 1.prioritetspanterrett i de hus som står på tomten og i tilfelle deres assuransesum.

Tomten må ikke bebygges med mere enn et våningshus.

Festeren må ikke selge eller bortfeste noen del av tomten til andre.

Eieren forplikter seg til vedlagsfritt å avgi grunn til veier i.h.t. utarbeidet delingsplan, men har ikke plikt til opparbeidelse og vedlikehold av disse veier.

Tomten må ikke inngjerdes.

Misligholdes festeavgiften, har grunneieren rett til uten forutgående søksmål å la beholde tvangsauksjon. Rett til utsettelse av auksjonen etter Tvfl. §111 frafaller. I søksmålstilfelle vedtas Onsøy forlikråd eller Onsøy herredsrett som vernetting.

Alle omkostninger med bortfeste og senere avgiftsreguleringer bæres av festeren.

DAGBOKFØRT

18 SEP 79 05 44

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett.

Fr.stad, den 9.9.1979

Marie Oksrød (sign.)  
.....  
.....

Odd Nilsen ( sign.)  
.....  
18.11.18. [redacted]

Undertegnede bekrefter at foranstående festekontrakt er underskrevet av Marie Oksrød personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år .

Fredrikstad, d.u.s.

Aud K.Nilsen ( sign.)  
.....  
131257.  
Heibergsgt 18  
1600 Fr.stad

Trond Nilsen (sign.)  
.....  
060854  
Heibergsgt 18  
1600 Fr.stad

Undertegnede bekrefter at foranstående festekontrakt er underskrevet av Odd Nilsen personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

KJELL JOHANSEN (sign)  
24.05.25  
FJELLUN 26  
1600 FR. STAD

MARION JOHANSEN (sign)  
25.08.25  
FJELLUN 26  
1600 FR. STAD

Laegt til hielpedok  
erklæring fra jordskyret.  
erklæring om strandplan loven.

Tomten har fått nr. ....130.....



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 63	Bnr: 4	Fnr: 130	Snr: 0 ▼
Adresse:	Vestre Oksrødkilen 12 ▼		
Areal:	ca. 1009.2	m <sup>2</sup> *	
Antall boenheter:			

**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, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1120 - Fritidsbebyggelse	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

\*For matrikkelenhet.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
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 FKB  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

**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 FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)**

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-4)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	
Ferdigsgrense sja (100 m-beltet)	
Strandlinje sja	
Markagrense	





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

	<b>Fastmerker</b>		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminnet(*)
	<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		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	<b>Grensepunkter</b>		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemärke		Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b>		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemärke, annen type		Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	<b>Juridiske linjer</b>		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøylespark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde(på land)		<b>FELLESOMRÅDER</b>
	Grense for bevaring		Beverting		<b>FRIMRÅDER</b>		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser,bygg,fjernes		Bensinstasjon		Skiltype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje-/grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	<b>Reguleringsplan bestemmelser</b>		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	<b>Reguleringsplangrensar</b>		Område for gartneri		Badeområde		<b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
	<b>Formålsgrenser</b>		Område for parsellhager		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	<b>Jernbanelinjer</b>		Annet landbruksområde		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</b>		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Kjøreveg		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	<b>Eiendomsgrenser</b>		Gate med fortau		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Annen veggrunn		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Gang-/sykkelvei		Privat parkering(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Sykkelvei		Park(*)		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Gangvei		Parkbelte i industristrek		Forretning/Offentlig
	<b>Kommunegrenser</b>		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Campingplass		Kontor/Industri
	<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>		Fortau(*)		Friluftsområde(på land)		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Gatetun		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Torg		IDRETTSANLEGG SOM IKKE ER OFFENTLIG TILGJENGELIG		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Forts..		Golfbane		Vegserviceanlegg(Beverting/Bensinstasjon)
	Fornøylesområde				Grav- og urnelund		Annet kombinert formål
	Rekkefølgeområde				Privat småbåtanlegg(land)		Unyansert formål(kun for eldre planer)
	<b>Reguleringsplan - formal</b>				Privat småbåtanlegg(sjø)		<b>Reguleringsplaner</b>
	<b>BYGGEOMRÅDER</b>				Område for anlegg i grunnen		<b>Vannflater</b>
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Blokkbebyggelse				evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Garasjer i boligområder				Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstølpemidler utenfor flyplass		
	Område for forretning						
	Område for kontor						
	Forts..						

