



aktiv.

Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY

**Familievennlig og innholdsrik
enebolig med stor, solrik hage og
hyggelig hagestue**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 400 000,-
Omkostn.: Kr 186 350,-
Total ink omk.: Kr 7 586 350,-
Selger: Fredrik Kjenne
Liza Kjenne

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 236/319 kvm
Tomtstr.: 1479 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 725, bnr. 5
Gnr. 725, bnr. 15
Gnr. 725, bnr. 118
Oppdragsnr.: 1111250061

Familievennlig og innholdsrik enebolig med stor, solrik hage og hyggelig hagestue

Velkommen til Hatteveien 33, en flott og innholdsrik enebolig i et etablert, rolig og familievennlig boligområde på Rolvsøy. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning over to etasjer pluss kjeller, 3 soverom, to bad, lyse oppholdsrom og delvis innredet kjeller. Uteområdet er en stor kvalitet ved eiendommen – her får du en romslig og solrik hage med gode leke- og oppholdsarealer, lune og skjermede soner og en hyggelig hagestue med tilhørende platting som inviterer til både hverdagskos og sosiale sammenkomster. Det er også dobbelgarasje og god plass til parkering på eiendommen. Beliggenheten gir kort vei til skoler, barnehager, turområder, kollektivtransport og dagligvarehandel – alt det en familie trenger i hverdagen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	79
Budskjema	175

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 236 m²

BRA - e: 58 m²

BRA - b: 25 m²

BRA totalt: 319 m²

TBA: 67 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Hall m/trapp, Vaskerom, 2 Innredede kjellerrom (ikke godkjent til rom for varig opphold), Teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 112 m² Hall m/trapp, Bad, Trapperom, Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 67 m² Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Omklæringsrom, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m²

utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² 2 boder

Innglasset hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-b: 25 m² Innglasset hagestue

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ikke målbart rom innenfor kjellerstue grunnet romhløyde under 1.9 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1479 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen utgjør en sjelden mulighet for deg som ønsker god plass rundt boligen. Tomten er romslig, opprinnelig bestående av tre parseller som i dag danner en helhetlig og innbydende eiendom. Utearealet er skjermet og privat, omkranset av frodige hekker som skaper en trygg og tilbaketrukket atmosfære.

Hagen byr på store, grønne plenområder ideelle for lek, hageaktiviteter og rolige stunder i solen. En romslig gruslagt gårdsplass gir godt med parkeringsplass, mens belegningsstein ved inngangspartiet gir eiendommen et ryddig og velstelt førsteinntrykk. Her er det lett å trives – enten man er liten eller stor.

Frukttrær bidrar til både sjarm og smak i hagesesongen. Et av hagens store høydepunkter er en lun og tilbaketrukket hagestue, strategisk plassert i et skjermet hjørne av tomten. Denne er utstyrt med store glassdører som enkelt kan åpnes opp eller lukkes etter vær og ønske, noe som gjør den til et perfekt sted for både sene sommerkvelder og kjølige høstdager.

Ved siden av hagestuen ligger en stor treplattung som gir god plass til hagemøbler, grill og sosiale sammenkomster. Fra stuen i første etasje har du også direkte adkomst til en koselig veranda – et naturlig sted for morgenkaffen eller en god bok.

I tillegg finnes det både et romslig uthus med rikelig lagringsplass og en frittstående dobbelgarasje, som sørger for både praktiske oppbevaringsmuligheter og beskyttet parkering året rundt.

Opplyst areal er cirka størrelse for alle tre tomtene.

Fredrikstad kommune opplyser: 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.

Beliggenhet

Hatteveien 33 ligger i et fredelig og etablert boligområde på Rolvsøy, ideelt for familier som ønsker en trygg og barnevennlig hverdag. Eiendommen har en sentral plassering med kort gangavstand til både barnehage, skoler, idrettsanlegg og flotte turområder.

Rett i nærheten finner du Rekustad skole, en barneskole med ca. 285 elever og tilhørende SFO-tilbud. Skolen er kjent for sitt trygge og inkluderende miljø. I samme område ligger også Steinerskolen i Fredrikstad, som tilbyr undervisning fra barnetrinn til ungdomsskole, og er omgitt av en frodig skolehage med både grønnsaker, frukttrær og høner, noe som gir barna en unik nærhet til natur og bærekraftig læring.

Det er trygge gangveier til både skolene og nærliggende barnehager, samt til idrettsanlegg og turstier. Nærområdet byr på flotte turmuligheter, og det er kort vei til badeplassen Samhold ved Visterflo, som er et populært samlingspunkt i sommerhalvåret.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 i Rolvsøyveien, som ligger omtrent 1 km unna eiendommen. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er det kun en 5-minutters kjøretur til Dikeveien, Fredrikstads største handelsområde.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som stopper i nærheten, blant annet ved stoppestedene "Rekustad skole" og "Steinerskolen Fredrikstad", som begge ligger innen 5 minutters gange fra eiendommen. Med bil tar det omtrent 13 minutter å kjøre til både Fredrikstad og Sarpsborg sentrum, noe som gjør det enkelt å pendle til arbeid eller benytte seg av byenes fasiliteter.

Nabolaget består hovedsakelig av eldre eneboliger og preges av et rolig og trivelig bomiljø. Lokalsamfunnet er aktivt og engasjert, med blant annet julegrantenning ved Rolvsøy rådhus og historiske vandringer i regi av Rekustad lokalsamfunnsutvalg.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av antatt stabile masser. Ukjente grunnforhold. Grunnmur av plasstøpt betong og Leca. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon teknet med betong takstein. Shingel over tilbygg. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.05.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det hender man ser Sølvkre på badet i 1. etasje. Sopp i taket i garasjen. 1 planke på rekkverket på verandaen er råten.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet spotter i taket i stua selv. (Ikke samsvarserklæring)Elektriker fra Barkedalen koblet til bryter. Elektriker installert ekstra elbil lader på utsiden av garasjen. Samsvarserklæring. Arbeid utført av: Barkedalen Elektriske.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. 2 stk Easee ladere. 1 inni garasjen og en utenpå.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

1. Etasje: Hall m/trapp, Bad, Trapperom, Stue/kjøkken
 2. Etasje: Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Omkleddningsrom, Bad
- Kjeller: Hall m/trapp, Vaskerom, 2 Innredede kjellerrom (ikke godkjent til rom for varig opphold), Teknisk rom

Standard

Velkommen til en flott og romslig enebolig beliggende i et etablert og populært boligområde på Rolvsøy. Boligen ble opprinnelig oppført i 1952, men fremstår i dag som moderne. Her får du en bolig som passer perfekt for familier som ønsker god plass og funksjonelle løsninger.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i en romslig entré med god garderobeplass bak skyvedører med speil. Videre inn finner du et flislagt bad med moderne løsninger som dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og elegant servantmøbel.

Hjertet av boligen er den åpne og lyse løsningen som binder sammen kjøkken, spiseplass og stue. Kjøkkenet er utstyrt med rikelig skaplass, integrerte hvitevarer og en praktisk kjøkkenøy med barløsning – perfekt for både matlaging og uformelle måltider. Den luftige stuen har plass til flere møbleringssoner, varmepumpe og vedovn gir god komfort året rundt. Herfra er det også direkte utgang til veranda – en flott forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

I etasjen over finner du en lys og romslig gang. Det er tre soverom av ulik størrelse. Etasjens bad er flislagt og har dusjnische, vegghengt toalett og moderne servantinnredning. En praktisk walk-in-garderobe med adkomst fra badet gir ekstra komfort og oppbevaringsmuligheter.

Kjelleren byr på flere bruksområder, enten du trenger ekstra oppholdsrom, hjemmekontor eller treningsplass. Her finner du en innredet kjellerstue med både varmepumpe og vedovn – et perfekt allrom for rolige kvelder. Et tilstøtende rom benyttes i dag som soverom og har egen inngang utenfra, samt lun teppelegging og downlights i himlingen.

Vaskerommet er romslig med flislagt gulv, utslagsvask, hyller og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin og tørketrommel. Det er verdt å merke seg at vaskerommet ikke er oppbygget som et våtrom. I tillegg er det en praktisk bod for ekstra lagring.

Hatteveien 33 er et meget innholdsrikt hjem med kvaliteter som tilfredsstiller behovene til en moderne familie. Boligen fremstår med normalt god standard, og kombinerer sjarmen fra byggeåret med oppgraderte løsninger som gir høy bokomfort.

Velkommen til visning – dette er en bolig du kan trives i!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Enebolig opprinnelig oppført i 1952. Tilbygget i flere omganger. God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Garasje med ukjent alder. Utvendig bod oppført i antatt 2017. Innglasset hagestue oppført i antatt 2017.

Standarden er normalt god.

INNVENDIG:

- På gulv er det overflater av parkett, laminat, fliser og teppe.
- Veggoverflater av beistet panel, skifer, slettmalte flater, malt mdf panel og mønstret

tapet.

- I tak er det trepanel og malt panel.
- Lukkede trapper i malt tre mellom etasjene.

VÅTROM:

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er videre ikke oppbygget som et våtrom. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 1. etasje fra 2011 i følge tidligere prospekt. Rommet har innredning med servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Bad i 2. etasje fra 2011 i følge tidligere prospekt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnische.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Nye hvitevarer i 2024. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
- Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
- Varmepumper med ukjent alder.
- Varmtvannsbereder på 200 liter med ukjent høy alder.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Utvendig bod:

Oppført på Leca pilarer med tilfarergulv. Vegger av bindingsverk. Saltak tekket med korrugerte stålplater. Normal tilstand opp mot type bygg og bruk. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Innglasset hagestue:

Saltak tekket med stålplater. Terrasse på 50 kvm. Normal tilstand opp mot type bygg og bruk. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Garasje:

Støpt plate. Vegger av bindingsverk. Saltak tekket med korrugerte stålplater. Motorisert leddporter. Svertesopp i himling grunnet manglende tilluft, det bør etableres bedre ventilering. Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

TOMTEFORHOLD:

Drenering med ukjent alder. Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

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 > Taktekking: Taket er tekket med betong takstein med ukjent høy alder. Shingel over tilbygg. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Vurdering av avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2005, 2006 og 2010. Vurdering av avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder kun enkelte.
- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre. Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2005. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Enkelte sår/merker på dørbled til ytterdør.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av parkett, laminat, fliser og teppe. Veggoverflater av beistet panel, skifer, slettmalte flater, malt mdf panel og mønstret tapet. I tak er det trepanel og malt panel. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Peisovn med glassfelt i begge stuer. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Varmepumper med ukjent alder. Vurdering av avvik: • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter med ukjent høy alder. Montert i teknisk rom under trapp. Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. • Det er påvist at

varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Eiere har også kort botid og tidligere eiere utførte en rekke arbeider som selvbygger og det er derfor ukjent om alle elektriske arbeider er utført av fagfolk. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering med ukjent alder. Vurdering av avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. • Det er påvist andre avvik: Vortoplast/fuktsikring mangler stedvis og er heller ikke tilstrekkelig festet. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme. Det registreres også noe svellinger på nedre del av enkelte vegger i kjeller.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av plasstøpt betong og Leca. Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Flis på vegger og malt MDF panel i taket. 1. ETASJE > BAD Vurdering av avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Stålsluk. Fuktmåler viser normale verdier. 1. ETASJE > BAD Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. • Det er påvist andre avvik: Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det mangler videre dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Flis på vegger og malt MDF panel i taket. Vurdering av avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. • Det er påvist andre avvik: Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det mangler videre dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda 1 på baksiden på 35 kvm. Veranda 2 på fremside på 32 kvm. Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkene er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter i alle etasjer og stedvis knirk. Vurderes som normalt opp mot alder og at boligen er tilbygget i flere omganger.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Innvendig > Innvendige trapper: Lukkede trapper i malt tre mellom etasjene. Vurdering av avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. • Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Alle avvik gjelder begge trapper.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: • Det er påvist sprekker i fliser. Enkelte avskallinger.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er ikke oppbygget som et våtrom. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Forhold som har fått TGIU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Ikke eget loft å undersøke. På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke for å jevnlig kunne inspisere loftet.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot intern flislagt vegg.

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

Dobbel garasje med elbillader og god plass til parkering på eiendommen.

Forsikringsselskap

WaterCircle

Polisenummer

100983598

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på begge bad.
- Varmepumpe i kjeller og i 1. etasje
- Peisovn med glassfelt i kjeller og i 1. etasje.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 400 000

Kommunale avgifter

Kr 25 209

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt er 34.960, -

Eiendomsskatt

Kr 9 751

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 168 916

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 675 662

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 725, bruksnummer 5 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 725, bruksnummer 15 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 725, bruksnummer 118 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/725/5:

23.02.1946 - Dokumentnr: 300380 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3004 Gnr:725 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 635301 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:725 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 89037 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:725 Bnr:5

06.06.1946 - Dokumentnr: 301211 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:723 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:725 Bnr:125

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1978 - Dokumentnr: 305637 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3004 Gnr:725 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1666197 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:725 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 89416 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:725 Bnr:15

03.12.1990 - Dokumentnr: 12373 - Rettigheter iflg. skjøte

BESTEMMELSER OM ANLEGG OG DRIFT AV LEDNINGER M.V.

07.09.1990 - Dokumentnr: 9169 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:725 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1279730 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:725 Bnr:118

01.01.2024 - Dokumentnr: 92440 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:725 Bnr:118

3107/725/15:

23.02.1946 - Dokumentnr: 300380 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3004 Gnr:725 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 635301 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:725 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 89037 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:725 Bnr:5

06.06.1946 - Dokumentnr: 301211 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:723 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:725 Bnr:125
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1978 - Dokumentnr: 305637 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3004 Gnr:725 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1666197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:725 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 89416 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:725 Bnr:15

03.12.1990 - Dokumentnr: 12373 - Rettigheter iflg. skjøte
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG DRIFT AV LEDNINGER M.V.

07.09.1990 - Dokumentnr: 9169 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:725 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1279730 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:725 Bnr:118

01.01.2024 - Dokumentnr: 92440 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:725 Bnr:118

3107/725/118:

23.02.1946 - Dokumentnr: 300380 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3004 Gnr:725 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 635301 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:725 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 89037 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:725 Bnr:5

06.06.1946 - Dokumentnr: 301211 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:723 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:725 Bnr:125
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1978 - Dokumentnr: 305637 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3004 Gnr:725 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1666197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:725 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 89416 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:725 Bnr:15

03.12.1990 - Dokumentnr: 12373 - Rettigheter iflg. skjøte
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG DRIFT AV LEDNINGER M.V.
Kjøperen må finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, avløp, elektrisk strøm, telefon og radio - T.V. Likeså finne seg i at eventuelle vedlikeholdsarbeider på ledningsanleggene blir utført.
Skader som påføres tomten ved anlegg og vedlikehold av ledningene, skal utbedres/ erstattes omkostningsfritt for tomteeieren.

07.09.1990 - Dokumentnr: 9169 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:725 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1279730 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:725 Bnr:118

01.01.2024 - Dokumentnr: 92440 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:725 Bnr:118

Se vedlagt tinglyste avtaler og dokumenter i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen i sin helhet, for utvendig bod, inngalsset hagestue eller garasje.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg fra 2000 datert den 06.04.2001 og på rehabilitering av pipe datert den 29.11.2018. Det foreligger godkjent søknad på tilbygg fra 2011, men det er ikke anmodet om ferdigattest og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tilbygg kan derfor ikke dokumenteres.

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger som viser godkjent planløsning for kjeller. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dog er det satt inn flere og større vinduer i kjeller enn det som fremkommer på fasade tegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommet som i dag er tatt i bruk og innredet som kjellerstue og soverom i kjeller, ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold og det er ikke mottatt dokumentasjon på at det er søkt og godkjent bruksendring fra kommunen.

Det er i mottatte tegninger som gjelder for tilbygg av blant annet ark i 2. etasje, ikke opplyst rombruk/planløsning på mottatte. Det er opplyst på tegninger datert 24.05.2011 "Ukjent planløsning loftsoplan". Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. I tegninger som er fra før tilbygget i 2011, var 2. etasje opplyst i tegninger med 4 soverom, kott og gang/trapperom. I dagens løsning består 2. etasje av 3 soverom, walk in closet, bad og gang/trapperom.

Terreasse/verandaer fremstår som utvidet i forhold til slik de fremstår på godkjente tegninger.

Det er ikke mottatt tegninger for utvendig bod og inngalsset hagestue med terrasse.

Garasjen fremstår som noe større og med endret fasade i forhold til slik den fremstår i

mottatte bygnings tegninger.

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.

Se vedlagte tegninger og ferdigattester i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.04.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg

Godkjent/Vedtatt: 15/6-23

Reguleringsplan: 151 Rekustadåsen

Formål: 110-Boliger og 430 - Anlegg for lek.

Godkjent/Vedtatt: 05.01.1982

Byggeområder

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 I området kan oppføres, bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3 Utnyttelsesgrad for de enkelte kvartaler er angitt i planen.

§ 4 Bygningens høyde må ikke overstige 8 m. for hus med underetasje og hus med 1 1/2 etasje, mens hus i 1 etasje ikke må overstige 6,50 m. over ferdig planert terreng.

§ 5 Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det fremlegges for bygningsrådet en detaljert bebyggelses- og tomtedelingsplan for kvartalet, som viser tomtedeling, bygningsplassering, etasjeantall og høyde, avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, kvartalslekeplasser m.v.

§ 6 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 m².

Garasje kan innenfor bestemmelsene i bygningsforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være

oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

§ 7 Bygningene skal ha saltak/valmtak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 8 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 9 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Den eksisterende vegetasjon i området skal søkes bevart.

§ 11 Område for allmennyttig formål

Innenfor område regulert til allmennyttig formål tillates oppført bebyggelse i 1 etasje.

§ 12 Friområder. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 13. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Rolvsøy kommune.

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

185 000 (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))

186 350 (Omkostninger totalt)

202 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

205 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 586 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 602 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 605 050 (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 186 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf
3 250 Garanti premie/inneståelse
1 950 Interiørveiledning/styling
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk. (2 stk inkl)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 118 200

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

Oppdragsansvarlig

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

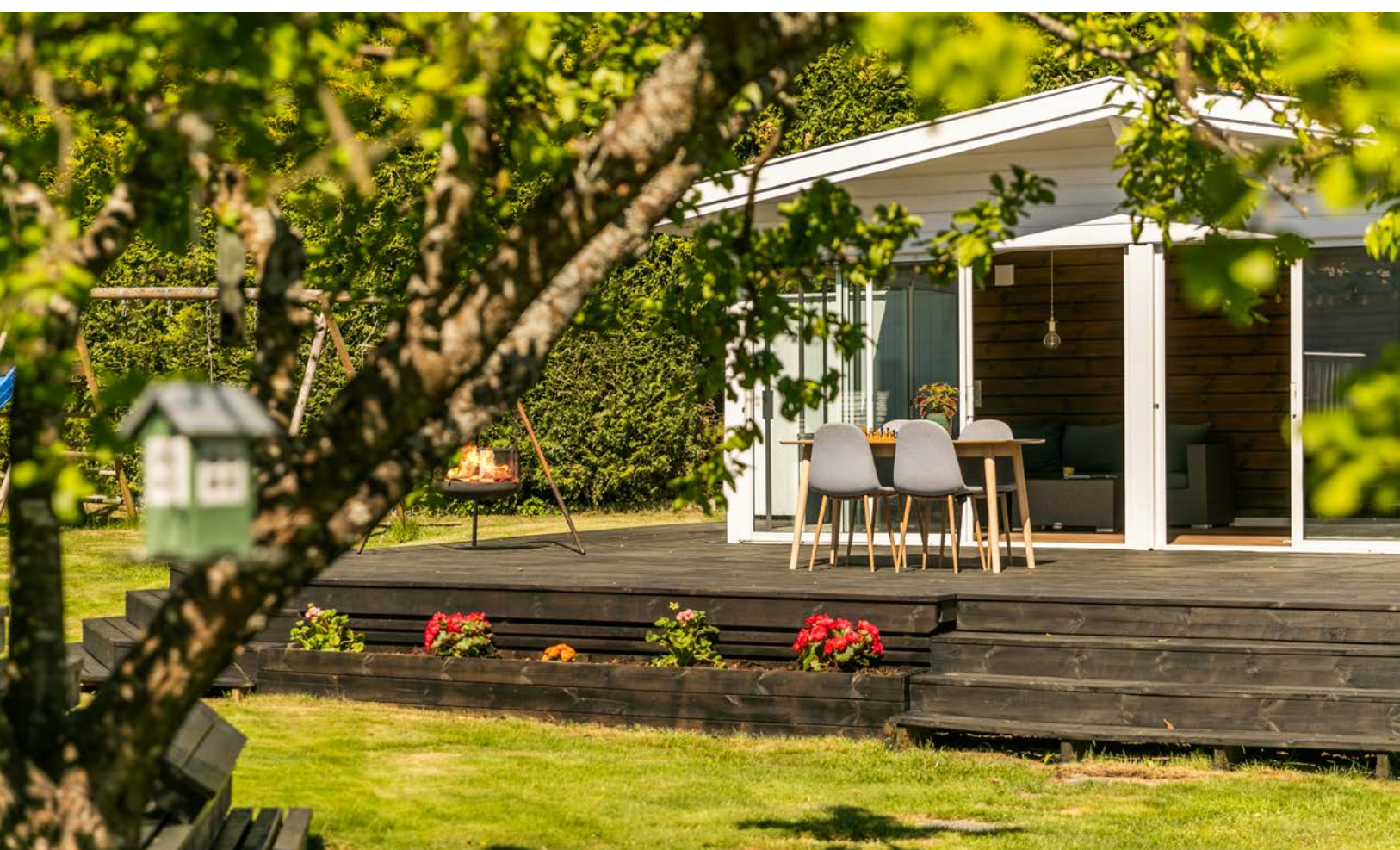
Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

