



aktiv.

Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

**Skjærgårdsdrømmen ved  
Ødegårdskilen – fritidseiendom  
med 2 båtplasser, sjøutsikt og  
bilvei helt frem**





Eiendomsmegler MNEF

**Lars-Ketil Liane**

**Mobil** 950 92 360

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

**Aktiv Fredrikstad og Hvaler**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 107 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 357 600,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 8 500,-  
**Selger:** Biørn Borger

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 97/117 kvm  
**Tomtstr.:** 1517.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 696, bnr. 2  
**Oppdragsnr.:** 1111240163

# Skjærgårdsdrømmen ved Ødegårdskilen – fritidseiendom med 2 båtplasser og sjøutsikt

Drømmer du om en fritidsbolig helt nede ved vannet? I Refsahlveien 103 har du sjansen til å sikre deg en sjelden perle med umiddelbar nærhet til sjøen, båtplass og flotte bademuligheter rett utenfor døren. Denne eiendommen har en idyllisk beliggenhet i et veletablert og populært hytteområde, omgitt av vakker natur og utallige rekreasjonsmuligheter.

Eiendommen ligger vakkert til ved Ødegårdskilen og byr på en flott utsikt. Med bilvei helt frem er det enkelt å komme seg til hytta, og med tinglyst rett til to båtplasser er dette et perfekt sted for båtentusiaster. Herfra har du kort vei til Refsahlholmen samt gode muligheter for fiske, båtliv og bading. En kort båttur tar deg ut til den vakre Hvalerskjærgården, kjent for sine idylliske holmer, lune vikar og krystallklart vann.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 73  |
| Budskjema .....         | 141 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 97 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 117 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, soverom med utgang, soverom 2, bad, vaskerom med utgang, stue med utgang, kjøkken, innredet rom og bod.

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Bod med utvendig adkomst, bod med utvendig adkomst 2.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

44 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke godkjent lysforhold på soverom 2 i tilbygg fra 1991.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1517.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt.

Naturtomt med fjell i dagen, vegetasjon, plenareal, gruset adkomst og heller rundt boligen.

Oppgitt tomteareal er cirka areal.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.



**Årlig festeavgift**

Kr 8 500

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1981.

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 i henhold til tomtefesteloven.

**Fstekontrakt datert**

11.05.1982.

**Beliggenhet**

Drømmer du om en fritidsbolig helt nede ved vannet? Denne fritidseiendommen i Refsahlveien 103 i Torsnes, Fredrikstad, har en fantastisk beliggenhet med umiddelbar nærhet til sjøen, båt plass og bademuligheter – rett utenfor døren.

Hytta ligger i et etablert og populært hytteområde, omgitt av vakker natur og flotte rekreasjonsmuligheter. Fra eiendommen har du kort vei til Refsahlholmen samt fiske-, båt- og bademuligheter. Med båt er det kun en kort tur ut til den vakre Hvalerskjærgården, kjent for sine idylliske holmer, lune vikene og krystallklart vann.

Hytta har en solrik beliggenhet i rolige omgivelser, med flotte turmuligheter rett utenfor døren.

Området byr også på flotte turmuligheter, blant annet i den nærliggende marka, hvor du kan oppleve et rikt dyre- og fugleliv.

Hytta har enkel adkomst med bilvei helt frem til tomten, noe som gjør det praktisk både for korte og lengre opphold.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Henrik Hals

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

- Taktekingen er av betongtakstein over hoveddel og stålplater over bod med utvendig

adkomst 2. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket på hoveddel er lagt om i 1985, ca. iflg. eier.

- Renner, nedløp og beslag av stål.
- Vindski, forkantbord og toppbord av tre.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, fasade mot vannet er malt etter befaring iflg. eier. Det uvisst type isolasjon og eventuelt mengde, uisolert i bod med utvendig adkomst.
- Bod med utvendig adkomst 2 har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende mengde og type(uisolert i bod med utvendig adkomst).
- Tilstøtende pulttak over bod med utvendig adkomst 2, uisolert.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu med dobbelt glass står inne i gamle yttervegg mot bod.
- Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og dører i tre fra vaskerom og et utvendig bodrom. Det er montert en katteluke i dør i stue.
- Bod med utvendig adkomst 2 har enkel dør i tre.
- Treveranda med adkomst i fra soverom og en frittliggende treveranda med adkomst i fra hage. Det opplyses at terrassegulv er vasket, rekkverk og toppbord på begge terrassene er vasket og malt.
- Tretrapp fra veranda til terreng. Tretrapper i terreng.
- Sannsynligvis fundamentert til fjell/stengrunn på stedlige masser. Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.
- Ingen kjent drenering, sannsynlig ingen drenering.
- Bygningen har grunnmur av betong og i lettklinkerblokker.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.12.2024 av Henrik hals for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, Pipefornyning og ny ovn. (2017)

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

Svar: Ja,Har vært mus, men, ingen skader.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Noe utbedring av det elektriske anlegget

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

Svar: Ja, Kontroll av elektriske anlegg.

Se egenerklæring for mer informasjon.

### **Innhold**

1. Etasje: Vindfang, gang, soverom med utgang, soverom 2, bad, vaskerom med utgang, stue med utgang, kjøkken, Innredet rom og bod

### **Standard**

Drømmer du om en fritidsbolig helt nede ved vannet? I Refsahlveien 103 har du sjansen til å sikre deg en sjelden perle med umiddelbar nærhet til sjøen, båtplass og flotte bademuligheter rett utenfor døren. Denne eiendommen har en idyllisk beliggenhet i et veletablert og populært hytteområde, omgitt av vakker natur og utallige rekreasjonsmuligheter.

Eiendommen ligger vakkert til ved Ødegårdskilen og byr på en flott utsikt. Med bilvei helt frem er det enkelt å komme seg til hytta, og med tinglyst rett til to båtplasser er dette et perfekt sted for båtentusiaster. Herfra har du kort vei til Refsahlholmen samt gode muligheter for fiske, båtliv og bading. En kort båttur tar deg ut til den vakre Hvalerskjærgården, kjent for sine idylliske holmer, lune viker og krystallklart vann.

Opprinnelig oppført i 1963, har hytta blitt tilbygget gjennom årene. Den har en innholdsrik planløsning og flere hyggelige uteplasser hvor du kan nyte solen og den flotte utsikten.

Fra inngangspartiet kommer du inn i en entré med plass til yttertøy og sko. Til venstre ligger et stort soverom som enkelt kan deles i to ved behov. Innenfor dette finner du et opprinnelig godkjent soverom, men dagens vindu tilfredsstiller ikke krav til lysinnslipp. I samme del av hytta finner du også bad og et eget vaskerom.

På motsatt side av hytta, hvor du finner en lys og innbydende stue, et kjøkken og et ekstra soverom. Her er det lyse overflater og en lun atmosfære. I tillegg har denne delen et innredet rom/bod med ytterligere en stor bod i bakkant.

Tomten er opparbeidet med flere hyggelige og solrike uteplasser. Her kan du nyte utsikten mot Ødegårdskilen og slappe av i fredelige omgivelser. Denne fritidseiendommen byr på en fantastisk beliggenhet med sjøen som nærmeste nabo, bilvei helt frem, to båtplasser og kort vei til bading, fiske og flotte naturopplevelser. Hytta er romslig med og uteområdene gir rikelig med plass til avslapning og sosiale sammenkomster. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker å nyte norsk skjærgårdsidyll med familie og venner.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

1980: Tilbygg gang og vaskerom.



1982: Tilbygg bod med utvendig adkomst.

1994: Tilbygg to soverom og bad, bad ble ferdigstilt i 1997.

#### Innvendig:

- Gulv med laminat, tregulv, støpt gulv i en bod og jordgulv i en bod. Vegger med malt trepanel, trepanel, malt strietapet, malt tegl, trepanel, malte dører, malte vinduer og uisolerte vegger i to bodrom med utvendig adkomst. Himling med malt trepanel, trepanel og uisolert himling i to bodrom med utvendig adkomst. Laminat i stue ble lagt i 2014, malt vegger og himling på nytt i 2024.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det ble montert nytt stålrør og montert vedovn i 2014 iflg. eier.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte dører, hvor neon er skyvedører.
- Det var plassert en musefelle på kjøkken og registrert munkelus på vaskerom ved befaring.

#### Våtrom:

Vaskerom med utgang Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vinyl på gulv med plastsluk. Vegger og gulv med trepanel. Opplegg for vaskemaskin, innredning, blandebatteri, v.v.bereder og naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på gulv med varmekabler og to plastsluk. Trepanel og sokkelfis på vegger og trepanel i himling. Gulvmontert toalett, dusjkabinett, heldekkende servant, servantmøbel, høyskap, sideskap, speil med lys over og ventilering via spalteventil. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Kjøkken:

Kjøkken med glatte fronter, en dørfront ved komfyr er skyvedør, ettgreps blandebatteri i stålkum, laminatbenkeplate, komfyr og frittstående kjøleskap. Kjøkken ble montert i 2004 med nye hvitevarer iflg. eier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. 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.

#### Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert luft til luft varmepumpe.

- En mindre varmtvannstank er plassert på vaskerom.
- Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 1.etg.
- Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.
- Tomteforhold: Sannsynligvis fundamentert til fjell/stengrunn på stedlige masser. Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser. Ingen kjent drenering, sannsynlig ingen drenering. Bygningen har grunnmur av betong og i lettklinkerblokker. Naturtomt med fjell i dagen, vegetasjon, plenareal, gruset adkomst og heller rundt boligen.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking: Taktekingen er av betongtakstein over hoveddel og stålplater over bod med utvendig adkomst 2. Taket er besikket fra bakkenivå. Taket på hoveddel er lagt om i 1985, ca. iflg. eier. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Det uvisst type isolasjon og eventuelt mengde, uisolert i bod med utvendig adkomst. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis manglende lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Manglende/forliten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende. Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/-2 mm.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende mengde og type(uisolert i bod med utvendig adkomst). Tilstøtende pulttak over bod med utvendig adkomst 2, uisolert. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er spor etter veps og mus. Ingen aktivitet ble registrert av undertegnede på befaringsdagen, omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede. Misfarging og rim på undertak, manglende luftgjennomstrømning, mengde isolasjon og luftlekkasjer er den primære årsaken til rimdannelse/kondens. Områder på loft mangler isolasjon, bør isoleres.
- Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu med dobbelt glass står inne i gamle yttervegg mot bod. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Eldre vinduer kan ha et større varmetap.
- Utvendig > Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og dører i tre fra vaskerom og et utvendig bodrom. Det er montert en katteluke i dør i stue.

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Eldre dører kan ha et større varmetap. Dør fra vaskerom var noe vanskelig å åpne på befaringsdagen.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Utvendig > Utvendig trapp i terreng: Treveranda med adkomst i fra soverom og en frittliggende treveranda med adkomst i fra hage. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. En del grønske på terrassebord.

-Innvendig > Overflater: Gulv med laminat, tregulv, støpt gulv i en bod og jordgulv i en bod. Vegger med malt trepanel, trepanel, malt strietapet, malt tegl, trepanel, malte dører, malte vinduer og uisolerte vegger i to bodrom med utvendig adkomst. Himling med malt trepanel, trepanel og uisolert himling i to bodrom med utvendig adkomst. Laminat i stue ble lagt i 2014, malt vegger og himling på nytt i 2024.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Stubbloftsplater er stedvis løse/har glipper.

-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. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

-Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen malte dører, hvor noen er skyvedører. Det ble opplyst på befaringen at skyvedører skulle males etter befaring. Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.

-Innvendig > Andre innvendige forhold: Det var plassert en musefelle på kjøkken og registrert munkelus på vaskerom ved befaring. Det opplyses at rett etter befaring ble det satt inn elektroniske musefeller og er ikke noe spor etter mus etter det. Omfanget/aktivitet av mus er ikke kontrollert av undertegnede.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Stoppekran ble ikke påvist. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av en rørleggerbedrift.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av en rørleggerbedrift.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: En mindre varmtvannstank er plassert på vaskerom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av betong og i

lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkken med glatte fronter, en dørfront ved komfyr er skyvedør, ettgreps blande batteri i stålkum, laminatbenkeplate, komfyr og frittstående kjøleskap. Kjøkken ble montert i 2004 med nye hvitevarer iflg. eier. Vurdering av avvik: Det er avvik: Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode. Ikke behov for tiltak hvitevarer nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjon er oppbrukt. Kjøkkenventilator haren levetid på ca. 15-20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

Forhold som har fått TG3:

-Utvendig > Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag av stål. Vindski, forkantbord og toppbord av tre. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Stigetrinn for feier må monteres. Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen. Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen. Stigetrinn må monteres for at feier skal ha adkomst til pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Utvendig > Veggkonstruksjon utvendig bod: Bod med utvendig adkomst 2 har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vurdering av avvik: Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Spredt råde i trepanel og svill/veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr. Manglende utbedring gir økt risiko for ytterligere fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Utvendig > Dør til utvendig bod: Bod med utvendig adkomst 2 har enkel dør i tre.

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør har råteskader.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det må påregnes noe vedlikehold og at døren må skiftes ut i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Utvendig > Utvendige trapper: Tretrapp fra veranda til terreng. Vurdering av avvik: Det



er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Innvendig > Kryp kjeller: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren. • Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

Noen kokonger i kjelleren

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Bedre ventilering må etableres. En eldre kryp kjeller anses som en risikokonstruksjon, spesielt en med begrenset adkomst for inspeksjon. Det er stor fare for både fukt- og soppskader i en kryp kjeller med vanninnsig og bør derfor kontrolleres. Sørg for at regnvann ledes effektivt bort fra husets fundament om mulig. I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger). Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader. Overflater bør rengjøres. I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger). Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader. Grunn bør plastes for å unngå vanddamp fra grunn, vanddamp over tid vil kunne føre til fuktskader og et dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

-Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpen er defekt.

Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Varmepumpe på repareres/skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Ingen kjent drenering, sannsynlig ingen drenering. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Vanninnsig i kjeller tyder på manglende drenering.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når en bolig står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert

direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer. Vanninnsig i kjeller kan gi fuktproblemer, skader og dårlig inneklima. Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid, eventuelt ventiler kjeller bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Tomteforhold > Terrengforhold: Naturtomt med fjell i dagen, vegetasjon, plenareal, gruset adkomst og heller rundt boligen. Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Fare for flom i nedre del av tomten. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod bortledning av vann til boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer. Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø. Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Wallax minirensanlegg ble montert i 2004, med etterpoleringstank iflg. eier. Borrevann fra borehull i fra 1988 er lokalisert hos naboeiendommen og trykktank er plassert hos en annen nabo. Forholdet er tinglyst. De andre naboene har lagt inn kommunalt vann og avløp. Vannledning inn er av typen Elvestadledning iflg. eier. Eier opplyser det ligger vannledning fra kommunen som går nedenfor eiendommen ved vollen. Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vannet er farget iflg. eier. Konsekvens/tiltak Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vannkvalitet må dokumenteres Det er et minirensanlegg på eiendommen. Dersom minirensanlegget fortsatt skal brukes, må ny eier sende inn kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen til kommunens postmottak før anlegget tas i bruk. Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gliser på gulv med varmekabler og to plasts luk. Trepanel og sokkelfis på vegger og trepanel i himling. Gulvmontert toalett, dusjkabinett, heldekkende servant, servantmøbel, høyskap, sideskap, speil med lys over og ventilering via spalteventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Motfall til luk. Kaldt område ved døråpning, mulig ikke dekket av varmekabel. Ingen synlig membran i luk og trepanel egner seg ikke i våtsone. Det mangler filter til blandebatteriets tappetut. Vindu er plassert i våtsone uten vanntette sjikt som er motstandsdyktige mot vannbelastning og temperaturvariasjoner. Kun naturlig ventilering. Rommet er ikke bygget for å brukes uten dusjkabinett, fare for skader i tilstøtende konstruksjoner, vannansamlinger ol. om overflater blir direkte fuktbelastet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres. Vindu i våtsone på badet kan være en utfordring, men det er mulig å implementere det på en sikker måte med riktige tiltak. Et våtrom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid. Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader. En kontroll av varmekabel og virkningsområde anbefales. Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/ direkte vannbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader Det er ikke membran i våtsone. Det er kontrollert for fukt i trepanel bak dusjkabinett, ble registrert normale verdier. Konsekvens/tiltak Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Manglende membran gir økt fare for fukt og soppskader i tilstøtende konstruksjoner og kan føre til et dårlig innemiljø. Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

-Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vinyl på gulv med plastsluk. Vegger og gulv med trepanel. Opplegg for vaskemaskin, innredning, blandebatteri, v.v.bereder og naturlig ventilerings Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinyl på gulv er ikke tett, skruerhull og utett rørgjennomføring. Ingen våtsone bak blandebatteri. Kun naturlig ventilerings.

Konsekvens/tiltak:Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Når våtrommet totalrenoveres må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Et vaskerom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid. Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader. Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader Det er ikke membran i våtsone på vegg. Det er kontrollert for fukt i trepanel, ble registrert normale verdier. Konsekvens/tiltak: De påviste skader må utbedres. Andre tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Manglende membran gir økt fare for fukt og soppskader i tilstøtende konstruksjoner og kan føre til et dårlig innemiljø. Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Se tilstandsrapport for mer 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**

På egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det ble montert nytt stålrør og montert vedovn i 2014

Varmekabler på bad.

Varmepumpe (defekt).

Ellers elektrisk oppvarming.

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

Gjelder: Tegl m/ stålforing.

Plassering: 1

Adkomst til tak.

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

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 250 000

**Kommunale avgifter**

Kr 10 873

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt: 24.636, -

De kommunale avgiftene omfatter hytterennovasjon, vann hytte 1/2 år, slam tilsyn hytte, vann hytte fast gebyr, branntilsyn hytte, slamtømming og eiendomsskatt fritid. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Eiendomsskatt**

Kr 13 763

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi sekundær**

Kr 286 076



## **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.

For båtplassene betales det per dags dato en fast sum på kr. 100 i året til vedlikehold av bryggeanlegget samt cirka kr. 1.000 per år til velforeningen.

### **Velforening**

Eiendommen er i dag medlem i velforening som koster cirka kr. 1000 i året, inkludert vannforbruk på sommervann.

### **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 696, bruksnummer 2, festenummer 13 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. 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.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/696/2/13:

21.09.1955 - Dokumentnr: 401593 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

FRA 1981

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT UNNTATT TIL FESTERS

NÆRMESTE FAMILIE

Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunneieren forbeholder seg forkjøpsrett av hytten etter takst. Festeren kan overdra tomten til nærmeste familie før bortfesterens forkjøpsrett til hytten trer i kraft.

13.05.1982 - Dokumentnr: 401432 - Best. om adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:696 Bnr:2

Festeren har rett til gangvei over hoved bølet. Tomten går til vannet og grenser til Ødegårdkilen. Grunneieren har rett til ferdsel med traktor over stranden for videre ankomst til sin eiendom ifølge målebrev. Grunneieren sørger for stengsel med låsbar bom eller grind, for hindre annen ferdsel med motorkjøretøy.

Se vedlagt festekontrakt for utfyllende informasjon.

12.10.1990 - Dokumentnr: 411607 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om felles borebrønn

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalen inneholder bestemmelser om felles borebrønn og blant annet fordeling av kostnader. Se avtalen vedlagt i salgsoppgaven for bestemmelser.

29.03.1993 - Dokumentnr: 403011 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Eieren av d.e.lar sin tidligere utgravde båthavn inngå i

Indre Ødegårdkilen Båtforening nye brygges

havn.Båtforeningen avstår 2 valgfrie båtplasser,vederlags-

fritt og uten årlig avgift.Båtplassene skal tilhøre d.e.

Div.bestemmelser.

Det er inngått avtale om bygging av båthavn på forannevnte eiendom av de forannevnte parter. Båthavnen skal bestå av 1stk. flytebrygge med maksimum 18 båtplasser.

Mellom eierne av hytte D13 og Indre Ødegårdkilen Båtforening er det inngått følgende avtale:

Eierne av hytte D13, Inger og Hans-Petter Borger lar sin tidligere utgravde båthavn

inngå i den nye brygges havn. Som vederlag for dette og for øvrige ytelser avstår

Båtforeningen 2-to-valgfrie båtplasser, vederlagsfritt og uten årlig avgift. Båtplassene

skal tilhøre hytte D13. Eierne av hytte D13 forplikter seg også til å delta i vedlikeholdet

av brygga, og betale en årlig vedlikeholdsavgift som er beregnet til kr. 100.

