



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Bregneveien 14

Vår ref.: 192250128

FREDRIKSTAD 06.09.2025

1. Tilstandsrapport fra Nedre Glomma Takst as, tirsdag 2. september 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. kopi av festekontrakt med påtegning.
4. Utfyllende informasjon om festekontrakt fra Fredrikstad kommune.
5. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. MatrikkelrapportEiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

Utbredelse av skjevgkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport



Enebolig



Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 728, bnr. 83, fnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 20043-2122

Referansenummer: WH1533

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



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 byggregler

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 • tilleggsgbygg 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.



TG 0

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.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan med garasje i huset. Hele 2.et. er påbygd 2006. Garasjen med to boder er sannsynligvis påbygd i slutten av 1990 tallet. Huset har en normalt bra standard. Terrasse og fliselagt platting fra på 39 m2 tilsammen.

Takkonstruksjon og alt med dette er fra 2006. Kledning har varierende alder og stand, endel er av nyere dato. Ytterdører og vinduer er fra ca. 2006 til 2020. Bad fra ca. 2011 og 2020, eier har gjort noe arbeider her selv. Nytt kjøkken 2021, eldre vaskerom. Mye nytt elektrisk. Store skjevheter i deler av gulver 1.et. Kommer litt fukt inn i krypkjeller som eier har pumpet ut etter behov, ellers ser krypkjelleren bra ut. Det er ikke brannskille mellom huset og garasjen.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak fra 2006. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Synlige luftespalter ute. Ingen åpenbare mangler.

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein fra 2006. Noe mose på stein.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Stigetrinn til pipe. Snøfangere på ene siden.

Byggemåte er bindingsverk. Eldre del er sannsynligvis isolert med 10 cm mineralull. Vegger på tilbygg 2.et. skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Stående tømmermannskledning, denne er i litt varierende stand og alder. Kledning i gavlsør 1.et. er fra 2016 i følge eier, eier har gjort dette selv.

Vinduer med isolerglass fra ca. 2006 til 2015. 2 PVC vinduer med tolags isolerglass. Noen vinduer har brukt opp halvparten av levetiden.

Malt inngangsdør med tolags isolerglass og el.lås fra ca. 2020. Heve/skyvedør i stue med tolags isolerglass fra 2015. PVC dør til bod bak garasje. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse på ca. 28 m2 fra ca. 2016. Fliselagt platting nedenfor på ca. 11 m2 litt bom noen steder (tomrom under flisene), eier har gjort dette selv. Markise over noe.

Fliselagt trapp ved inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tapet, brystpanel og malt tapet på vegger. Fliser og laminat på gulver. Malte plater, malt panel og panel i taker. Litt bom på gulvfliser i gangen 1.et. (tomrom under).

Etasjeskille i tre. Mye skjevheter i deler av gulver, målte ca. 6 cm i spisestue. Noe knirk enkelte steder.

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

Teglsteinspipe. En side er dekket i 2.et. gradering 3 er pga. dette.

Alle sider på teglsteinspiper skal være synlige. Feieluke i krypkjeller. Peisovn i stue fra 2021, har plate til å ha på gulvet.

Krypkjeller under hele hoveddelen. Så bra ut under befaringen. Kommer litt fukt inn langs fjellet som samler seg i en fjellkulp, eier har pumpet ut dette etter behov. Holde øye med dette. Greit utluftet.

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. Nytt 2020. Eier har endel bilder, ingen dokumentasjon ellers. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Badekar med dusj, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Sluk under badekar med synlig membran. Litt feil fall på deler av gulvet utenfor badekar. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.et. Nytt fra gipsplater og ut 2011. Eier har fliselagt selv. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet med synlig membran. Litt feil fall på deler av gulvet. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 1.et. Ikke bygd som fullverdig våtrom. Malt panel på vegger, belegg på gulv, malt tak. Sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Bra fall på gulv. Lagt opp til vaskemaskin. Ingen ventilasjon. Ingen grunn for boring, ikke rør eller utstyr i vegger. Vaskerommet er fra før 1997 og det er ikke bygd som et fullverdig våtrom så det får automatisk gradering 3 ut fra dette. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes som det har blitt brukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt 2021. Panel på vegger, laminat på gulv, malte plater i tak. Ikea innredning. Laminat benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap og mikroovn. Ventilator med avtrekk ut. Respatexplater mellom over og underskaper. Vannstopper og komfyrvakt. Komfyrvakten må sjekkes, den avgir noe lyd.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i plast (rør i rør) og noe i kobber. Fordelerskap på bad 1.et. og på bad 2.et. med avrenning. Stoppekran og vannmåler ved inntak i krypkjeller. Gradering er satt ut fra det som er synlig.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra krypkjeller og fra sluk. Gradering er satt ut fra det som er synlig.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i krypkjeller. Denne er over 20 år gammel.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Rømningsstige fra 2.et.

Varmepumpe fra 2024.

Utvendig screens fra 2020 i 1.et. + 2 vinduer 2.et.

Beskrivelse av eiendommen

El.skapet står i spisestue. 50 amp hovedsikring, 13 kurser.
Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Har endel dokumentasjon. Jeg anbefaler er
helhetsvurdering av det elektriske anlegget av en fagmann.

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hele huset står på fjell etter det en kan se i krypkjeller.

Ukjent angående drenering. Se også under krypkjeller tidligere i rapporten.

Betongmur med sparestein.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kommunal vann og kloakk. Nytt fra huset og ut ca. 2006 i følge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

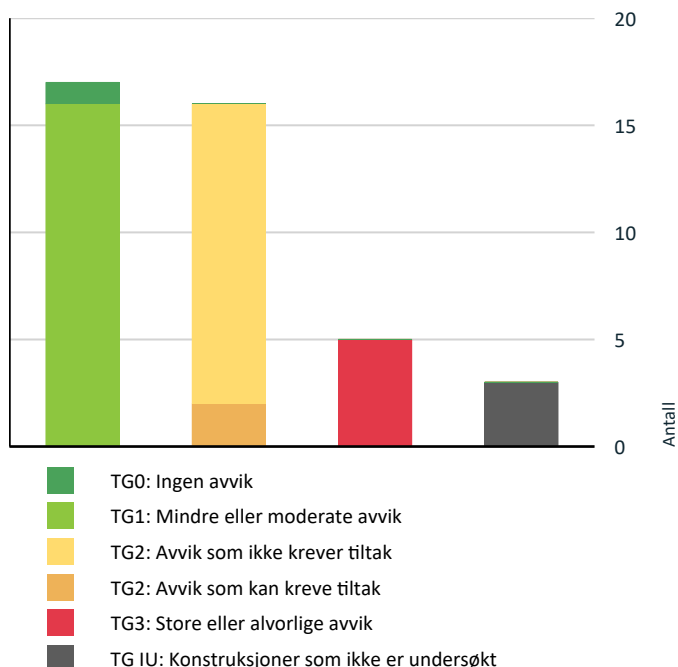
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

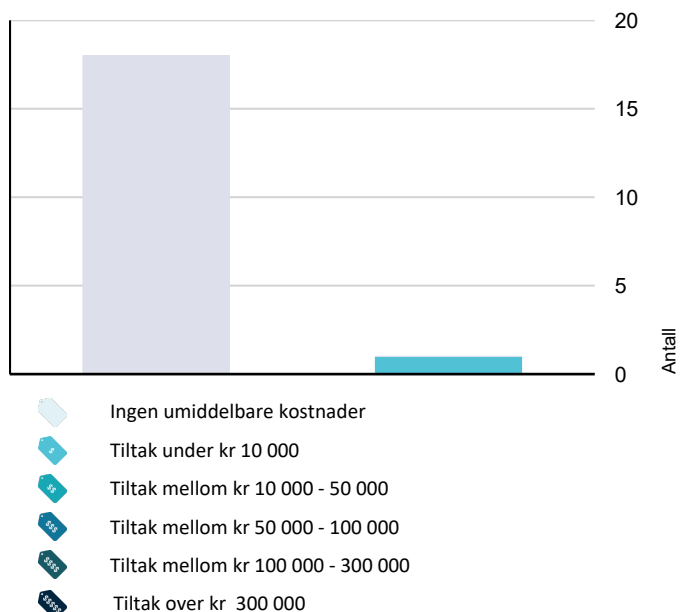
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan med garasje i huset. Hele 2.et. er påbygd 2006. Garasjen med to boder er sannsynligvis påbygd i slutten av 1990 tallet. Huset har en normalt bra standard. Terrasse og fliselagt platting fra på 39 m2 tilsammen.