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

Salgsoppgavedato

27.05.2025



































Innredet kjeller - Ikke godkjent til rom for varig opphold



Innredet kjeller - Ikke godkjent til rom for varig opphold



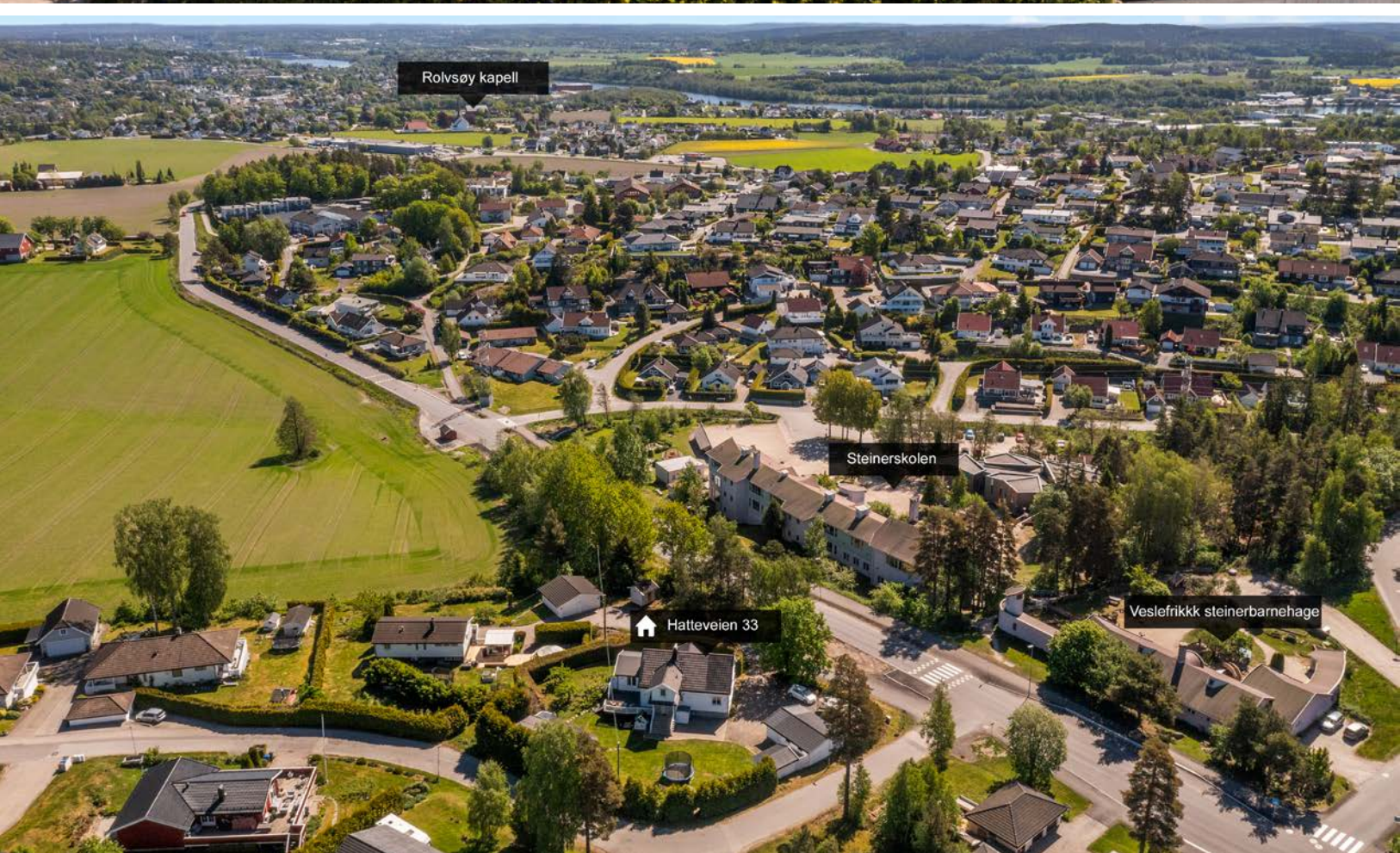
Innredet kjeller - Ikke godkjent til rom for varig opphold



Vaskerom i kjeller

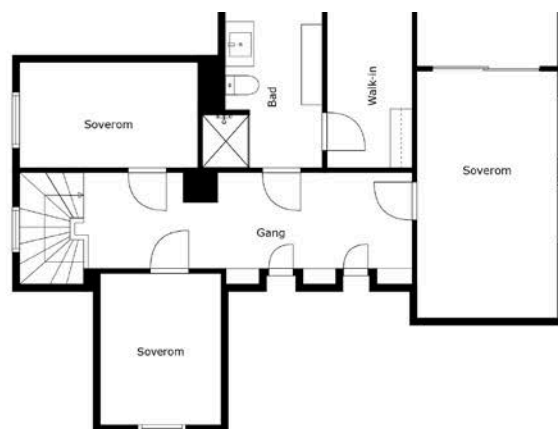
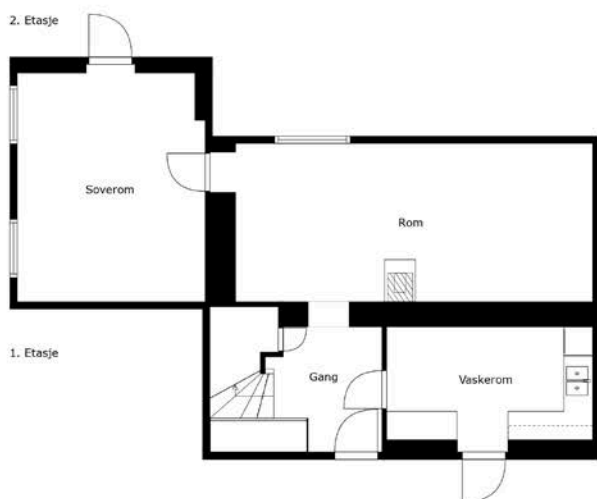
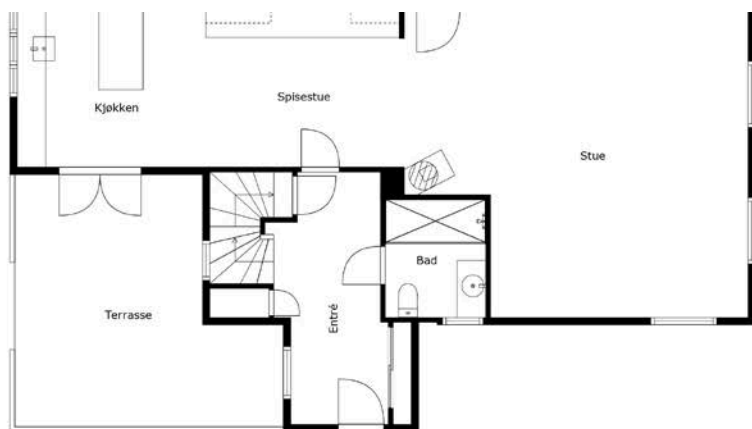
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 725,725,725, bnr. 5,15,118, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 13784-3905

Referansenummer: CY9976

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1952.
Tilbygget i flere omganger.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Garasje med ukjent alder.
Utvendig bod oppført i antatt 2017.
Innglasset hagestue oppført i antatt 2017.

Standarden er normalt god.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1952

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, laminat, fliser og teppe.
Veggoverflater av beistet panel, skifer, slettmalte flater, malt mdf panel og mønstret tapet.
I tak er det trepanel og malt panel.
Lukkede trapper i malt tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler på begge bad.
Varmepumpe i kjeller og i 1. etasje
Peisovn med glassfelt i kjeller og i 1. etasje.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er videre ikke oppbygget som et våtrom. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 1. etasje fra 2011 i følge tidligere prospekt. Rommet har innredning med servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Bad i 2. etasje fra 2011 i følge tidligere prospekt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnische.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Nye hvitevarer i 2024.
Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumper med ukjent alder.
Varmtvannsbereider på 200 liter med ukjent høy alder.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder.
Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er antatte endringer på dagens bruk opp mot originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Innglasset hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Antatt ikke byggesøkt. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser i kommunen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

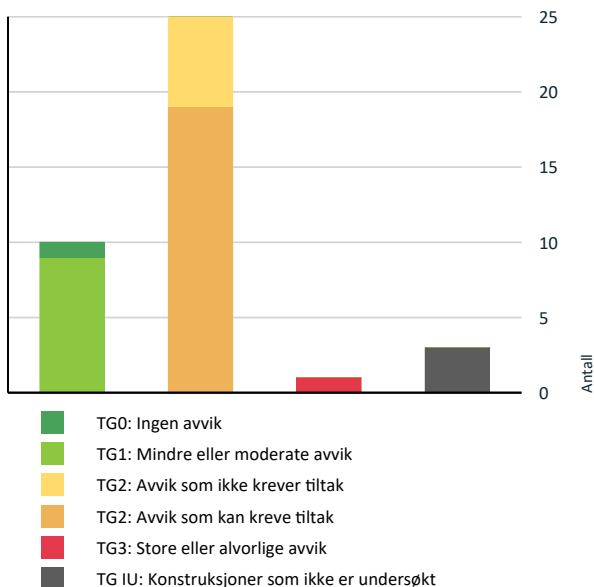
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannen antar at garasjen er byggesøkt og at den stemmer med byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

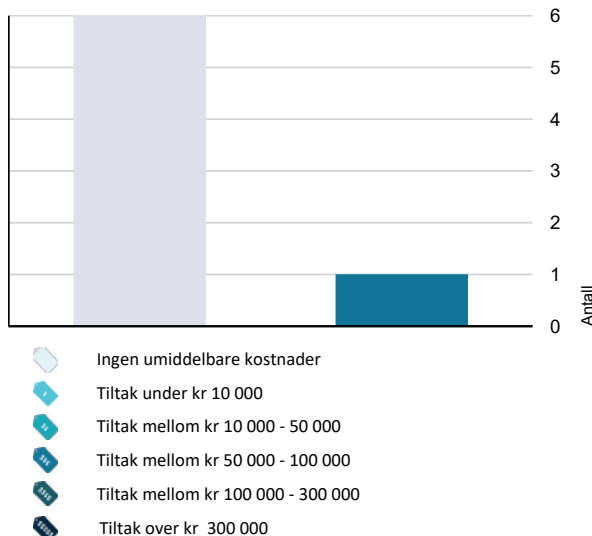
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein med ukjent høy alder. Shingel over tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke.

På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke for å jevnlig kunne inspisere loftet.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2005, 2006 og 2010.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun enkelte.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Ytterdør i tre.

Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sår/merker på dørbliad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda 1 på baksiden på 35 kvm.

Veranda 2 på fremside på 32 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkene er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, laminat, fliser og teppe.

Veggoverflater av beistet panel, skifer, slettmalte flater, malt mdf panel og mønstret tapet.

I tak er det trepanel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakeres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke til grunn i kjeller.

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er skjevheter i alle etasjer og stedvis knirk. Vurderes som normalt opp mot alder og at boligen er tilbygget i flere omganger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i begge stuer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

! TG 2 Innvendige trapper

Lukkede trapper i malt tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

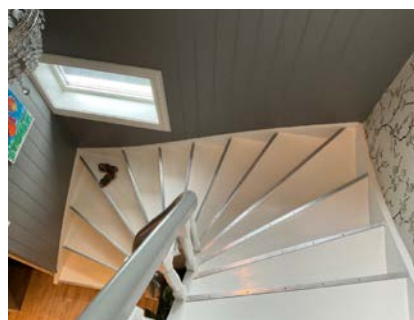
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Alle avvik gjelder begge trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er ikke oppbygget som et våtrom. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannnett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje fra 2011 i følge tidligere prospekt. Utført som selvbygger.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

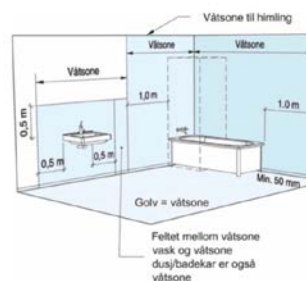
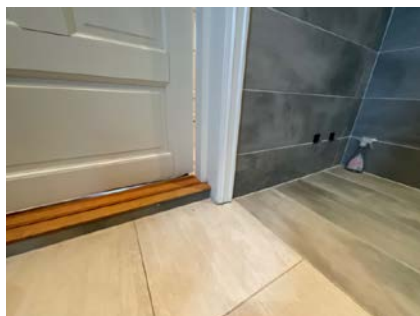
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes. Dør med tilhørende karm og lister kan med fordel males med våtromsmaling.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Enkelte avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

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

Det mangler videre dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre tiltak:



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (stue) mot bunnsvill bak blandedbatteri. Det måles tørre og normale verdier.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra 2011 i følge tidligere prospekt. Utført som selvbygger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes. Dør med tilhørende karmen og lister kan med fordel males med våtromsmaling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

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

Det mangler videre dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot intern flislagt vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Nye hvitevarer i 2024. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via ventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmesentral

Varmepumper med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter med ukjent høy alder.
Montert i teknisk rom under trapp.

Bereider er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Eiere har også kort botid og tidligere eiere utførte en rekke arbeider som selvbygger og det er derfor ukjent om alle elektriske arbeider er utført av fagfolk. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

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

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



! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt stabile masser.
Ukjente grunnforhold.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Drenering med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Vorteplast/fuktsikring mangler stedvis og er heller ikke tilstrekkelig festet.

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

Det registreres også noe svellinger på nedre del av enkelte vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Vorteplast bør festes tilstrekkelig med tilhørende topplst.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong og Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

2017

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere prospekt.

Beskrivelse

Oppført på Leca pilarer med tilfarergulv.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Normal tilstand opp mot type bygg og bruk.

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

Innglasset hagestue

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

2017

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere prospekt.

Beskrivelse

Saltak tekket med stålplater.
Terrasse på 50 kvm.

Normal tilstand opp mot type bygg og bruk.

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

Garasje



Anvendelse

Tatt i bruk.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt plate.

Vegger av bindingsverk.

Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Motorisert leddporter.

Svertesopp i himling grunnet manglende tilluft, det bør etableres bedre ventilering.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

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

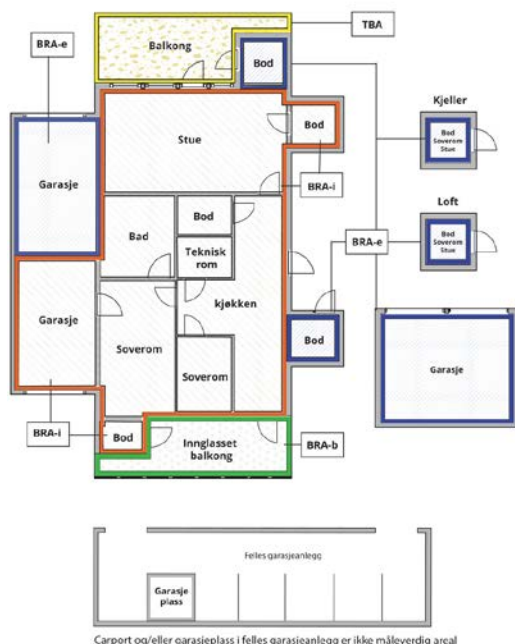
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	57			57	
1. etasje	112			112	67
2. etasje	67			67	
SUM	236				67
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, Vaskerom, Bod, Kjellerstue, Teknisk rom		
1. etasje	Hall m/trapp, Bad, Trapperom, Stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Omkleddningsrom, Bad		

Kommentar

Ikke målbart rom innenfor kjellerstue grunnet romhøyde under 1.9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er antatte endringer på dagens bruk opp mot originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Innglasset hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje			25	25	50
SUM			25		50
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			Innglasset hagestue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Antatt ikke byggesøkt. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser i kommunen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Takstmannen antar at garasjen er byggesøkt og at den stemmer med byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	232	4
Utvendig bod	0	12
Innglasset hagestue	0	25
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig
P-rom i kjeller - 53 kvm
P-rom i 1. etasje - 112 kvm
P-rom i 2. etasje - 67 kvm

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Fredrik Kjenne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	725	5		0	950.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hatteveien 33

Hjemmelshaver

Fredrik Kjenne, Liza Kjenne

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	725	15		0	248 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

3107-725/15/0/0

Hjemmelshaver

Fredrik Kjenne, Liza Kjenne

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	725	118		0	281 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

3107-725/118/0/0

Hjemmelshaver

Fredrik Kjenne, Liza Kjenne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med god beliggenhet på Rolvsøy i Fredrikstad kommune, hovedsakelig bestående av eneboliger. I nærheten finner du skoler, barnehage og idrettshall, og turterrenget når du på få minutter til fots. Til nærmeste dagligvarebutikk er det ca. 1 km. Har du større handlebehov, bruker du ca. 5 minutter med bil til Dikeveien, Fredrikstads største handelsområde. Det er også gode bussforbindelser i nærområdet. Tar du bilen, bruker du 13 minutter både til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

Byggegrunn av antatt stabile masser. Ukjente grunnforhold. Grunnmur av plasstøpt betong og Leca. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Shingel over tilbygg. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY9976>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250061	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liza Kjenne	Fredrik Kjenne
Gateadresse	
Hatteveien 33	
Poststed	Postnr
ROLVSØY	1665
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	WaterCircle
Polise/avtalnr.	100983598

Document reference: 111250061

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Det hender man ser Sølvkre på badet i 1. etasje. Sopp i taket i garasjen. 1 planke på rekkverket på verandaen er råten.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet spotter i taket i stua selv. (Ikke samsvarserklæring)Elektriker fra Barkedalen koblet til bryter. Elektriker installert ekstra elbil lader på utsiden av garasjen. Samsvarserklæring

Arbeid utført av

Barkedalen 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

Beskrivelse

2 stk Easee ladere. 1 inni garasjen og en utenpå.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 111250061

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liza Kjenne	622d1701bed89a2330d92 5179d40db337b99c99e	26.05.2025 10:07:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Kjenne	c85a93834d77217462afea 390ac107e230b2d1b6	26.05.2025 10:07:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250061

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



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 725 / 5 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-725/5/0

Bruksnavn	SKOGVANG	Beregnet areal	950.1
Etablert dato	23.02.1946	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	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
FREDRIK KJENNE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LIZA KJENNE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	27.09.2017	27.09.2017		
AF - Annen forretningstype	16.07.2014	16.07.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	23.02.1946			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	11.06.2003	950.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147732899	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147732902	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147732899: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 147732902: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	205.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	205.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	29.11.2022	29.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	205.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H99	0	205.0	0.0	205.0	0.0
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147732902-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	21.0	0.0	21.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	19.0	0.0	19.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.07.2000	12.07.2000

Bygningsendringer

IG - Igangsettingstillatelse	12.07.2000	12.07.2000
TB - Tatt i bruk	20.07.2000	12.07.2000

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147732902-2	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	36.0	0.0	36.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.06.2011	09.08.2011
IG - Igangsettingstillatelse	06.06.2011	09.08.2011

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hatteveien	33		1665 ROLVSØY

Oversiktskart



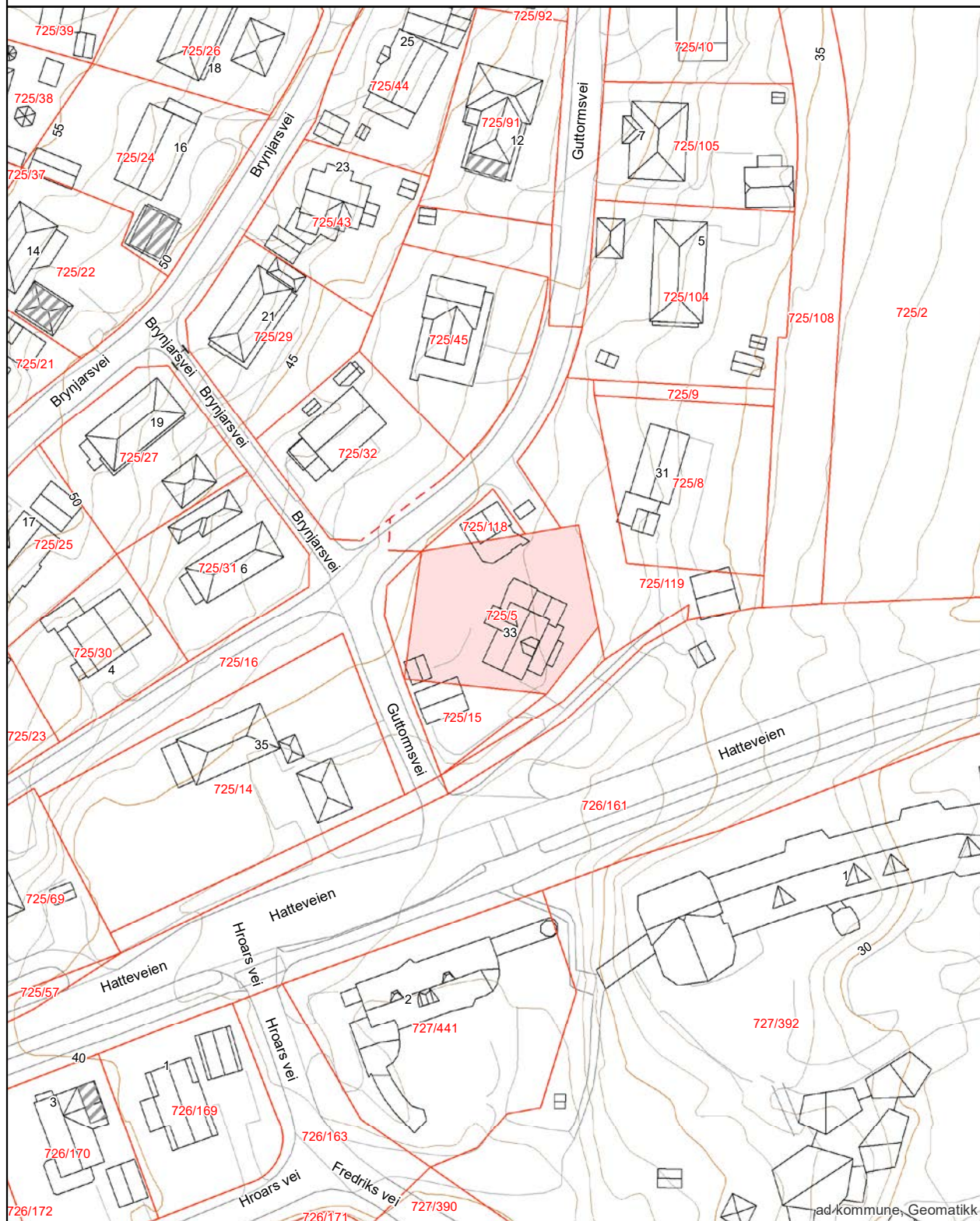
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 725/5/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-13