Det skal ikke være noe båt opplag på stranden, og ikke skje noen parkering som

berører eiendommen D13. Eventuell oppsetting av båthus, krakker o.1. skal avtales med eier av hytte D13. Vårdugnad som vedrører havnen skal utføres før 17.mai.Båtforeningen er ansvarlig for at det til enhver tid er ryddig og i orden i havnen.

01.01.2020 - Dokumentnr: 709159 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0106 Gnr:696 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 74184 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3004 Gnr:696 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1990 - Dokumentnr: 411607 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:696 Bnr:64

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger en ferdigattest på eiendommen datert 24.11.2016 som gjelder for rehabilitering av pipe.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er gjort noen endringer i forhold til innholdet i disse og dagens bruk:

Vaskerom er byggemeldt som disponibelt rom.

Garderobe er tatt i bruk som del av soverom 1 i tilbygg fra 1991.

Bod med utvendig adkomst 2 er ikke byggemeldt.

Det er satt inn et ytterligere vindu i det største soverommet.

Det er avdelt et soverom i opprinnelig stue og satt inn ett ytterligere vindu i dette rommet.

Det er flyttet på/fjernet noen vegger i forhold til motattte bygningstegninger.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Wallax minirensesanlegg ble montert i 2004, med etterpoleringstank iflg. eier. Borrevann fra borehull i fra 1988 er lokalisert hos naboeiendommen og trykktank er plassert hos en annen nabo. Forholdet er tinglyst. De andre naboene har lagt inn kommunalt vann og avløp. Vannledning inn er av typen Elvestadledning iflg. eier. Eier opplyser det ligger vannledning fra kommunen som går nedenfor eiendommen ved vollen.

Fredrikstad kommune opplyser:

Det er et minirensesanlegg på eiendommen. Dersom minirensesanlegget fortsatt skal brukes, må ny eier sende inn kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen til kommunens postmottak før anlegget tas i bruk.

Det ligger et privat avløpsnett i området. Dersom det fortsatt skal være innlagt vann i hytta og ny eier ikke ønsker å bruke minirensesanlegget, må avløpet knyttes til avløpsnettet. Standard abonnementsvilkår (kap. 2) skal da følges ved søknad og gjennomføring av tilknytning.

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035. Datert 15.06.2023 med formål/hensynssoner: 320 - Flomfare, H320 Storm

560- Hensyn natuymiljø, H560, 1120 - Fritidsbebyggelse, 2001 - Samferdsesanlegg og teknisk infrastruktur(arealer), 3040- Friområde og 6230 - Sjø,vassdrag - Småbåthavn.

320- Flomfare,H320 Storm:

H320 Stormflo Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 200-års stormflo satt til kotehøyde 2,5 meter, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

Hensyn natuymiljø, H560:

Hensynet til naturverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan "362 reg.endr. for Roppestad, småbåthavn gnr 696 bnr 2 Ødegårdskilen" med gjeldende bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven. Vedtatt/godkjent: 21.10.1993.

Formål/hensynsone: 150 - Fritidsbebyggelse, 333 -Parkeringsplass, 601- Privat vei og 619 - Privat småbåthavn.

#### **1. REGULERINGSFORMÅL**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser til følgende formål:

Bygeområde Fritidsbebyggelse

Spesialområde Privat småbåthavn sjøareal

Friluftsområde

Friluftsområde sjø

Privat kjørevei og parkering

Privat gangvei

## 2. Byggeområde "Fritidsbebyggelse"

Innenfor området tillates ikke oppført nye fritidshus, eller vesentlige utvidelser av eksisterende fritidshus.

## 3. Spesialområde "Privat småbåthavn – sjøareal".

Innenfor området tillates nye private bryggeanlegg for 34 småbåter. Anlegget skal byggeanmeldes og godkjennes av bygningsrådet og havnemyndighetene. Det tillates ikke oppført bygninger eller andre anlegg i området eller

tilgrensende arealer. Det skal tas hensyn til at anleggene ikke virker for dominerende. Tiltakshavere for de nye

småbåthavnene er ansvarlig for at alle gamle bryggeanlegg innenfor reguleringsområdet blir fjernet senest 3

måneder etter at nytt felles bryggeanlegg er godkjent, med unntak av markering a) på plankartet hvor bryggeanlegg for 2 båter tidligere er fastsatt.

## 4. Spesialområde "Friluftsområde".

Innenfor området kan utgravde masser fra etableringen av småbåthavnen legges opp. Området skal planeres, tilsåes og tilplantes med naturlig strandvegetasjon senest 3 mnd . etter avsluttet graving.

Tiltakshaver er ansvarlig for istandsetting.

Det tillates ikke oppført bygninger eller kran/slipp i området.

Området tillates ikke nyttet som opplagsplass for småbåter eller annet opplag.

Friluftsområdet er adkomstsone til bryggene.

## 5. Spesialområde "Friluftsområde sjø

Innenfor området tillates ikke privat bryggeanlegg eller andre anlegg i sjøen

## 6. Spesialområde "Privat gangvei .

Området tillates ikke nyttet for biltrafikk. Gangveien er adkomst til friluftsområde og brygger.

## 7. Spesialområde "Privat kjørevei og parkering".

Privat vei skal benyttes som adkomst til småbåthavnen. Parkering av kjøretøyer skal fortrinnsvis foregå ved de respektive fritidstomter som er tilknyttet småbåthavnen. Areal angitt ved enden av privat kjørevei, kan benyttes til parkering for de tilleggende fritidshus.

Mindre vesentlige unntak/endringer fra reguleringsplanen og fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele



eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

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

## 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

106 250 (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))

---

107 600 (Omkostninger totalt)  
123 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
126 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 373 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 376 300 (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 107 600

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

8 700 Oppgjørshonorar inkl inneståelse

12 950 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 114 900

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

#### **Oppdragsansvarlig**

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

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

Tlf: 950 92 360

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

#### **Salgsoppgavedato**

12.06.2025



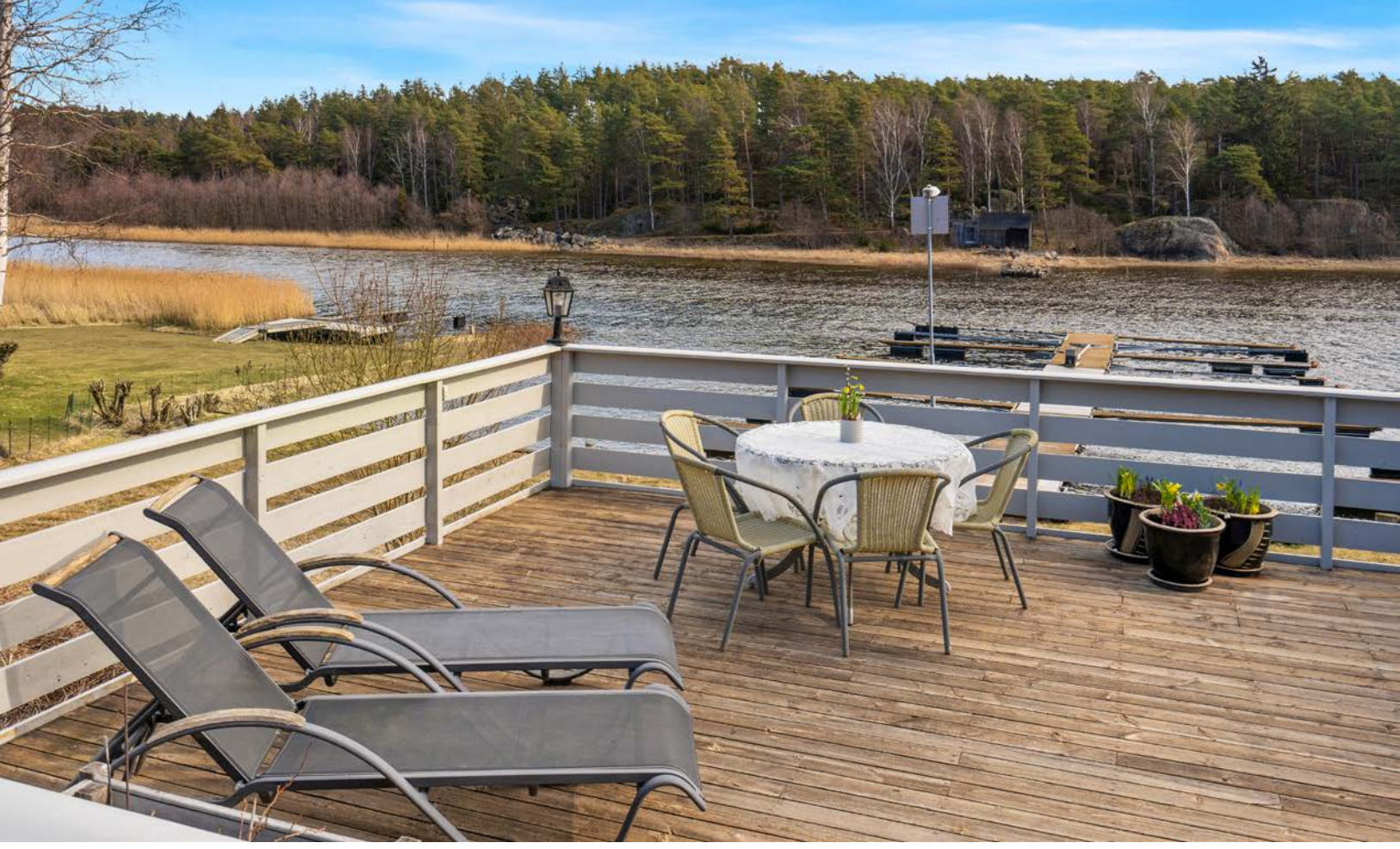




















































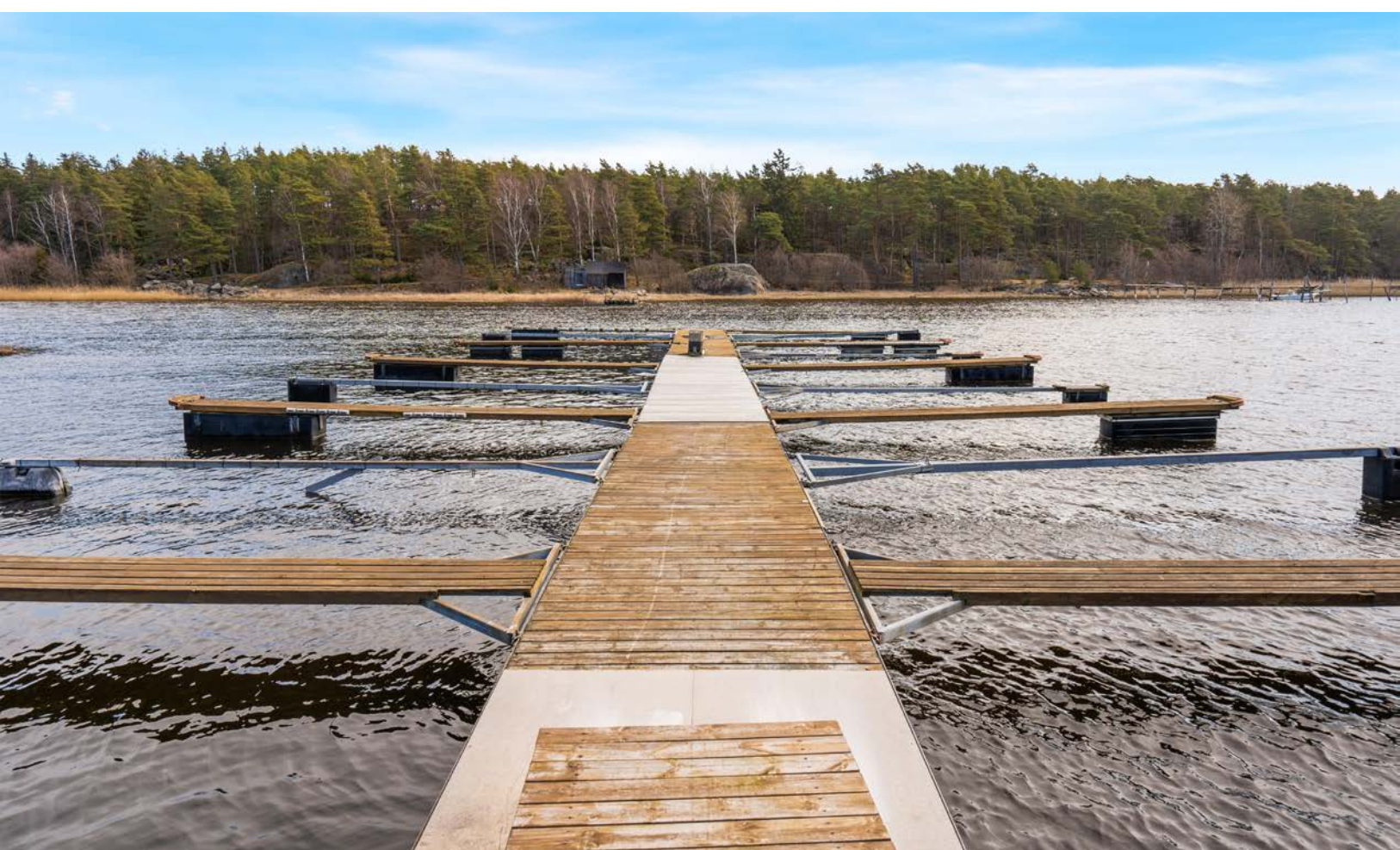






























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD  
 FREDRIKSTAD kommune  
 gnr. 696, bnr. 2, fnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 10596-1454

Referansenummer: OQ8454

Autorisert foretak: Henrik Hals

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Hals

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Henrik Hals

### Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@takstteam.no

958 08 570



# 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

Boligen er sannsynlig fundamentert til fjell og stengrunn på stedlige masse. Det er yttervegger med bindingsverk av tre, kledd utvendig med stående kledning. Vinduene er med isolerglass i malte trerammer. Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning. Yttertaket er tekket med undertak, sannsynlig sløyfer, lekter og takstein, takplater av stål over en bod med utvendig adkomst. Takrenner, -nedløp og beslag av stål og pipe over tak.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein over hoveddel og stålplater over bod med utvendig adkomst 2. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket på hoveddel er lagt om i 1985, ca. iflg. eier. Renner, nedløp og beslag av stål. Vindski, forkantbord og toppbord av tre. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, fasade mot vannet er malt etter befaring iflg. eier. Det uvisst type isolasjon og eventuelt mengde, uisolert i bod med utvendig adkomst. Bod med utvendig adkomst 2 har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende mengde og type(uisolert i bod med utvendig adkomst). Tilstøtende pulttak over bod med utvendig adkomst 2, uisolert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu med dobbelt glass står inne i gamle yttervegg mot bod. Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og dører i tre fra vaskerom og et utvendig bodrom. Det er montert en katteluke i dør i stue. Bod med utvendig adkomst 2 har enkel dør i tre. Treveranda med adkomst i fra soverom og en frittliggende treveranda med adkomst i fra hage. Det opplyses at terrassegulv er vasket, rekkverk og toppbord på begge terrassene er vasket og malt. Tretrapp fra veranda til terreng. Tretrapper i terreng.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, tregulv, støpt gulv i en bod og jordgulv i en bod. Vegger med malt trepanel, trepanel, malt strietapet, malt tegl, trepanel, malte dører, malte vinduer og uisolerte vegger i to bodrom med utvendig adkomst. Himling med malt trepanel, trepanel og uisolert himling i to bodrom med utvendig adkomst. Laminat i stue ble lagt i 2014, malt vegger og himling på nytt i 2024. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det ble montert nytt stålrør og montert vedovn i 2014 iflg. eier. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte dører, hvor neon er skyvedører. Det ble opplyst på befaringen at skyvedører skulle males etter befaring. Det var plassert en musefelle på kjøkken og registrert munkelus på vaskerom ved befaring. Det opplyses at rett etter befaring ble det satt inn elektroniske musefeller og er ikke noe spor etter mus etter det.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med utgang. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vinyl på gulv med plastsluk. Vegger og gulv med trepanel. Opplegg for vaskemaskin, innredning, blandebatteri, v.v.bereder og naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gliser på gulv med varmekabler og to plastsluk. Trepanel og sokkelfis på vegger og trepanel i himling. Gulvmontert toalett, dusjkabinett, heldekkende servant, servantmøbel, høyskap, sideskap, speil med lys over og ventilering via spalteventil. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sannsynligvis fundamentert til fjell/stengrunn på stedlige masser. Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser. Ingen kjent drenering, sannsynlig ingen drenering. Bygningen har grunnmur av betong og i lettklinkerblokker. Naturtomt med fjell i dagen, vegetasjon, plenareal, gruset adkomst og heller rundt boligen. Wallax minirensseanlegg ble montert i 2004, med etterpoleringstank iflg. eier. Borrevann fra borehull i fra 1988 er lokalisert hos naboeiendommen og trykktank er plassert hos en annen nabo. Forholdet er tinglyst. De andre naboene har lagt inn kommunalt vann og avløp. Vannledning inn er av typen Elvestadledning iflg. eier. Eier opplyser det ligger vannledning fra kommunen som går nedenfor eiendommen ved vollen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vaskerom er byggemeldt som disponibelt rom og bør byggemeldes som vaskerom.

Garderobe er tatt i bruk som del av soverom 1 i tilbygg fra 1991.

Bod med utvendig adkomst 2 er ikke byggemeldt.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

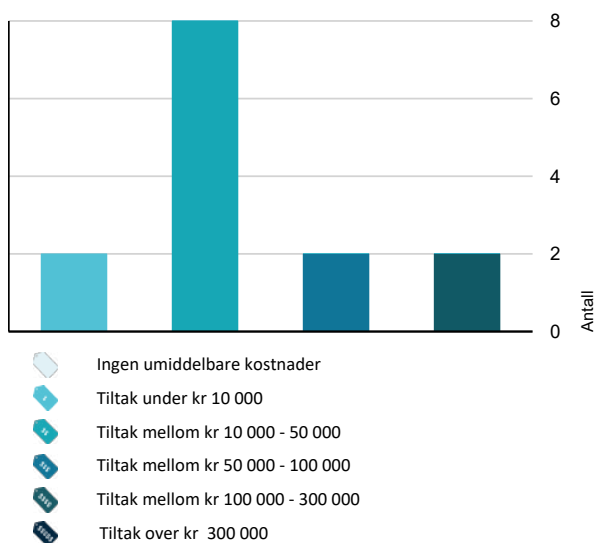
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning. Rapporten er ferdigstilt etter påvente av samsvarserklæring på elarbeider (denne ble ikke gitt), kontroll av kommunal informasjon og egenerklæring. Det ble ikke utført en ny befaringsdato.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 62 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det er påvist avvik, men det meste som følger av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

| MC%WME       | Display                   | Indikasjon | Indikatorskala |
|--------------|---------------------------|------------|----------------|
| <7,8         | ---                       | Ingen      | Ingen          |
| >7,8 men <17 | MC%WME verdi DRY (TØRR)   | Grønn      |                |
| >17 men <20  | MC%WME verdi RISK(RISIKO) | Gul        |                |
| >20          | MC%WME verdi WET (VÅT)    | Rød        |                |

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Fuktindikering er utført med Protimeter Aquant.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

## Oppsummering av avvik



## Sammendrag av boligens tilstand

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon utvendig bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør til utvendig bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Utvendig trapp i terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Årstall er ca.

**Anvendelse**  
Eget bruk

**Standard**  
Normal , eldre standard.

**Vedlikehold**  
Stedvis behov for vedlikehold og modernisering

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                               |
|------|---------|-----------------------------------------------|
| 1980 | Tilbygg | Gang og vaskerom                              |
| 1982 | Tilbygg | Bod med utvendig adkomst                      |
| 1994 | Tilbygg | To soverom og bad, bad ble ferdigstilt i 1997 |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein over hoveddel og stålplater over bod med utvendig adkomst 2.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket på hoveddel er lagt om i 1985, ca. iflg. eier.

**Årstall:** 1985      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes da mose sliter ned takstein raskere.

Eldre tak er mer utsatt for mosevekst, som holder på fuktighet og kan forårsake frostsprengning på taktekke og skape gode vekstvilkår for andre skadelige planter.

Overvåk tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle fuktskader i underliggende konstruksjoner og dårlig innemiljø. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TO 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vindski, forkantbord og toppbord av tre.

**Årstall:** 1985      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen.

Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen.