Vedlikehold

Takkonstruksjon og alt med dette er fra 2006. Kledning har varierende alder og stand, endel er av nyere dato. Ytterdører og vinduer er fra ca. 2006 til 2020. Bad fra ca. 2011 og 2020, eier har gjort noe arbeider her selv. Nytt kjøkken 2021, eldre vaskerom. Mye nytt elektrisk. Store skjevheter i deler av gulver 1.et. Kommer litt fukt inn i krypkjeller som eier har pumpet ut etter behov, ellers ser krypkjelleren bra ut. Det er ikke brannskille mellom huset og garasjen.

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Bygd på 2.et.
	Tilbygg	Garasje påbygd antatt på slutten av 1990 tallet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein fra 2006. Noe mose på stein.

Vurdering av avvik:

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

Noe mose på stein.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatte. Stigetrinn til pipe. Snøfangere på ene siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Eldre del er sannsynligvis isolert med 10 cm mineralull. Vegger på tilbygg 2.et. skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Stående tømmermannskledning, denne er i litt varierende stand og alder. Kledning i gavl sør 1.et. er fra 2016 i følge eier, eier har gjort dette selv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på deler av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hold ved like. Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak fra 2006. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Synlige luftespalter ute. Ingen åpenbare mangler.

Vinduer

Vinduer med isolerglass fra ca. 2006 til 2015. 2 PVC vinduer med tolags isolerglass. Noen vinduer har brukt opp halvparten av levetiden. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

Malt inngangsdør med tolags isolerglass og el.lås fra ca. 2020. Heve/skyvedør i stue med tolags isolerglass fra 2015. PVC dør til bod bak garasje. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse på ca. 28 m² fra ca. 2016. Fliselagt platting nedenfor på ca. 11 m² litt bom noen steder (tomrom under flisene), eier har gjort dette selv. Markise over noe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bom på gulvfliser (tomrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like. Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utvendige trapper

Fliselagt trapp ved inngang.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Tapet, brystpanel og malt tapet på vegger. Fliser og laminat på gulver. Malte plater, malt panel og panel i taker. Litt bom på gulvfliser i gangen 1.et. (tomrom under).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt bom på gulvfliser i gangen 1.et. (tomrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Mye skjevheter i deler av gulver, målte ca. 6 cm i spisestue. Noe knirk enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kryp kjeller er bra utluftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Måle om ønskelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. En side er dekket i 2.et. gradering 3 er pga. dette. Alle sider på teglsteinspiper skal være synlige. Feieluke i krypkjeller. Peisovn i stue fra 2021, har plate til å ha på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Gjelder en side i 2.et.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under hele hoveddelen. Så bra ut under befaringen. Kommer litt fukt inn langs fjellet som samler seg i en fjellkulp, eier har pumpet ut dette etter behov. Holde øye med dette. Greit utluftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommer litt fukt inn langs fjellet som samler seg i en fjellkulp, eier har pumpet ut dette etter behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med og pumpe ut vann etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fjellkulp med vannpumpe.

! TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Nytt 2020. Eier har endel bilder, ingen dokumentasjon ellers. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Badekar med dusj, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Sluk under badekar med synlig membran. Litt feil fall på deler av gulvet utenfor badekar. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt MDF panel i tak. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Litt feil fall på deler av gulvet utenfor badekar, gradering 3 er pga. dette. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt feil fall på deler av gulvet utenfor badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusj, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Ikke bygd som fullverdig våtrom. Malt panel på vegger, belegg på gulv, malt tak. Sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Bra fall på gulv. Lagt opp til vaskemaskin. Ingen ventilasjon. Ingen grunn for boring, ikke rør eller utstyr i vegger. Vaskerommet er fra før 1997 og det er ikke bygd som et fullverdig våtrom så det får automatisk gradering 3 ut fra dette. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen grunn for boring, ikke rør eller utstyr i vegger.

2. ETASJE > BAD

Generell

Nytt fra gipsplater og ut 2011. Eier har fliselagt selv. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet med synlig membran. Litt feil fall på deler av gulvet. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt panel i tak. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Litt feil fall på deler av gulvet, gradering 3 er pga. dette. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt feil fall på deler av gulvet, gradering 3 er pga. dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, wc og innredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, byttet etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Nytt 2021. Panel på vegger, laminat på gulv, malte plater i tak. Ikea innredning. Laminat benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn. Ventilator med avtrekk ut. Respatexplater mellom over og underskaper. Vannstopper og komfyrvakt. Komfyrvakten må sjekkes, den avgir noe lyd.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør) og noe i kobber. Fordelerskap på bad 1.et. og på bad 2.et. med avrenning. Stoppekran og vannmåler ved inntak i krypkjeller. Gradering er satt ut fra det som er synlig.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra krypkjeller og fra sluk. Gradering er satt ut fra det som er synlig.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i krypkjeller. Denne er over 20 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre installasjoner

Rømningsstige fra 2.et.
Varmepumpe fra 2024.
Utvendig screens fra 2020 i 1.et. + 2 vinduer 2.et.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står i spisestue. 50 amp hovedsikring, 13 kurser.
Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Har endel dokumentasjon. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av en fagmann.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. 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

Generelt om anlegget

4. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
8. 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 Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av en fagmann.

Generell kommentar

Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av en fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! 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 blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hele huset står på fjell etter det en kan se i krypkjeller.

! TG 1U Fuktsikring og drenering

Ukjent angående drenering. Se også under krypkjeller tidligere i rapporten.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongmur med sparestein.

! TG 2 Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med. Se også under krypkjeller tidligere i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Nytt fra huset og ut ca. 2006 i følge eier.

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

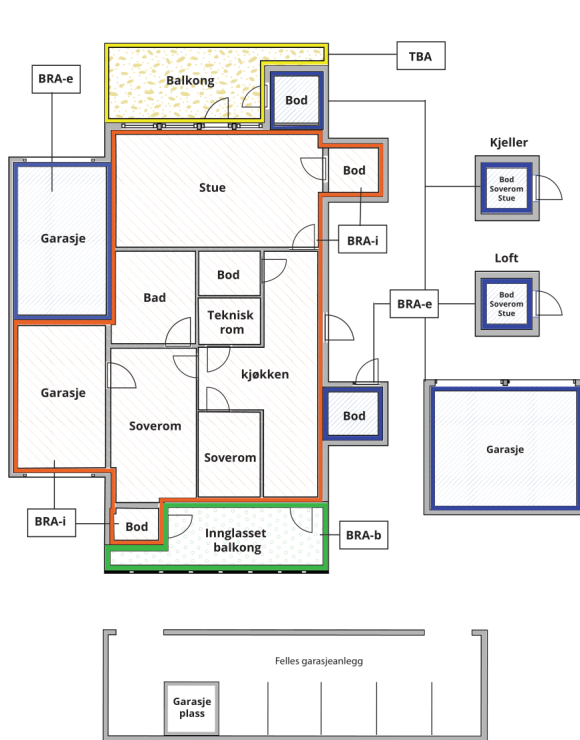
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	87	40		127	39
2. Etasje	48			48	
SUM	135	40			39
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Spisestue, Stue, Soverom	Garasje, Bod, Bod 2	
2. Etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannskille mellom huset og garasjen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Christine og Denis Kadic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
3107 FREDRIKSTAD	728	83	29	0	598.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Bregneveien 14									
Hjemmelshaver									
Kadic Christine, Kadic Denis									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg, butikker og de aller fleste nødvendigheter. Bussforbindelse til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum i nærheten. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Gruset gårdsplass. Steinlagt ved inngang. Plen, bed, busker, trær og hekk. Parkering i gårdsplass eller i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2025		Gjennomgått	9	Nei
Norges Eiendommer	02.09.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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/personvernerklaering/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/WH1533>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY

03 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bregneveien 14

Postadresse

Bregneveien 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2001

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

24 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kadic, Christine

Selger

Kadic, Denis

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger har lagt rør i rør opp til nytt bad i 2 etg og laget koblingsskap. Grunnoverflater laget av fagarbeider (gulv og vegger)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Ketil Asbjørnsen, Rolvsøy, Comfort rørlegger