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



ad-kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 725/5/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-13



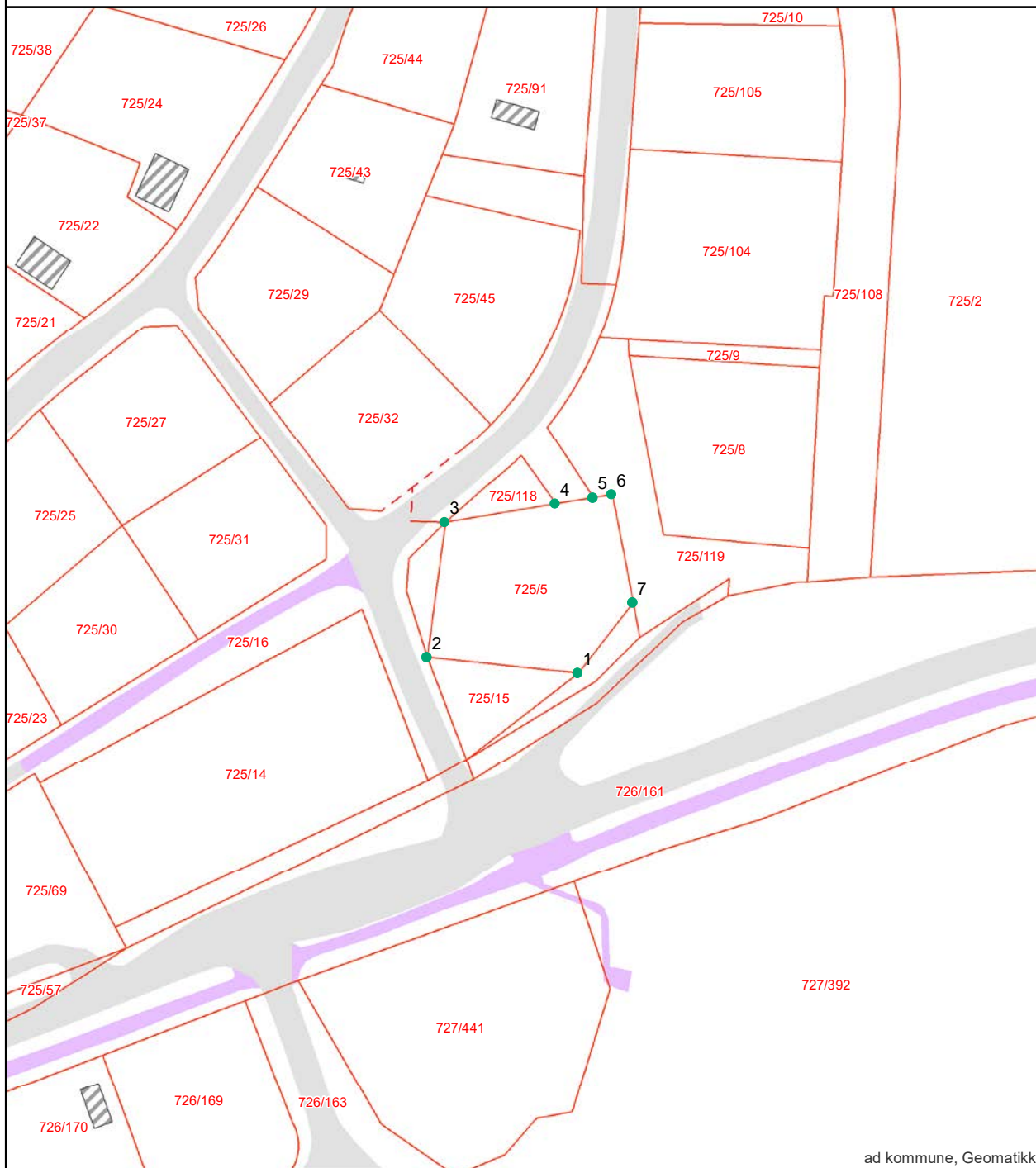
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
950.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571485.6827	613827.802918	Ikke spesifisert	27.76	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6571488.54937	613800.196366	Ikke spesifisert	24.94	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6571513.26353	613803.484755	Ikke spesifisert	20.42	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6571516.58753	613823.627702	Ikke spesifisert	7	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6571517.73252	613830.52936	Ikke spesifisert	3.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6571518.30501	613833.980189	Jord	20.11	Rør		Totalstasjon	14	0
7	6571498.57443	613837.75872	Ikke spesifisert	16.3	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-725/15/0

Bruksnavn	SKOGVANG II	Beregnet areal	248.0
Etablert dato	13.11.1978	Historisk oppgitt areal	248.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LIZA KJENNE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
FREDRIK KJENNE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	13.11.1978			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
26.05.2025	

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	30.12.1996	248.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147732899	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147732899: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 725/15/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-26



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 725/15/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-26



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

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571469.84022	613807.284829	Ikke spesifisert	20.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6571488.54937	613800.196366	Ikke spesifisert	27.76	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6571485.6827	613827.802918	Ikke spesifisert	25.93	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-725/118/0

Bruksnavn	SKOGVANG III	Beregnet areal	281.4
Etablert dato	13.07.1990	Historisk oppgitt areal	282.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	3
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
FREDRIK KJENNE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LIZA KJENNE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	27.09.2017	27.09.2017		
AF - Annen forretningstype	16.07.2014	16.07.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	13.07.1990			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	13.03.1996	98.3	
☐	☐	☐	☐	☐	13.03.1996	85.0	
☐	☐	☐	☐	☐	13.03.1996	98.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147732899	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147732899: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Fredrikstad	3107	-	725	/	15	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
 11 - 30 cm.
 31 - 200 cm
 201 - 500 cm
 Over 500 cm
 Ikke angitt

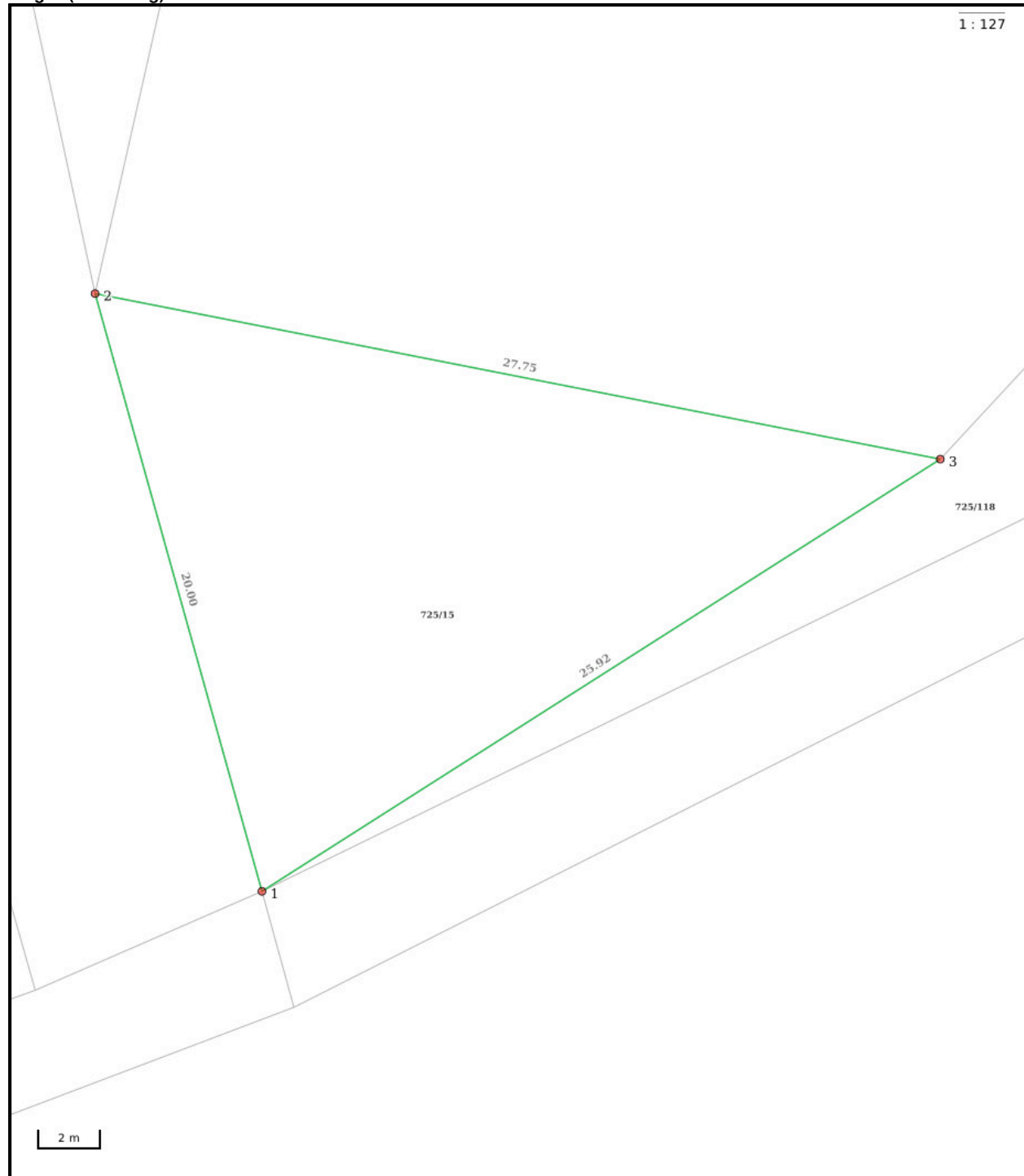
Hjelpelinjer

- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
 — Veikant Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 248,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 571 469,84	613 807,28	20,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 571 488,55	613 800,20	27,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 571 485,68	613 827,80	25,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Fredrikstad KNR 3107 GNR 725 BNR 118 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

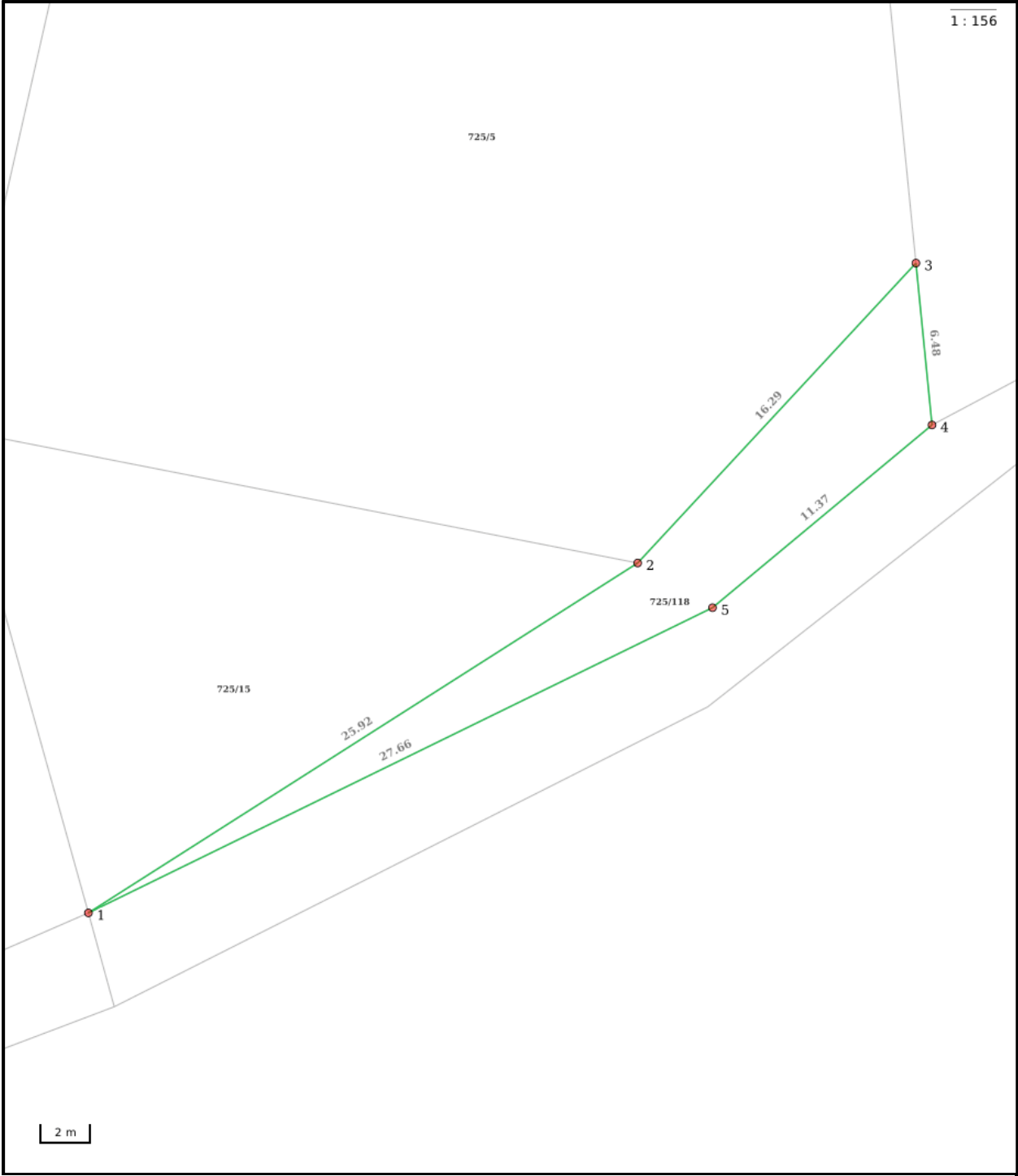
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

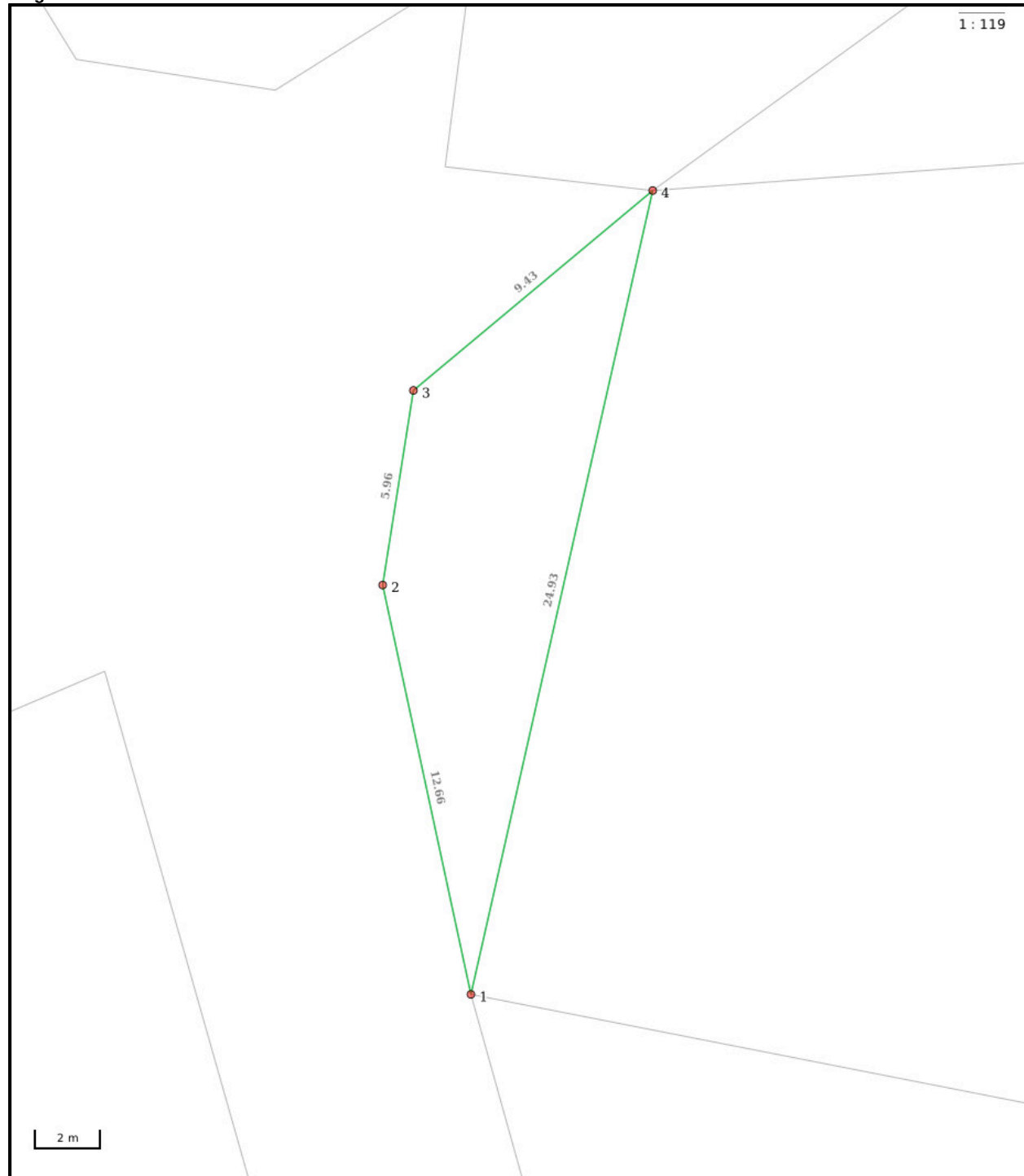
Areal: 98,30m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 571 469,84	613 807,28	25,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 571 485,68	613 827,80	16,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 571 498,57	613 837,76	6,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 571 492,21	613 838,98	11,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 571 484,18	613 830,93	27,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

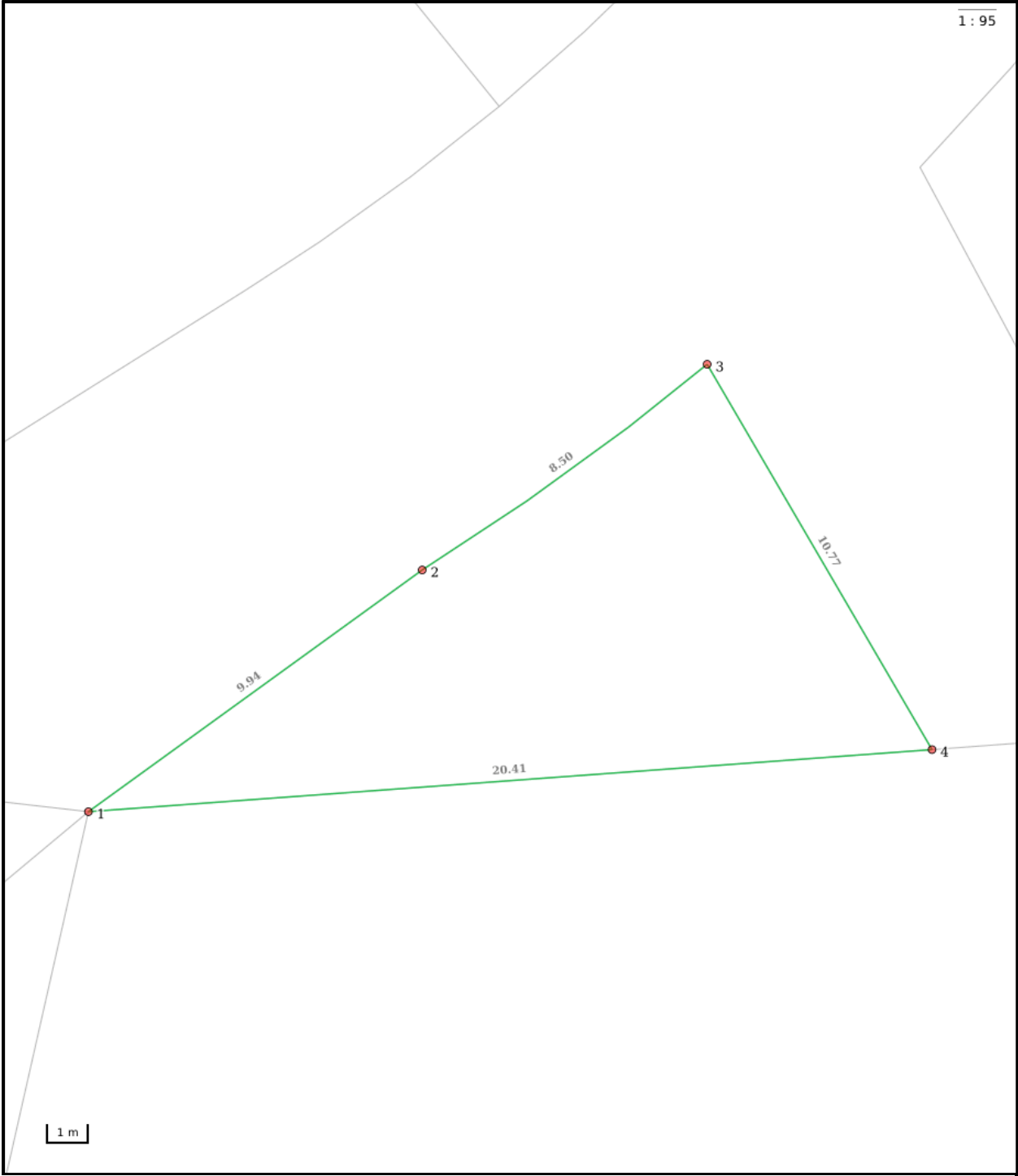
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 85,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 571 488,55	613 800,20	12,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 571 500,64	613 796,43	5,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 571 506,59	613 796,82	9,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 571 513,26	613 803,49	24,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
Δ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 98,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 571 513,26	613 803,49	9,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 571 519,80	613 810,98	8,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	-63,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 571 525,37	613 817,39	10,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 571 516,59	613 823,63	20,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-26