Stigetrinn må monteres for at feier skal ha adkomst til pipe.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



### TO 2 Veggkonstruksjon



# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, fasade mot vannet er malt etter befaring iflg. eier. Det uvisst type isolasjon og eventuelt mengde, uisolert i bod med utvendig adkomst.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis manglende lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Manglende/for liten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende.

Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/- 2 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Musebånd/lusing må etableres, gnagere kan føre til skade i boligen. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom vannbrett/terreng og bordkledning, denne avstanden gir en begrenset levetid, økt risiko for skader i boligen og krever hyppigere vedlikehold. Sprekker i trepanel på bolig er vanligvis forårsaket av fukt og uttørring. Vedlikehold av panelet bør utføres for å forhindre ytterligere sprekkdannelser i trepanelet som kan føre til fuktproblem i bakenforliggende konstruksjon. En nærmere kontroll anbefales.

## TG 3 Veggkonstruksjon utvendig bod

Bod med utvendig adkomst 2 har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Spredt råte i trepanel og svill/veggkonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Manglende utbedring gir økt risiko for ytterligere fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende mengde og type (uisolert i bod med utvendig adkomst). Tilstøtende pulttak over bod med utvendig adkomst 2, uisolert.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er spor etter veps og mus.

Ingen aktivitet ble registrert av undertegnede på befaringsdagen, omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede.

Misfarging og rim på undertak, manglende luftgjennomstrømning, mengde isolasjon og luftlekkasjer er den primære årsaken til rimdannelse/kondens.

Områder på loft mangler isolasjon, bør isoleres.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonen bør sikres mot veps, mus og liknende, skadedyr kan gnage i treverk, ledninger, kabler og vannrør som kan føre til store skader. I tillegg kan lukt fra døde mus og rotter være sjenerende. En nærmere kontroll anbefales.

Dampsperran er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampsperran forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.

Områder med manglende isolasjon kan føre til kondensproblem, påfølgende skader og varmetap.

Utbedringer av konstruksjonen bør utføres for å unngå skader og dårlig innemiljø i boligen.



# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Et vindu med dobbelt glass står inne i gamle yttervegg mot bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Eldre vinduer kan har et større varmetap.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes noe vedlikehold for å unngå ytterligere sprekkdannelser og fuktoppsug.

Utbedring av ventilering bør påregnes.

Fare for fukt og skade i område rundt vinduene ved manglende utbedring/vedlikehold. Vinduets bevegelige deler bør smøres jevnlig.  
Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarm, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser.

## 1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og dører i tre fra vaskerom og et utvendig bodrom. Det er montert en katteluke i dør i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Eldre dører kan har et større varmetap.  
Dør fra vaskerom var noe vanskelig å åpne på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.

Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.

Ytterdør subber i bunn av terskel og har behov for justering slik at bruks- og levetid opprettholdes.

## 1 TG 3 Dør til utvendig bod

Bod med utvendig adkomst 2 har enkel dør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes noe vedlikehold og at døren må skiftes ut i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



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

Treveranda med adkomst i fra soverom og en frittliggende treveranda med adkomst i fra hage.

Det opplyses at terrassegulv er vasket, rekkverk og toppbord på begge terrassene er vasket og malt.

**Årstall:** 1991      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk må endres for å minske muligheten for å klatre opp rekkverket, fare for fall og skader.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra veranda til terreng.

Årstall: 1963

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk øker risikoen for fall og skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Utvendig trapp i terreng

Tretrapper i terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløpe i trappeløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende håndløpe i trappene øker risikoen for fall og skader.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv med laminat, tregulv, støpt gulv i en bod og jordgulv i en bod.  
Vegger med malt trepanel, trepanel, malt strietapet, malt tegl, trepanel, malte dører, malte vinduer og uisolerte vegger i to bodrom med utvendig adkomst.  
Himling med malt trepanel, trepanel og uisolert himling i to bodrom med utvendig adkomst.  
Laminat i stue ble lagt i 2014, malt vegger og himling på nytt i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med bruksslitasje, stedvis merker, riper etter husdyr og hull etter festemidler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte flater, flater med merker og sår vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stubbloftplater er stedvis løse/har glipper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av stubbloftplater og omfanget av plater som bør festes.

Glipper vil føre til økt varmetap.

Fare for mus og skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen for påføre skade.

## 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det ble montert nytt stålrør og montert vedovn i 2014 iflg. eier.

## TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Noen kokonger i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Bedre ventilering må etableres.

# Tilstandsrapport

En eldre krypkjeller anses som en risikokonstruksjon, spesielt en med begrenset adkomst for inspeksjon. Det er stor fare for både fukt- og sopp-skader i en krypkjeller med vanninnsig og bør derfor kontrolleres. Sørg for at regnvann ledes effektivt bort fra husets fundament om mulig. I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger). Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader. Overflater bør rengjøres. I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger). Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader. Grunn bør plastes for å unngå vanndamp fra grunn, vanndamp over tid vil kunne føre til fuktskader og et dårlig innneklima.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører, hvor neon er skyvedører. Det ble opplyst på befaringen at skyvedører skylle males etter befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.

## 1 TG 2 Andre innvendige forhold

Det var plassert en musefelle på kjøkken og registrert munkelus på vaskerom ved befaring.

Det opplyse at rett etter befaring ble det satt inn elektroniske musefeller og er ikke noe spor etter mus etter det.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omfanget/aktivitet av mus er ikke kontrollert av undertegnede.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av skadedyrbekjemper før avhending. Gnagere kan gi skade på boligens konstruksjoner. Ved funn av munkelus vil det være sannsynlig for funn av andre dyr/insekter som trives i fuktige områder.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Generell

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

Gliser på gulv med varmekabler og to plastsluk. Trepanel og sokkelfis på vegger og trepanel i himling.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett, heldekkende servant, servantmøbel, høyskap, sideskap, speil med lys over og ventilering via spalteventil.

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Rekvirent

### Vurdering av avvik:

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

Motfall til sluk.

Kaldt område ved døråpning, mulig ikke dekket av varmekabel.

Ingen synlig membran i sluk og trepanel egner seg ikke i våtsone.

Det angler filter til blandedbatteriets tapetut.

Vindu er plassert i våtsone uten vanntette sjikt som er motstandsdyktige mot vannbelastning og temperaturvariasjoner.

Kun naturlig ventilering.

Rommet er ikke bygget for å brukes uten dusjkabinett, fare for skader i tilstøtende konstruksjoner, vannansamlinger ol. om overflater blir direkte fuktbelastet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vindu i våtsone på badet kan være en utfordring, men det er mulig å implementere det på en sikker måte med riktige tiltak.

Et våtrom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

En kontroll av varmekabel og virkningsområde anbefales.

Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/ direkte vannbelastning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1.ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det er ikke membran i våtsone.

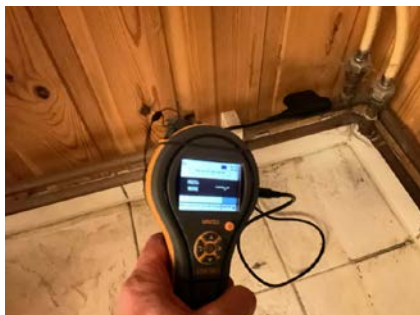
Det er kontrollert for fukt i trepanel bak dusjkabinett, ble registrert normale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende membran gir økt fare for fukt og soppskader i tilstøtende konstruksjoner og kan føre til et dårlig innemiljø. Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

### ! TG 3 Generell

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

Vinyl på gulv med plastsluk. Vegger og gulv med trepanel.

Opplegg for vaskemaskin, innredning, blandebatteri, v.v.bereder og naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

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

Vinyl på gulv er ikke tett, skruerhull og utett rørgjennomføring.

Ingen våtsone bak blandebatteri.

Kun naturlig ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

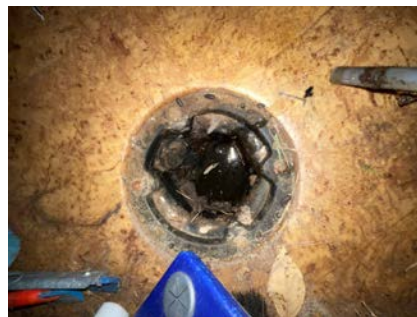
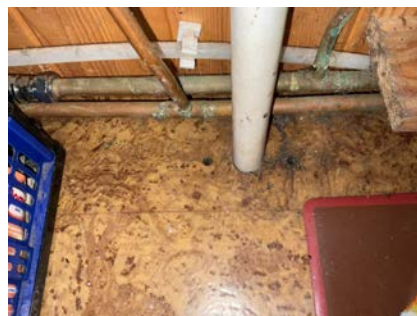
Når våtrommet totalrenoveres må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Et vaskerom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

Manglende utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det er ikke membran i våtsone på vegg.

Det er kontrollert for fukt i trepanel, ble registrert normale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende membran gir økt fare for fukt og soppskader i tilstøtende konstruksjoner og kan føre til et dårlig innemiljø. Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, en dørfront ved komfyr er skyvedør, ettgrep blandebatteri i stålkum, laminatbenkeplate, komfyr og frittstående kjøleskap.

Kjøkken ble montert i 2004 med nye hvitevarer iflg. eier.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Ikke behov for tiltak hvitevarer nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjon er oppbrukt. Kjøkkenventilator haren levetid på ca. 15-20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ble ikke påvist.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av en rørleggerbedrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Påse at fremtidige utførte arbeider blir dokumentert.

En kontroll fra en fagperson av anlegget og stoppekran anbefales for å unngå eventuell lekkasje, utbedringer bør påregnes.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av en rørleggerbedrift.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av avløpene og rør i vegger under betong. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

Påse at fremtidige utførte arbeider blir dokumentert.

En kontroll fra en fagperson av anlegget anbefales for å unngå eventuell lekkasje, utbedringer bør påregnes.

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.

Dette for å unngå et dårlig innneklima og fuktproblemer.

#### 1 TG 3 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpe på repareres/skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Varmtvannstank

En mindre varmtvannstank er plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Fast tilkobling anbefales for å unngå skader/branntilløp.

## ! TG 3 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.*

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 1.etg.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1963 Det er ikke opplyst når det sist ble utført totalt rehabilitering av el-anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det er utført arbeider på elanlegget som venntjeneste. Opplyst arbeider etter befaring: Imidlertid har vi fått rettet noen avvik; jordkabel er flyttet slik at**

**den følger veggen opp til sikringsskapet. I tillegg er det tettet mellom skap og kabler på toppen av skapet. I tillegg har vi byttet lampe på soverom 2. Koblingsboksen i stuen ved dør mot entreen er også byttet.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Generelt er anlegget av eldre dato, en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales. Boligen har en del løse ledninger, og usikre kontakter/brytere.**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få anlegget godkjent, men en antatt sum til en elkontroll og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for at anlegget blir godkjent og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 0 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.*

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Sannsynligvis fundamentert til fjell/stengrunn på stedlige masser. Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.

## ! TG 3 Fuktsikring og drenering

Ingen kjent drenering, sannsynlig ingen drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Vanninnsig i kjeller tyder på manglende drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Når en bolig står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer. Vanninnsig i kjeller kan gi fuktproblemer, skader og dårlig innneklima.

Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid, eventuelt ventiler kjeller bedre.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid.

Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.

Hvis de utvider seg, bør du konsultere en fagperson for å vurdere underliggende årsaker og potensielle strukturelle problemer.

## 1 TG 3 Terrengforhold

Naturtomt med fjell i dagen, vegetasjon, plenareal, gruset adkomst og heller rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fare for flom i nedre del av tomten.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod bortledning av vann til boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer. Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø. Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1 TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Wallax minirensanlegg ble montert i 2004, med etterpoleringstank iflg. eier.

Borre vann fra borehull i fra 1988 er lokalisert hos naboeiendommen og trykktank er plassert hos en annen nabo. Forholdet er tinglyst.

De andre naboene har lagt inn kommunalt vann og avløp.

Vannledning inn er av typen Elvestadledning iflg. eier.

Eier opplyser det ligger vannledning fra kommunen som går nedenfor eiendommen ved vollen.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vannet er farget iflg. eier

Det er pålegg etter tilsyn av rensanlegg:

Den 13.03.2024 ble det gjennomført tilsyn med ditt rensanlegg.

Tilsynet avdekket at minirensanlegget ikke er i tråd med forurensningsforskriftens krav fordi avløpsanlegget var ute av drift. I tilsynsrapport datert den 15.03.2024 ble du informert om hva du måtte gjøre, og vi varslet deg om pålegg om å lukke avviket innen 01.05.2024. Vi mottok ikke dokumentasjon på at avviket var rettet innen fristen, og vedtok derfor retting av avvik samt varslet tvangsmulkt dersom avviket ikke ble rettet innen 01.10.2024.

Du ilegges en løpende tvangsmulkt på 1000 kroner per uke.

Tvangsmulkten vil løpe fra og med 15.02.2025. Tvangsmulkten ilegges for å sikre at rensanlegget ikke fører til forurensning.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er et minirensanlegg på eiendommen. Dersom minirensanlegget fortsatt skal brukes, må ny eier sende inn kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen til kommunens postmottak før anlegget tas i bruk.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

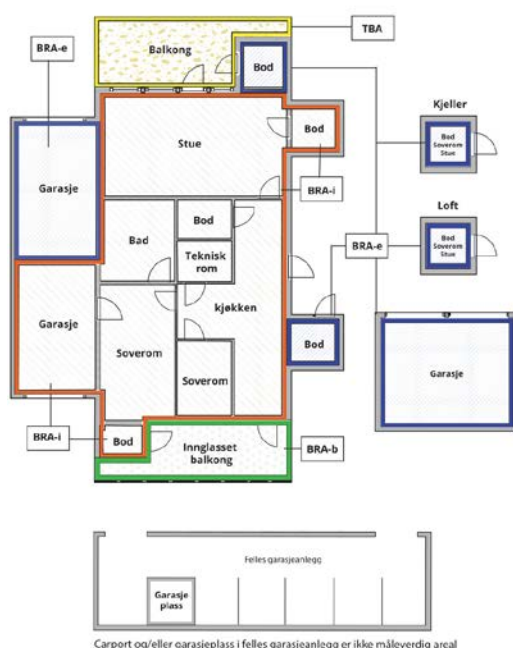
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 97                            | 20                          |                            | 117 | 44                              |
| <b>SUM</b>     | <b>97</b>                     | <b>20</b>                   |                            |     | <b>44</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>117</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e)                          | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Vindfang, Gang, Soverom med utgang, Soverom 2, Bad, Vaskerom med utgang, Stue med utgang, Kjøkken, Kontor, Bod | Bod med utvendig adkomst, Bod med utvendig adkomst 2 |                            |

### Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Vaskerom er byggemeldt som disponibelt rom og bør byggemeldes som vaskerom.  
Garderobe er tatt i bruk som del av soverom 1 i tilbygg fra 1991.  
Bod med utvendig adkomst 2 er ikke byggemeldt.  
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

### 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

*Kommentar:* Eier opplyser:

Imidlertid har vi fått rettet noen avvik; jordkabel er flyttet slik at den følger veggen opp til sikringsskapet. I tillegg er det tettet mellom skap og kabler på toppen av skapet. I tillegg har vi byttet lampe på soverom 2. Koblingsboksen i stuen ved dør mot entreen er også byttet.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er ikke godkjent lysforhold på soverom 2 i tilbygg fra 1991.

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

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 91         | 26         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                       | Rolle         |
|------------|---------------------------------|---------------|
| 04.12.2024 | Henrik Hals                     | Takstingeniør |
|            | Knut Johan Vognstølen           |               |
|            | Inger Johanne Borger Vognstølen | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr.          | snr. | Areal           | Kilde                                                 | Eieforhold |  |  |
|------------------|------|------|---------------|------|-----------------|-------------------------------------------------------|------------|--|--|
| 3107 FREDRIKSTAD | 696  | 2    | 13            | 0    | 1517.7 m²       | Målebrev. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede | Festet     |  |  |
| Adresse          |      |      | Festekontrakt |      | Neste justering |                                                       | Utløpsdato |  |  |
| Refsahlveien 103 |      |      |               |      |                 |                                                       |            |  |  |
| Hjemmelshaver    |      |      |               |      |                 |                                                       |            |  |  |
| Borger Bjørn     |      |      |               |      |                 |                                                       |            |  |  |

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Privat brønn.

#### Tilknytning avløp

Det er et minirensanlegg på eiendommen. Dersom minirensanlegget fortsatt skal brukes, må ny eier sende inn kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen til kommunens postmottak før anlegget tas i bruk.

#### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser det er tinglyst to stk. båtplasser i 1983.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Kommentar                    |
|-----------|------|------------------------------|
| 1 500 000 | 2004 | Overføring fra mor til sønn. |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                    | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                  |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger                                      |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Matrikkelrapport                               |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ferdigattest på pipe                           |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Utfyllende opplysninger om feste/festekontrakt |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar                                                                                                                |
|---------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 24.03.2025 |                                                                                                                          |
| 2       | 24.03.2025 |                                                                                                                          |
| 3       | 24.03.2025 |                                                                                                                          |
| 4       | 24.03.2025 |                                                                                                                          |
| 5       | 24.03.2025 | Eier har gitt nye opplysninger ang. musefeller, malt utvendig vegg, behandlet terassegulv og rekkverk og tomtestørrelse. |

# 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 elektroaglig 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 fukttinnhold 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/OQ8454>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Meglerfirma                 |  |
| Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler |  |
| Oppdragsnr.                 |  |
| 1111240163                  |  |

|                                 |
|---------------------------------|
| Selger 1 navn                   |
| Inger Johanne Borger Vognstølen |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Refsahlveien 103 |  |

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Poststed          | Postnr |
| GAMLE FREDRIKSTAD | 1634   |

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

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1111240163

## 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pipefornying og ny ovn. (2017)

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

Har vært mus, men, ingen skader.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Noe utbedring av det elektriske anlegget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektriske anlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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



## 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: 111240163

| NAME OF SIGNER                     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Inger Johanne Borger<br>Vognstølen | f88cd0e25a338fc46c24ff57<br>87c65d7a4549ab87 | 18.03.2025<br>19:58:48 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 111240163

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



Lasse Nilsen

Vår ref: 1111240163  
Fredrikstad, 27.03.2025

**Salg av Refsahlveien 103, 1634 Gamle Fredrikstad,  
gnr. 696, bnr. 2, fnr. 13 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune  
Eier: Bjørn Borger v/Inger Johanne Borger Vognstølen**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 8500,- kroner

Forfallsdato: 13 og 19

Neste avtalte regulering: 2029

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2019

Avtalt utløp av festekontrakten: 2062

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Nei: utestående beløp 4250,- kroner dekket 1/3

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Vurderes

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei SE vedlegg

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Se vedlegg vedr mulighet for kjøp

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei

\_\_\_\_\_ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

Bortfesteres underskrift

Lasse Nilsen

Telefonnummer 95268125 E-post Lasse.nilsen@Roppe.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Marius Martin Myren  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
marius.martin.myren@aktiv.no



## Informasjon

Torsnes 29/10-2024

Til tider kommer det spørsmål om kjøp av festet tomt. Jeg har nå besluttet at jeg vil vurdere dette i hvert enkelt tilfelle og de som nå har ønske om kjøp av sin festet tomt bes ta kontakt med meg innen 31/12-2024.