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flislegging, membran og montering av innredning

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderom 1 etg. Alt av arbeid, utskifting av rør, flislegging, membran, montering av innredning, alt elektrisk arbeid

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

IC Bygg, Sarpsborg og El tjenesten AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade



3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2006

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Komplett påbygg 2 etg

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Ketil Asbjørnsen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert nye vinduer og terrassedør i hele 1 etg

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2016

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny kledning sørvegg 1 etg

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Huset er bygget på fjell, umulig med drenering. Noe innsig på våren og ved kraftig vannfall. Dette fjernes med vannpumpe

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2006

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk i påbygg 2 etg og nytt sikringsskap ifor hele huset

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Ketil Asbjørnsen som brukte TK innstallasjon. Vi har i kontrakten med byggmester foreligger dokumentasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert el billader

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sarpsborg installasjon AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2006
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt opp nye rør fra huset til det kommunale nettet ,avløpsrør og overvann.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Jørgensen og Jørgensen
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Montert ny pipe opp til 2 etg 2007.
Ny peis 1 etg 2021

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:**
Bod utvendig skulle vært revet i forbindelse med påbygg 2 etg. Vi valgte å la den stå da begrunnelsen til kommunen kun var kosmetisk. De mente taket hadde feil vinkel i forhold til påbygget.
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95243240

Egenerklæringsskjema

Name
Kadic, Denis

Date
2025-09-03

Identification

 **bankID** Kadic, Denis

Name
Kadic, Christine

Date
2025-09-03

Identification

 **bankID** Kadic, Christine



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kadic, Denis
Kadic, Christine

03/09-2025
23:47:27
03/09-2025
23:44:05

BANKID
BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 728 Bnr.: 83 Fnr.: 29 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Bregneveien 14
Gatenr: 81012
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 22.08.2025 kl.
14.01

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2001/15593-1/86 06.12.2001 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NOK 1 050 000
Omsetningstype: Fritt salg
KADIC CHRISTINE
F.NR: 210971 IDEELL: 1/2
KADIC DENIS
F.NR: 251075 IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:

1963/303512-3/86 22.07.1963	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 100 år ÅRLIG AVGIFT NOK 97 LEIEN KAN REGULERES BESTEMMELSER OM FORLENGELSE BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT FESTENUMMERET KOMMER FRA FLERE BRUKSNUMMER FREMFESTE PÅ DEN DEL AV TOMTA SOM HVILER PÅ BNR 128 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1964/303160-1/86 25.06.1964	** DIVERSE PÅTEGNING KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT TIL RETTIGHETSHAVER: LANDBRUKSBANKEN (Rett dbnr er 3161/64)
2023/30409-1/200 10.01.2023 10:32	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/447592-1/200 02.05.2023 14:03	** ENDRING VED FUSJON TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 FRA: SBANKEN ASA ORG.NR: 915 287 700 ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1362428-1/200
24.04.2024 12:42

** MASSETRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/1090305-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 728 BNR: 83
FNR: 29

2024/93554-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 728 BNR: 83
FNR: 29

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250128
Vår referanse: 3815286/26957204
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 158

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303512	86	21.7.1963	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	728	83	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

St. n. hv. 25,-

Dagb. nr. 3512
Onsøy Sørenskriveren.bøde
22 JULI 1963

F E S T E K O N T R A K T

Hv. 17/1 MK

Rolvsøy kommune bortleier herved til Thor Thorvaldsen, f. 30.3.1937
en tomt av den av Rolvsøy kommune bygglede eiendom gnr. 128
bnr. 83-128 i Rolvsøy.

Tomten er fraskålt eiendommen ved kart- og oppmålingsforretning
datert og er gitt tomt nr. Arealet er 602 m².

Grensene for tomten beskrives således:

Som vist på kart begrenses tomten av punktene A-B-C-D-E.

Av gnr.128 bnr.83:

I nord A-B = 22.67 m. B-E = 30.80 m. E-A = 12.95 m.

Av gnr.128 bnr.128:

I nord B-C = 19.05 m. C-D = 30.10 m. D-E = 12.95 m.

E - B = 30.80 m.

Alle linjer er rette.

Tomten bortleies for benyttelse til oppføring av boligbebyggelse. Da tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus, har festeren enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter den til enhver tid gjeldende bygningslovgivning. Forøvrig tilligger disposisjonsretten til grunnen under tomten, kommunen. For mulig skade som voldes festeren ved utøvelse av denne disposisjonsrett er kommunen ansvarlig.

Festet tar sin begynnelse fra 1. juni 1963

og varer i 100 - ethundre-år. Ved festetidens utløp har festeren rett til å fornye festekontrakten for 50 - femti - år av gangen.

Kommunen kan ikke gjøre gjledende sine rettigheter ved at festekontrakten utløper, med mindre den skriftlig har varslet festeren med en måneds varsel om kontraktstidens utløp, med rett for festeren til å fornye festeforholdet. Fornyes ikke festeforholdet, har festeren plikt til å fjerne bebyggelsen og til å fravike det festede areal. Kommunen kan imidlertid ikke kreve dette så lenge det på bebyggelsen hviler pant for sådanne bygge-, påbygnings-, reparasjons-, eller konverteringslån om samme som nevnt nedenfor.

Rolvsøy kommune har, hvis festekontrakten ikke fornyes, rett til å kreve å få kjøpt bebyggelsen etter den verdi den har i handel og vandel. I mangel av avtale fastsettes beløpet ved skjønn. Jfr. lov nr.1 av 1.6.1917 kapitel 1. Kommunen plikter å ta

endelig stilling til kravet straks det foreligger rettskraftig skjønn. Den har, for forberedelse av eventuell utövelse av retten, adgang til ved festeforholdets opphør å forlange avholdt skjønn. Festeren bærer omkostninger til stempel og tinglysing av overdragelsesdokumentene samt alle skjønnsutgifter.

Overtagelsessummen betales kontant i den utstrekning den ikke avgjøres ved overtagelse av pantegjeld. Opphører festeforholdet ved festerens vesentlige misligholdelse, gjelder de samme bestemmelser som forna, dog således at verdien i handel og vandel skal reduseres med 10 - ti - %. I alle misligholdelsestilfelle er festeren erstatningspliktig etter gjeldende rettsregler. For tomten betaler festeren til Rolvsøy kommune en festeavgift på 16.0 öre pr.m2 pr.år, d.v.s.

kr. 96.32 kroner nittiseks 32/00 --- pr.år.

Grunnleien skal kunne reguleres hvert 20 år under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av Sorenskriveren i Onsøy og 2 mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder rettergangslovens kap.32.

Avgiften forfaller til betaling den 1.10 og 1.4 med en halvpart hver gang. Avgiften betales forskuddsvis for halvåret. Ved inngåelsen betales festeavgift for tiden fra kontraktens begynnelse. Av forfalleen avgift betales 5% rente fra forfall til betaling skjer. Skyldig avgift kan av leieren ikke anvendes til likvidasjon overfor kommunen.

For avgiften med renter og eventuelle omkostninger, derunder auksjonsomkostninger, skal Rolvsøy kommune, i festeretten med bebyggelse som blir oppført på tomten, og i assurance/erstatningsbeløp vedkommende bebyggelsen, ha pant for forfalleen avgift for 3 år samt for retten til fremtidig avgift

Så lenge det påhviler tomten lån i Den Norske Stats Husbank eller i annen låneinstitusjon, ydet til husets oppføring, påbygging eller vedlikehold eller konvertering av sådanne skal Rolvsøy kommune ha prioritet for forfalleen festeavgift kun for et år, foruten for retten til fremtidig avgift.

For tilfelle av festeledighet gjelder at vedkommende bank, eller Rolvsøy kommune skal være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. I tilfelle av misligholdelse med spesielt festeavgifts betaling er Rolvsøy kommune også berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søksmål for inndrivelse av avgift med renter og omkostninger, likesom den kan inndrive avgiften m.v. hos festeren personlig, og forøvrig til sin dekning gjøre bruk av de muligheter som gjeldende panterett tilsier. Derimot kan bebygget tomt ikke forlanges ryddiggjort. Misligholdes avgifts betaling for tomten ennå er blitt bebygget, kan Rolvsøy kommune heve kontrakten.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen to år og fullført på normal tid. Oversittelse av denne frist gir kommunen adgang til å heve kontrakten. Kommunen kan etter søknad forlenge fristen.