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



ad kommune, Geomatikk



112

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571469.84022	613807.284829	Ikke spesifisert	25.93	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6571485.6827	613827.802918	Ikke spesifisert	16.3	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6571498.57443	613837.75872	Ikke spesifisert	6.48	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6571492.21115	613838.975528	Ikke spesifisert	11.38	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6571484.17859	613830.929405	Ikke spesifisert	27.67	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelkart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 725/118/0/0

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

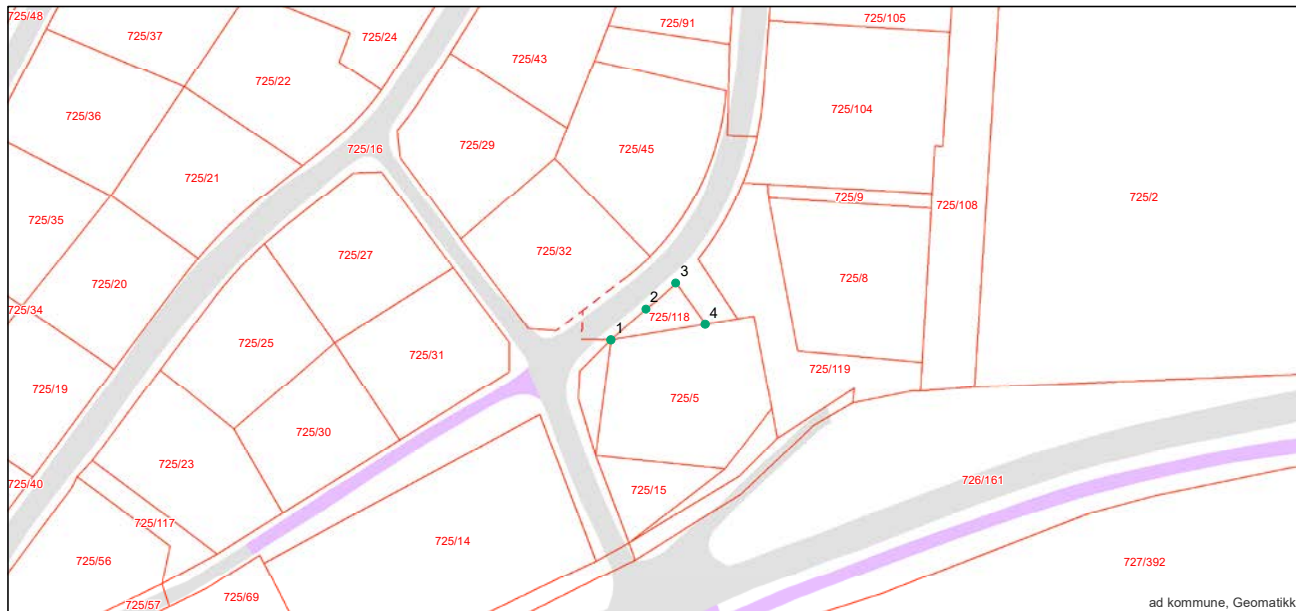


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-26



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571513.26353	613803.484755	Ikke spesifisert	9.95	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6571519.80149	613810.983375	Ikke spesifisert	8.5	Umerket		Totalstasjon	14	63.769
3	6571525.36734	613817.385533	Ikke spesifisert	10.78	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6571516.58753	613823.627702	Ikke spesifisert	20.42	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 725/118/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-26



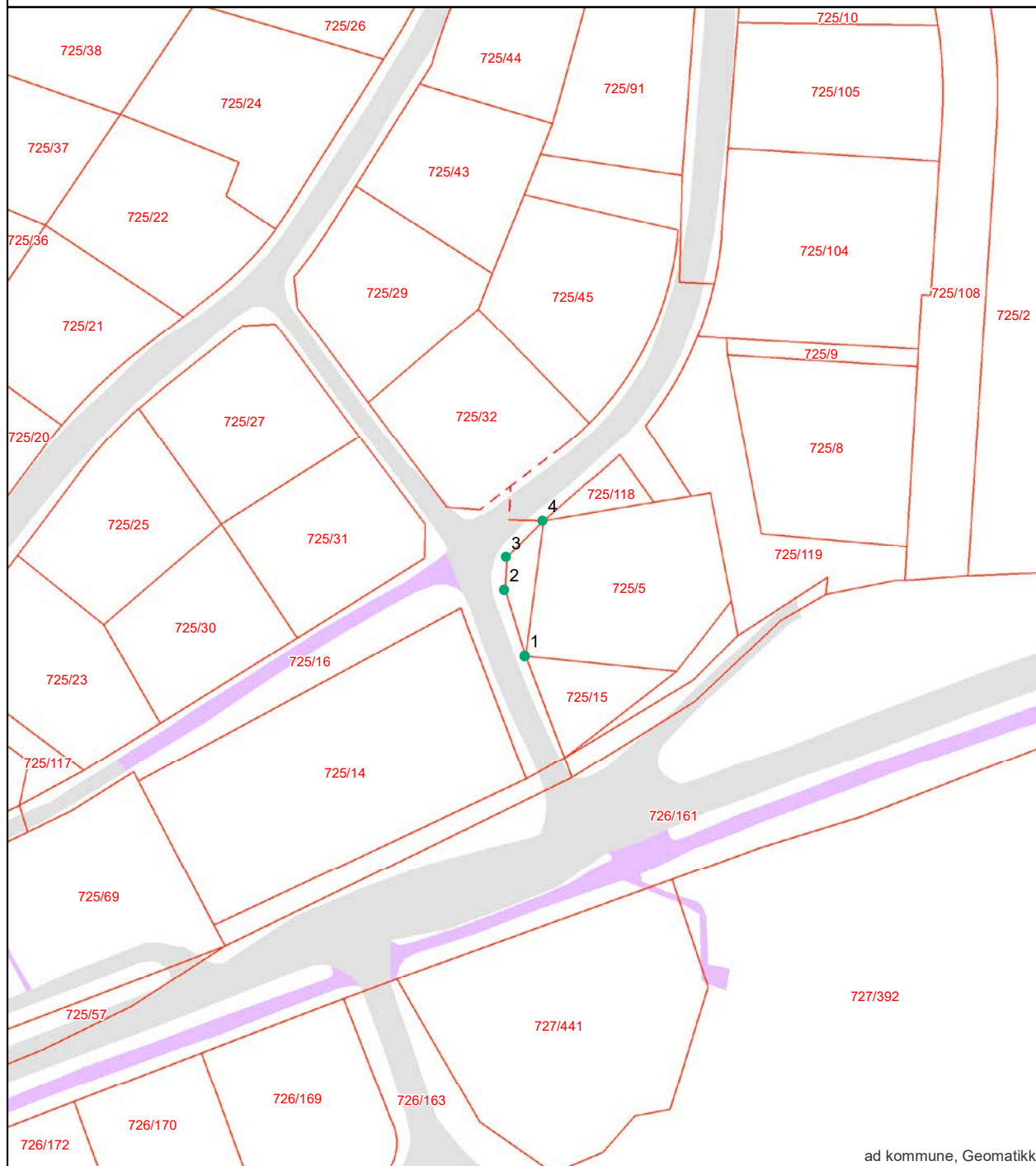
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571488.54937	613800.196366	Ikke spesifisert	12.67	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6571500.6433	613796.424882	Ikke spesifisert	5.97	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6571506.59021	613796.821295	Ikke spesifisert	9.44	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6571513.26353	613803.484755	Ikke spesifisert	24.94	Umerket		Totalstasjon	14	0

Grunnkart

Adresse: Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 725/5/0/0

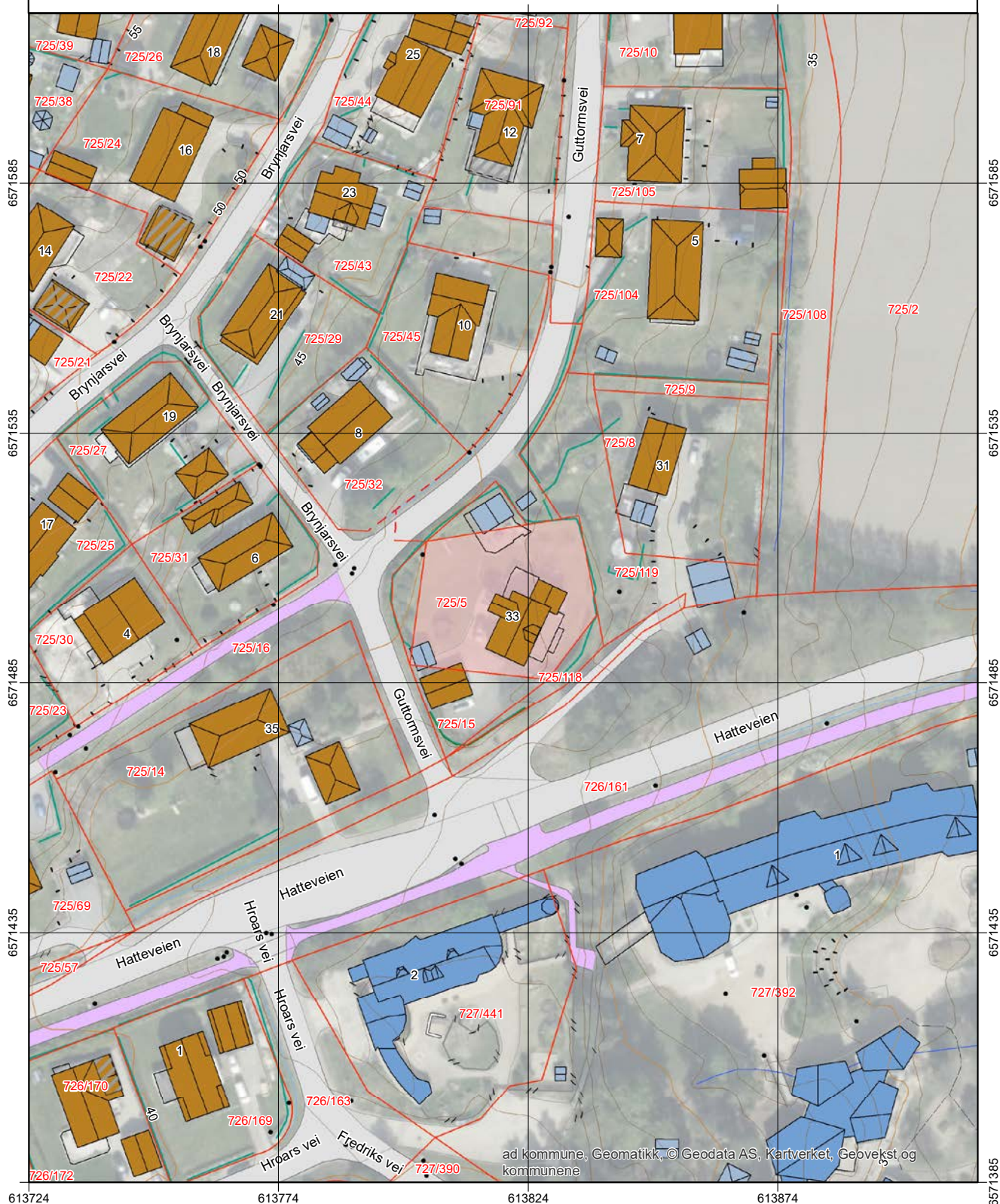


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-13



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



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

Grunnkart

Adresse: Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 725/5/0/0

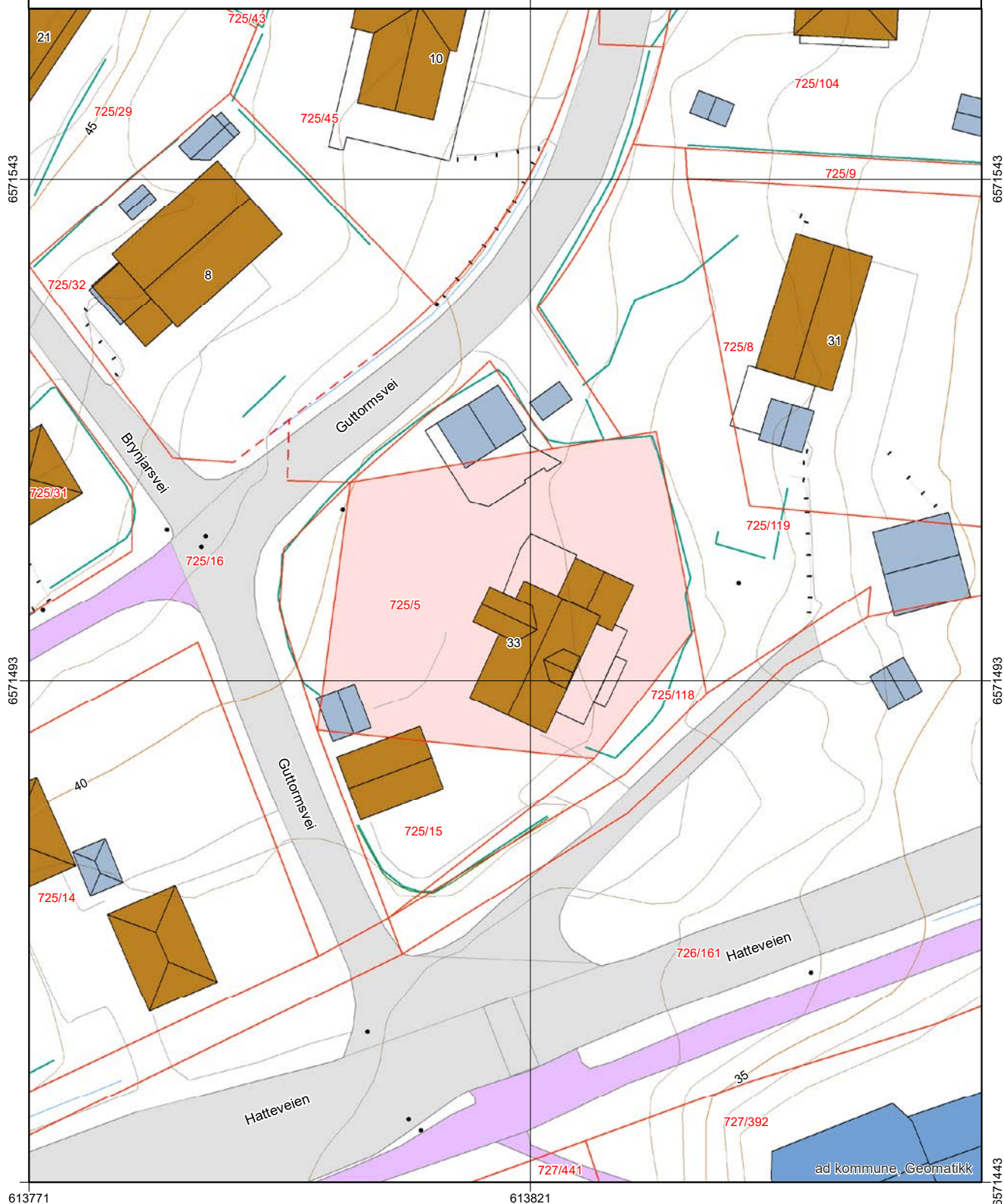


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-13



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 725/5/0/0

Eierrepresentant: Kjenne Fredrik

Regningsmottaker: Kjenne Fredrik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SKOGVANG	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	725	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	5	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	950,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hatteveien 33 1665 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Hatteveien	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147732902	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		205

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KJENNE LIZA	Hatteveien 33	1665 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver
KJENNE FREDRIK	Hatteveien 33	1665 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.06.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 16,80	01.06.2025	1/1	0	kr 5 880,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.06.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 32,18	01.06.2025	1/1	0	kr 11 263,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.06.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	3 047 400,00 0/00	kr 3,20	01.06.2025	1/1	0	kr 9 751,00
							kr 34 960,00



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	725	Bnr.:	5	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Hatteveien 33					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 27.04.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:27.04.2022		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Kjenne Fredrik

Hatteveien 33

1665 Rolvsøy

Adresse: Hatteveien 33 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 147732902

Eiendom: 725 / 5 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 2

Tilsyn: Utført 27.04.2022

Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 15.05.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Cato Eriksen

Avtale nr: 25806

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

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. mai 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 725 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Hvaler Byggeservice as

Skjærhalden
1680 Skjærhalden

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99

Søker Hvaler Byggeservice as Skjærhalden 1680 Skjærhalden	Tiltakshaver Ola Utklev Hatteveien 33 1665 Rolvsøy		
Eiendom/Byggested Hatteveien 33	Gnr 725	Bnr 5,15,118	Feste
Søknadsdato 27.05.00	Arbeidets art Tilbygg og påbygg	Byggets art Enebolig	
Behandling/Vedtak Delegert sak	Vedtak dato 11.07.00	Saksnr. 00//0899	Journalnr. 00/14297

I medhold av Pbl. § 99 gis det herved ferdigattest for

Hele tiltaket som omsøkt

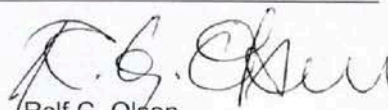
Det vises til anmodning fra Hvaler Byggeservice as datert 27.03.01, mottatt her 30.03.01.

Brevet er vedlagt Kontrollerklæring hvor det bekreftes at kontrollen er utført i h.h.t tildelt ansvarsrett.

Det er ikke angitt noen gjenstående arbeider og det anmodes om ferdigattest.

Ferdigattest gis som omsøkt.

Fredrikstad
Dato: 06.04.01


Rolf G. Olsen
Saksbehandler

Kopi : Eiendomsavdelingen
: Ola Utklev, Hatteveien 33, 1665 Rolvsøy





SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Trine Lund Løken
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse
2018/17777-4-240501/2018-HESP

Klassering
725/5

Dato
29.11.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1923/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon,
Mottatt 27.11.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Hatteveien 33
Gnr. 725 Bnr. 5

Arbeidets art: Rehabilitering av pipe.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Heidi Kaspersen
servicekonsulent



Steinar Jacobsen

Trosvikgata 15
1610 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2011/9114-2-69585/2011-KAJH

Klassering

725/5

Dato

06.06.2011

Godkjent søknad om oppføring av tilbygg til bolig samt riving av innglasset veranda - Hatteveien 33, Rolvsøy

Delegert vedtak

Behandlet av

Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.

890/11

Vi viser til søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2, mottatt 24.05.2011.

Saken gjelder oppføring av tilbygg til bolig samt riving av innglasset veranda.

Planstatus:

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan nr 106 151, "Rekustadåsen", og er avsatt til boligformål.

Regulerings- og byggesakssjefen har gjennomgått søknaden, som tilfredsstillende kravene etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Vedtak:

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger, mottatt 24.05.2011, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for saken, men vi gjør oppmerksom på at du selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges. Når tiltaket er gjennomført, har du ansvar for å anmode om ferdigattest.

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg.

Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m³

Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 66 Bankkonto:

Klagemulighet

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

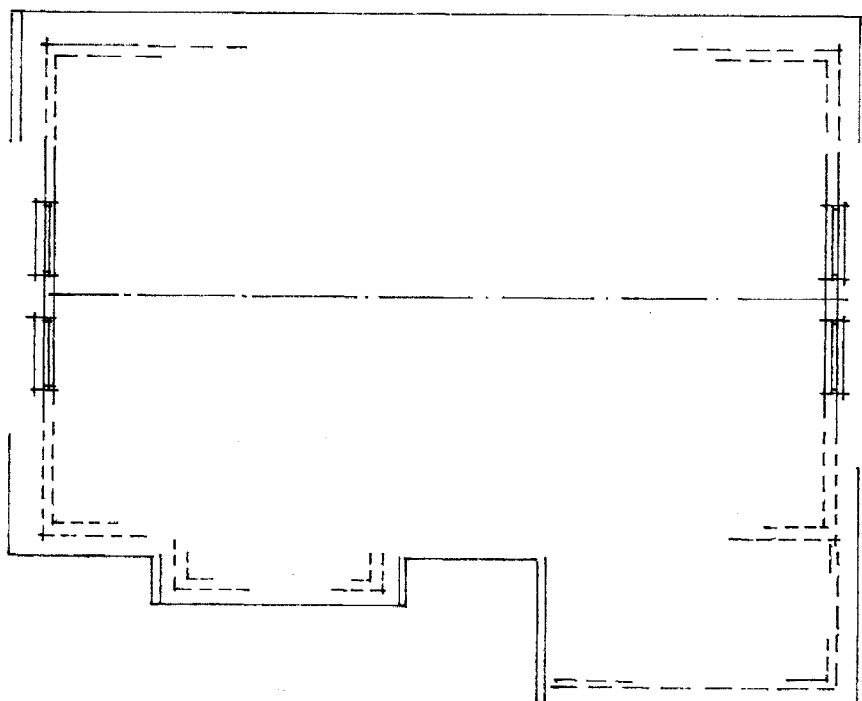
Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

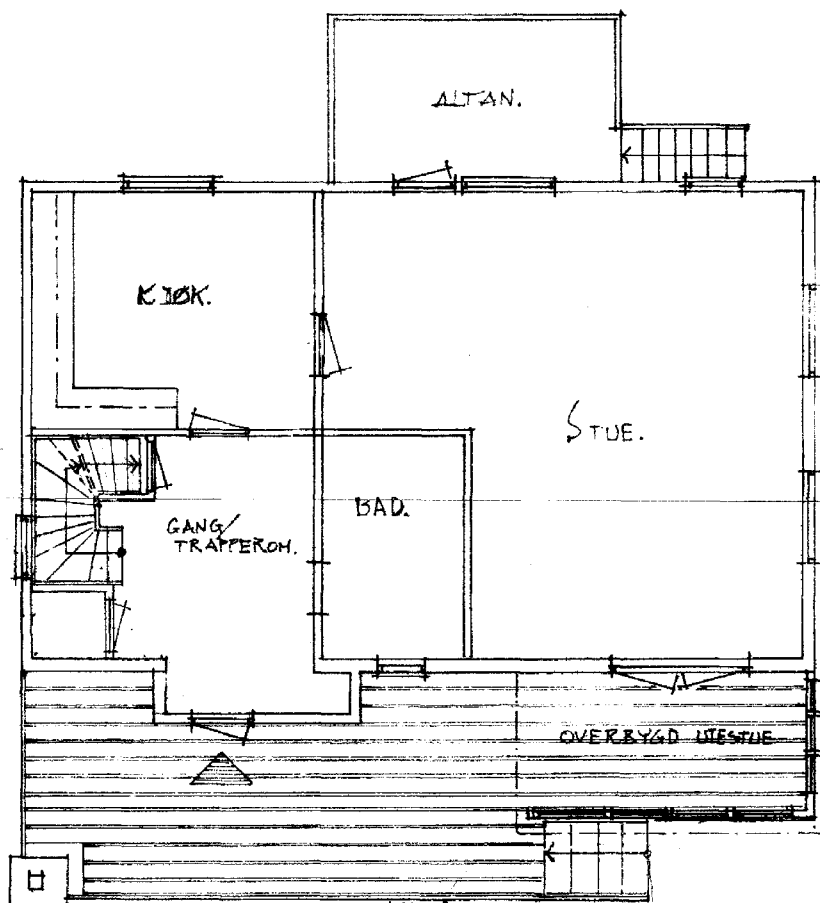
Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

E



LOFTPLAN.