Det informeres samtidig om at eiendommen er omfattet av landbruksunntaket, «*dvs grunneier har rett til fritak for innløsning dersom festetomten tilhører en landbrukseiendom, og inntektene fra eiendommens samlede bortfestede areal som tilskudd til eiendommens driftsgrunnlag, tilsier at innløsning ikke bør skje*»

**Utgangspunktet for pris vil måtte være takst eller verdivurdering.**

Ta kontakt dersom det skulle være noen spørsmål 😊

Hilsen

Lasse Nilsen

Mob 95268125

Mail: lasse.nilsen@roppe.no

## Matrikkelrapport for Festgrunn 3107-696/2/13

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 2 403.2      |
| Etablert dato  | 21.09.1955 | Historisk oppgitt areal | 1 517.7      |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde    | 1 - Målebrev |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 2            |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD  |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn         | Pers.nr/org.nr. | Rolle                | Status     | Adresse | Andel |
|--------------|-----------------|----------------------|------------|---------|-------|
| BIØRN BORGER |                 | F - Fester           | B - Bosatt |         | 1/1   |
| LASSE NILSEN |                 | H -<br>Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/1   |

## Forretninger

| Forretningstype            | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering         | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| ON - Omnummerering         | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| AF - Annen forretningstype | 09.09.2011      | 09.09.2011    | J155/11       |            |
| AF - Annen forretningstype | 09.09.2011      | 09.09.2011    |               |            |
| ON - Omnummerering         | 07.01.1994      |               |               |            |

## 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              |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|------------|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 01.01.1978     | 1 518.5    |                           |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 01.01.1978     | 884.7      | VA - Hjelpelinje vannkant |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Status           |
|------------|-----|--------------------------------------|------------------|
| 146903126  | 0   | 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol  | TB - Tatt i bruk |
| 146903134  | 0   | 182 - Garasjeuth. anneks til fritidb | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 146903126: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering   | BRA Bolig       | 0.0                      |
| Antall boenheter | 0                        | BRA Annet       | 115.0                    |
| Antall etasjer   | 1                        | BRA Totalt      | 115.0                    |
| Avløp            | 3 - Ingen kloakk         | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Registrert dato |
|-------------------------|------------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk        |            | 15.05.2006      |
| EB - Endre bygningsdata | 05.11.2020 | 05.11.2020      |

**Bruksenheter**

| Type             | Leilighetsnr. | BRA   | Rom | Bad | Kjøkken |
|------------------|---------------|-------|-----|-----|---------|
| F - Fritidsbolig | H0101         | 115.0 | 0   | 0   |         |

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 0         | 0.0       | 115.0     | 115.0      | 0.0        |

**Bygning 146903134: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb**

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

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus   | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk |      | 15.05.2006      |

**Bruksenheter**

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

**Adresser**

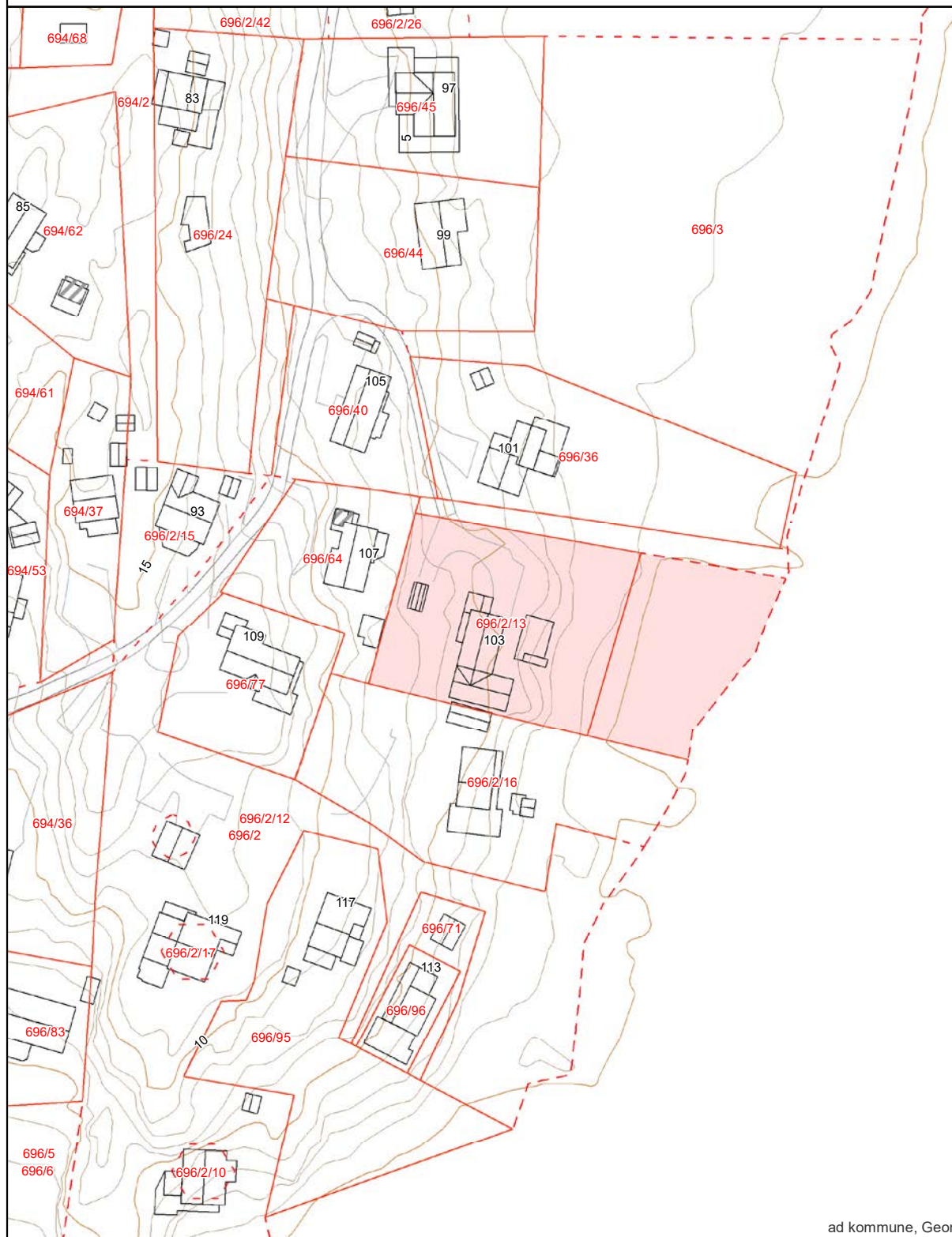
| Vegnavn      | Nummer | Navn | Poststed               |
|--------------|--------|------|------------------------|
| Refsahlveien | 103    |      | 1634 GAMLE FREDRIKSTAD |





Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-06

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



ad kommune, Geomatikk



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



85

Areal og koordinater:

|                       |               |                     |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 1518.5                |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode   | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------|------------------|--------|
| 1      | 6559556.18184 | 616689.333802 | Ikke spesifisert      | 0.11   | Ukjent          |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 2      | 6559556.19187 | 616689.222502 | Ikke spesifisert      | 42.85  | Ukjent          |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 3      | 6559566.13367 | 616647.559874 | Ikke spesifisert      | 33.8   | Ukjent          |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 4      | 6559598.71323 | 616656.49426  | Ikke spesifisert      | 0.08   | Ukjent          |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 5      | 6559598.77932 | 616656.448155 | Ikke spesifisert      | 43.86  | Ukjent          |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 6      | 6559591.10062 | 616699.612809 | Ikke spesifisert      | 36.42  | Ukjent          |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 696/2/13/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-06



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:    |
| 884.7                 |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsett i | Lengde | Grensepunkttype        | Hjelpelinjetype | Målemetode      | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------|
| 1      | 6559551.57182 | 616708.546894 | Ikke spesifisert      | 0.09   | Geometrisk hjelpепunkt |                 | Aerotriangulert | 58               | 0      |
| 2      | 6559551.5936  | 616708.454606 | Ikke spesifisert      | 19.68  | Ukjent                 |                 | Totalstasjon    | 14               | 0      |
| 3      | 6559556.18184 | 616689.333802 | Ikke spesifisert      | 36.42  | Ukjent                 |                 | Totalstasjon    | 14               | 0      |
| 4      | 6559591.10062 | 616699.612809 | Ikke spesifisert      | 28.05  | Ukjent                 |                 | Totalstasjon    | 14               | 0      |
| 5      | 6559586.28547 | 616727.234465 | Ikke spesifisert      | 40.18  | Geometrisk hjelpепunkt |                 | Aerotriangulert | 58               | 0      |



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

## Eiendomsrapport for 696 / 2 / 13 / 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          |
|--------------|------------|-------------------|
| 25340        | 1431       | Slam tilsyn hytte |

### 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



# Grunnkart



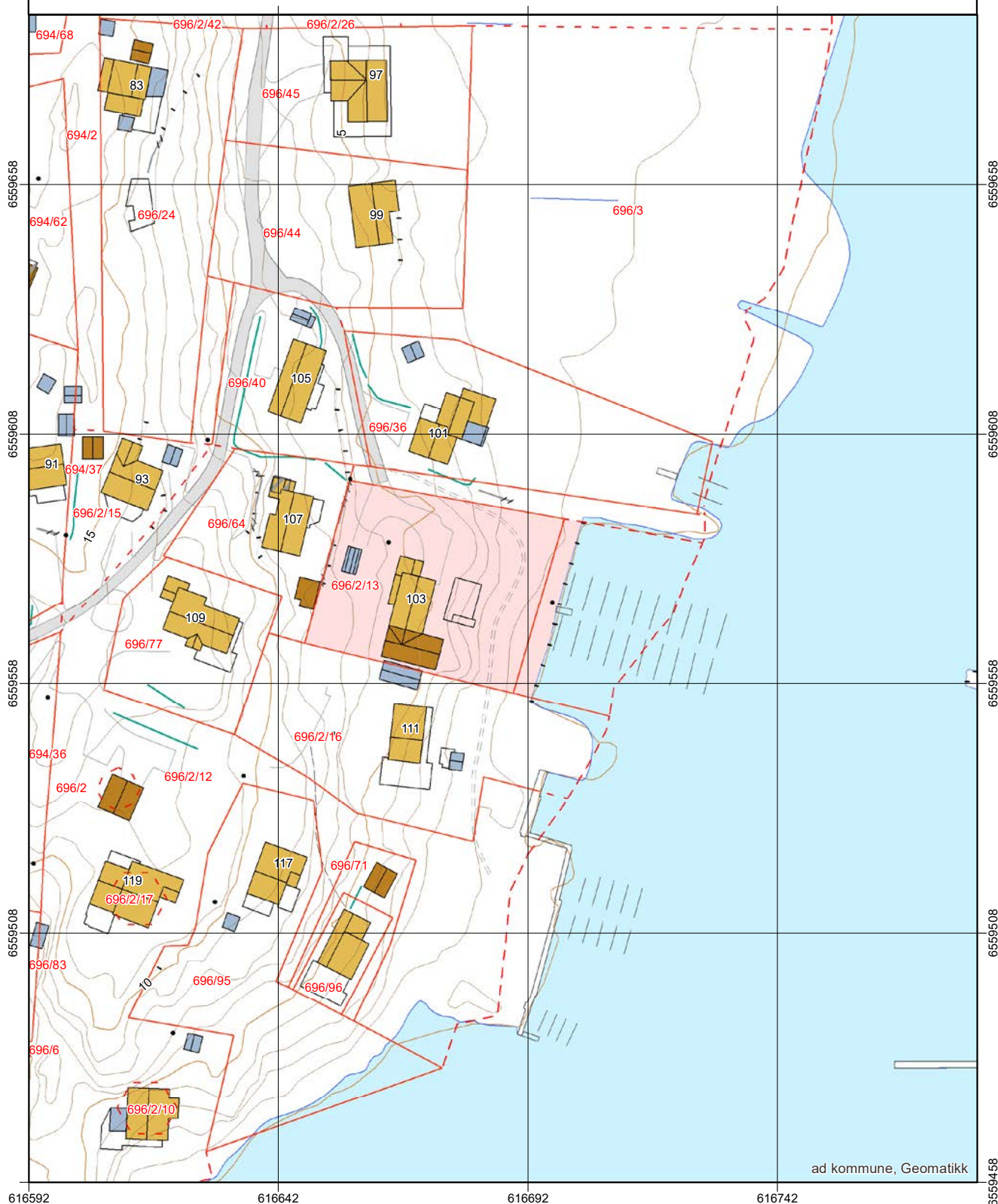
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 696/2/13/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-06



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





## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

|          |     |                  |   |       |    |       |  |
|----------|-----|------------------|---|-------|----|-------|--|
| Gnr.:    | 696 | Bnr.:            | 2 | Fnr.: | 13 | Snr.: |  |
| Adresse: |     | Refsahlveien 103 |   |       |    |       |  |

## 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: | <input checked="" type="checkbox"/> | Sist tilbud, dato: 07.06.2022 |  |  |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: |                                     | Ukjent:                       |  |  |
|                                                                   |     |                                     |      |                                     |                               |  |  |
| Røykløp feid/ sjekket                                             | Ja: |                                     | Nei: | <input checked="" type="checkbox"/> | Sist tilbud, dato: 07.06.2022 |  |  |

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Borger Bjørn

Opsundveien 87b

1726 Sarpsborg

**Adresse:** Refsahlveien 103 ( - - )  
**Bygningsnr:** 146903126  
**Eiendom:** 696 / 2 / 13 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 1  
**Tilsyn:** Ikke utført 07.06.2022  
**Hyppighet:** Hvert 6. år

**Dato:** 10.12.2024  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Remi Karlsen  
**Avtale nr:** 25340

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

**Avvik røykløp:**

**Gjelder:** Tegl m/ stålforing

**Plassering:**

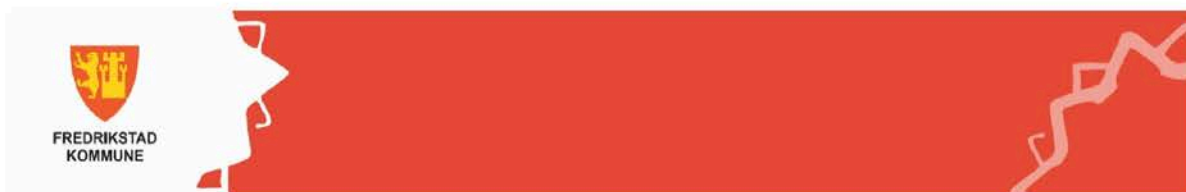
- 1 Adkomst til tak

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

**OBS !**

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





## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. desember 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 696 Bruksnr.: 2 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 103  
Adresse: Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

| 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](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)



## Fredrikstad kommune

**Adresse** Postboks 1405, 1602

**Telefon**

Utskriftsdato: 13.12.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 696 **Bruksnr.:** 2 **Festenr.:** 13

**Adresse:** Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

**Referanse:** 1111240163

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

#### Vedlegg

1 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



HENRIKSENS BRENSSELFØRRETNING OG VARMESENTER AS  
Asbjørn Eikeland  
Østkilen 6  
1621 GRESSVIK

**Deres referanse**

**Vår referanse**

2016/16554-5-212402/2016-NINBAZ

**Klassering**

696/2/13

**Dato**

24.11.2016

### Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
1791/16

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 23.11.2016. (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Refsahlveien 103, Borge**

**Gnr. 696**

**Bnr. 2**

**Fnr. 13**

### 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

Nina Slavica Bazler  
avdelingsingeniør

#### Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 94      Bankkonto:





# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 696/2/13/0

Eierrepresentant: Borger Biørn

Regningsmottaker: Borger Biørn

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |           |                  |     |
|------------|------------------|----------------|-----------|------------------|-----|
| Type       | Festegrunn       | Bruksnavn      |           | Grunnforensing   | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja        | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 696              | Seksjonert     | Nei       | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 2                | Oppgitt areal  | 1517,7 m2 | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 13               | Beregnet areal | 2403,2 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |           |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                        |              |      |           |               |
|---------|------------------------|--------------|------|-----------|---------------|
| Adresse | Refsahlveien 103       | Tilleggsnavn |      | Kirkesogn | Torsnes       |
|         | 1634 GAMLE FREDRIKSTAD | Grunnkrets   | Kile | Valgkrets | Torsnes skole |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier         | Adresse         | Postnr/Sted    | Eierandel | Rolle  |
|--------------|-----------------|----------------|-----------|--------|
| BORGER BIØRN | OPSUNDVEIEN 87B | 1726 SARPSBORG | 1/1       | Fester |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare |                     | Grunnlag          | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|------|---------------------|-------------------|-------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 1142 | HYTTERENOVASJON     | 1,00 Felles       | kr 922,00   | 01.02.2025 | 1/1   | 0     | kr 1 153,00        |
| 262  | VANN HYTTE ½ÅR      | 90,00 M3          | kr 16,80    | 01.02.2025 | 1/1   | 0     | kr 1 890,00        |
| 1431 | Slam tilsyn hytte   | 1,00 År           | kr 3 542,00 | 01.02.2025 | 1/1   | 0     | kr 3 542,00        |
| 272  | VANN HYTTE FASTGEB. | 1,00 Boenh        | kr 1 279,00 | 01.02.2025 | 1/1   | 0     | kr 1 599,00        |
| 158  | BRANNTILSYN HYTTE   | 1,00 1 løp        | kr 253,00   | 01.02.2025 | 1/1   | 0     | kr 253,00          |
| 1402 | SLAMTØMMING         | 1,00 Tett t       | kr 1 948,40 | 01.02.2025 | 1/1   | 0     | kr 2 436,00        |
| 63   | Eskatt Fritid       | 4 301 100,00 0/00 | kr 3,20     | 01.02.2025 | 1/1   | 0     | kr 13 763,00       |
|      |                     |                   |             |            |       |       | kr 24 636,00       |



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                   |                    |                                       |          |
|-------------------|--------------------|---------------------------------------|----------|
| Gnr: 696          | Bnr: 2             | Fnr: 13                               | Snr: 0 ▼ |
| Adresse:          | Refsahlveien 103 ▼ |                                       |          |
| Areal:            | ca. 1517,7 m² *    | Resterende areal mot sjø er usikkert. |          |
| Antall boenheter: | 0                  |                                       |          |

#### OBS !

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

### Planopplysninger:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan, navn:</b><br><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a><br><a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a><br><a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br><br>320 - Flomfare, H320 Storm<br>560 - Hensyn naturmiljø, H560<br>1120 - Fritidsbebyggelse<br>2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)<br>3040 - Friområde<br>6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br><br>juni 15, 2023    |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br><br>362 Reg.endr. for Roppestad, småbåthavn gnr. 696 bnr. 2 Ødegårdskilen                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Formål/Hensynssone:</b><br><br>150 - Fritidsbebyggelse<br>333 - Parkeringsplass<br>601 - Privat vei<br>619 - Privat småbåthavn                                                                                                                 | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br><br>oktober 21, 1993 |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b><br><br><a href="#">Regbest362_130.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |

\*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.

#### Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 13.12.2024





# 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 planprogrammet | 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 |
|  |    | Utleieholdsbare                                 |
|  | G  | Grav og urnelund                                |
|  | KA | Kombinert bebyggelse og anleggsformål           |

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

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

### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

|  |    |                                 |
|--|----|---------------------------------|
|  | GR | Blågrønn struktur               |
|  |    | Naturområde                     |
|  |    | Turdrag                         |
|  |    | Friområde                       |
|  |    | Park                            |
|  |    | Kombinerte grønnsstrukturformål |

### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

### HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

|  |        |                                |
|--|--------|--------------------------------|
|  | H455-1 | Hensynssone ras- og skredfare  |
|  | H455-2 | Hensynssone flomfare           |
|  | H455-3 | Hensynssone høyspenningsanlegg |
|  | H455-4 | Hensynssone militært område    |

b) Infrastruktursone

|  |        |                               |
|--|--------|-------------------------------|
|  | H410-1 | Krav vedrørende infrastruktur |
|--|--------|-------------------------------|

c) Soner med angitt særlige hensyn

|  |        |                         |
|--|--------|-------------------------|
|  | H455-5 | Hensynssone landbruk    |
|  | H455-6 | Hensynssone friluftsliv |
|  | H455-7 | Hensynssone landskap    |
|  | H455-8 | Hensynssone naturmiljø  |
|  | H455-9 | Hensynssone kulturmiljø |

d) Båndleggingsone

|  |         |                                                         |
|--|---------|---------------------------------------------------------|
|  | H455-10 | Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven |
|  | H455-11 | Båndlegging etter lov om naturvern                      |
|  | H455-12 | Båndlegging etter lov om kulturminner                   |

e) Gjennomføringsone

|  |         |                            |
|--|---------|----------------------------|
|  | H455-13 | Krav om felles planlegging |
|--|---------|----------------------------|

### SAMFERDSEL

|                    | Nåværende | Framtidig |
|--------------------|-----------|-----------|
|                    | Tunnel    | Tunnel    |
| Fjernveg           |           |           |
| Hovedveg           |           |           |
| Samleveg           |           |           |
| Gang- og sykkelveg |           |           |
| Sykkelveg          |           |           |
| Turveg/turdrag     |           |           |
| Kollektivtrasé     |           |           |
| Jernbane           |           |           |
| Farled             |           |           |
| Småbåthavn         |           |           |
| Kollektivnutepunkt |           |           |

### JURIDISK LINJE

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

## AREA FORMULA

[illegible][illegible]

 Flancemiss for regularinsolauer under artikel

[illegible]



# 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                                      | Busstreminn                                                                 | Naturvernområde(på land)                          |
| Brukar                                   | Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)           | Bussholdeplass                                                              | Naturvernområde i sjø og vassdrag                 |
| Tunnellåpning                            | Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) | Drosjeholdeplass                                                            | Klimaveronsone                                    |
| 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                        | Almennutttig barnehage                                   | Småbåtanlegg(landdelen)                                                     | Handelsgartneri                                   |
| Grensemerke, annen type                  | Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)        | Trafikkområde i sjø og vassdrag                                             | Område for særskilte anlegg                       |
| Juridiske linjer                         | Almennutttig Kirke                                       | Skipsled                                                                    | Taubane                                           |
| Sti                                      | Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)            | Havneområde i sjø                                                           | Fornøyelsespark                                   |
| Regulert tomtgrense                      | Almennutttig 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.              | OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER              | Annet trafikkområde(på land)                                                | FELLESONRÅDER                                     |
| Grense for bevaring                      | Garasjeanlegg                                            | FRIMRÅDER                                                                   | Felles avkjørsel                                  |
| Bygg som skal bevares                    | Bensinstasjon                                            | Park                                                                        | Felles adkomst(*)                                 |
| Byggegrense                              | Annet byggeområde                                        | Turveg                                                                      | Felles gangareal                                  |
| Grenser, bygg, fjernes                   | LANDBRUKSOMRÅDER                                         | Skiltype                                                                    | Felles parkeringsplass                            |
| Byggelinje/-grense                       | Område for jord- og skogbruk                             | Anlegg for lek                                                              | Felles lekeareal for barn                         |
| Tre                                      | Område for jordbruk(*)                                   | Anlegg for idrett og sport                                                  | Felles gårdsplass                                 |
| Støyskjerm                               | Område for reindrift                                     | Leirplass                                                                   | Fellesareal for garasjer                          |
| Eiendomsgrense som skal oppheves         | Område for gartneri                                      | Annet friområde                                                             | Felles grøntareal                                 |
| Reguleringsplan bestemmelser             | Område for parsellhager                                  | Friområde i sjø og vassdrag                                                 | Annet Fellesareal for flere eiendommer            |
| Reguleringsplangrenser                   | Annet landbruksområde                                    | Badeområde                                                                  | KOMBINERTE FORMÅL                                 |
| Formålsgrenser                           | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER                                | Småbåthavn                                                                  | Bolig/Forretning                                  |
| Jernbanelinjer                           | Kjøreveg                                                 | Regattabane                                                                 | Bolig/Forretning/Kontor                           |
| Jernbanelinje                            | Gate med fortau                                          | Annet friområde i sjø og vassdrag                                           | Bolig/Kontor                                      |
| Situasjonslinjer, jernbane               | Annen veggrunn                                           | SPESIALOMRÅDER                                                              | Bolig/Offentlig                                   |
| Eiendomsgrenser                          | Gang-/sykkelvei                                          | Privat vei                                                                  | Forretning/Kontor                                 |
| Målte grenser                            | Sykkelvei                                                | Privat parkering(*)                                                         | Forretning/Kontor/Industri                        |
| Målte grenser                            | Gangvei                                                  | Park(*)                                                                     | Forretning/Industri                               |
| Ikke-målte grenser                       | Kjørbar gang-/sykkelvei(*)                               | Parkbøtte i industristrek                                                   | Forretning/Kontor/Offentlig                       |
| Frihåndstegnede grenser                  | Fortau(*)                                                | Campingplass                                                                | Kontor/Industri                                   |
| Kommunegrenser                           | Gatetun                                                  | Friluftsområde(på land)                                                     | Kontor/Offentlig                                  |
| Reguleringsplan - bestemmelser           | Torg                                                     | Friluftsområde i sjø og vassdrag                                            | Kontor/Bensinstasjon                              |
| Fareområde                               | Forts..                                                  | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig                            | Offentlig/Almennutttig                            |
| Restriksjonsområde                       |                                                          | Golfbane                                                                    | Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)       |
| Bevaringsområde                          |                                                          | Grav- og urnelund                                                           | Annet kombinert formål                            |
| Fornøyelsesområde                        |                                                          | Privat småbåtanlegg(land)                                                   | Unyansert formål(kun for eldre planer)            |
| Rekkefølgeområde                         |                                                          | Privat småbåtanlegg(sjø)                                                    | Reguleringsplaner                                 |
| Reguleringsplan - formal                 |                                                          | Område for anlegg i grunnen                                                 | Vannflater                                        |
| BYGGEOMRÅDER                             |                                                          | Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet                    | Vannflater                                        |
| Område for boliger med tilhørende anlegg |                                                          | Drikkevannsmagasin                                                          | Planomriss for reguleringsplaner under arbeid     |
| Frittliggende småhusbebyggelse           |                                                          | Vann- og avlepningsanlegg                                                   |                                                   |
| Konsentrert småhusbebyggelse             |                                                          | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg                             |                                                   |
| Blokkbebyggelse                          |                                                          | Anlegg for telekommunikasjon                                                |                                                   |
| Garasjer i boligområder                  |                                                          | øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar                 |                                                   |
| Område for forretning                    |                                                          | Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass |                                                   |
| Område for kontor                        |                                                          |                                                                             |                                                   |
| Forts..                                  |                                                          |                                                                             |                                                   |



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 696/2/13/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-06



Planident: 362  
Ikrafttredelsesdato: 21.10.1993  
Plannavn: Reg.endr. for Roppestad, småbåthavn gnr. 696 bnr. 2 Ødegårdskilen

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.: 362

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SMÅBÅTHAVN ROPPESTAD,  
GNR. 96 BNR 2, ØDEGÅRDSKILEN I BORGE.

Dato 13.5. 1993.

Sist revidert "Egengodkjent av kommunestyret 21. oktober 1993"

1. REGULERINGSFORMÅL.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser til følgende formål:

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Byggeområde   | Fritidsbebyggelse            |
| Spesialområde | Privat småbåthavn sjøareal   |
|               | Friluftsområde               |
|               | Friluftsområde sjø           |
|               | Privat kjørevei og parkering |
|               | Privat gangvei               |

2. Byggeområde "Fritidsbebyggelse"

Innenfor området tillates ikke oppført nye fritidshus, eller vesentlige utvidelser av eksisterende fritidshus.

3. Spesialområde "Privat småbåthavn – sjøareal".

Innenfor området tillates nye private bryggeanlegg for 34 småbåter. Anlegget skal byggeanmeldes og godkjennes av bygningsrådet og havnemyndighetene. Det tillates ikke oppført bygninger eller andre anlegg i området eller tilgrensende arealer. Det skal tas hensyn til at anleggene ikke virker for dominerende. Tiltakshavere for de nye småbåthavnene er ansvarlig for at alle gamle bryggeanlegg innenfor reguleringsområdet blir fjernet senest 3 måneder etter at nytt felles bryggeanlegg er godkjent, med unntak av markering a) på plankartet hvor bryggeanlegg for 2 båter tidligere er fastsatt.

4. Spesialområde "Friluftsområde".

Innenfor området kan utgravde masser fra etableringen av småbåthavnen legges opp. Området skal planeres, tilsåes og tilplantes med naturlig strandvegetasjon senest 3 mnd . etter avsluttet graving.

Tiltakshaver er ansvarlig for istandsetting.

Det tillates ikke oppført bygninger eller kran/slipp i området.

Området tillates ikke nyttet som opplagsplass for småbåter eller annet opplag.

Friluftsområdet er adkomstsone til bryggene.

5. Spesialområde "Friluftsområde sjø

Innenfor området tillates ikke privat bryggeanlegg eller andre anlegg i sjøen

6. Spesialområde "Privat gangvei .

Området tillates ikke nyttet for biltrafikk. Gangveien er adkomst til friluftsområde og brygger.

7. Spesialområde "Privat kjørevei og parkering".

Privat vei skal benyttes som adkomst til småbåthavnen. Parkering av kjøretøyer skal fortrinnsvis foregå ved de respektive fritidstomter som er tilknyttet småbåthavnen. Areal angitt ved enden av privat kjørevei, kan benyttes til parkering for de tiliggende fritidshus.

Mindre vesentlige unntak/endringer fra reguleringsplanen og fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 696/2/13/0

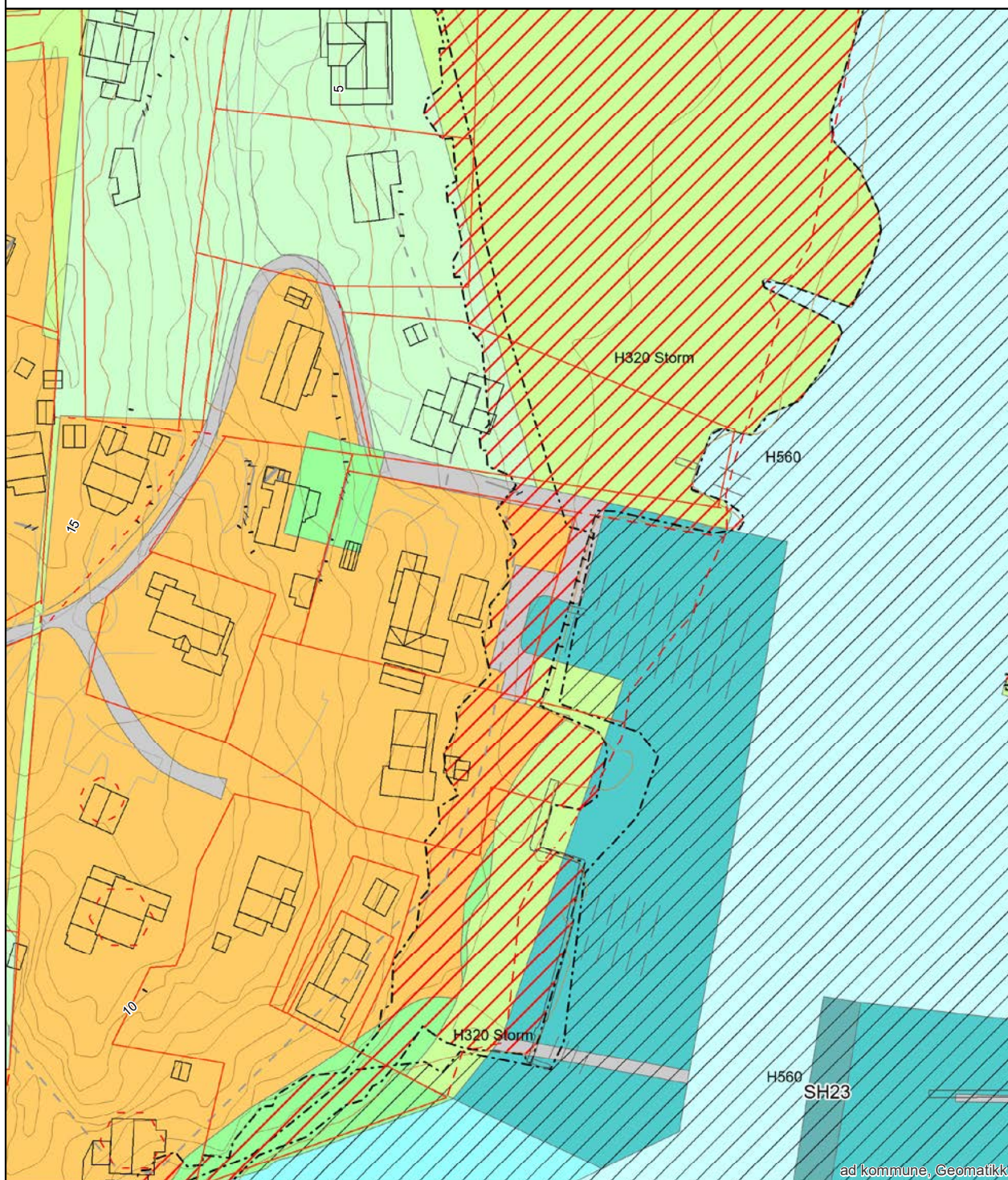
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-06



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.





# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 696/2/13/0

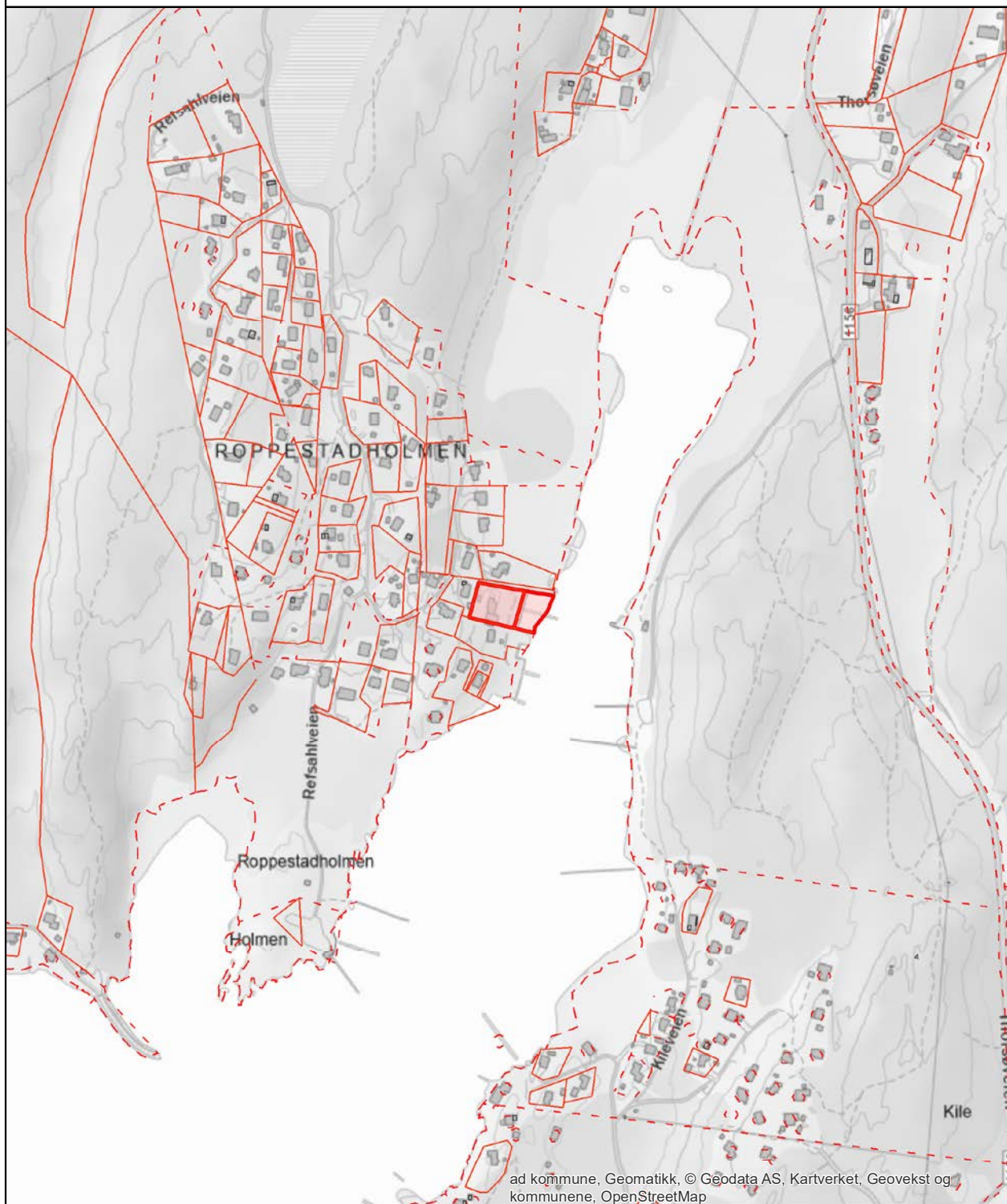
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-12-06



Planident:  
Plannavn:

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

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



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

# Grunnkart med ortofoto



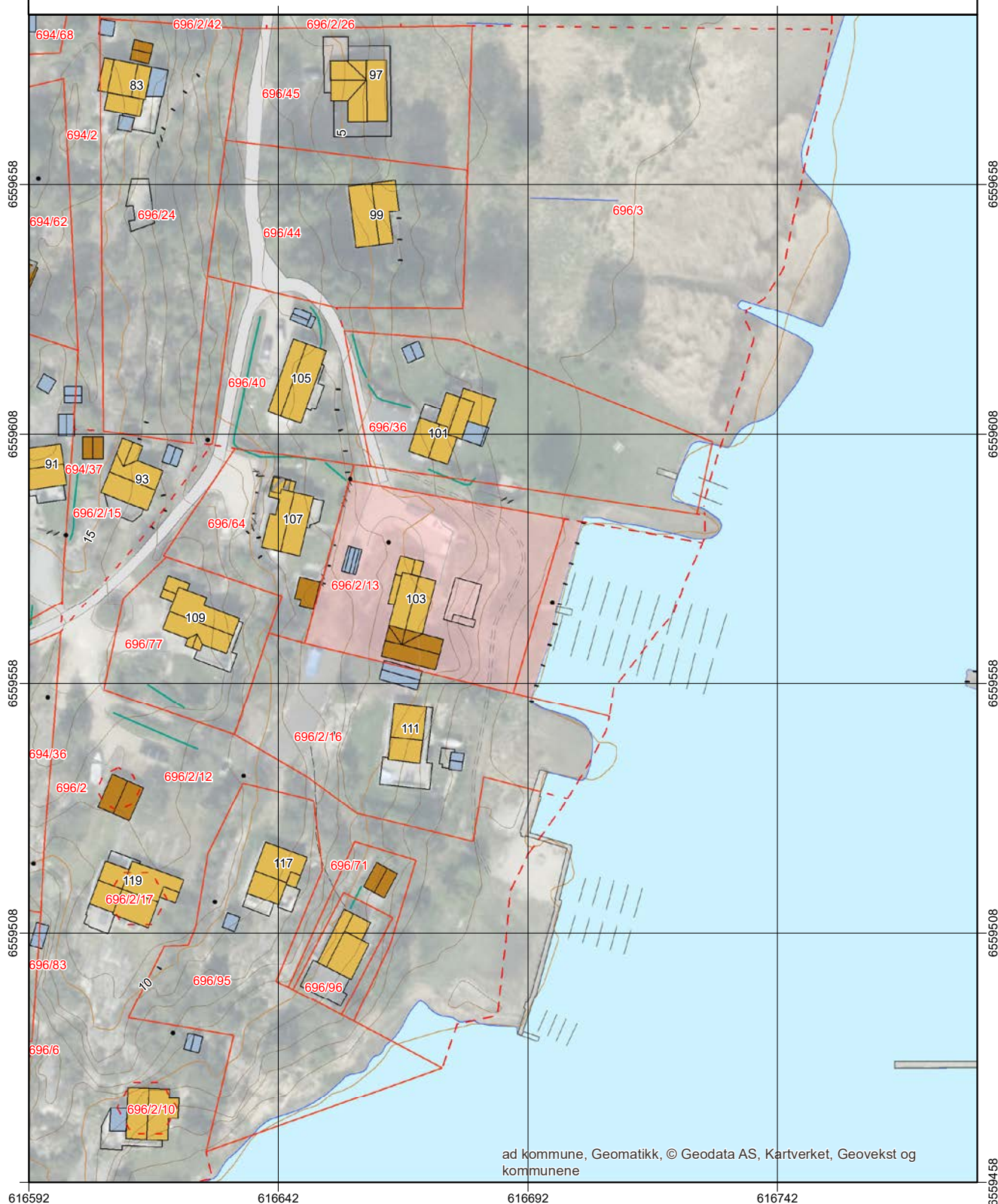
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 103, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 696/2/13/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-06



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



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





Fasade mot ØST



Fasade mot NORD

Hytta har varig bindingsverk med isolasjon.

Takspærrene har 20 tål. Taket skal tekkes med taksten.

Det skal skapes hel plate under skygget.