Fristen skal forlenges, dersom det er arbeider som kommunen skal utføre (vei, vann og kloakk) og som er til hinder for at bebyggelse kan skje innen den opprinnelige frist.

Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med stadfestet utparselleringsplan og vedtekt. Etter krav til enhver tid fra Rolvsøy kommune plikter festeren:

- a. Å opparbeide og vedlikeholde avkjørsel og adkomstvei fra regulert veg til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benytte samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan og vedtekter til enhver tid påbyr det. Avkjørsel må bygges etter Rolvsøy Ingeniørvesens anvisning.
- b. Finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk elektrisk strøm og telefon for andre tomter eller eiendommer, og at slike ledninger som er eller blir lagt, blir til felles benyttelse for flere.

Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning av foranstående, samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning samme, selv om det ikke foreligger noen rettstvist, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmannen i Tune og Rolvsøy og to menn som han oppnevner. Om behandlingen gjelder reglene i rettergangslovens kapitel 32. Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner Sorenskriveren i Onsøy voldgiftsdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten fastsetter selv sitt tilkommende for behandlingen og den bestemmer hvorledes beløpet eventuelt skal utredes av partene, enten i fellesskap eller av en av dem. Voldgiftsretten kan av rekvirenten forlange forskudd innbetalt for behandlingen. Festeren har ikke rett til å overdra eller leie bort tomten til andre, men har rett til å overdra festeretten i forbindelse med overdragelse av fullt ferdig bebyggelse.

Leieren plikter selv å inngjerde sin tomt. Støter denne til nabo i forhold til gnr. ~~102~~ bnr. 1 overtar festeren den gjerdeplikt som eieren av denne eiendom har når det gjelder fremtidig fornyelse og vedlikehold av gjerde. Leieren er forpliktet til enhver tid å holde den på tomten oppførte bebyggelse assurert i godkjent forsikringselskap. Hus må ikke borttas eller nedrives uten utleierens samtykke. Festeren forplikter seg til å la naturlige vannsig, vannavløp eller vannveier i terrenget å være som tidligere. Overflatevann skal ikke føres i kloakk. Til spillvannskloakk må bare føres avløp fra innvendig utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp vannpost i friluft. Alle tilknytninger til vann- og kloakknnett skal spesielt anmeldes til Rolvsøy Ingeniørkontor. Festeren er ansvarlig for at grunn ikke igjenfylles før kontroll er foretatt av dette.

Den forannevnte leie omfatter leie av snau grunn. I tillegg til forannevnte grunnleie plikter festeren å betale Rolvsøy kommune hans utlegg til grunneieren etter takst av herredsskogmesteren for trær som blir stående igjen på tomten før den bebygges.

Festeren blir dermed eier av dem, men kan ikke fjerne trærne eller trær som senere vokser opp på tomten uten samtykke av Rolvsøy kommune. Beløpet forfaller til betaling ved festekontraktens inngåelse

Tomten skal overtas fri for heftelser ifølge pantobligasjoner, panteforbehold i skjöte, föderåd og forkjøpsrett.

Med betaling av forannevnte grunnleie samt belöp nemnt nedenfor under særskilte bestemmelser, er ethvert krav fra Rolvsøy kommunes side på refusjon etter bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunens utlegg til erhvervelse av veggrunn, vegopparbeidelse og kloakkanlegg oppgjort.

Festeren bærer alle omkostninger i anledning opprettelsen av denne kontrakt, således til kart- og oppmålingsforretning, tinglysing av denne, til stempel og tinglysing med heftelsesanmerkning av festekontrakt, samt til juridisk bistand fra Rolvsøy kommune. Dette gjelder også utlegg for utgifter og bistand for Rolvsøy kommune ved eventuell fornyelse av avtalen. Omkostningene forfaller til betaling på anfordring. Med fester i denne kontrakt forstås også fremtidig fester.

Kontrakten er opprettet i to eksemplarer, kommunen og festeren har hvert sitt.

Særskilte bestemmelser:

~~Til dekning av kommunens utlegg til opparbeidelse av gate med kloakk, jfr. bygningslovens § 48, betaler fester til kommunen kontant ved festekontraktens inngåelse således:
For tomt inntil 800 m² kr. 2.500.-, over 800 m² ytterligere kr. 4.- pr. m² overskytende areal.
For fester hvis tomt ikke støter direkte til veg/kloakk blir refusjonsbeløpet å beregne som nemnt + 30%.
Etter dette er refusjonsbeløpet for nærværende tomt kr.~~

Rolvsøy, den 1. juli 1963

Rolvsøy kommune

Som leier:

Hans Kristiansen

Thor Dagfinn Thorvaldsen

Det bekreftes herved at herr Thor Thorvaldsen

egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i vårt nærvær og at vedkommende er over 21. år.

Rolvsøy, d. u. s.

Jon Rind

Børge Aastum



Kartverket

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250128
Vår referanse: 3815299/26957429
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 159

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303160	86	24.6.1964	DIVERSE PÅTEGNING

303161

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	728	83	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dagb. nr. 3161

Oversy Sørenskriverembede

25 JUNI 1964

lf. as/mk.

Gjeller:

Tomt nr. 29 av gnr. 128 bnr.83 og 128 i Rolvsøy.

Påtegning:

Så lenge lån av Noregs Småbruk- og bustadbank hviler på husene, skal:

- A. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- B. festeavgiften ikke kunne forhøies uten bankens samtykke.
- C. Banken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Til fordel for obl. til Noregs Småbruk- og bustadbank vikes prioritet med eldre en 1.års forfallede festeavgift.

Kommunen viker videre prioritet for et pantelån, stort kr.3000.- i Tune og Rolvsøy Sparebank.

Rolvsøy kommune, 7.mars 1964

Christian Karlsen
ordfører

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Beregneveien 14, 1664 Rolvsøy.
- Gårdsnummer: 728, Bruksnummer: 83, og Festenummer: 29.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 22.juli 1963 og er gjeldende i 100 år.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: <u>1 765,-</u>	
Neste regulering	Når: <u>2043</u>	
Hvordan reguleres festeavgiften?		<u>Markedspris/tomteverdi</u>
Festeavgiften betales?		<u>Forskuddsvis</u>
Utløp av festekontrakten	Dato: <u>1.juni 2063</u>	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____.	
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Når)	
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)	

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestecontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/83/29/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-22