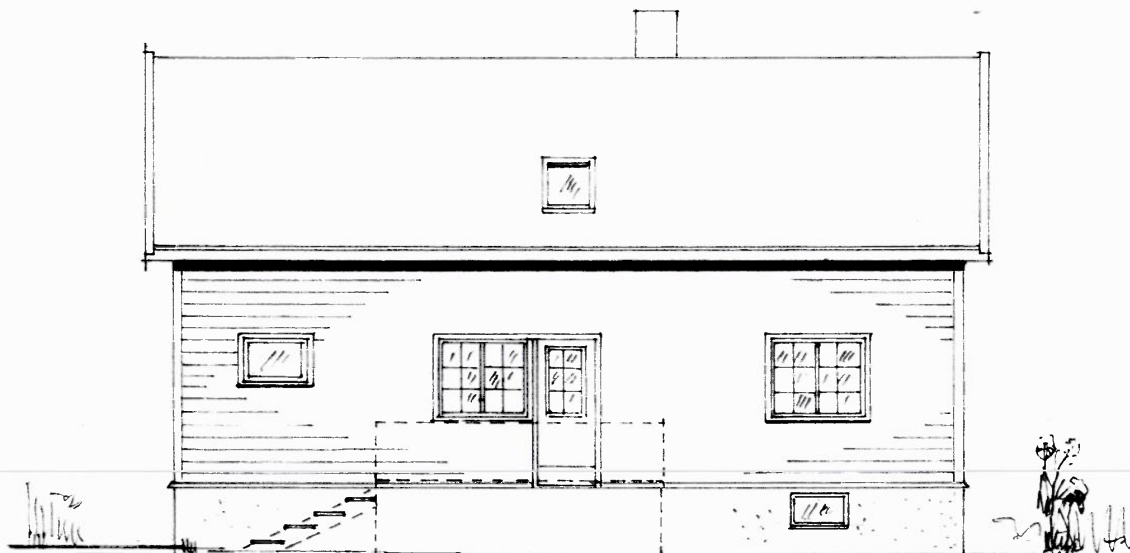
PLAN 1. ETG.

M 1:100

06.05.2011

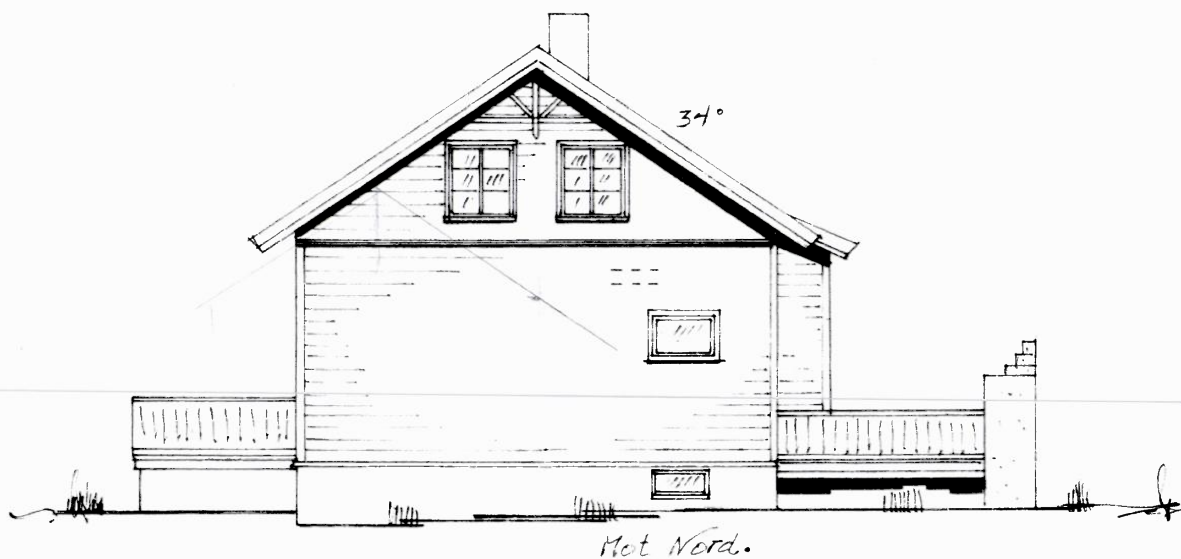
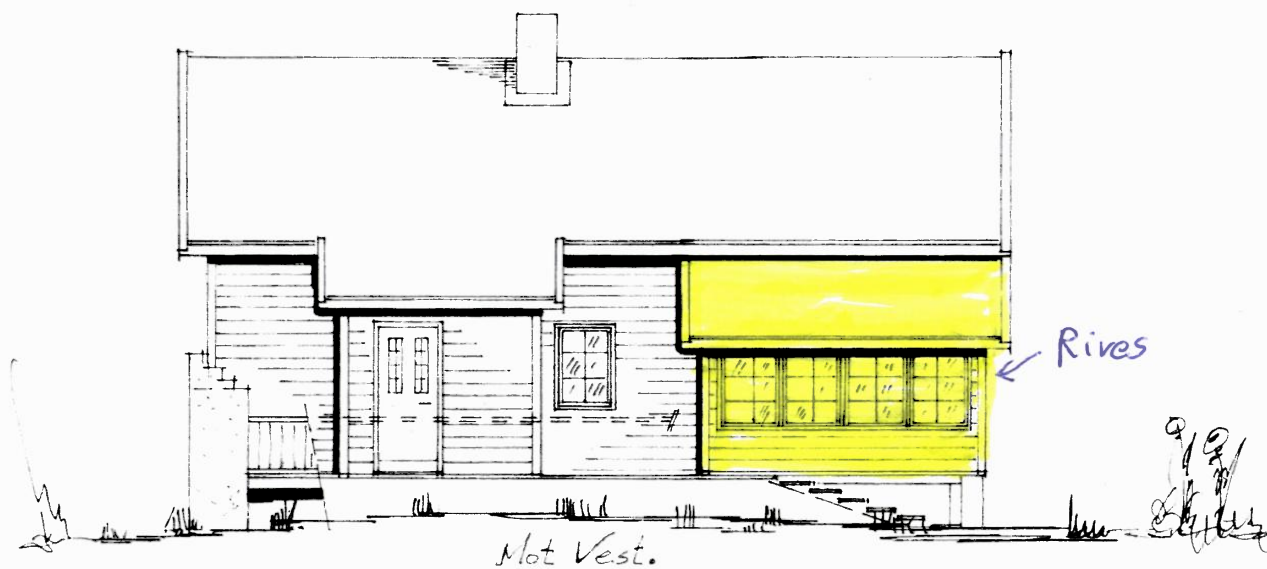


Mot Syd.



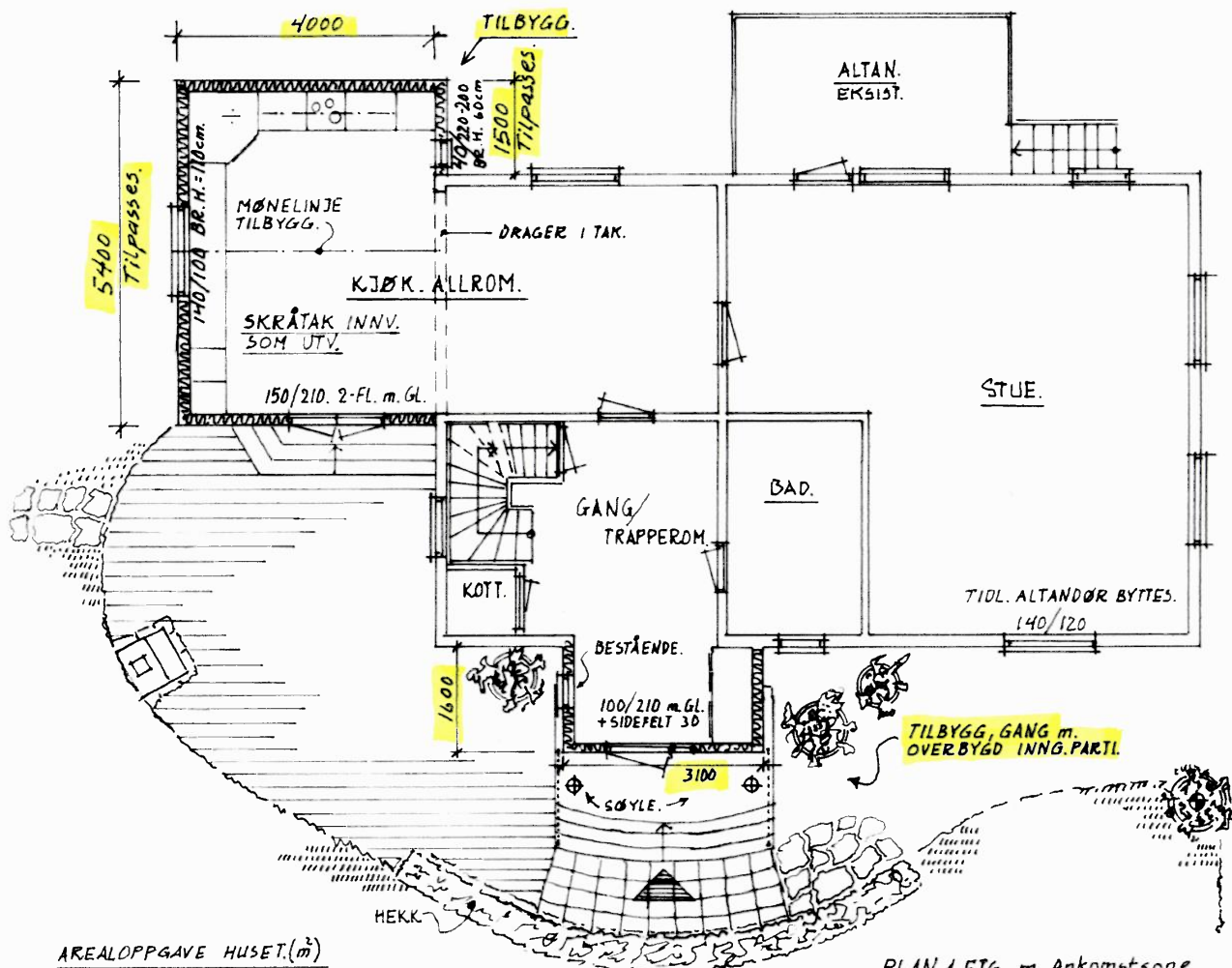
Mot øst.

M 1:100 06.05.2011



M 1:100

06.05.2011

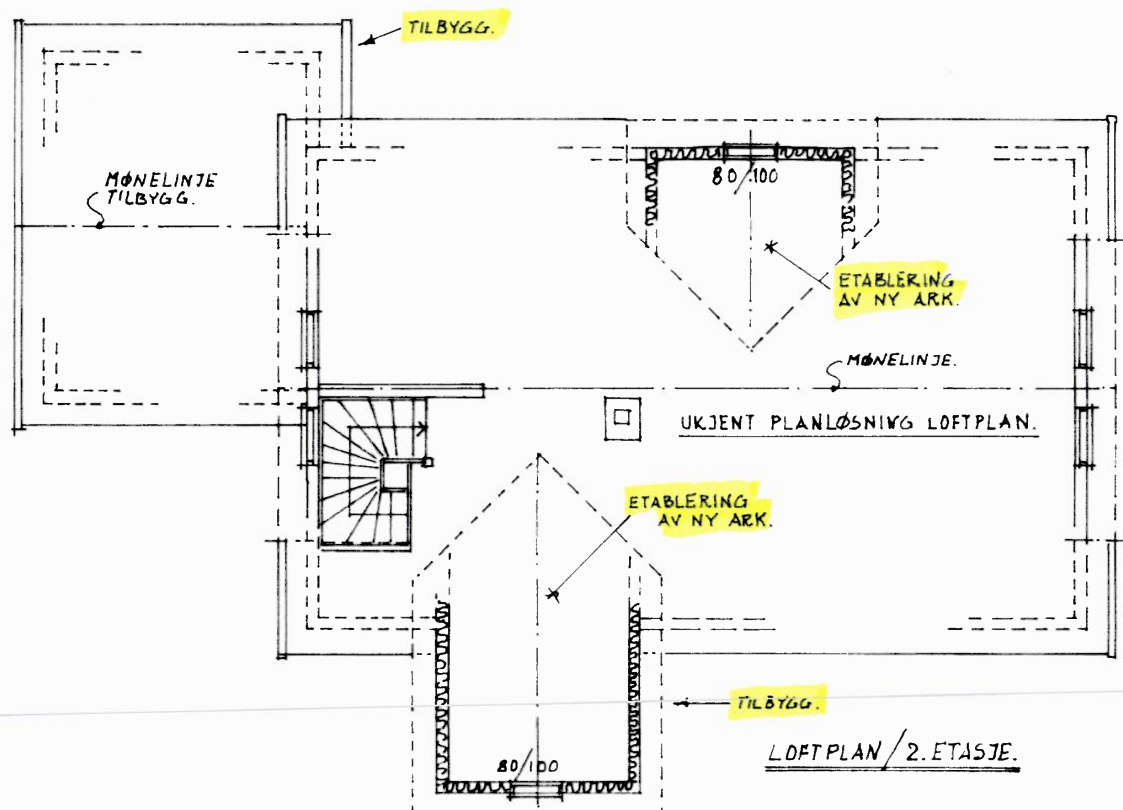
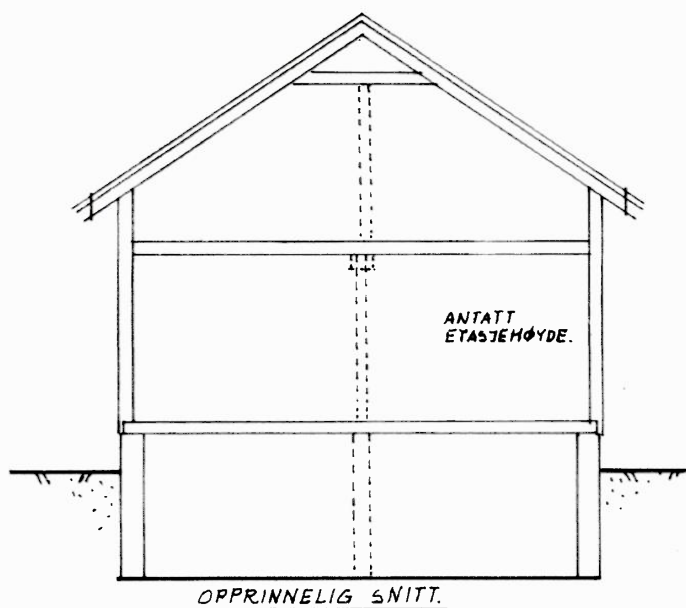
AREALOPPGAVE HUSET (m²)

		EKSIST.	TILBYGG	SUM
BYA:		105,8 inkl. altan.	28,7	134,5
BRA:	1. ETG.	81,2	23,4	104,6
	2. ETG.	49,8	12,6	62,4
	SUM	131,0	36,0	167,0

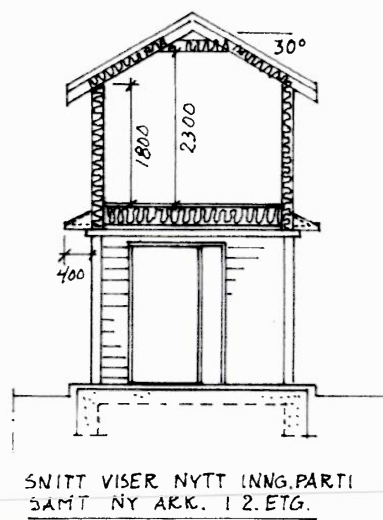
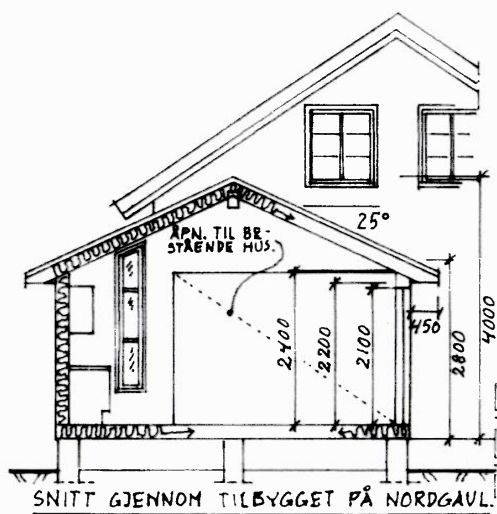
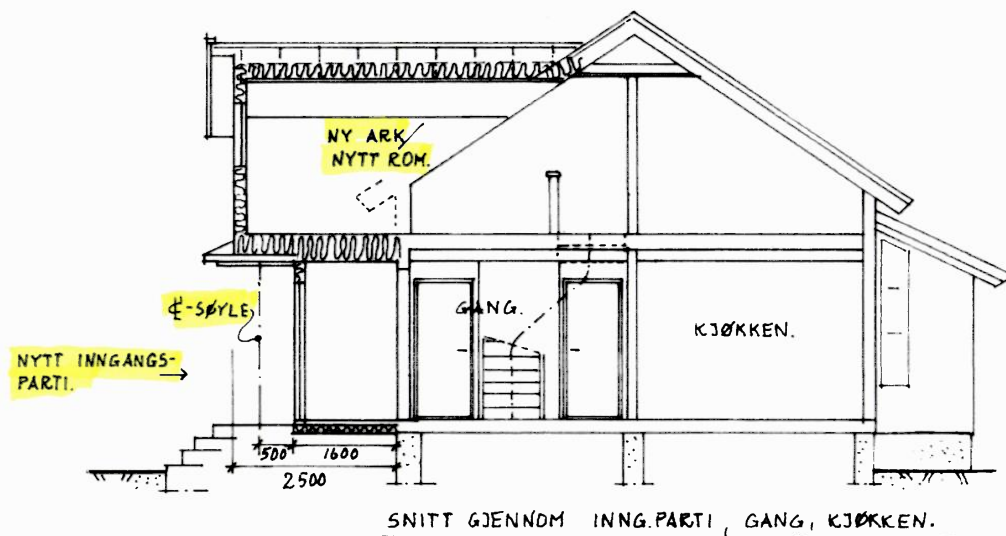
+ kjeller 60

PLAN 1. ETG. m. Ankomstsone
og utv. fritidsplass.