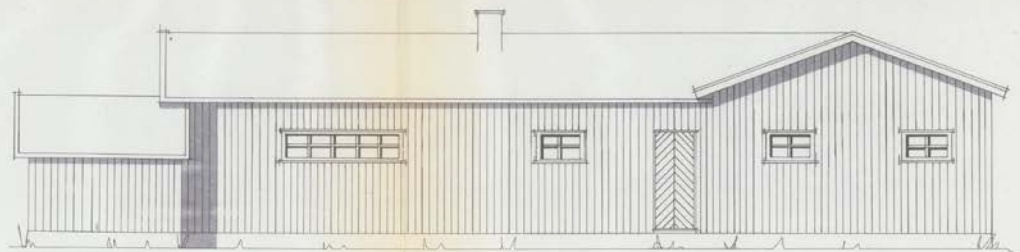
Godkjent. Borger byrå  
19.11.1991. Side 10. 674/

**Fritidshus D-13**  
**Hans-Petter Borger**  
**Ødegaardskilen**

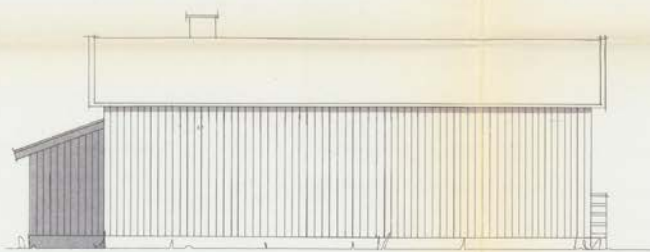
BRØDRE KONGSÅNE  
10.11.1991  
J.M. 10.11.1991

**M-1:50**

P. S. Mørdgaard - 91



Fasade mot VEST



Fasade mot SYD

Gedhøst, Borger i angivet  
Vej 1967, 1. 47-50

Fritidshus D-13

Hans-Petter Borger

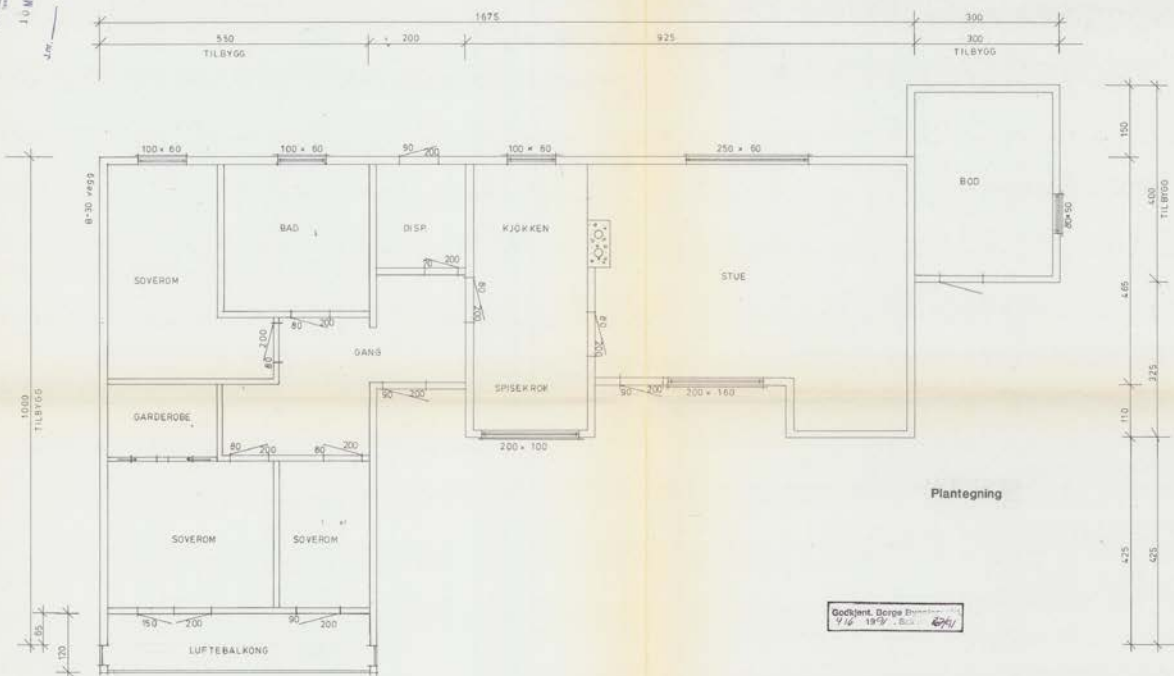
Ødegaardskilen

M-1:50

10 MAI 1981  
BORGE KOMMUNE  
Arkiv nr. 105

A. G. Mikkelsen - 97

BORGER KOMMUNE  
10. MAJ 1992  
Ark. 10



Fritidshus D-13  
Hans-Petter Borger  
Ødegaardskilen M-1:50

A. G. M. Høegsland - 91



Avskrift av dagbok nr. 1593 1955

Sarpsborg Sørenskriverebete

Eksempel kr. 5.00.

J. K.

### Leiekontrakt.

Undertegnede, Aksel Roppestad, Torsnes, har bortleid en tomt på gården Roppestads eiendom, gårds.nr. 96, br.nr. 2 i Torsnes, til Rolf Gunnar Nilsen, Torsnes.

Hyttetomten grenser til Ödegårdskilen. Utgangspunktet er fra krysshugget sten i nord og rett linje øst til vannet, langs <sup>gjerdet</sup> som deler mellom Lars Roppestad og Aksel Roppestad.

Fra samme krysshugget sten ca 38 m. rett linje sør til krysshugget merke i fjellet.

Fra samme kryss i rett linje øst til furu som deler mellom Bjørge Jensen og derfra rett linje øst til vannet.

Trær som befinner seg på tomten er Rolf Gunnar Nilsens eiendom, da de er kjøpt og betalt av ham.

Tomten er ca 1 mål og leien er kr. 50,- pr. år fra dags dato - 5/9-55 - med forskuddsbetaling.

Tidsrum for leien er 50 år.

Torsnes den 5/9 1955.

Rolf Gunnar Nilsen  
Som leier.

Aksel Roppestad  
Som bortleier.

Til vitterlighet.

Nils Bråten  
Bråten.

Thordis Bråten

Tomten har fått nr. 13 av gnr. 96 brnr. 2, Torsnes.

Festekontrakt for tomt  
til bolig, fritidshus,  
forretning og industri.

*Fornyelse***FESTEKONTRAKT**

DAGBOKFØRT

13 MAI 82 01432

SØREN SKRIVEREN

§ 1

BORTFESTER: *Tora og Ivar Nilsen* Fødselsnr. <sup>1</sup> .....Adresse *Roppestad 15, Torsnes, 1600 Fredrikstad Ø.*

fester herved bort til

FESTER: *Asbjørn Borger* Fødselsnr. <sup>1</sup> *230621* .....Adresse *Statens Kolstadsvei 20 Tune 1700 Sarpsborg.*

en tomt av sin eiendom

G.nr. *96* b.nr. *2* i *Borge* kommuneTomtens betegnelse: *Tomt nr 13,* areal: *1517,7* m<sup>2</sup>2) iflg. skylddelingsforretning/målebrev datert *5/4-1982.*

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

*Se målbrev*Tomten skal benyttes til *Fritidsbolig.*

2) og overtas av festeren uten/med opparbeidet adkomstvei.

2) med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:

§ 2

**FESTEAVGIFT**I festeavgift betaler festeren kr. *300,-* pr. år, forskuddsvis, hel/ halvårlig, første gang den *1982*

beregnet etter ..... % p.a. av tomteverdien kr. ....

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.



## § 3

**FESTETIDEN**

Festetiden er .....80..... år regnet fra .....1981.....

- 1) Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene.

## § 4

**PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN**

- 1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

- 1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter .....

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

## § 5

**OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE**

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

Grunneieren forbeholder seg forkjøpsrett av hytten etter takst.  
Festeren kan overdra tomten til nærmeste familie før bortfesterens forkjøpsrett til hytten trer i kraft.

**RETTIGHETER OG VILKÅR**

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Festeren har rett til gangvei over hovedbølet.  
Tomten går til vannet og grenser til Ødegårdkilen.  
Grunneieren har rett til fertsel med traktor over stranden for videre ankomst til sin eiendom ifølge målebrev.  
Grunneieren sørger for stengsel med låsbar bom eller grind, for hindre annen ferdsel med motorkjøretøy.



## § 7

## VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne,

## § 8

## OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av .....Festeren.....

- 1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
- 3) meglerprovisjon).

## § 9

## TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres efter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Roppestad den 11/5-82  
Ivar Nilsen Torc Nilsen

Som fester:

rumo den 11/5-82  
Albjørn Børge

Jeg/vi<sup>1</sup> bekrefter<sup>2</sup> at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>1</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>1</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Anne-Grethe Hermansen  
Vitneunderskrift

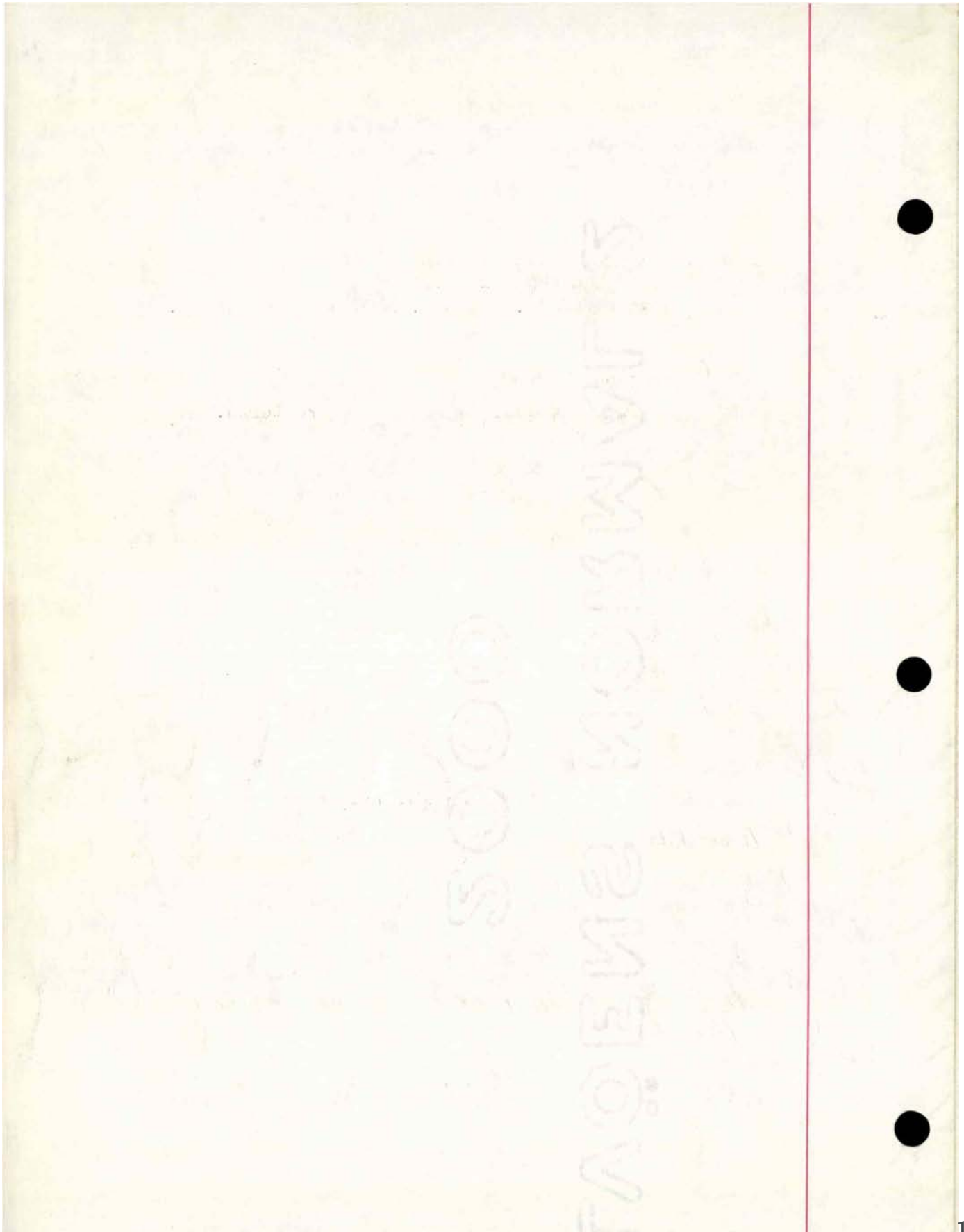
Per Børresen  
Vitneunderskrift

ANNE-GRETHERMANSSEN  
Gjentas med blokkbokstaver

Per Børresen  
Gjentas med blokkbokstaver

1) Stryk det som ikke passer.

2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vit-



DAGBOKFØRT

12.10.90 11607

SARPSBORG BYRETT

## AVTALE VEDRØRENDE BOREBRØNN.

Eier av hytte på tomt g.nr. 96 br.n 77 og eier av hytte på tomt nr.13 av g.nr. 96 br.n 2 i Borge kommune har felles borebrønn.

Brønnen er boret på g.nr. 96 br.n 77.

Partene har lik eiendomsrett til borehullet og utstyret som hører med.

Utgiftene til boring og utstyret i forbindelse med anlegget er fordelt likt mellom eierne av hytte på g.nr. 96 br.n. 77 og eierne av hytte på tomt nr. 13 av g.nr. 96 br.n. 2. Framtidige vedlikeholdsutgifter skal også deles likt.

Eier av hytte på tomt nr. 13 av g.nr. 96 br.n. 2, må ha mulighet til å komme inn og kontrollere boreanlegget som er plassert i hytta på gr.n. 96 br.n. 77, da strømmen til anlegget er koblet der, samt det nødvendige utstyret i forbindelse med anlegget. Utgiftene til strøm skal fordeles likt mellom eier av hytte på tomt g.nr. 96 br.n. 77 og eier av hytte på tomt nr. 13 av g.nr.96 b.nr.2, etter denne utregningsnøkkel.

Utregningsnøkkel:  $(\frac{\text{Gjennomsnittpris pr.kwt.} \cdot 123,04687}{2}) = \text{kr.} + \text{mva.}$

Eier av hytte på tomt nr.13 av g.nr. 96 br.n. 2 betaler sin avgift på strømmen til eier av hytte på tomt g.nr. 96 br.n. 77, straks etter mottakelse av strømmregning fra Fredrikstad el.verk.

Eier av hytte på tomt nr.13 av g.nr. 96 br.n. 2. Grunneier

Hans-Petter Borger

*Hans-Petter Borger*

*Ivar Nilsen* Ivar Nilsen

*Tore Nilsen* Tore Nilsen

Eier av hytte på tomt g.nr. 96 br.n. 77.

Solveig Vestereng

Olav Vestereng

*Solveig Vestereng*  
*Olav Vestereng*

Vannledningen til hytte på tomt nr.13. av g.nr.96 br.n.2.krysser eiendommen gr.n. 96. br.n. 64.

Eier av hytte på denne eiendommen, Inger-Lise Borger Karlsen har gitt tillatelse til dette. Tillatelsen skal være for all framtid.

Eier av hytte på tomt g.nr. 96 br.n. 64.

Inger-Lise Borger Karlsen



REGISTRERT

29 MARS 1993

712

SARPSBORG BYRETT

DAGBOKNR. 3011

AVTALE OM BYGGING AV BÅTHAVN PÅ EIENDOMMEN  
D13, G.nr. 96, B.nr. 2. DENNE AVTALEN ER MELLOM  
EIERNE AV HYTTE D13 OG INDRE ØDEGÅRDKILEN  
BÅTFORENING. (D 13 har fæstenr. 13)

Det er inngått avtale om bygging av båthavn på forannevnte eiendom av de forannevnte parter. Båthavnen skal bestå av 1stk. flytebrygge med maksimum 18 båtplasser.

Mellom eierne av hytte D13 og Indre Ødegårdkilen Båtforening er det inngått følgende avtale:

Eierne av hytte D13, Inger og Hans-Petter Borger lar sin tidligere utgravde båthavn inngå i den nye brygges havn. Som vederlag for dette og for øvrige ytelser avstår Båtforeningen 2-to-valgfrie båtplasser, vederlagsfritt og uten årlig avgift. Båtplassene skal tilhøre hytte D13. Eierne av hytte D13 forplikter seg også til å delta i vedlikeholdet av brygga, og betale en årlig vedlikeholdsavgift som er beregnet til kr. 100.

Det skal ikke være noe båtopplag på stranden, og ikke skje noen parkering som berører eiendommen D13. Eventuell oppsetting av båthus, krakker o.l. skal avtales med eier av hytte D13. Vårdugnad som vedrører havnen skal utføres før 17.mai. Båtforeningen er ansvarlig for at det til enhver tid er ryddig og i orden i havnen.

NB! Denne avtalen skal tinglyses og utgiftene vedrørende dette skal betales av båtforeningen.

Torsnes den

For eierne av hytte D13.

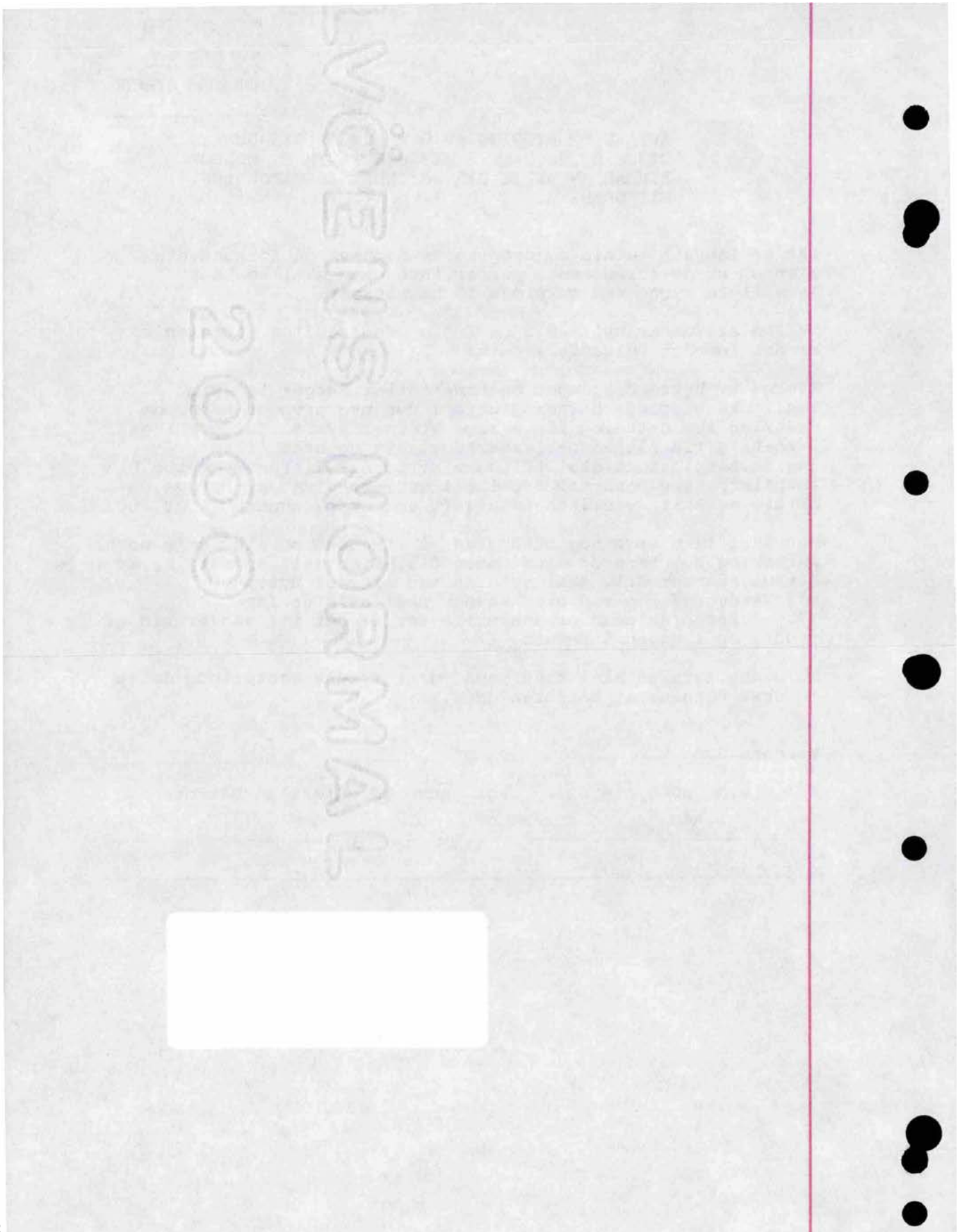
For Indre Ødegårdkilen Båtforening.