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestre Okserødalen 12, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 63/4/130/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-02

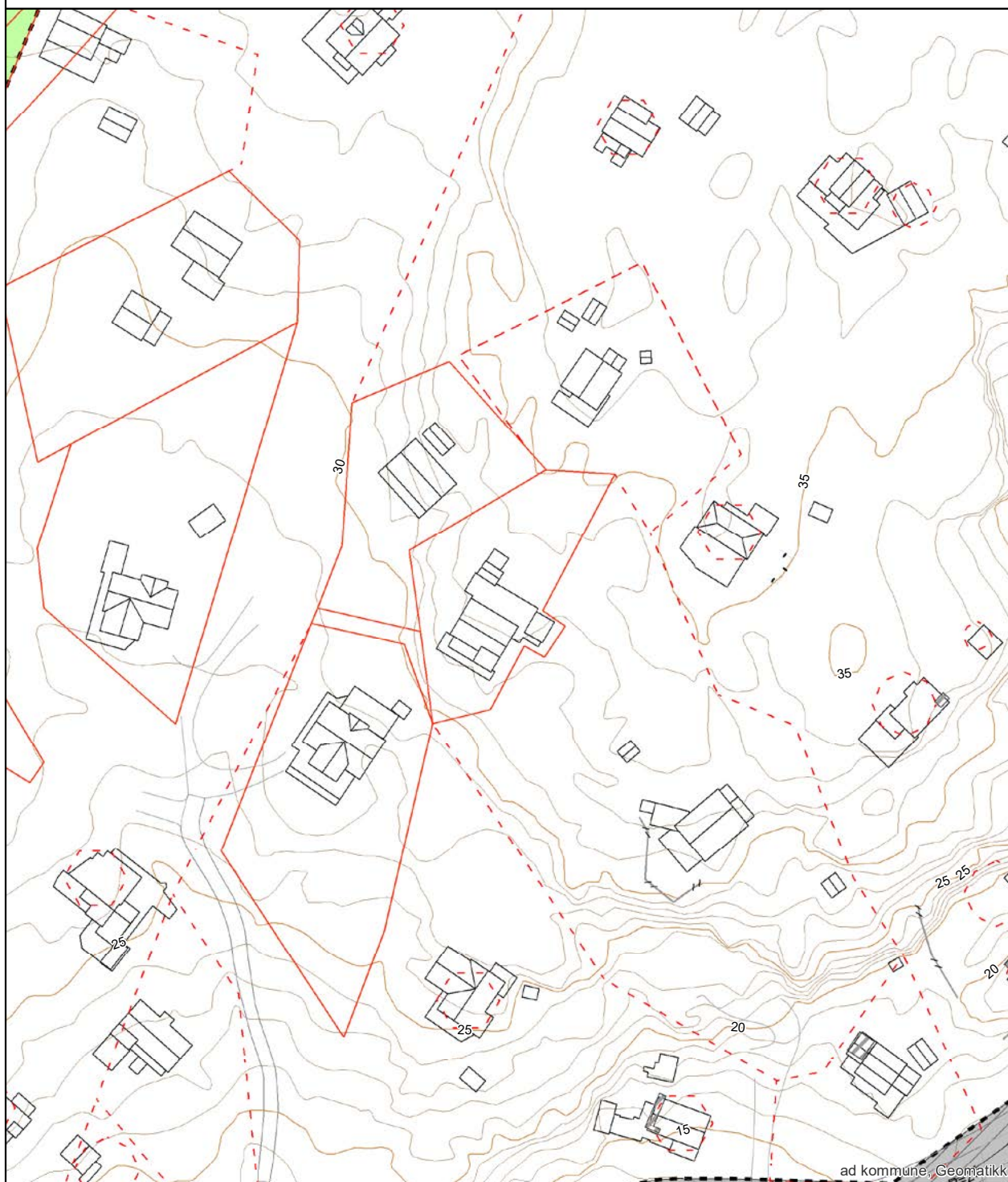


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen





# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestre Oksrødkilen 12, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 63/4/130/0