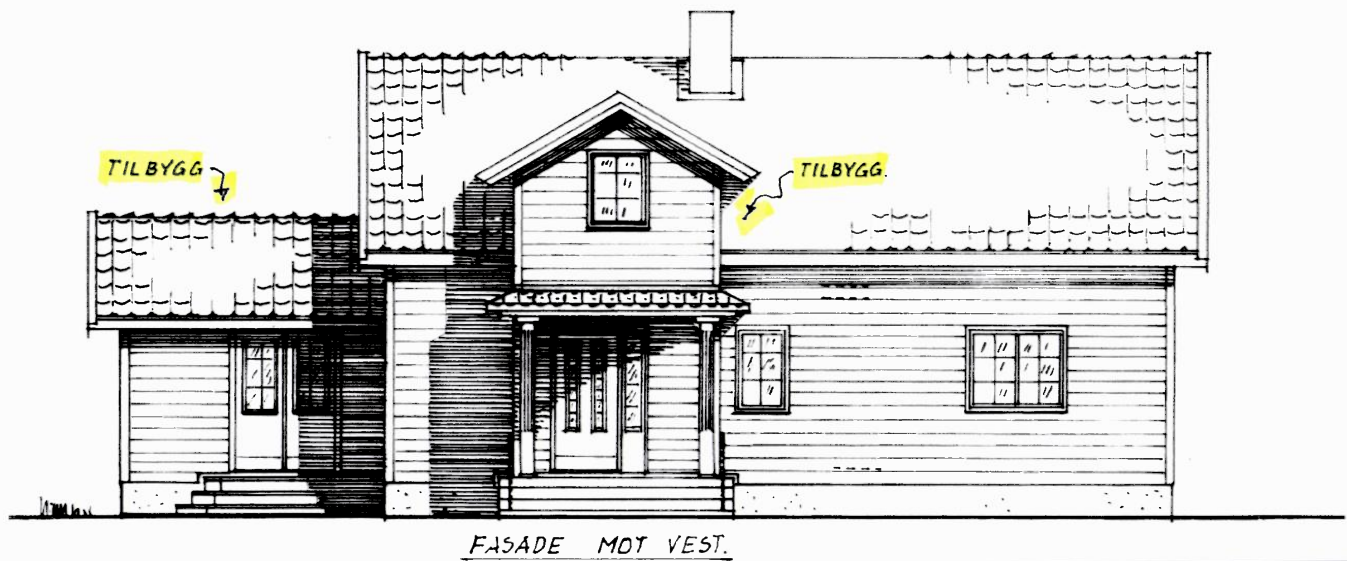
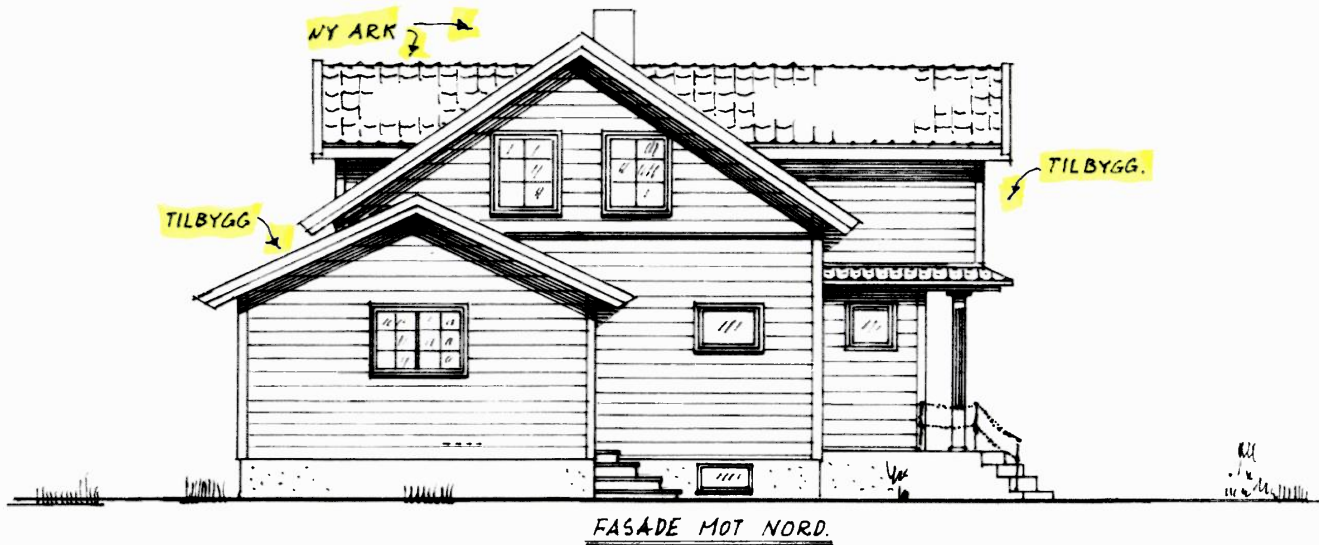
STED	Hatteveien 33, 1665 Rolvsøy.	Gnr: 725 Bnr: 5, 15, 118
TILTAK	Tilbygg hus. Endre inngangsparti. Ny ark.	
TILTAKSHAVER	Steinar Jacobsen, Trosvikgt. 15, 1610 Fredrikstad.	
TEGN. VISER.	Plan 1. etasje.	
MÅLESTOKK:	1:100	DATO/SIGN: 20.05.2011 / O.G.
		TEGN. NR: 01



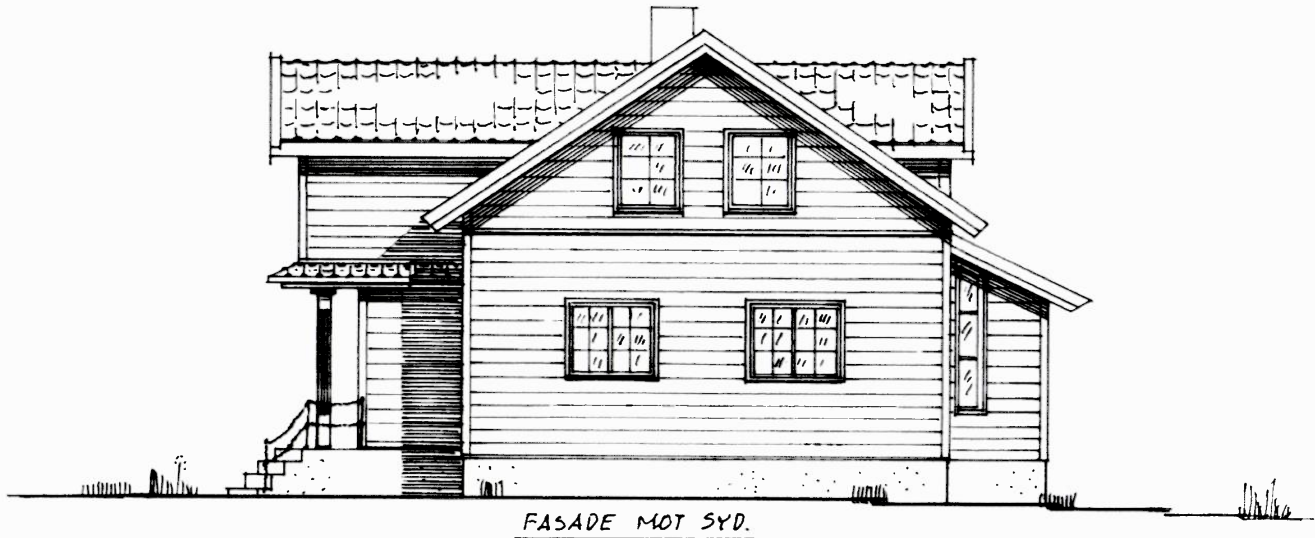
STED	Hatteveien 33, 1665 Rolvsøy. Gnr: 725 Bnr: 5, 15, 118		
TILTAK	Tilbygg hus. Endre inngangsparti. Ny ark.		
TILTAKSHAVER	Steinar Jacobsen, Trosvikgt. 15, 1610 Fredrikstad.		
TEGN. VISER	Loftplan/2. etasje. Snitt opprinnelig bygning.		
MÅLESTOKK: 1:100	DATO/SIGN: 20.05.2011/ O.G.		TEGN. NR: 02



STED	Hatteveien 33, 1665 Rolvsøy.	Gnr: 725 Bnr: 5, 15, 118
TILTAK	Tilbygg hus. Endre inngangsparti. Ny ark.	
TILTAKSHAVER	Steinar Jacobsen, Trosvikgt. 15, 1640 Fredrikstad.	
TEGN. VISER.	Div. snitt vedr. tilbyggene.	
MÅLESTOKK: 1:100	DATO/SIGN: 20.05.2011 / O.G.	TEGN. NR: 03

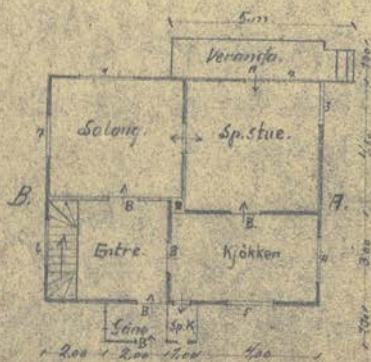


STED	Hatteveien 33, 1665 Rolvsøy. Gnr: 725 Bnr: 5, 15, 118		
TILTAK	Tilbygg hus. Endre inngangsparti. Ny ark.		
TILTAKSHAVER	Steinar Jacobsen, Trosvikgt. 15, 1610 Fredrikstad.		
TEGN. VISER.	Fasader mot Nord og Vest.		
MÅLESTOKK: 1:100	DATO/SIGN: 20.05.2011/ O.G.	TEGN. NR: 04	

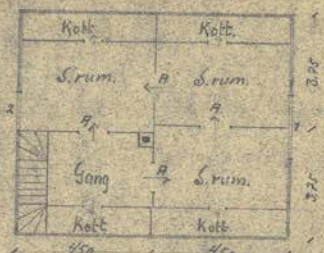


STED	Hatteveien 33, 1665 Rolvsøy.	Gnr: 725 Bnr: 5, 15, 118
TILTAK	Tilbygg hus. Endre inngangsparti. Ny ark.	
TILTAKSHAVER	Steinar Jacobsen, Trosvikgt. 15, 1610 Fredrikstad.	
TEGN. VISER.	Fasader mot Syd og Øst.	
MÅLESTOKK: 1:100	DATO/ SIGN: 20.05. 2011/ O.G.	TEGN. NR: 05

Enebolig for Sverre Pedersen.



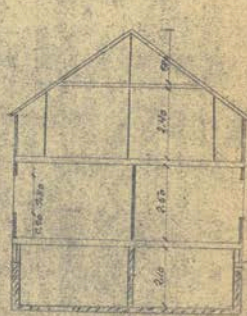
I etasje.



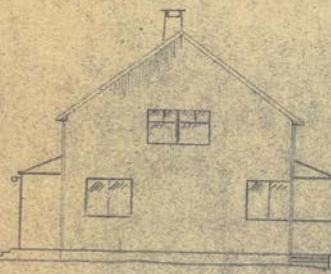
II etasje.

Dør og vindu I etasje

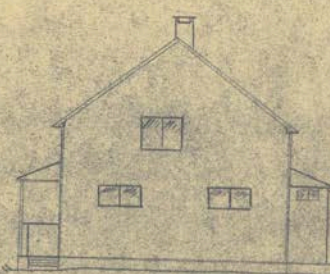
Vindue no 1	1.30 x 1.90
" 2	1.30 x 1.90
" 3	1.30 x 1.90
" 4	1.30 x 1.90
" 5	1.30 x 1.90
" 6	1.30 x 1.90
Dør B	2.05 x 0.95
" A	1.00 x 0.95
" C	1.00 x 0.95



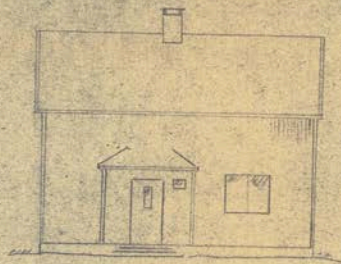
Søkk A-B.



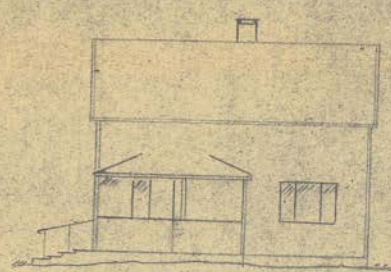
Gavl mot syd.



Gavl mot nord.



Fasade mot Vest.



Fasade mot Ost.

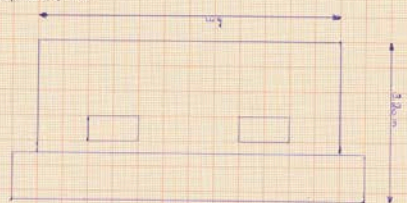
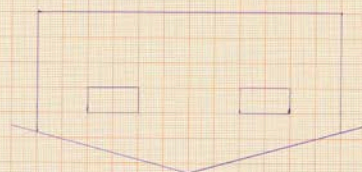
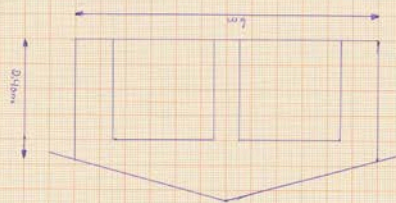
M 1:100.

II etasje.

Vindue no 7	1.10 x 2.00
" 8	1.10 x 2.00
Dør A	0.85 x 1.85
Samt 4 stk. Hjørnegårer	1.80 x 0.65

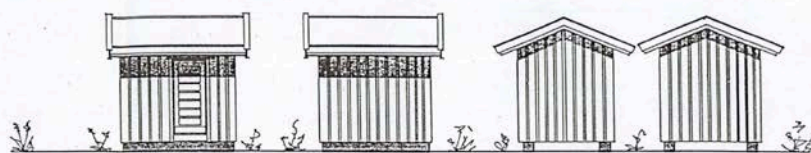
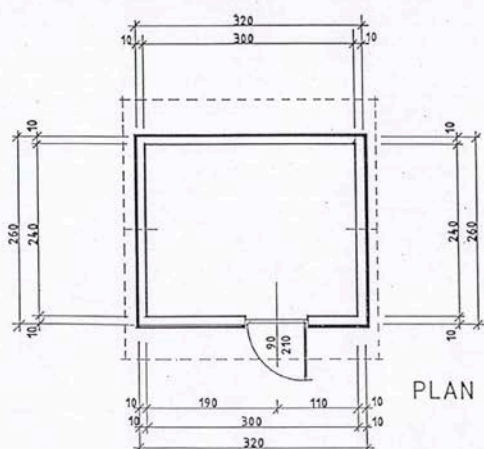
Arkitekt, januar 1917.
Ole J. Høstvedt

Масштаб 1:50

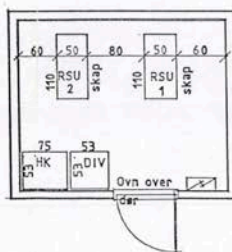


пр. делового
кода 100-100-100

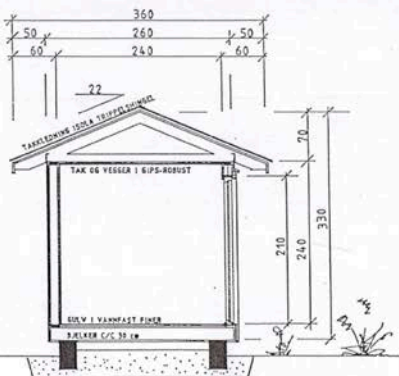
Аннотация к проекту



FASADER Mal 1 : 100



Godkjent. Rolvsøy Byggesakråd
26/10 1989, Sak nr. 0-23/89

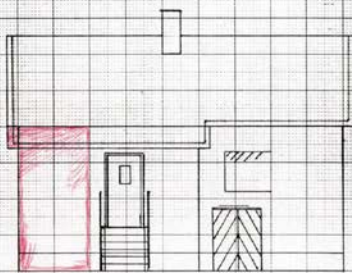


SNITT

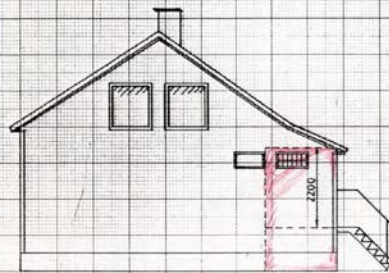
REKUSTAD AUTOMATKIOSK

HUS FOR RSU	SARPSBORG T.L.O.
PLAN SNITT OG FASADER	MÅLESTOKK 1:100 OG 1:50

TUNEPLAN A/S



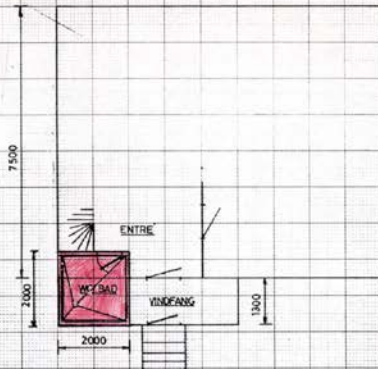
NORD VEST



NORD OST

9000

1. ETG.



MALESTOKK 1:100

SKOGVANG 9 JUNI 1983

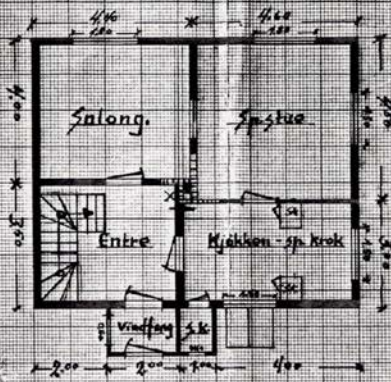
A. Bergsund

pr. datagangen

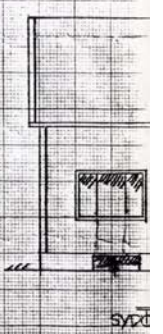
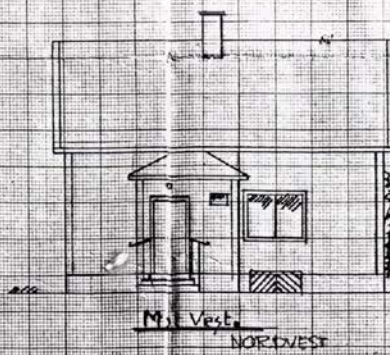
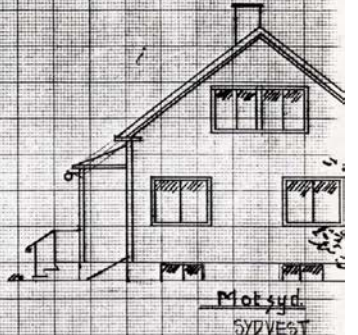
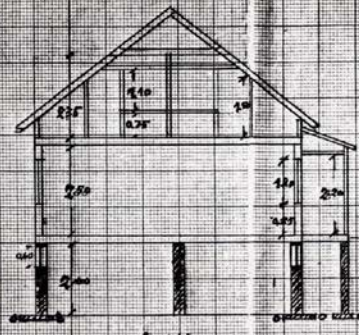
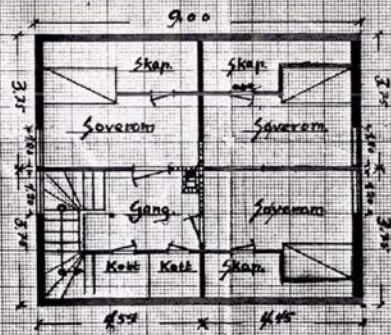
24.6.83 - 25.1.83

Hus for Sverre Pedersen.

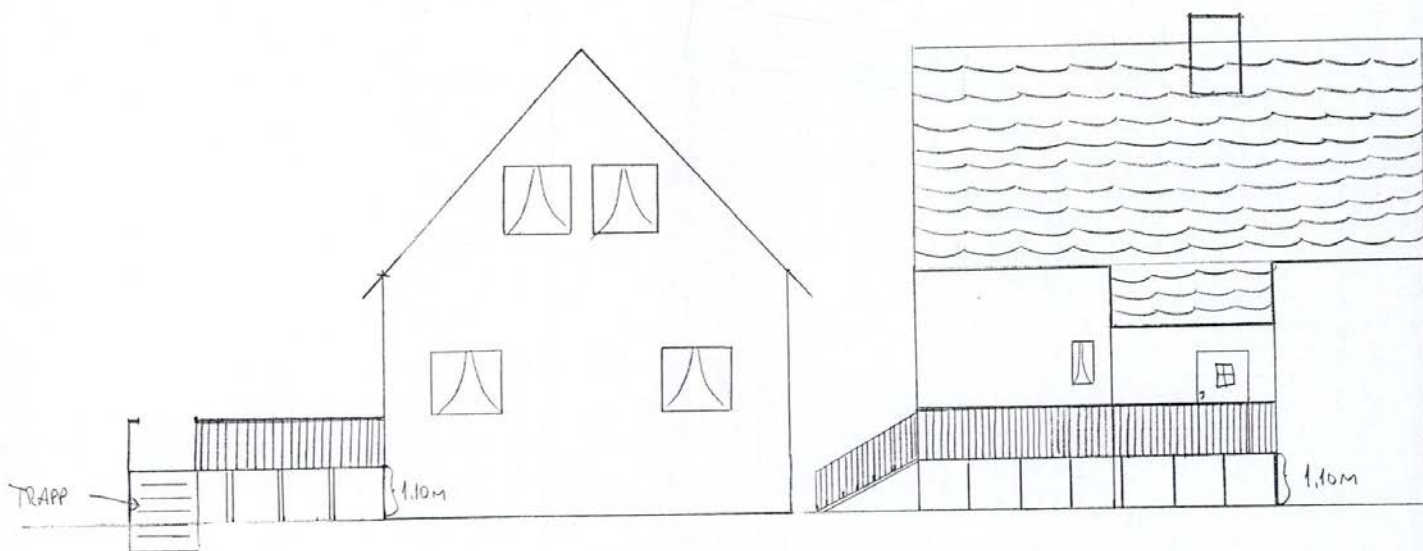
1. etage



2. etage



VERANDA

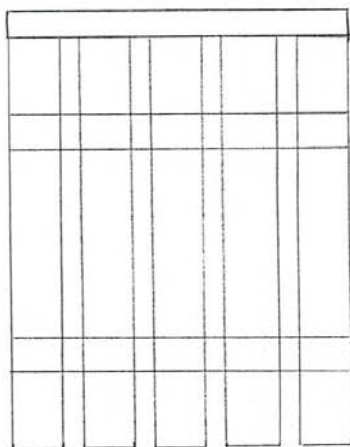


FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN-OG MILJØ	
BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKS.NR.	BEHANDL.DATO
98/0542	27/5.98