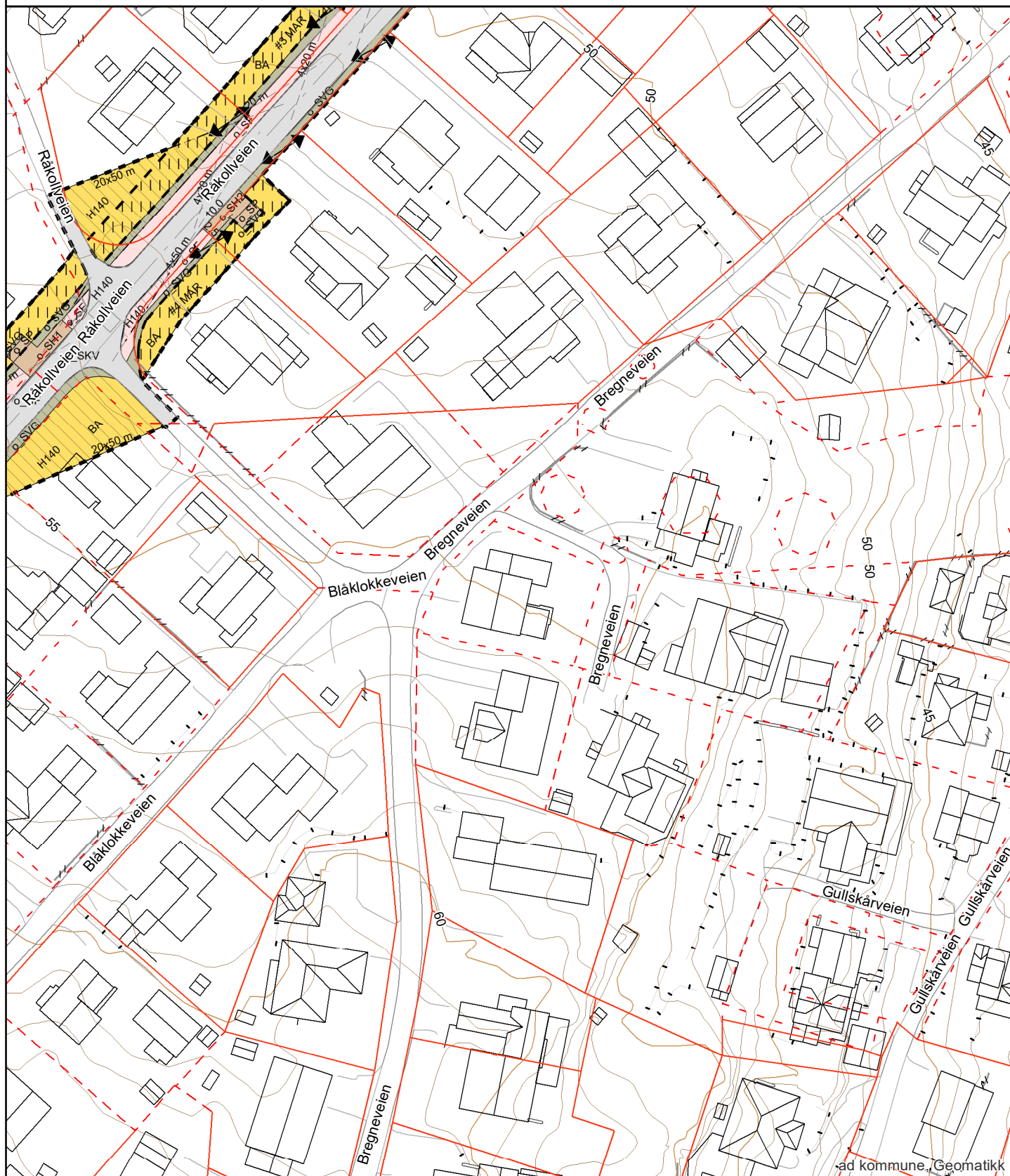


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen





Eiendomsstatus, ordre 8705639

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 728	Bnr: 83	Fnr: 29	Snr: 0
Adresse:	Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	598.8 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/83/29/0

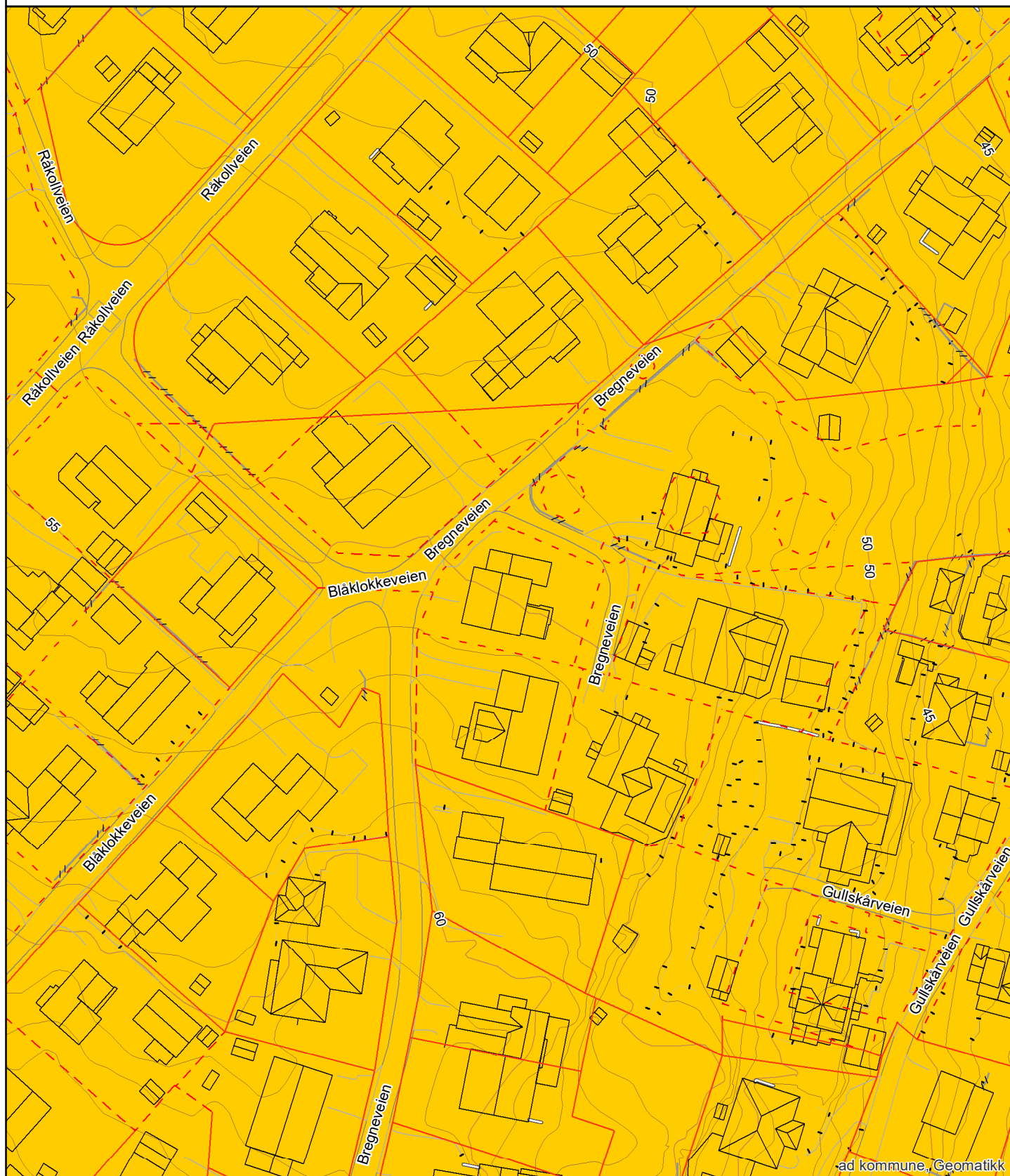
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-22



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.



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 728/83/29/0

Eierrepresentant: Kadic Christine

Regningsmottaker: Kadic Christine

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	HOLMSKOGEN OG VALLE	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	728	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	83	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	29	Beregnet areal	598,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bregneveien 14 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Nesskogen	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193844456	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		114

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KADIC CHRISTINE	BREGNEVEIEN 14	1664 ROLVSØY	1/2	Fester
KADIC DENIS	BREGNEVEIEN 14	1664 ROLVSØY	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.10.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60 ESkatt Bolig	1 548 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 4 953,00
80 GRUNNLEIE BOLIG	1 765,00 k4	kr 1,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 765,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4350 AKONTO AVLØP	144,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 5 329,00
4250 AKONTO VANN	144,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 2 782,00

kr 23 849,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
27197257	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.10.2024	2024	144	4036



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	728	Bnr.:	83	Fnr.:	29	Snr.:	0
Adresse:		Bregneveien 14					

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:	x	Nei:		Sist tilsyn, dato: 25.04.2023.		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	x	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	x	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 25.04.2023.		