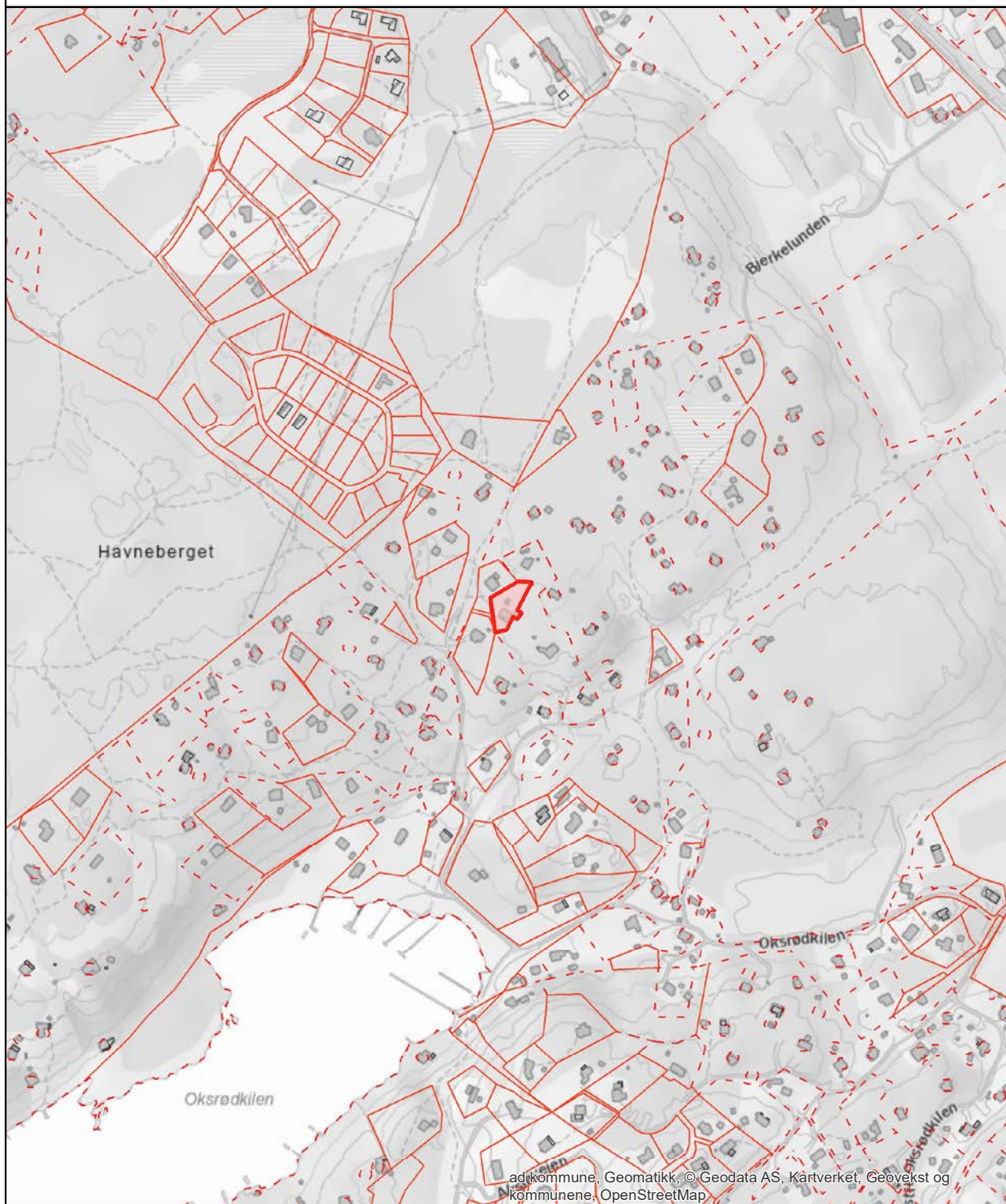
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-09-02



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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestre Okserødalen 12, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 63/4/130/0

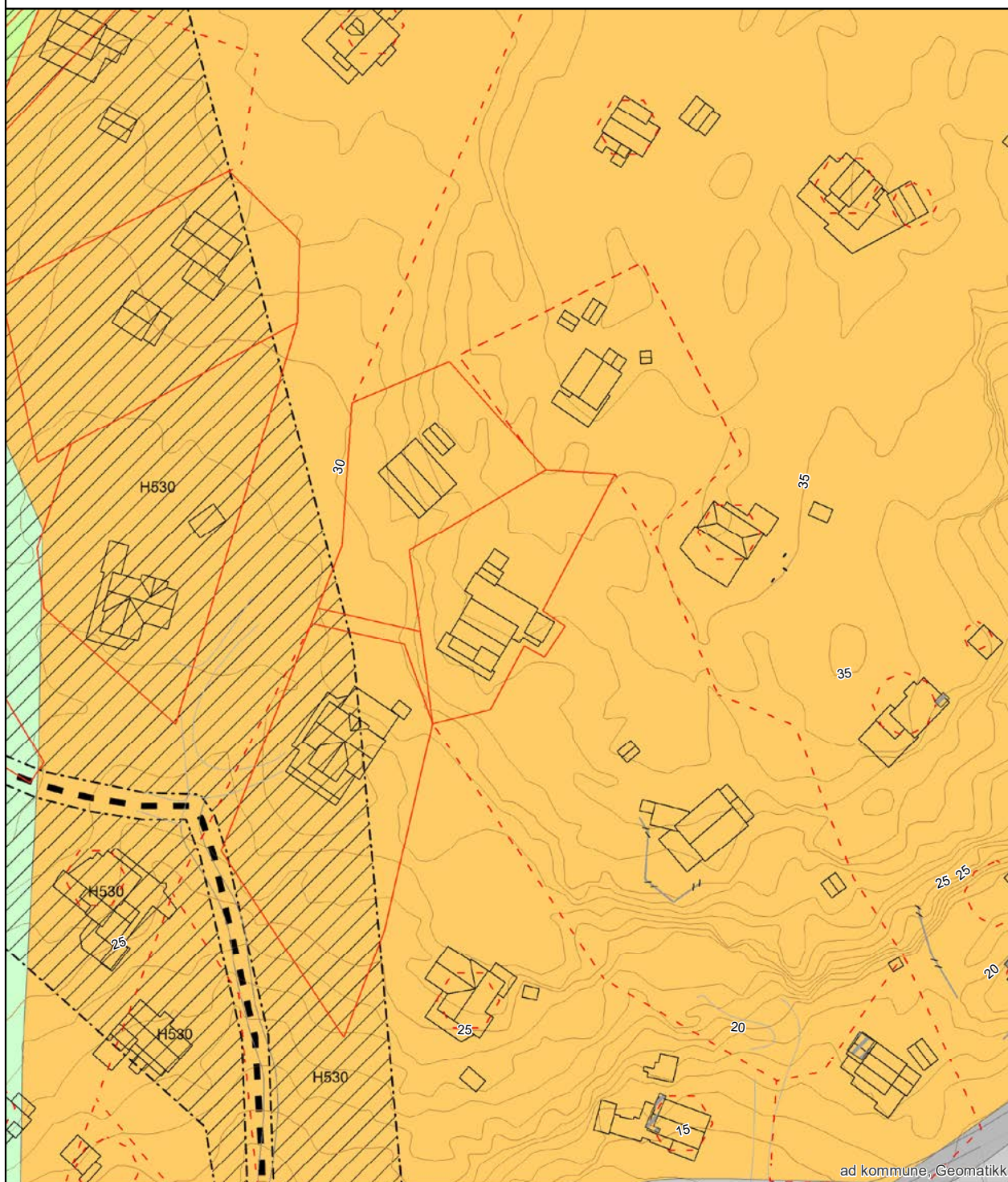
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-02