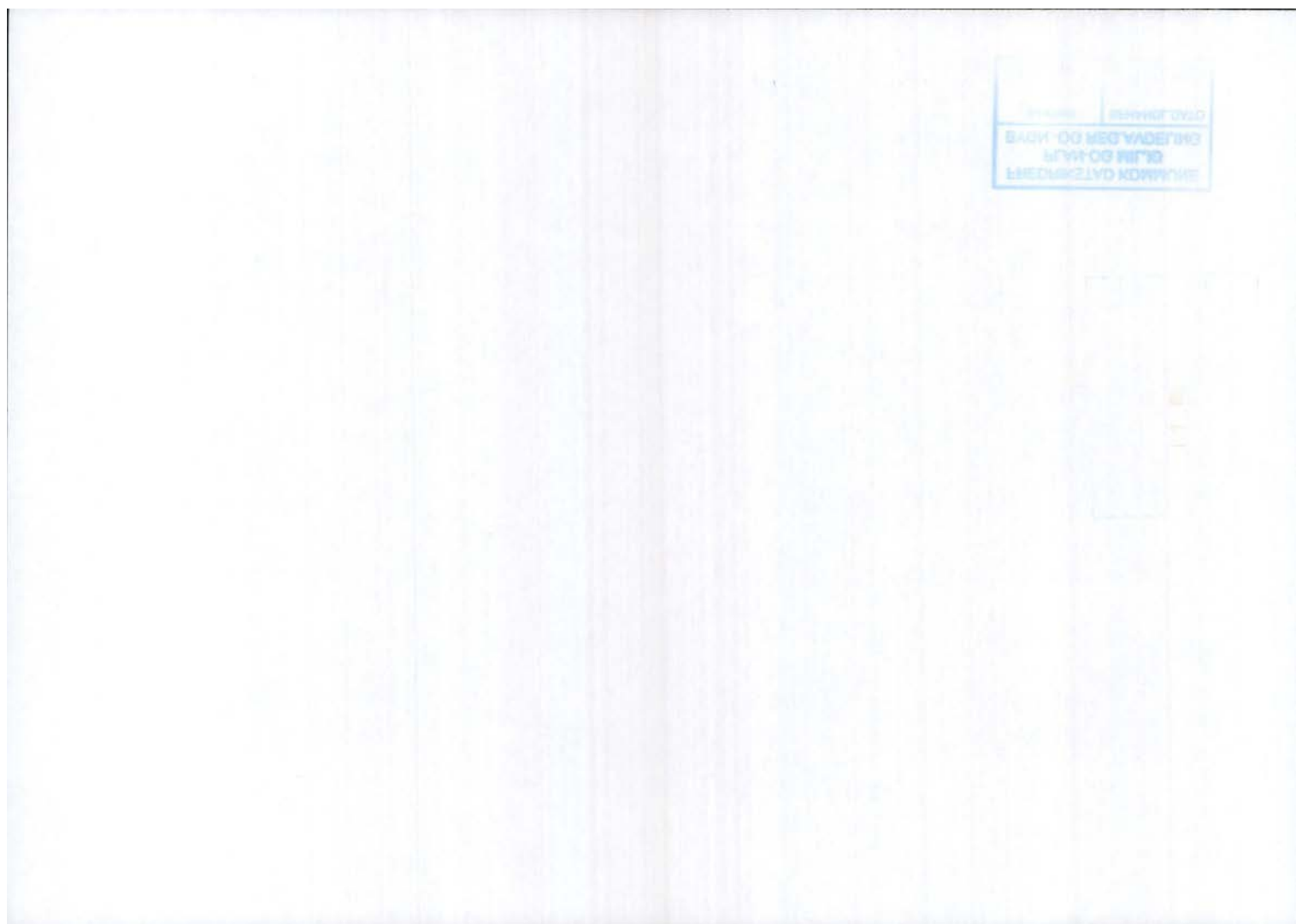


VERANDA

80 cm HØYE REXKVERKSBORD
4 cm MELLOMROM

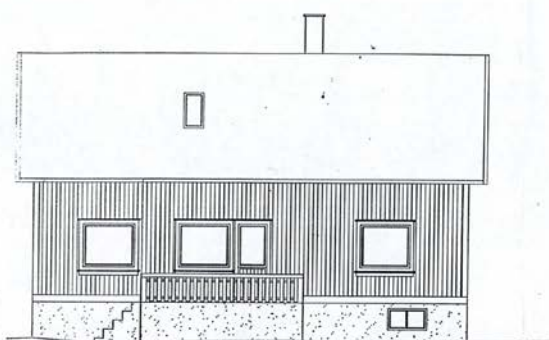


FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN-OG MILJØ	
BYGN.-OG REG.AVDELING	
SAKS.NR	BEHANDL.DATO
980542	27/5 98

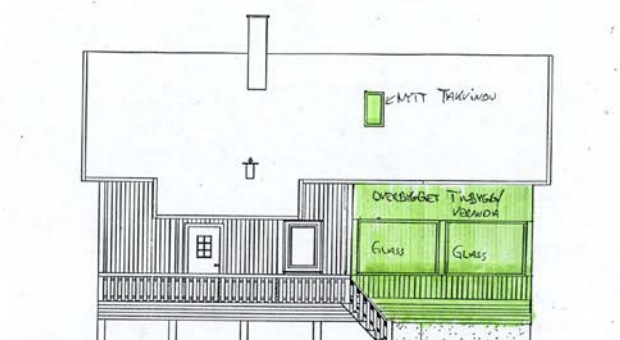


VEDLEGG 2

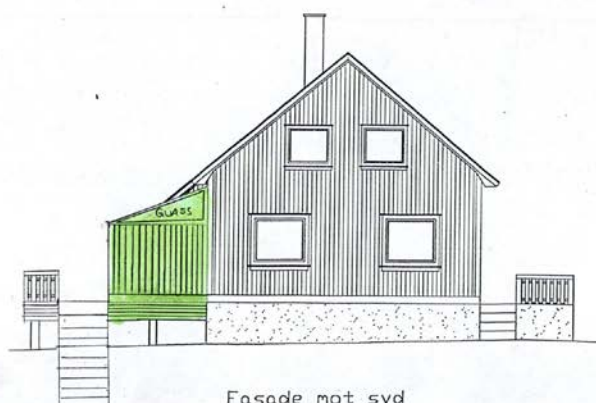
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
23 JULI 2002



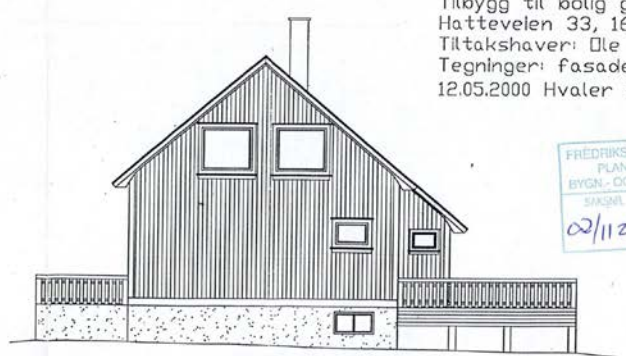
Fasade mot øst



Fasade mot vest



Fasade mot syd



Fasade mot nord

Tilbygg til bolig gnr. 725, bnr. 1
Hattevelen 33, 1665 Rolvsøy
Tiltakshaver: Ole Johan Utklev
Tegninger: fasader, plan og sni
12.05.2000 Hvaler Byggservice AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN- OG REGJAVDELING	
SAKSJØ	BEFJEL DATO
02/11/21	19/8-02

VEDLEGG 3

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

23 JULI 2002

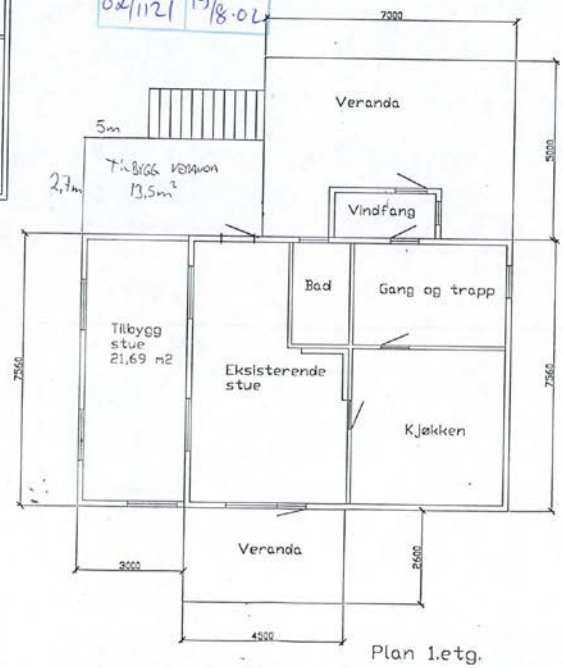
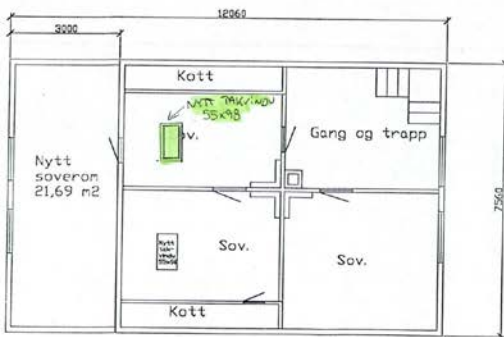
Tilbygg til bolig gnr. 725, bnr. 5, 15 og 118
Hatteveien 33, 1665 Rolvsøy
Tiltakshaver: Ole Johan Utklev
Tegninger: fasader, plan og snitt. M=1:100
12.05.2000 Hvaler Byggservice A/S, K.L.

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN. OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
62/1121	19/8-02

Plan 1.etg.

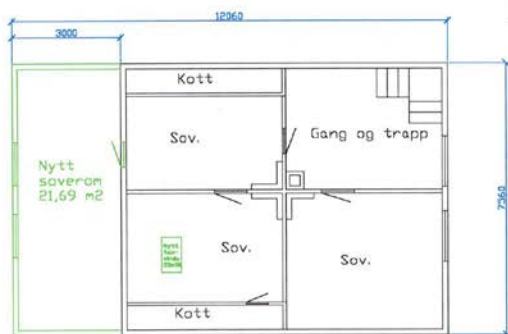
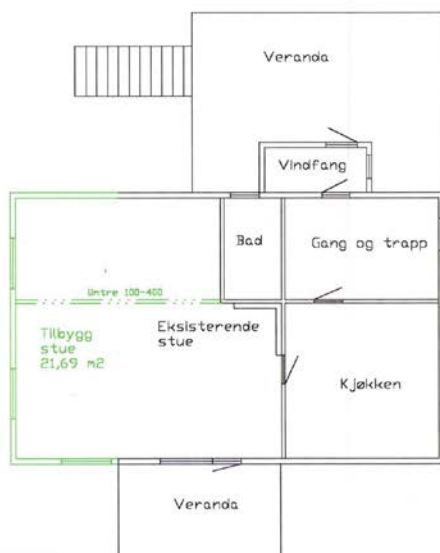


Plan 2.etg.



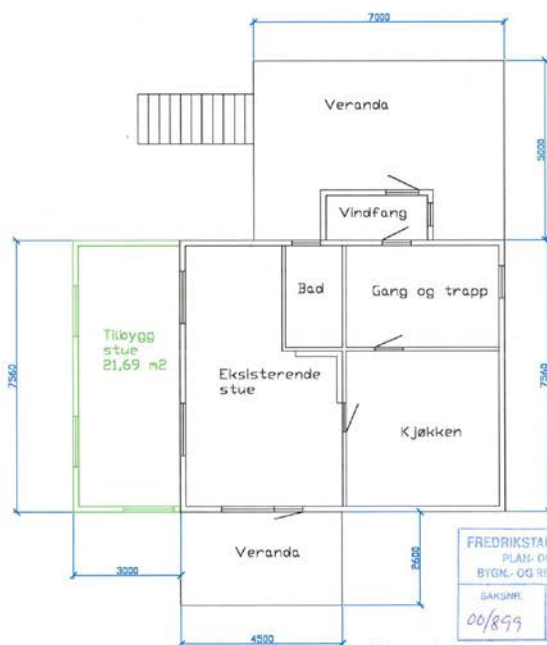
FREDRIKSTAD KOMMUNE			
PLAN- OG MILJØREGULERING			
Saksnr.	DOK.NR.	LØPENR.	
KASS.ÅR.	HOFT.	ARBEJ. DATO/SEN.	
Saksbeh.	2 JUN 2000		
ARKIVKODE P			
ARKIVKODE S	DATO/SEN.		
Eksp.			

Plan 1.etg.



Plan 2.etg.

BRA. Eks 111,9m² + Tilbygg. 40,4m² = 152,3m²
 Bebyggelse Eksist. 72,4 + Tilbygg 23m² = 95,4 m²
 Tilbygg til bolig gnr. 725, bnr. 5, 15 og 118
 Hatteveien 33, 1665 Rolvsøy
 Tiltakshaver: Ole Johan Utklev
 Tegninger: fasader, plan og snitt. M=1:100
 12.05.2000 Hvaler Byggservice A/S, K.L.

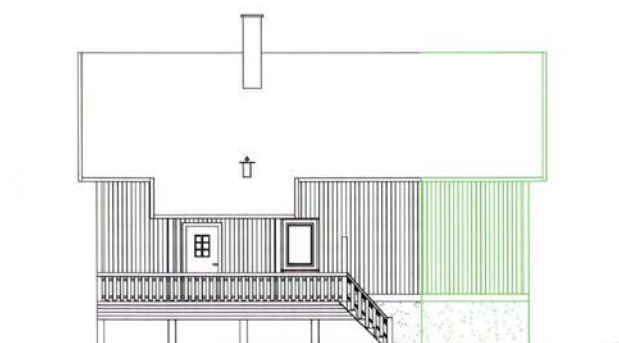


Plan 1.etg.

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REGULERING	
Saksnr.	Behandlingsdato
00/899	11/7-00



Fasade mot øst



Fasade mot vest

Tilbygg til bolig gnr. 725, bnr. 5, 15 og 118
 Hatteveien 33, 1665 Rolvsøy
 Tiltakshaver: Ole Johan Utklev
 Tegninger: fasader, plan og snitt, M=1:100
 12.05.2000 Hvaler Byggservice A/S, K.L.



Fasade mot syd



Fasade mot nord

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNO.	DOCKNR.	LEPENV.
FASSJ.ÅR.	KORR.	
SAKSBEH.	2 JUN 2000	
ARBEIDSGRUPPE	ARBEIDSGRUPPE	
ARBEIDSGRUPPE	ARBEIDSGRUPPE	
EXP.	DATOSIGN	

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN- OG REGJERING	
SAKSNO.	BEHANDLINGSDATO
00/899	11/7-00



Ole Johan Utklev

Hatteveien 33
1665 ROLVSØY

Deres referanse

Vår referanse

02/23036-2/62036/02/PMS-PMB-ROGO

Arkivkode

725/515,118 L42

Dato

19.08.02

Hatteveien 33 - gnr 725, bnr 515,118 - Rolvsøy

Melding om tilbygg - overbygd veranda, nytt takvindu - tilth: Ole Johan Utklev

Delegert vedtak nr. 02/1121/Teknisk utvalg

Vi har 23.07.02 mottatt melding om tiltak for oppføring av overbygget veranda på ca 13 m² samt montering av takvindu.

Bygnings- og reguleringsjefen gjennomgått meldingen som tilfredsstiller kravene etter plan- og bygningslovens § 86 a til slike meldinger.

Det er ikke kommet merknader eller protester fra varslede naboer/gjenboere. Arbeidet kan derfor igangsettes.

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for slike saker, men vi gjør oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges. Meldingsdokumentene beholdes i vårt arkiv. Gebyrregning kr 750,- ettersendes.

Med hilsen

Rolf G. Olsen
avdelingsingeniør

Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad

Telefon: 69 30 60 00

Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 53

Bankkonto: 5122 05 77000



Ole Johan Utklev

Hatteveien 33
1665 ROLVSØY

Deres referanse

Vår referanse

02/23036-2/62036/02/PMS-PMB-ROGO

Arkivkode

725/515,118 L42

Dato

19.08.02

Hatteveien 33 - gnr 725, bnr 515,118 - Rolvsøy

Melding om tilbygg - overbygd veranda, nytt takvindu - tilth: Ole Johan Utklev

Delegert vedtak nr. 02/1121/Teknisk utvalg

Vi har 23.07.02 mottatt melding om tiltak for oppføring av overbygget veranda på ca 13 m² samt montering av takvindu.

Bygnings- og reguleringssjefen gjennomgått meldingen som tilfredsstillende kravene etter plan- og bygningslovens § 86 a til slike meldinger.

Det er ikke kommet merknader eller protester fra varslede naboer/gjenboere. Arbeidet kan derfor igangsettes.

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for slike saker, men vi gjør oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges. Meldingsdokumentene beholdes i vårt arkiv. Gebyrregning kr 750,- ettersendes.

Med hilsen

Rolf G. Olsen
avdelingsingeniør



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 725	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Hatteveien 33 ▼		
Areal:	950.1	m² *	
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:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 151 Rekustadåsen	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: januar 5, 1982
Reguleringsbestemmelser: Regbest151_130.pdf		

*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
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H15	Hensynssone ras- og sliedfare
	H16	Hensynssone formfare
	H17	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H18	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H19	Krav vedrørende infrastruktur
--	-----	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H20	Hensynssone landbruk
	H21	Hensynssone friluftsliv
	H22	Hensynssone landskap
	H23	Hensynssone naturmiljø
	H24	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H25	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H26	Båndlegging etter lov om naturvern
	H27	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H28	Krav om felles planlegging
--	-----	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HENSYNSSONER

FLAYER.

[illegible] Planeringsplan för reguleringsplaner under arbete

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]

Benennung					Teilnummer: 3100010 für ein einzelnes Element, abtrag
Supervisory/Plant computer	001			001-001	
Storage for material	002			002-001	
Control	003			003-001	
Power	004			004-001	
Handwritten SYMBOL				005-001	
Indicator	006			006-001	1x 10 mm diameter - standard 1.1
Electronics control unit	007			007-001	1x 10 mm diameter - standard 1.1
Regeneration	008			008-001	
Regeneration	009			009-001	





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 725/5/0/0

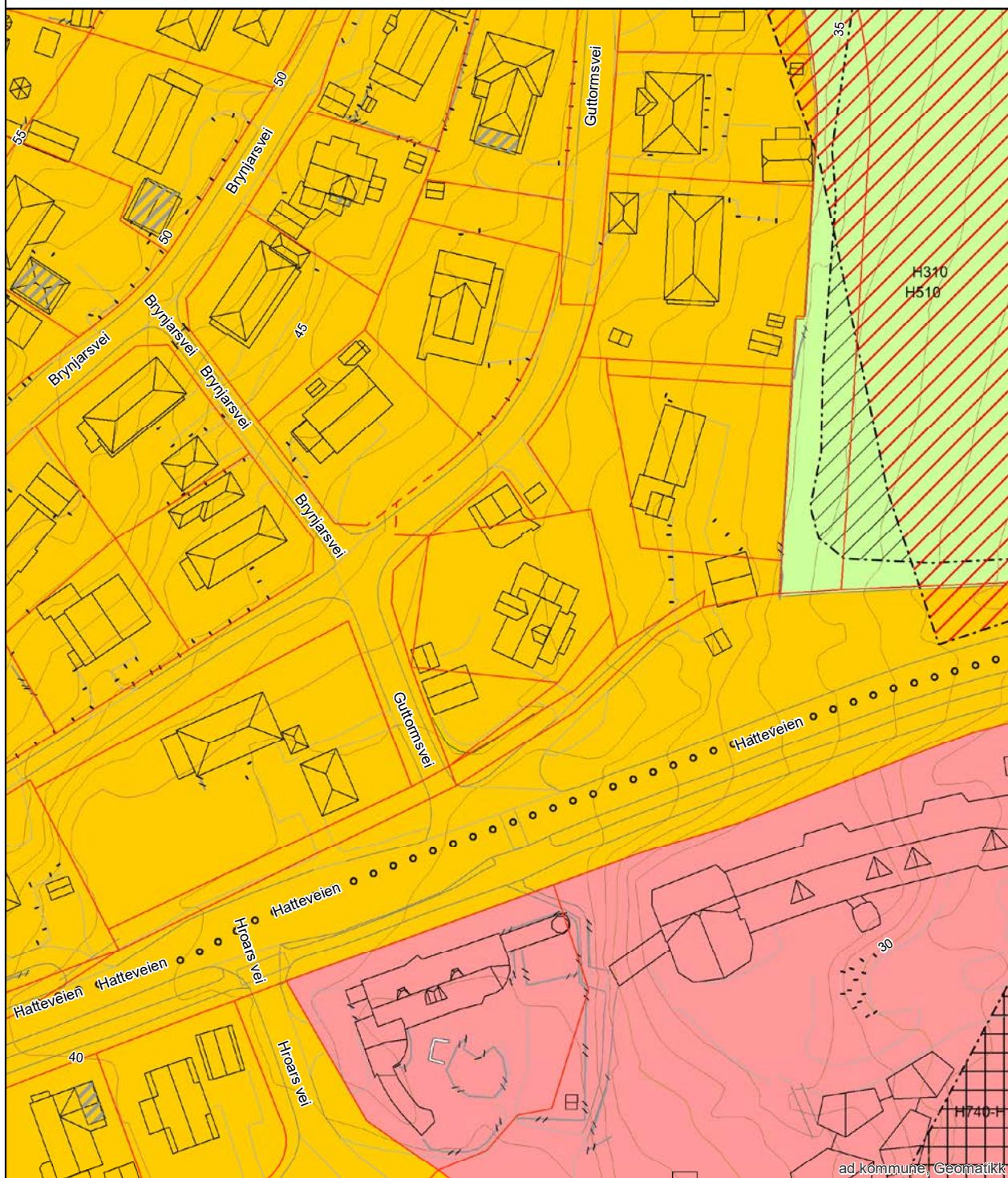
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-13



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 725/5/0/0

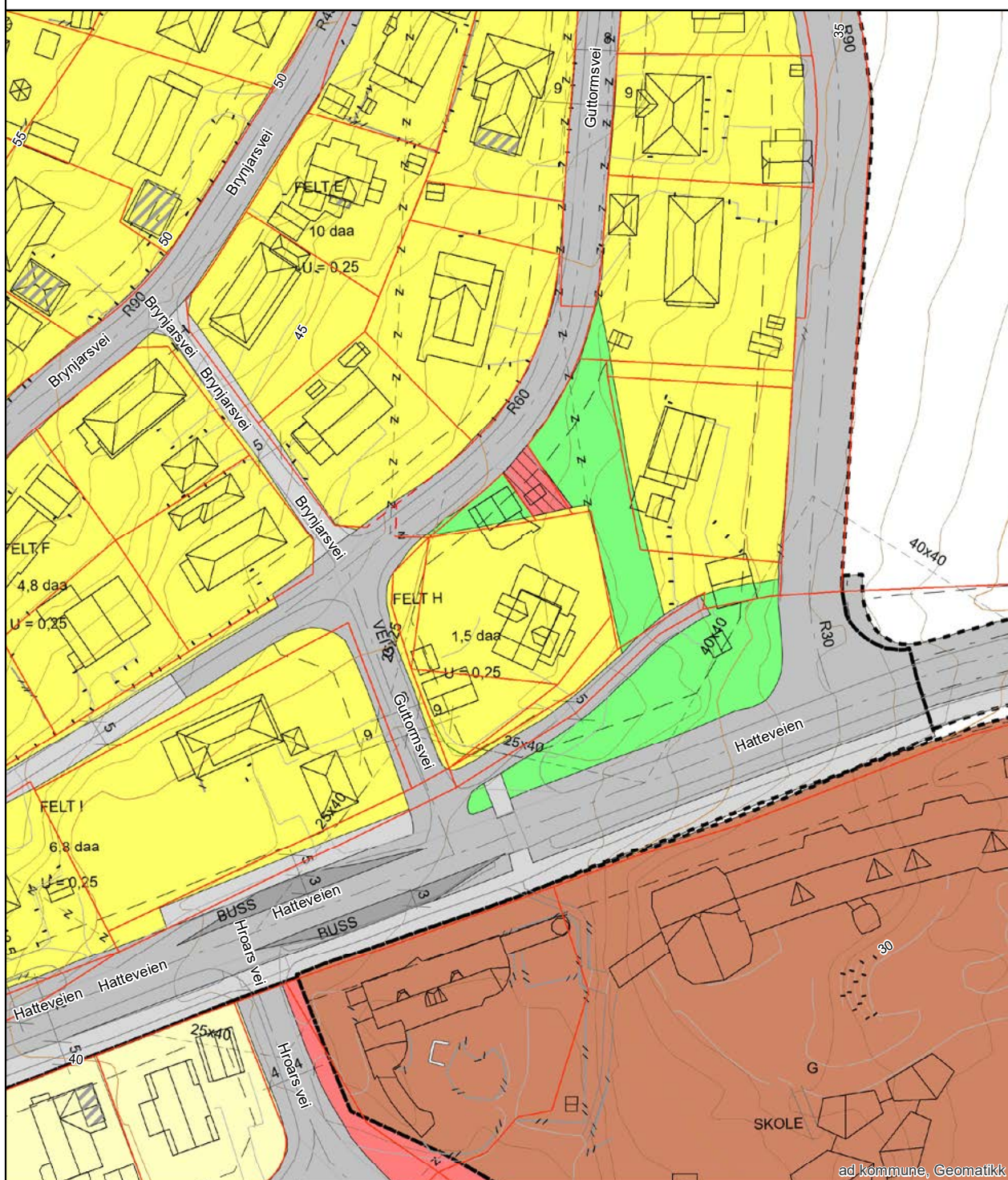
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-13



Planident: 151
Ikrafttredelsesdato: 5.1.1982
Plannavn: Rekustadåsen

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

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



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 151

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR REKUSTADÅSEN.