Inger Borger  
Hans-Petter Borger

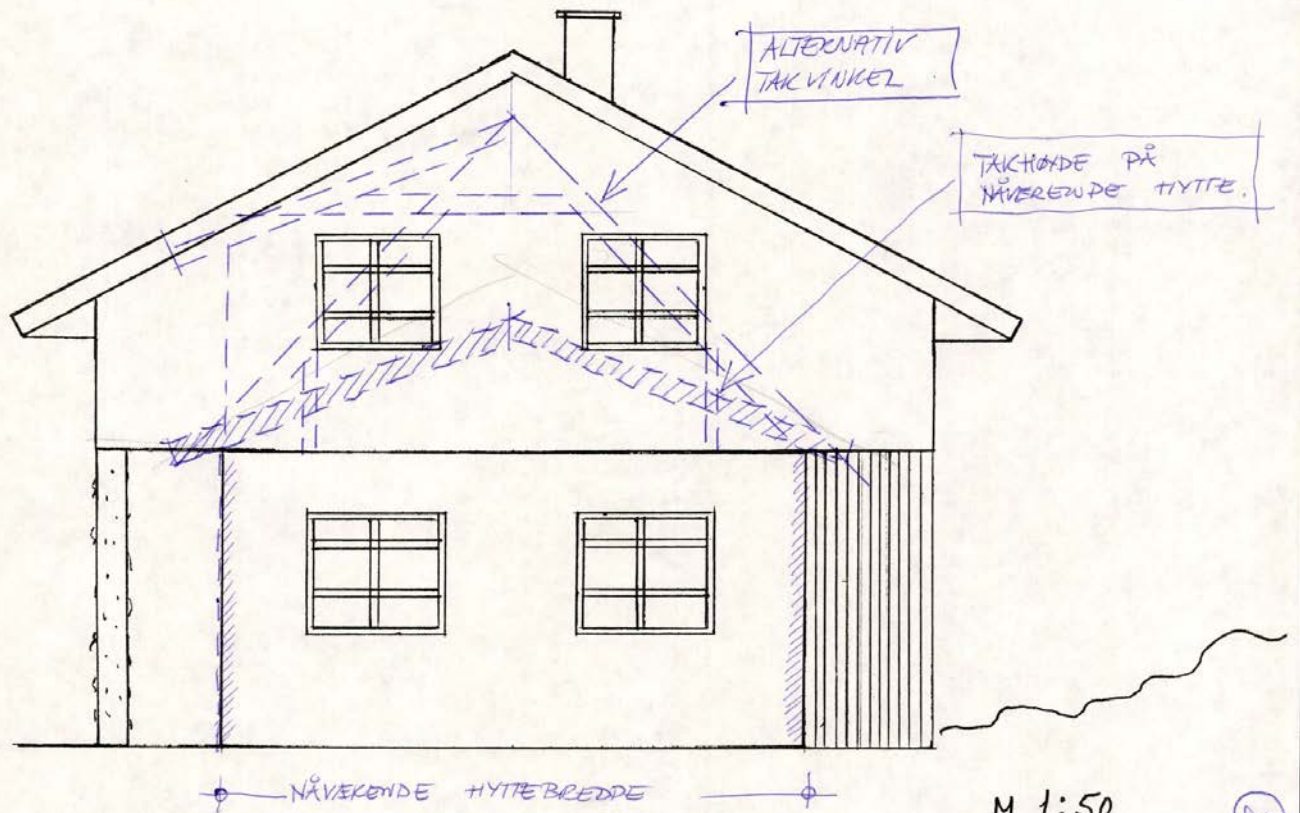
Reidar Lamm  
formann



Doknr: 403011 Tinglyst: 29.03.1993 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

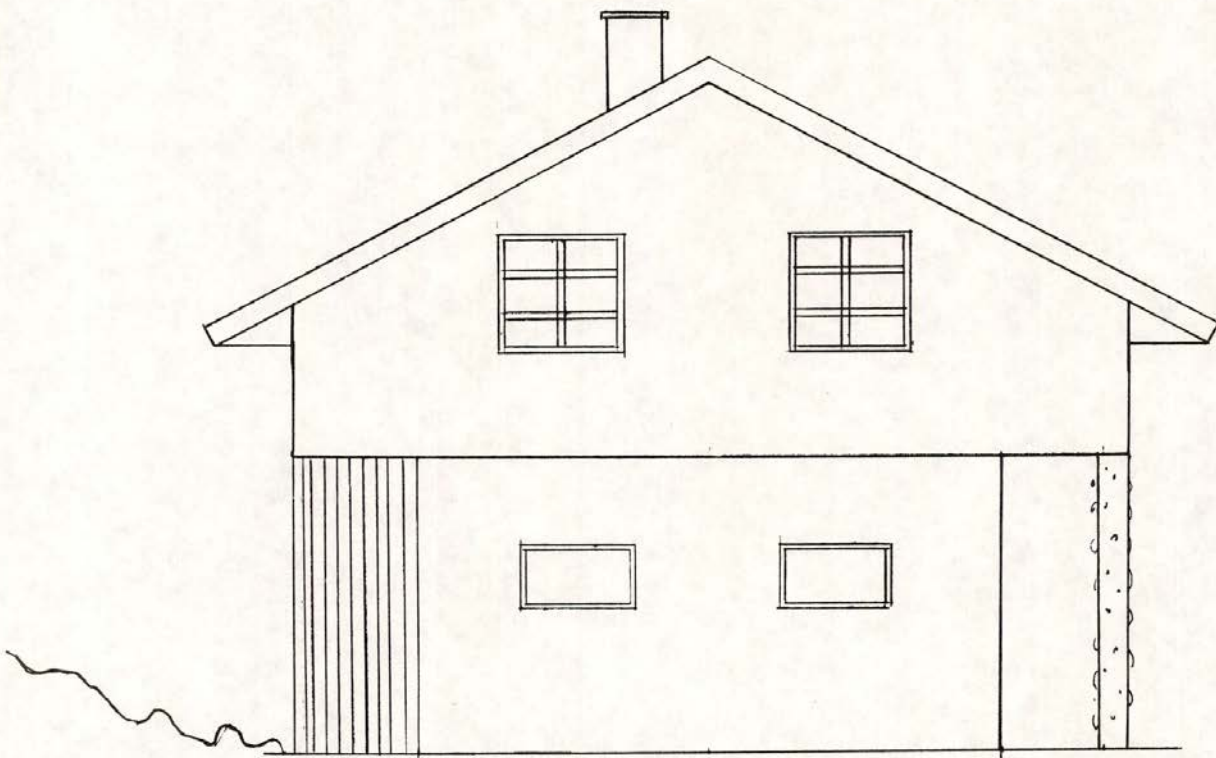


Fasade nord.

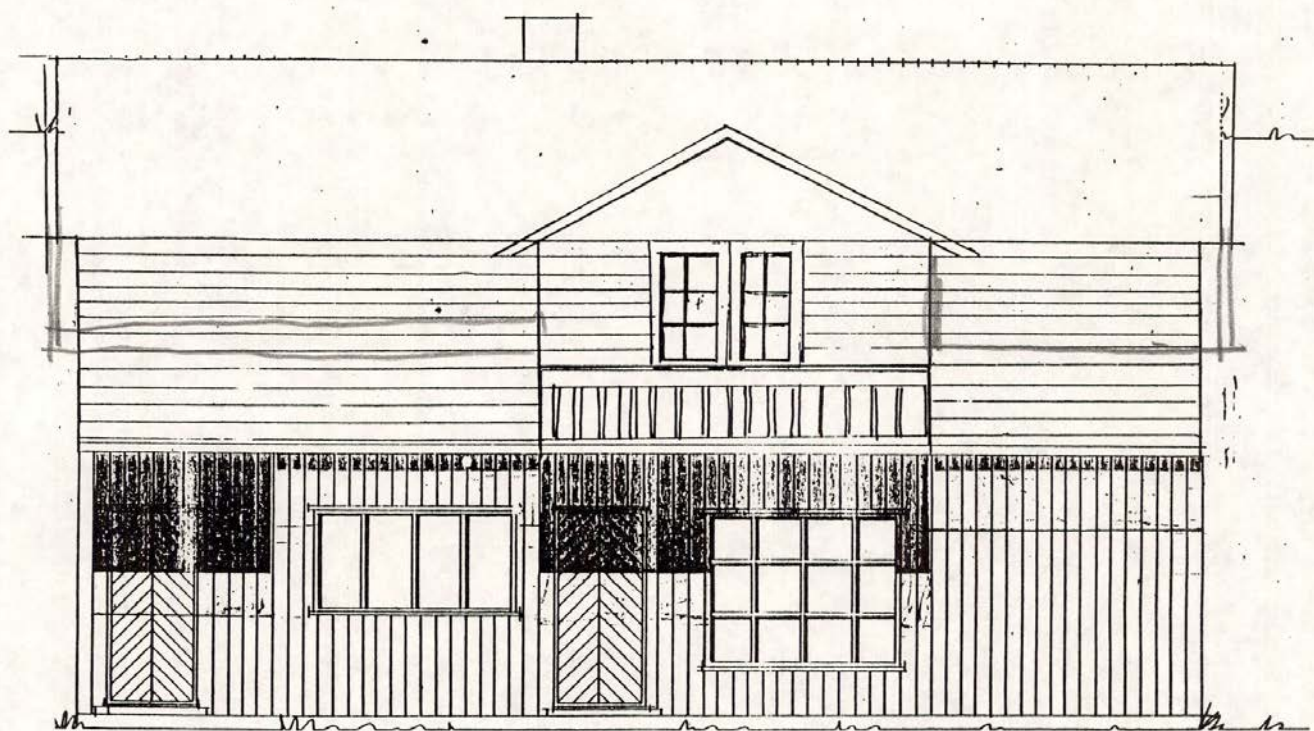




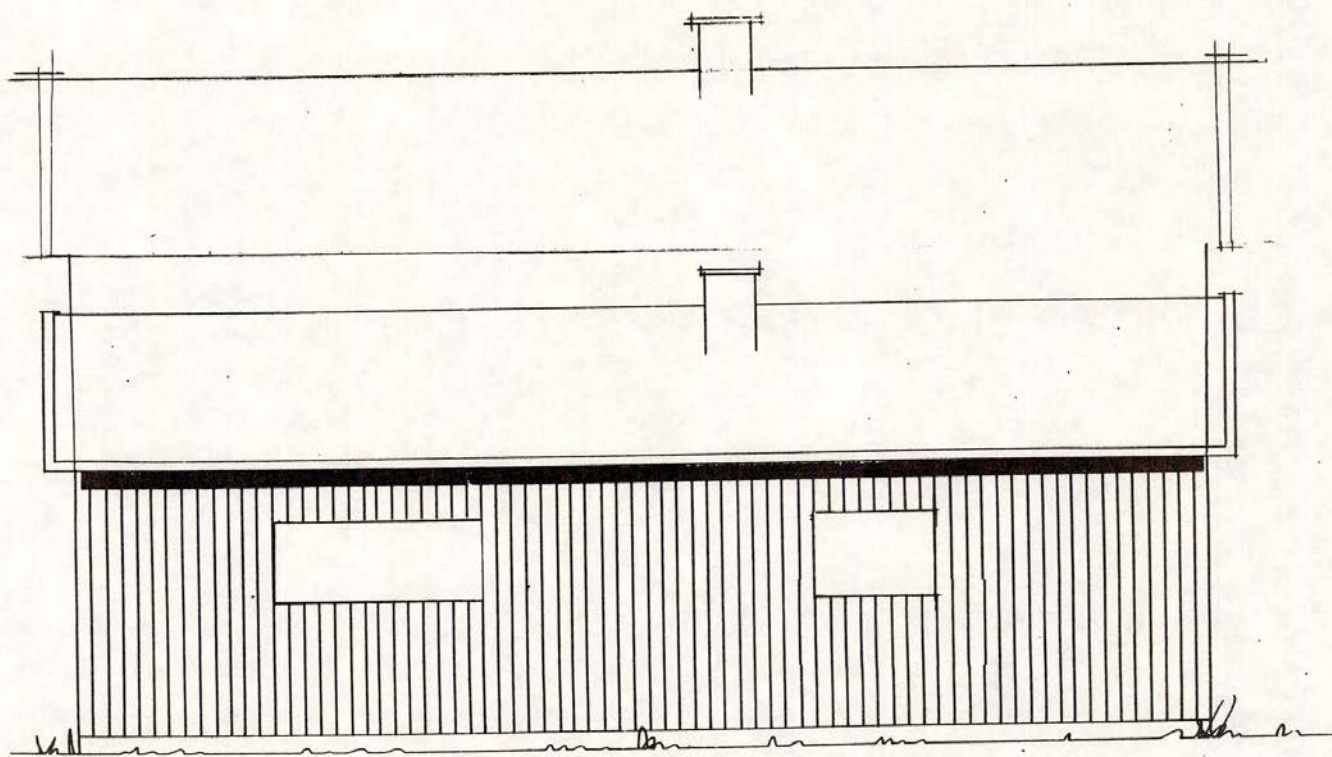
Fasade syd



M 1:50



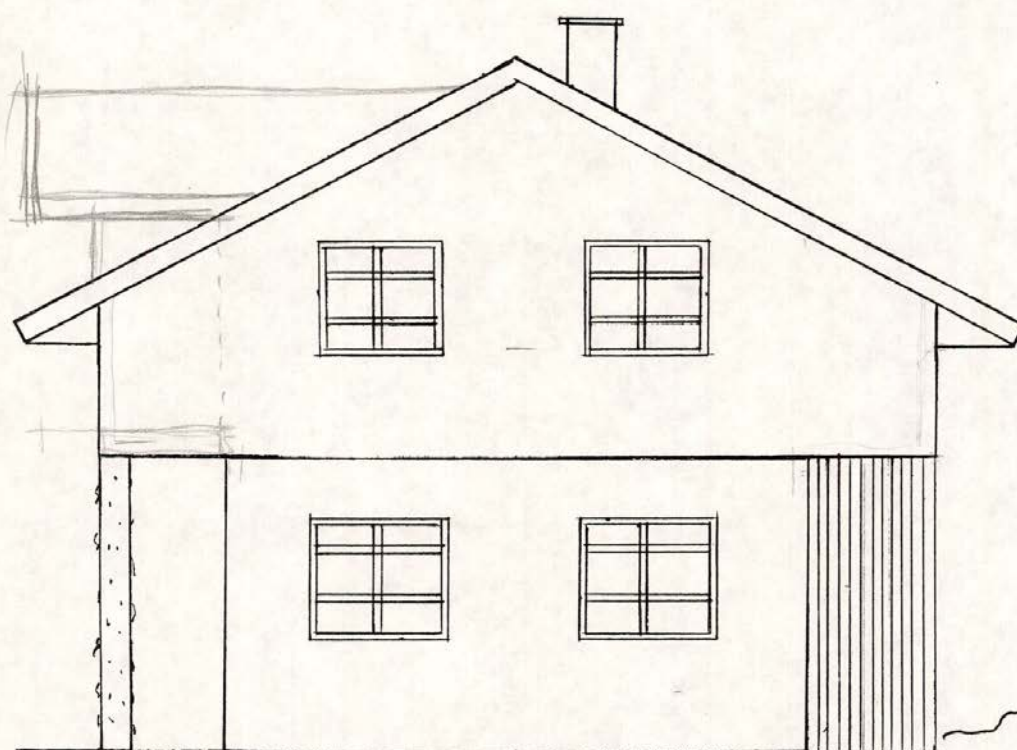
FASADE ÖST



FASADE VEST



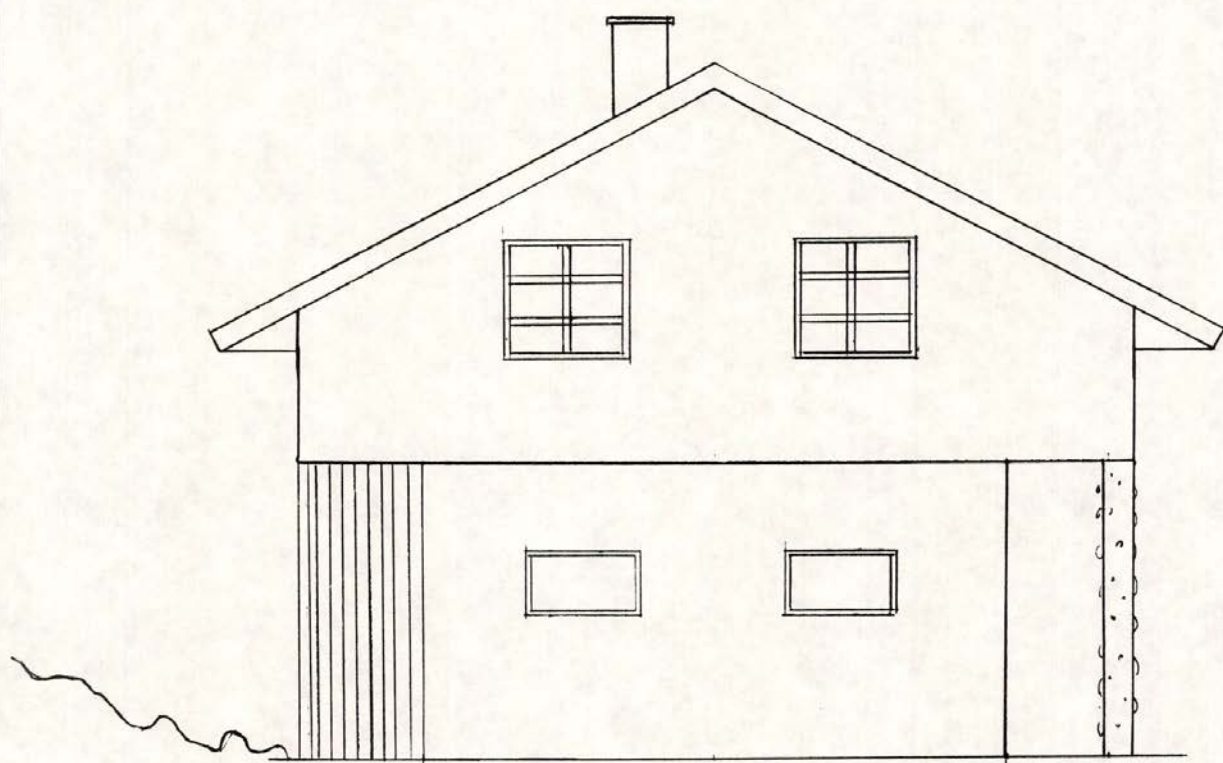
Fasade nord.