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

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

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



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-63/4/130, Vestre Oksrødkilen 12, 1622 GRESSVIK



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	26.08.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

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



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

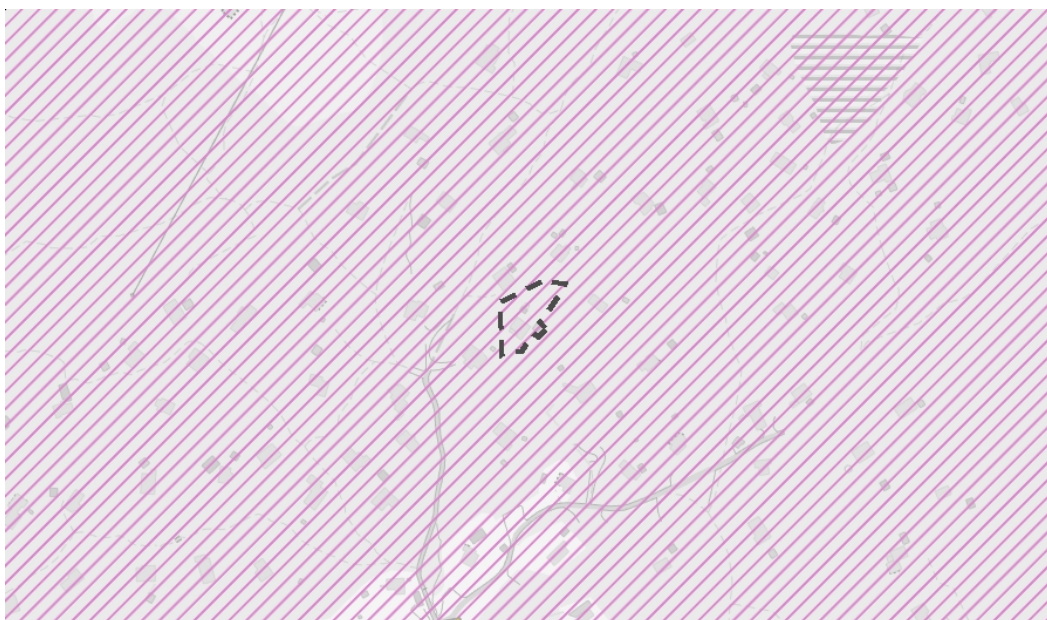
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	5.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	138.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	2.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.7 km
Flomfaresoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.45 km
Forurenset grunn	26.08.2024	Ikke funnet	1.7 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.08.2024	Ikke funnet	0.5 km
Kvikkleire	26.08.2024	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	26.08.2024	Ikke funnet	98.7 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.21 km
Støysoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.41 km

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





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 26.08.2024

<b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b>	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 kjennetegne 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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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


**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Vestre Oksrødikilen 12  
1622 GRESSVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Ketil Liane**Oppdragsnummer:****Telefon:** 950 92 360  
**E-post:** lars-ketil.liane@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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