Med vennlig hilsen

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



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 728 / 83 / 29 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. august 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 728 **Bruksnr.:** 83 **Festenr.:** 29 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Grunnkart

Adresse: Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/83/29/0

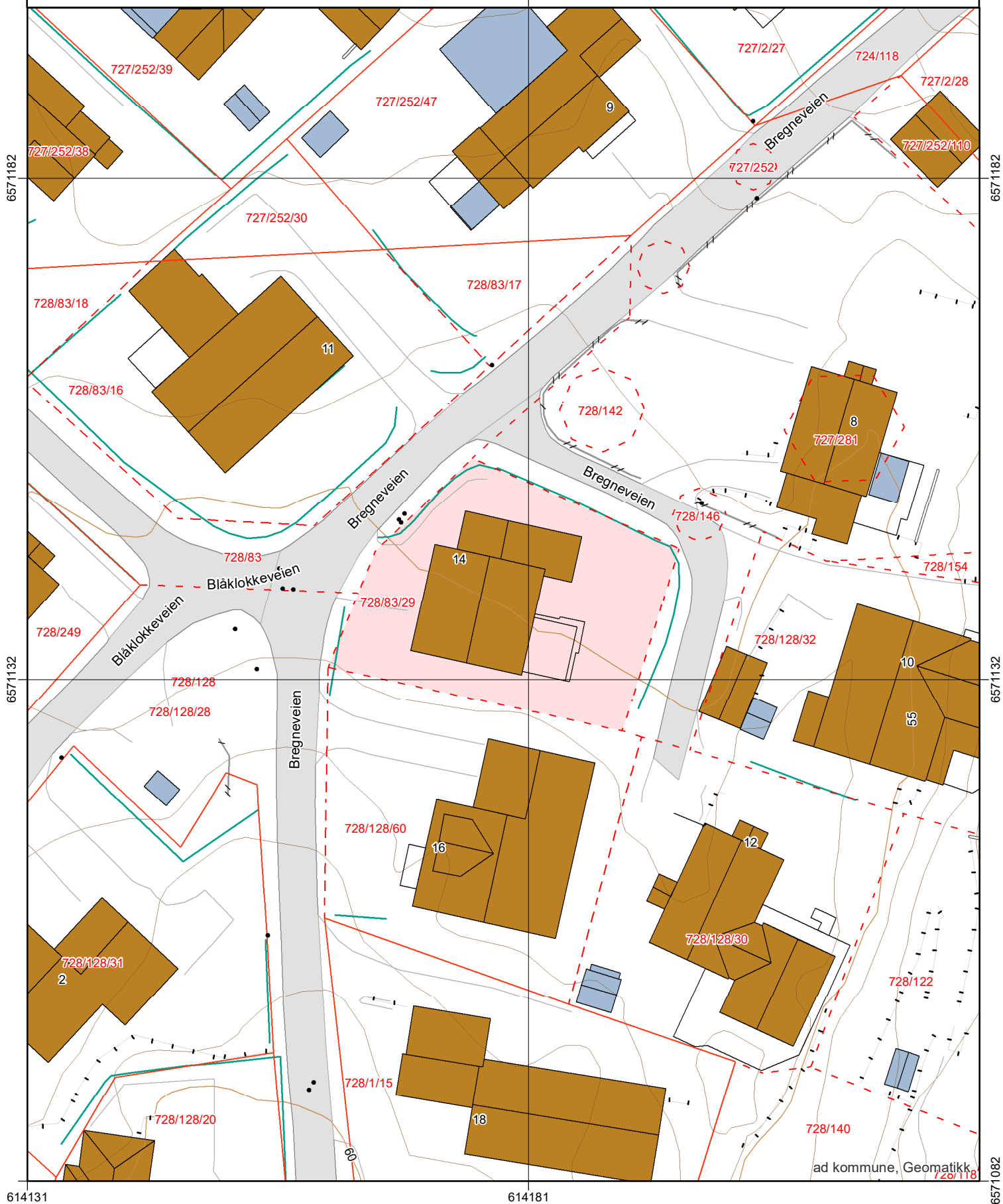


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-08-22



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



Grunnkart

Adresse: Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/83/29/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-22



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



Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-728/83/29

Bruksnavn	HOLMSKOGEN OG VALLESKOGEN	Beregnet areal	598.8
Etablert dato	22.07.1963	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CHRISTINE KADIC		F - Fester	B - Bosatt		1/2
DENIS KADIC		F - Fester	B - Bosatt		1/2
GLENN WALLE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
THERESA WALLE JACOBSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	F - Fester		Postboks 1405	1/1
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	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	13.08.2012	13.08.2012		
AF - Annen forretningstype	20.07.2012	20.07.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
EF - Etablering av feste	22.07.1963			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		598.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193844456	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193844456: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bregneveien	14		1664 ROLVSØY

Oversiktskart

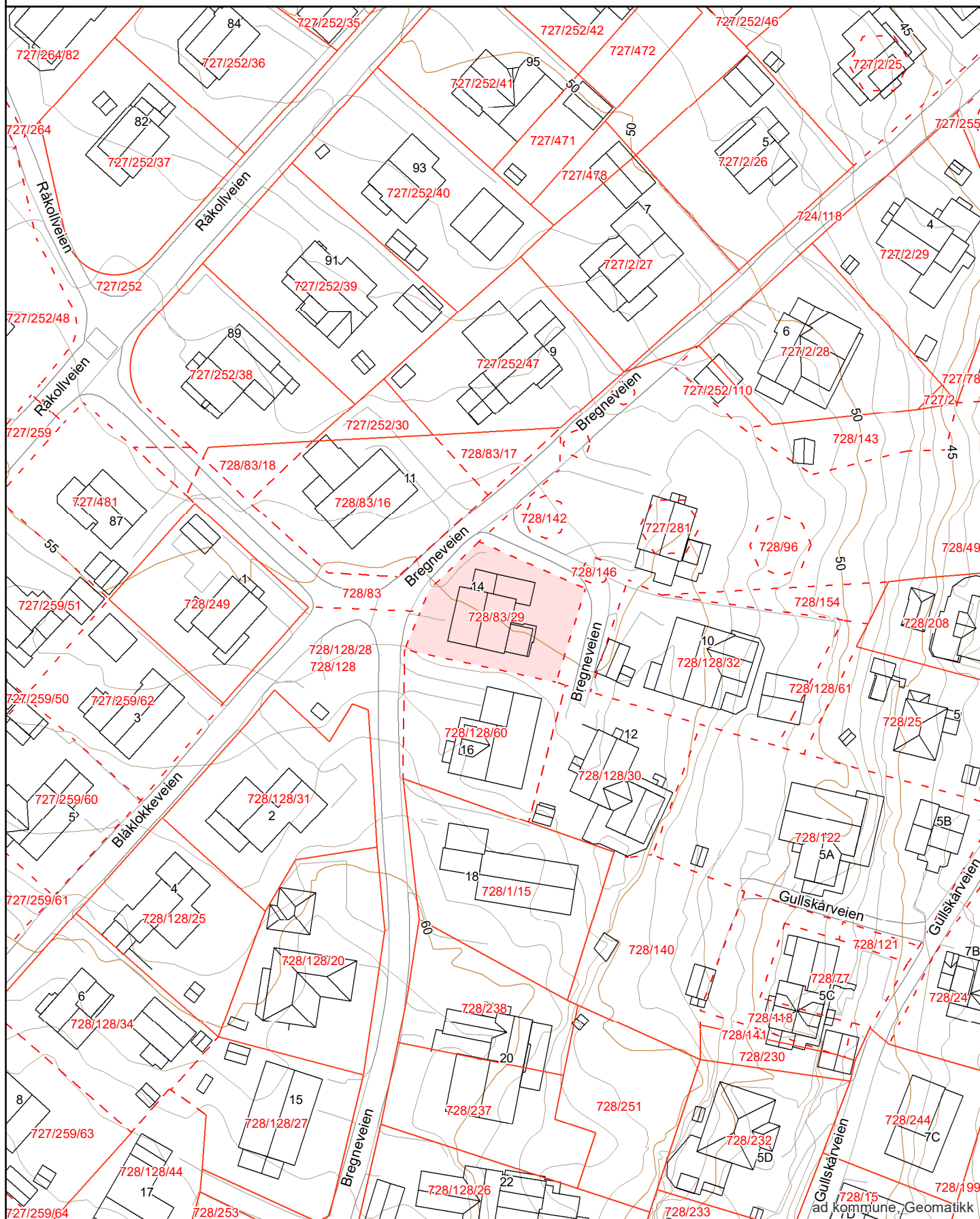
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/83/29/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-22