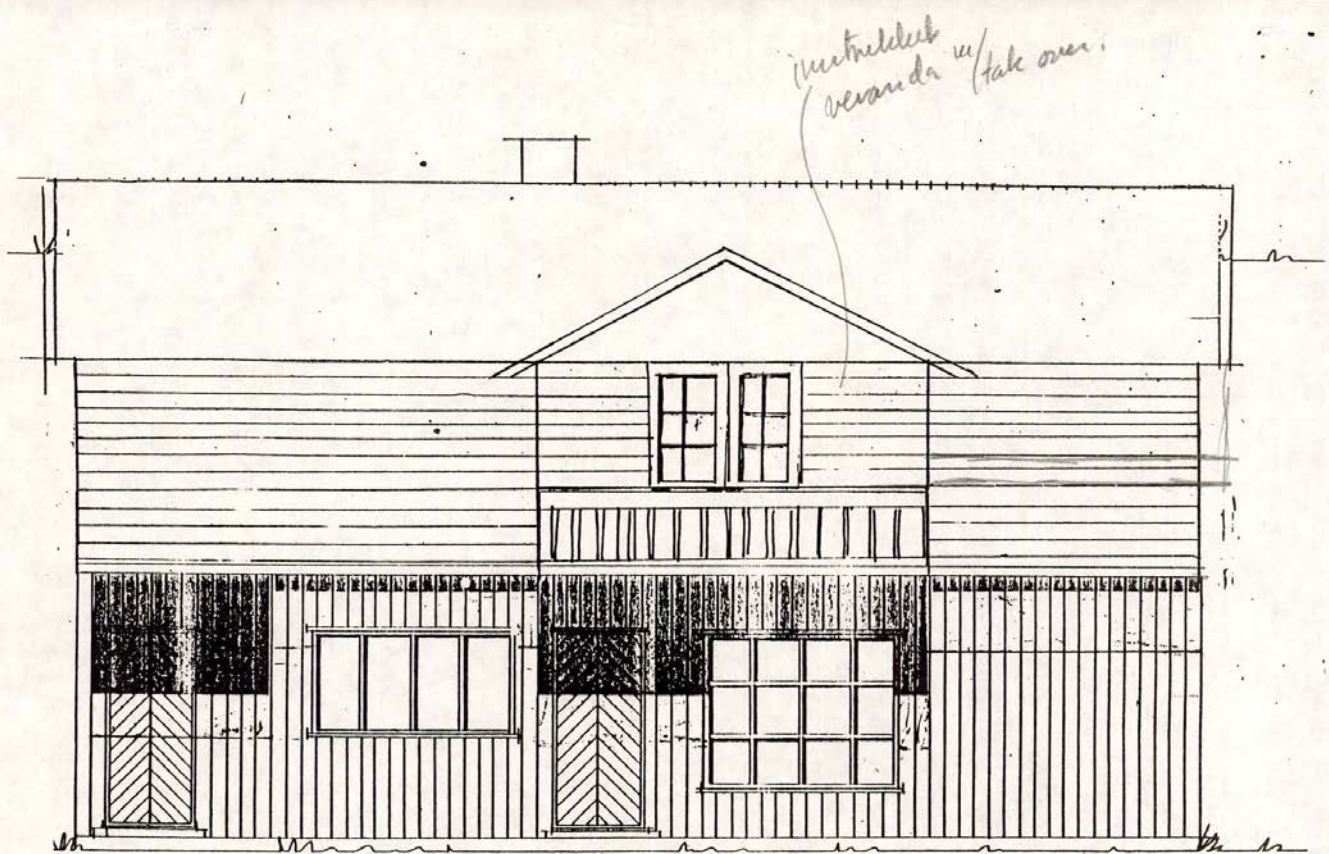
← omtrentlig hylle bredde →

M 1:50

Fasade syd

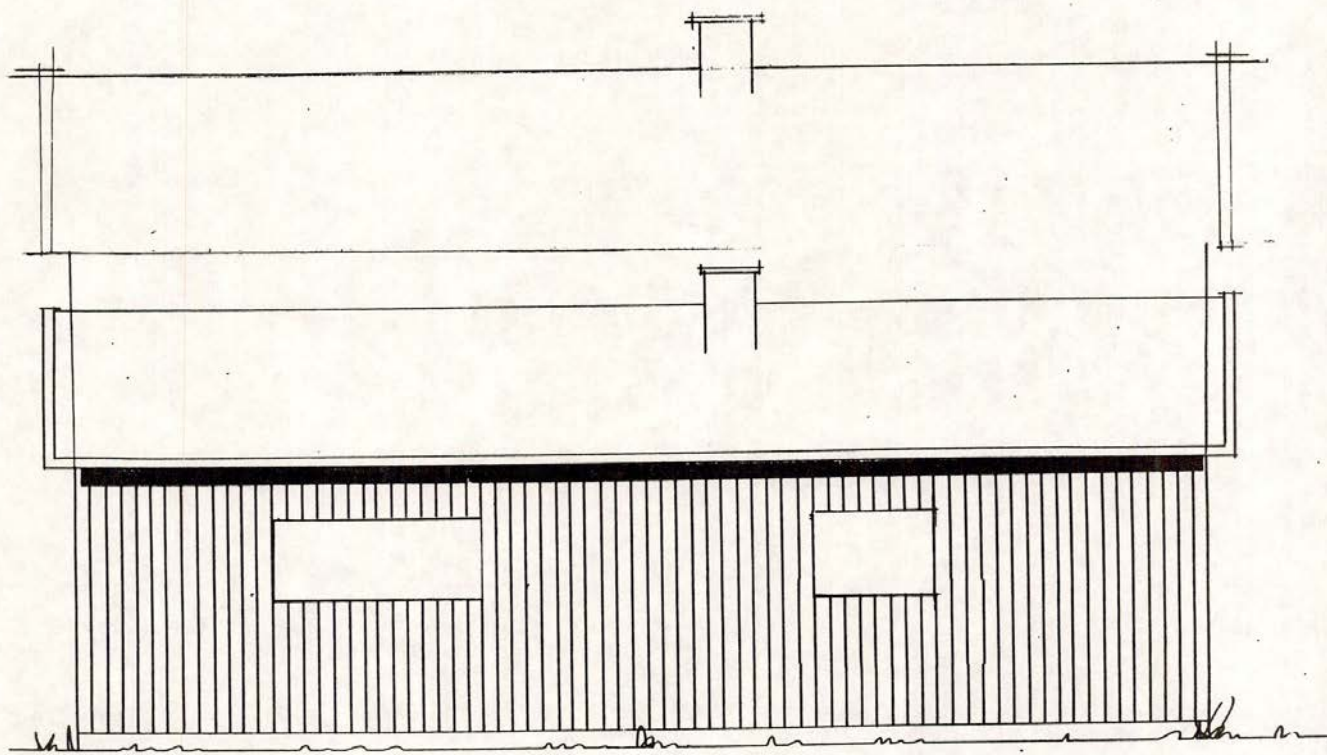


M 1:50

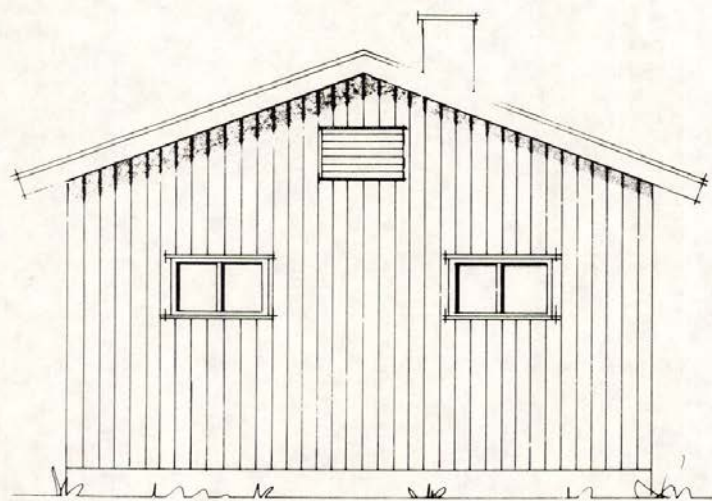


FASADE ÖST



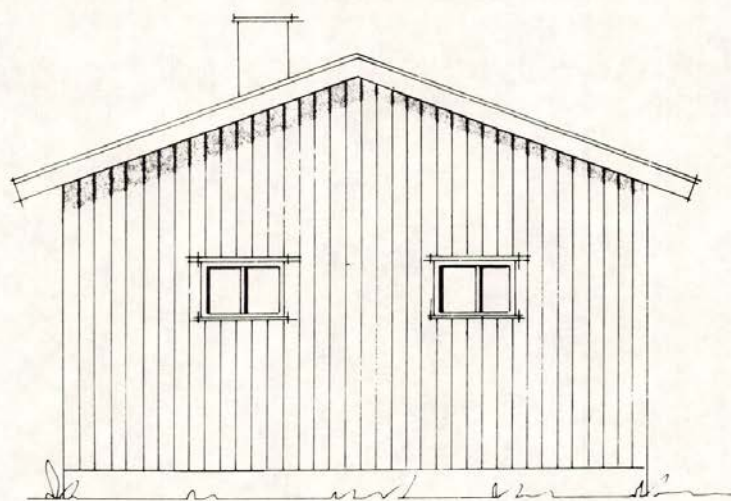


FASADE VEST



FASADE NORD

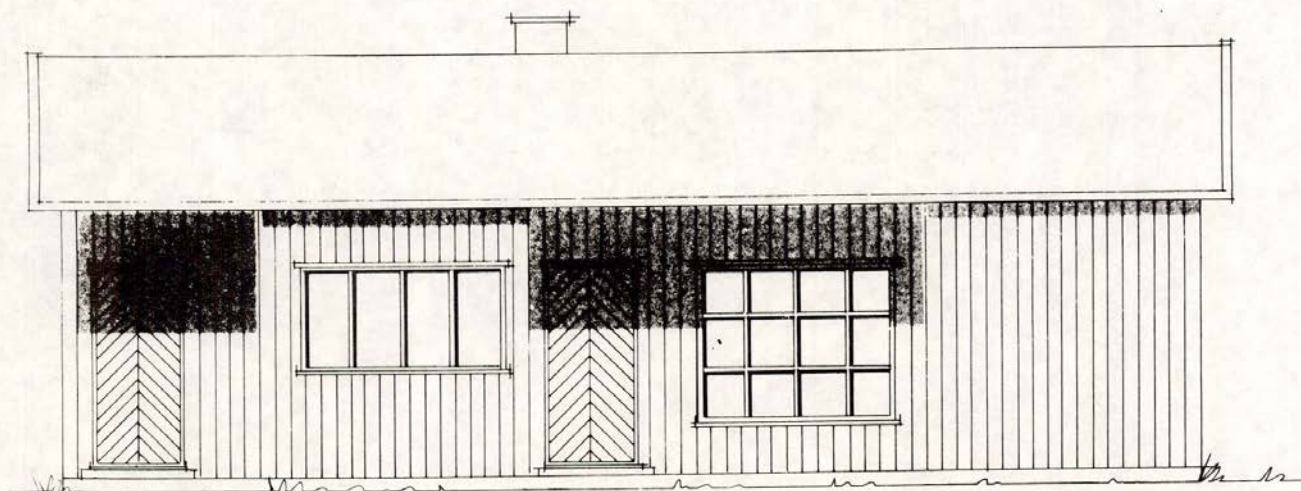
M 1:50



FASADE SYD

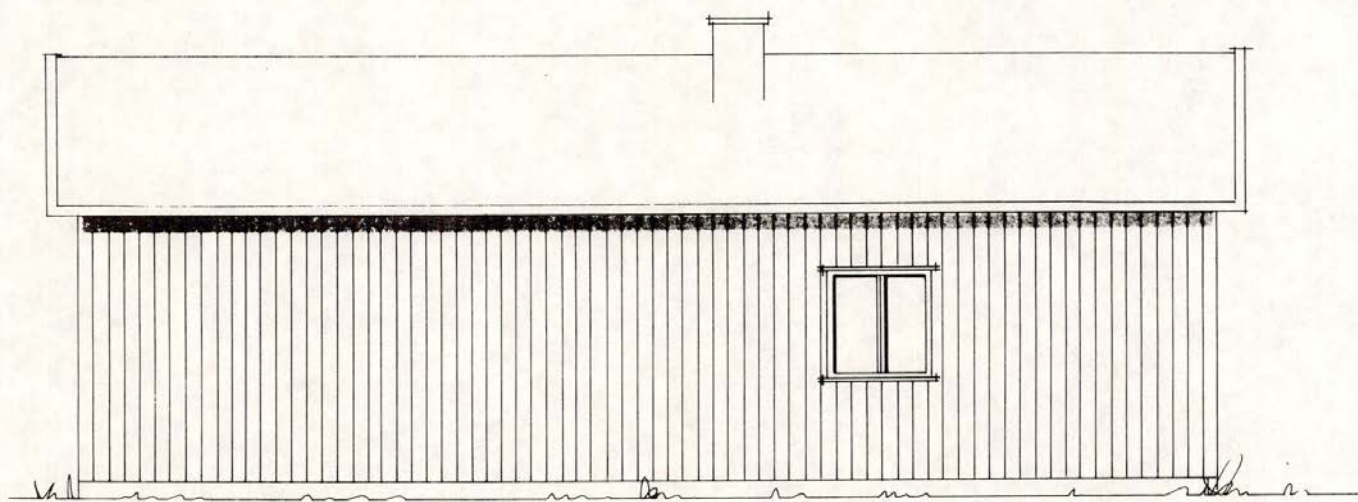
M 1:50





FASADE ÖST

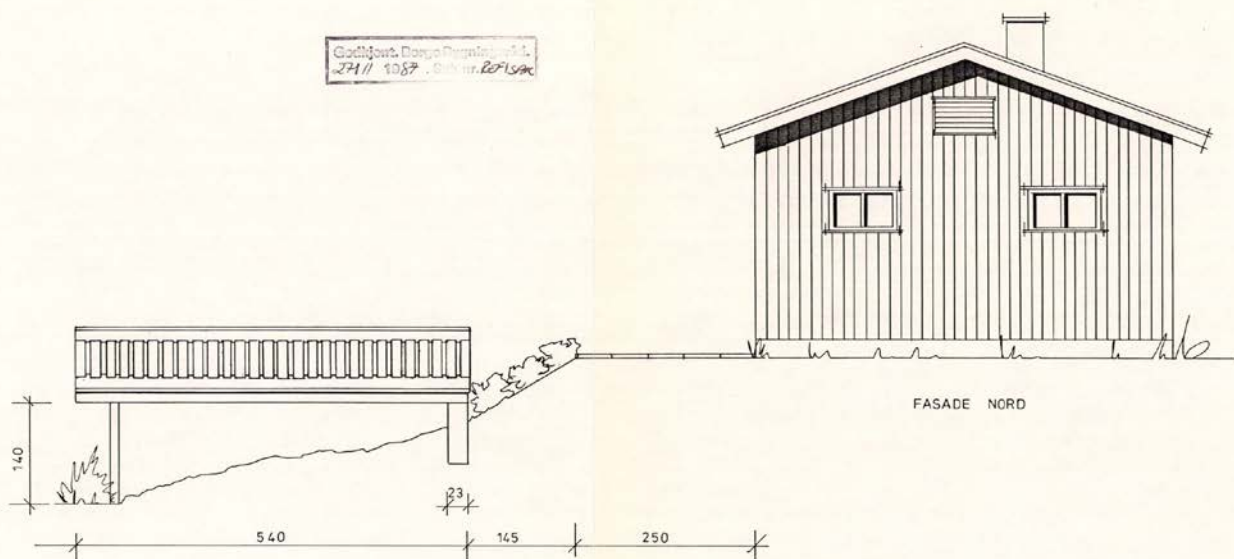
M 1:50



FASADE VEST

M 1:50.

Gedimont Borge Regnier ark. A.  
274/1 1987. Ark. nr. 2071596



BORGE KOMMUNE  
TROSKE ETAT

29 OKT. 1987

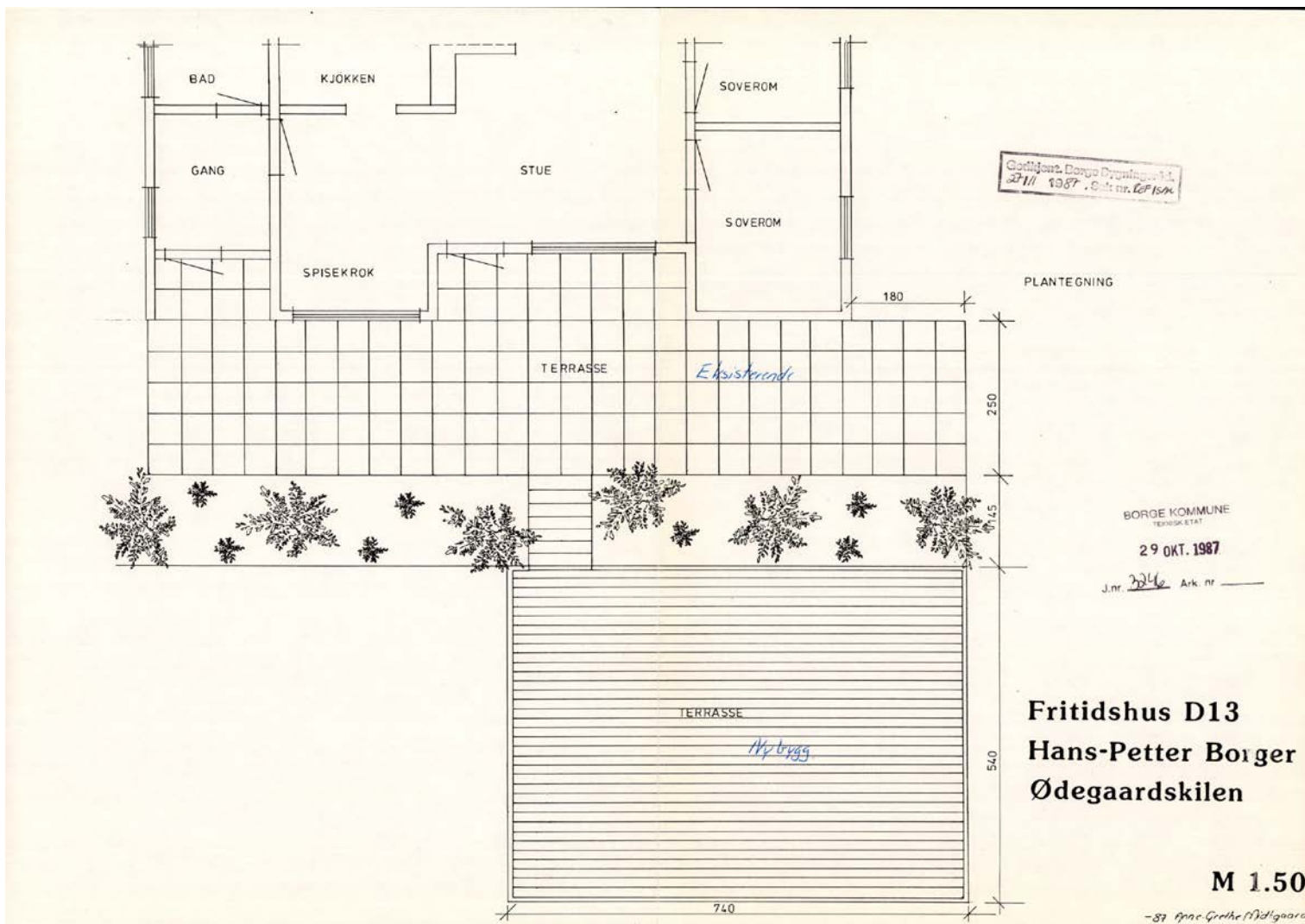
J. nr. 3246 Ark. nr. \_\_\_\_\_

**Fritidshus D13**  
**Hans-Petter Borger**  
**Ødegaardskilen**

**M 1.50**

-87 Anne-Grethe Midtgaard







HYTTA HAR VANLIG BINDINGSVERK  
MED ISOLASJON, TAKSPERRENE HAR  
20° FALL TILBEGGET SKAL HA DET  
SAMME TAKET SKAL TEKKES MED  
SHINGEL

14 = 1:50

ASBJÖRN BORGER  
ÖDEGAARDSKILEN

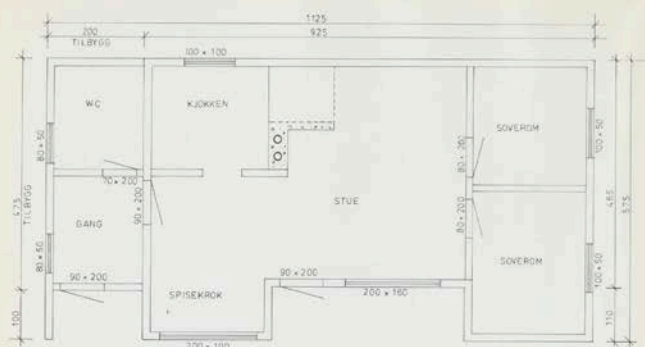
BORGE KOMMUNE

1997

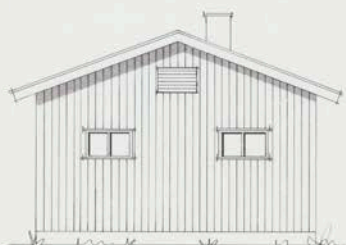
14 JUL 1982

J.nr. 1974  
Arkiv nr. 503

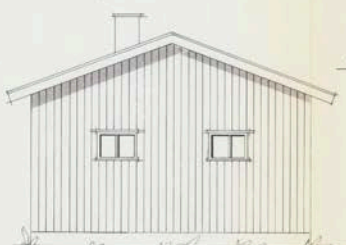
Transf. aus der Med. Facult.



PLAN



FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE ØST

HYTTA HAR VÅNLIG BINDINGSVERK  
MED ISOLASJON. TAKSPERRENE HAR  
20° FALL. TILRHØGET SKAL HA DET  
SAMME TAKET SKAL DEKKES MED  
TAKSTEN.

BORGE KOMMUNE  
29. OKT. 1987  
Jens M. K. Ark. nr.

**Fritidshus D13**  
**Hans-Petter Borger**  
**Ødegaardskilen**

M 1.50

12.10.1987 Hans-Petter Borger





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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



# 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:** Refsahlveien 103  
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Ketil Liane

**Telefon:** 950 92 360  
**E-post:** lars-ketil.liane@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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