Byggeområder

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

I området kan oppføres, bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Utnyttelsesgrad for de enkelte kvartaler er angitt i planen.

§ 4

Bygningens høyde må ikke overstige 8 m. for hus med underetasje og hus med 1 1/2 etasje, mens hus i 1 etasje ikke må overstige 6,50 m. over ferdig planert terreng.

§ 5

Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det fremlegges for bygningsrådet en detaljert bebyggelses- og tomtedelingsplan for kvartalet, som viser tomtedeling, bygningsplassering, etasjeantall og høyde, avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, kvartalslekeplasser m.v.

§ 6

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 m². Garasje kan innenfor bestemmelsene i bygningsforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

§ 7

Bygningene skal ha saltak/valmtak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 8

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 9

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Den eksisterende vegetasjon i området skal søkes bevart.

§ 11

Område for allmennyttig formål

Innenfor område regulert til allmennyttig formål tillates oppført bebyggelse i 1 etasje.

§ 12

Friområder

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 13.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Rolvsøy kommune.

ROLVSØY BYGNINGSRÅD

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 725/5/0/0

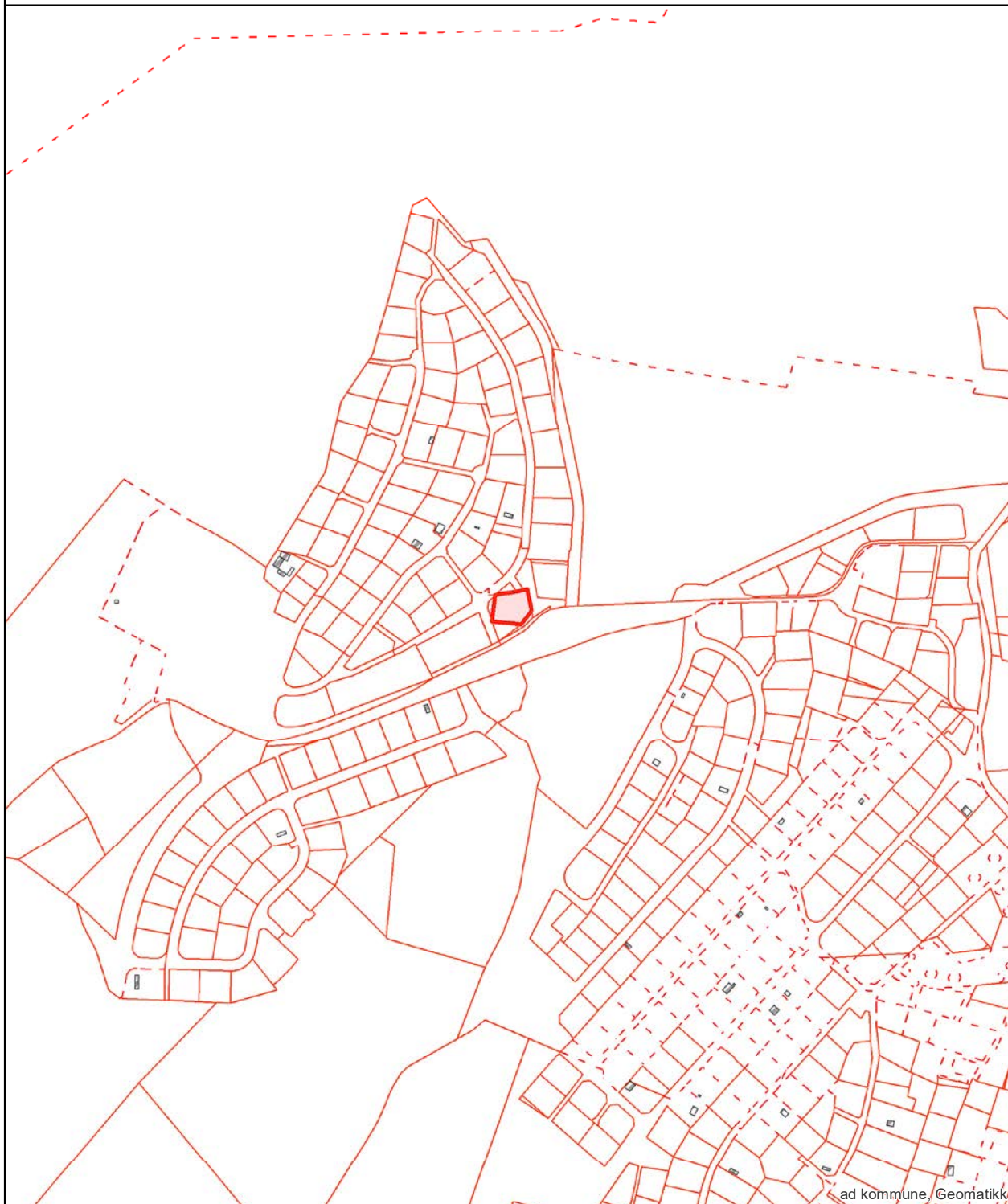
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-13



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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-725/5, Hatteveien 33, 1665 ROLVSØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.05.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	4.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.1 km
Flomfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	05.05.2025	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.38 km
Kvikkleire	05.05.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	104.5 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.5 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:

05.05.2025

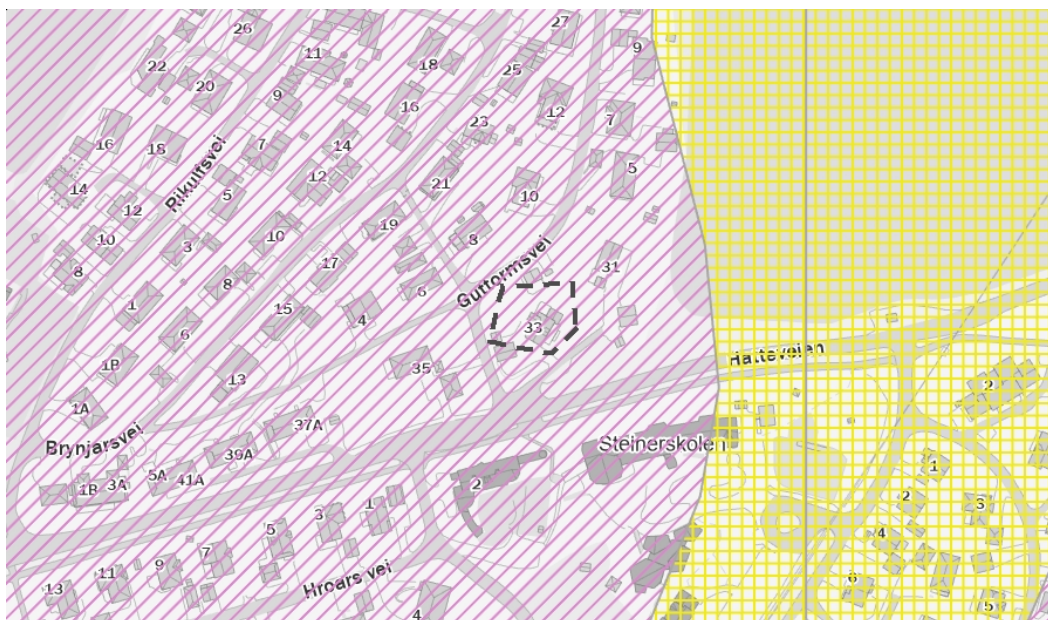
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

Prt.koll
J. nr.
L. nr.side *7/11/15*

DAGBOKFØRT

12 NOV 78 05637

SØRENSKRIVEREN I
ØNSØY

..... Raivsøy kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Rekustad vestre (eiend. navn), gr. nr. 125 br. nr. 1Parsellen er gitt br. nr. 15 (fylles ut av tinglysningsdommeren)Parsellen er også betegnet Skogvang II gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 78 den 25.11 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av gnr. 125 bnr. 1.

Forretningen er forlangt av Ester Pedersen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Thore EriksenI nærvær av kartvitne Ivar Olsen og Asbjørn Sørby.



Ved forretningen møtte: ¹⁾

Grunneier: Ester Pedersen, var lovlig varslet, men møtte ikke.

Kjøper: Odd Bergerud.

Nabo: Roar Arnesen.

Etterat grensene var fastlagt, ble disse målt og framgår av hosstående kart i målestokk 1:1000 og følgende

grensebeskrivelse:

Arealet begrenses av de på kartet med tall og bokstaver betegnende grensehjørner.

5 (rør i betongfundament) 6 (rør i mark) og
12 (kamjern i mark).

Arealet utgjør: 248,2 m²

Parsellen har ikke tidligere vært bortleid på kontrakt.

Da intet mer forlangtes tilført oppmålingsprotokollen, ble forretningen avsluttet.

____ Thore Eriksen (s) ____

for oppmålingssjefen

____ Ivar Olsen (s) ____

kartvitne

____ Asbjørn Sørby (s) ____

kartvitne

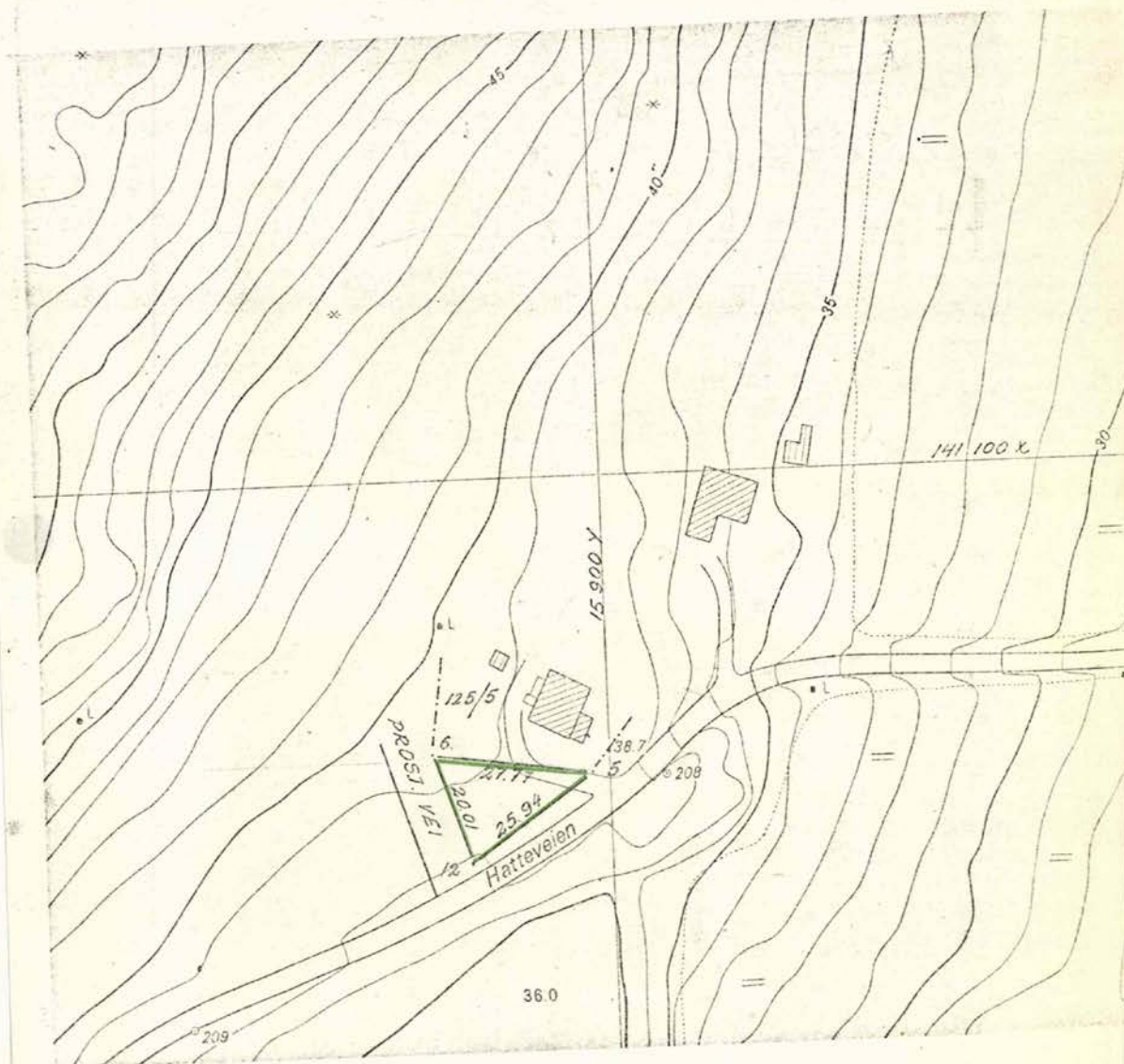
At ovenstående avskrift er i overenstemmelse med oppmålingsprotokollen bevitnes: Oppmålingssjefen i Rolvsøy, den 8/6 1978

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

For inntegning eller innliming av kart.

MÅLEBREV KART

PARSELL AV GNR 125 BNR 1.
AREAL 248,2 KVM
M 1 : 500



KOORDINATER I NGO AKSE III

PKT	X	Y
5	141049,202	15896,583
12	141033,889	15875,646
6	141052,783	15869,050

GR. EIER: ÆSTHER PEDERSEN
KJØPER: ODD BERGERUD

ROLVSØY INÅ. VESEN DEN 24.10.78
T. Eriksson



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til ~~tilleggs parsell~~

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,01 uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,63

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Skogvang II.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

----- Ivar Olsen (s)

----- Thore Eriksen (s)

----- Asbjørn Sørby (s)

kartvitne
Påtegninger: ³⁾

for oppmålingssjefen

kartvitne

Delingen er godkjent i Rolvsøy Bygningsråds møte den
15.12-77, sak 186/77, samt i Fylkeslandbruksstyrets møte
den 20.3-78, sak 39/1978 IIA.

At ovenstående avskrift er i overensstemmelse med opp-
målingsprotokollen bevitnes:

Oppmålingssjefen i Rolvsøy, den 8/11 1978

Thore Eriksen

Lagt til hjelpedok.

1. Samtykke fra fylkeslandbruksstyret
2. Attest om at den fraskilte parsell/
bestemte tomt ikke kan nyttes til
jord- eller skogbruk, jf. § 55.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

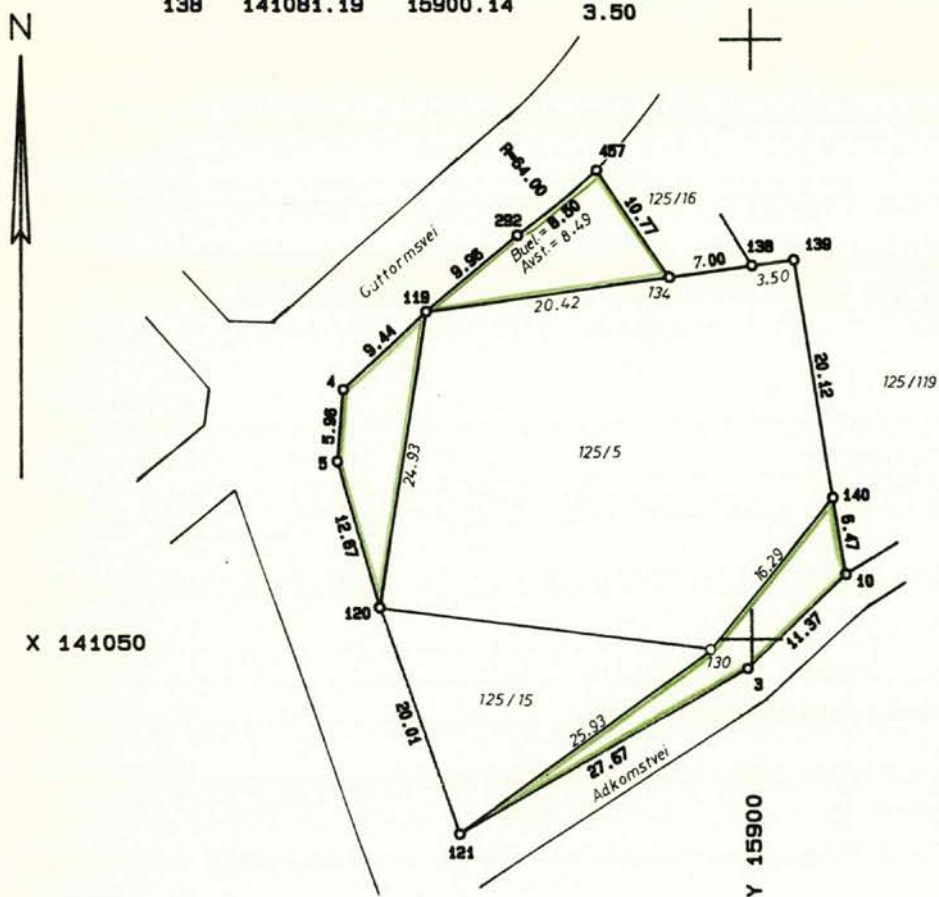
²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysnings-
dommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajour-
føringer.

Kommune ROLVSEY KOMMUNE		MÅLEBREV uten grensejustering med grensejustering J.nr. 14/89 Målebrev nr. 25/90 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over		Dagbokstempel	
Eiendom	Gnr. 125	Bnr. 118	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Skogvang III		
Areal	282 m2		
DAGBOKFØRT 07.02.90 09169 74 FREDRIKSTAD BYRETT			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	14.06.90.		
Rekvirent	A/S Rolvsøy Tomteselskap		
Bestyrer	Ole-Kr. Halstensen		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 125, bnr. 16, Hatten I i Rolvsøy. Parsellen har tidligere ikke vært bortleid på kontrakt.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rolvsøy	13.07.90.	Thore Eriksen	
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87			

Bnr 125	Bnr 118	Festens	MÅLEBREVSKART	
Representasjonspunkt X 141062. Y 15886.				Jnr 14/90
Koordinatsystem NGO AKSE 3			Målestokk 1:500	Målebrev nr 25/90
Kartblad CQ 030-1-36			Areal 282 m ²	

PUNKT	X	Y	SIDE	MERKING
139	141081.67	15903.61	20.12	Jernrør i mark
140	141061.82	15906.88	6.47	Grensemerke i mark
10	141055.44	15907.93	11.37	Grensemerke i fjell
3	141047.62	15899.67	27.67	Grensemerke i fjell
121	141033.89	15875.65	20.01	Grensemerke i mark
120	141052.78	15869.05	12.67	
5	141064.97	15865.60	5.96	Grensemerke i mark
4	141070.91	15866.14	9.44	Grensemerke i mark
119	141077.40	15872.99	9.96	Jernrør i mark
292	141083.75	15880.66	8.50	Grensemerke i mark
457	141089.16	15887.21	10.77	Grensemerke i mark
134	141080.22	15893.21	7.00	
138	141081.19	15900.14	3.50	



Dok. avg. kr. 250,-

DAGBOKFØRT

03.12.90 12373

S K J Ø T E

FREDRIKSTAD BYRETT

A/S Rolvsøy Tomteselskap skjøter og overdrar herved til Åse Bergerud

pers.nr. 240358 [redacted] parsellen gnr. 125, bnr. 118 som

sillegg til boligtomten gnr. 125, bnr. 5 i Rolvsøy.

Kjøpesum kr. 4.512,- kroner firetusenfemhundreogtolv 00/100

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser:

1. Parsellen overdras fri for enhver pengeheftelse.
2. Kjøperen må finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, avløp, elektrisk strøm, telefon og radio - T.V. Likeså finne seg i at eventuelle vedlikeholdsarbeider på ledningsanleggene blir utført. Skader som påføres tomten ved anlegg og vedlikehold av ledningene, skal utbedres/erstattes omkostningsfritt for tomteeieren.

Rolvsøy, den 1 / 11 1990

Som kjøper

Åse Bergerud
Åse Bergerud

Som selger

A/S Rolvsøy Tomteselskap
Odd Marthinsen
Knut Andersen

Vi bekrefter herved at partene har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Vitne 1.

Navn: [Signature]

Født: 01.08.23

Adr: Skov. 16. 1600 F. Sted

Vitne 2.

Navn: Heidi Samvren

Født: 22/11-63

Adr: Valgardsvei 10, 1662 Berge

Erkl. om konsesjon i ly. dok.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hatteveien 33
1665 ROLVSØY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen**Telefon:** 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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