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





Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-22



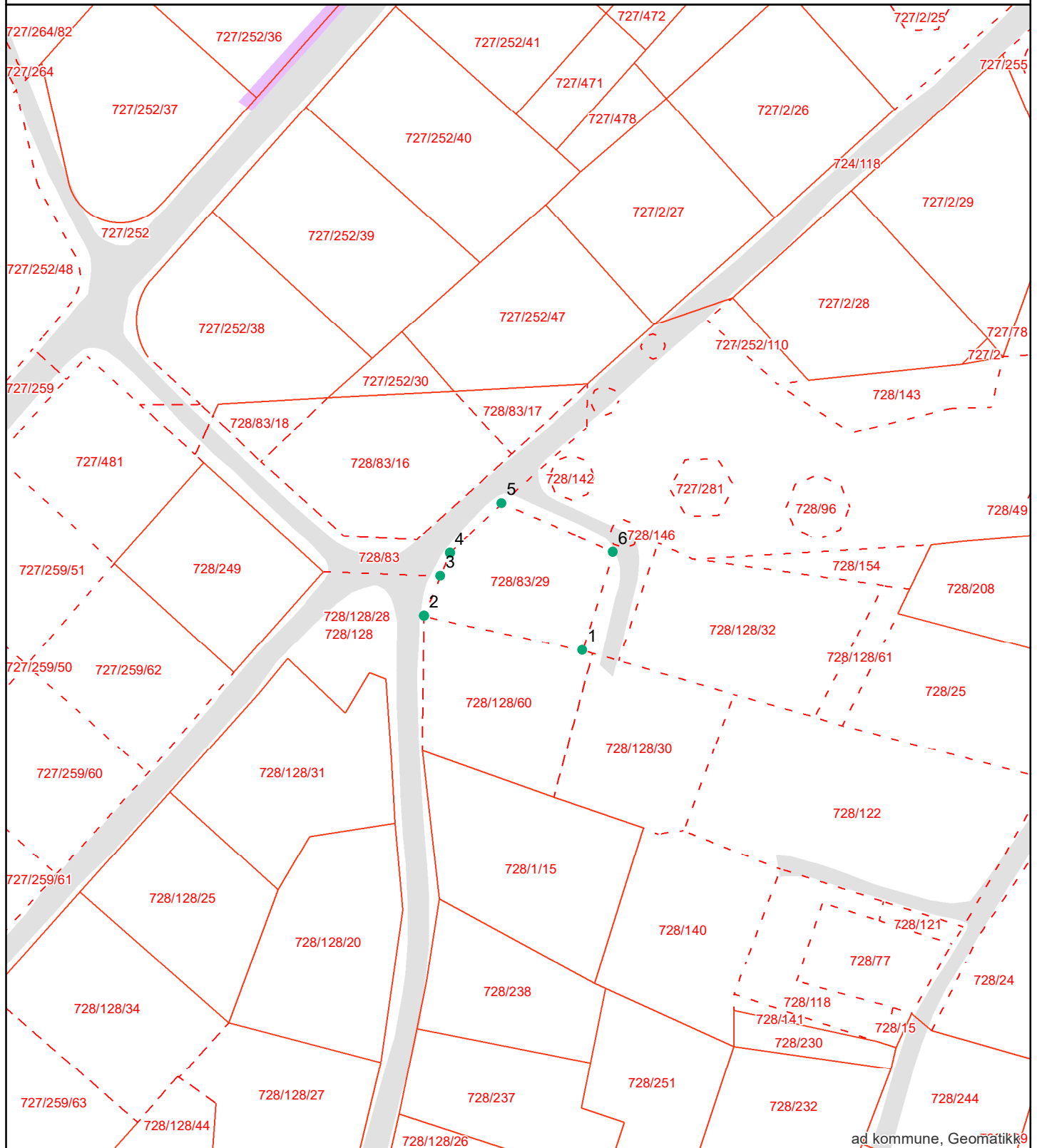
Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

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

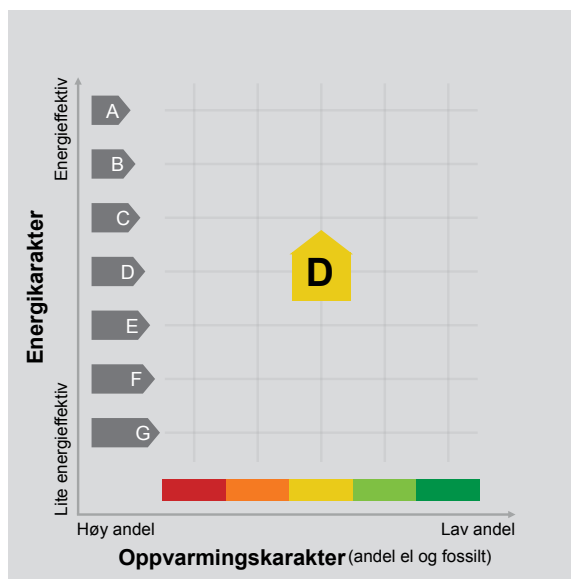
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571127.1852	614190.560695	Ikke spesifisert	30.02	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
2	6571133.53972	614161.234166	Ikke spesifisert	8	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0
3	6571140.93833	614164.259408	Ikke spesifisert	4.58	Geometrisk hjelpепunkt		Beregnet	200	0
4	6571145.17954	614165.994073	Ikke spesifisert	13.33	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
5	6571154.39749	614175.609215	Ikke spesifisert	22.53	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
6	6571145.3707	614196.235028	Ikke spesifisert	19.06	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0

ENERGIATTEST



Adresse	Bregneveien 14
Postnummer	1664
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	728
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	29
Bygningsnummer	193844456
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159284
Dato	24.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 15 866 kWh pr. år

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

15 601 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Montering tetningslister

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 147
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Skatteetaten

Dato
24.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 728 Bnr 83 Fnr 29 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bregneveien 14, 1664 ROLVSØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

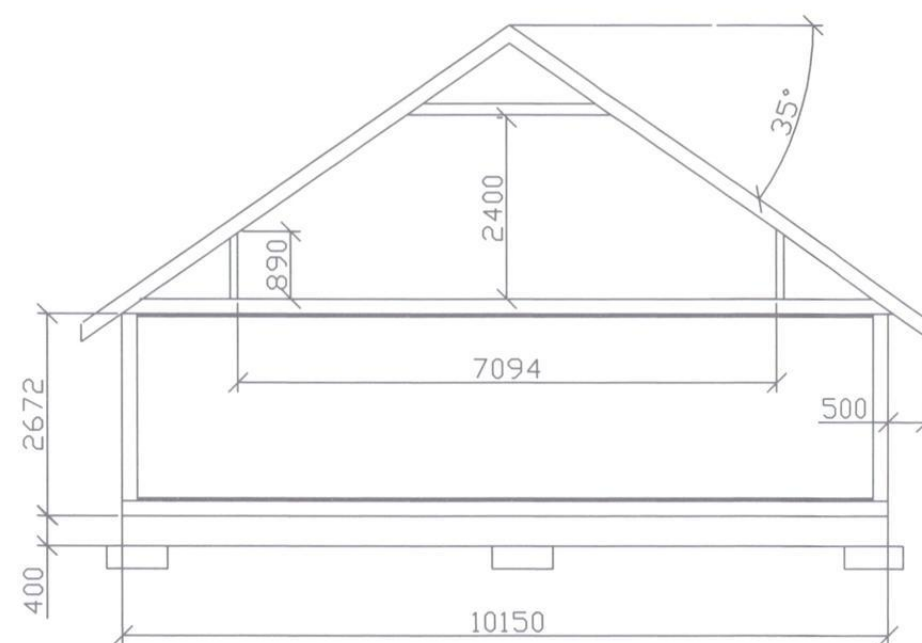
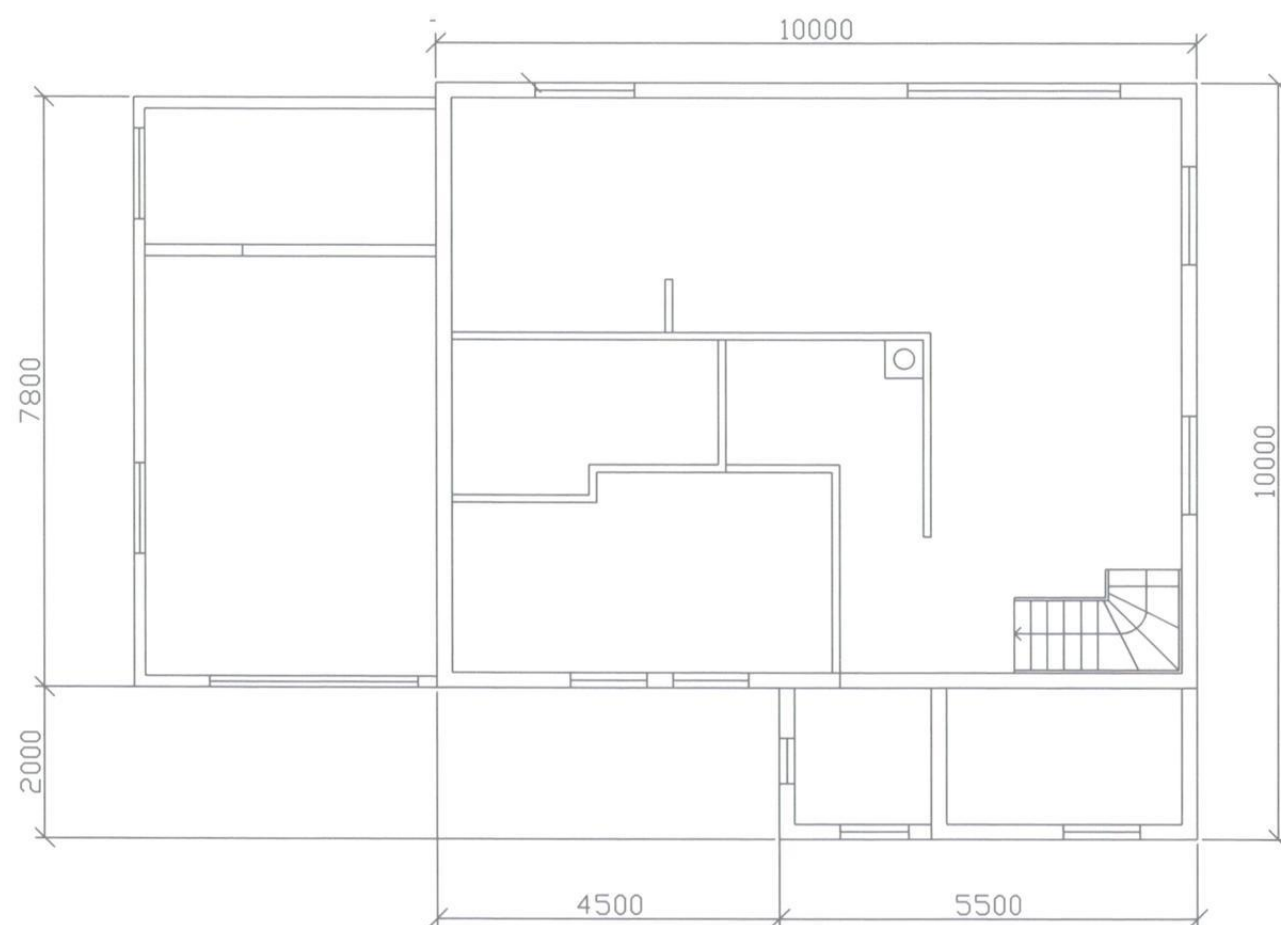
Som primærbolig:	kr 1 031 698
Som sekundærbolig:	kr 4 126 792

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

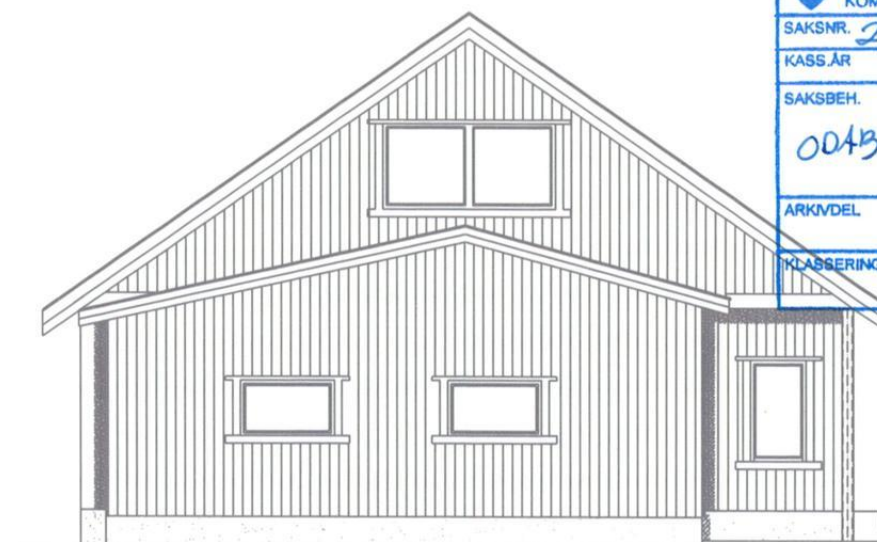
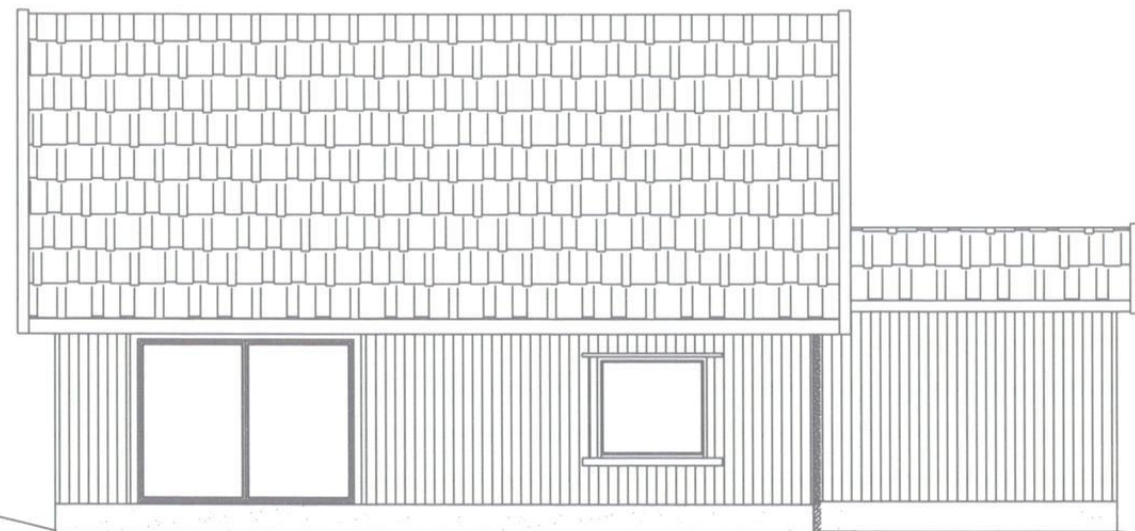
Tlf 800 80000

0 8. MAR 2007



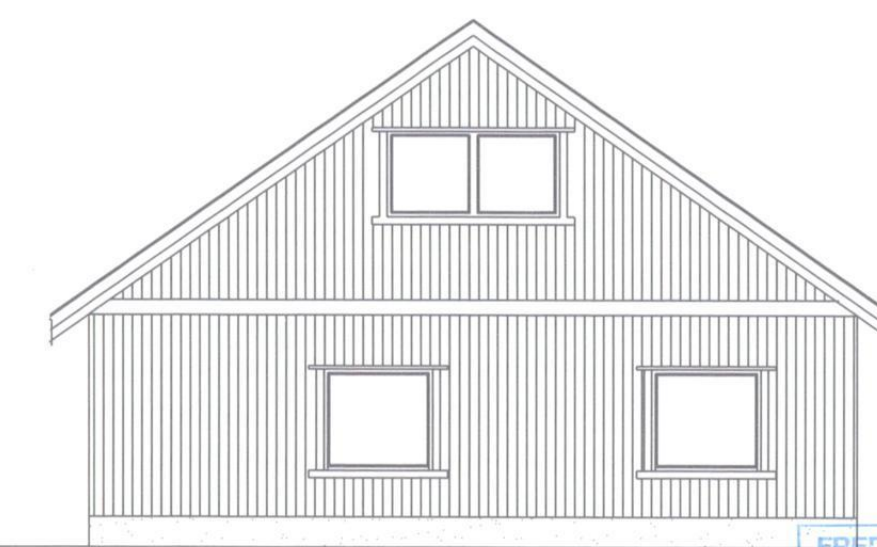
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 297/07 BEHAND. 29.03.07

Tiltakshaver: Denis og Christine Kadic		Målestokk 1:100	Tegn. Innhold Plan/Snitt	
Byggeplass: Bregneveien 14	Utarbeidet av Firma		Tegn. nummer 03	Dato 01.09.2006
			Prosjekt	
GNR	BNR	Beregning:	Kvm2 53 kvm Boareal	
Henvisning:				



fasade mot nord

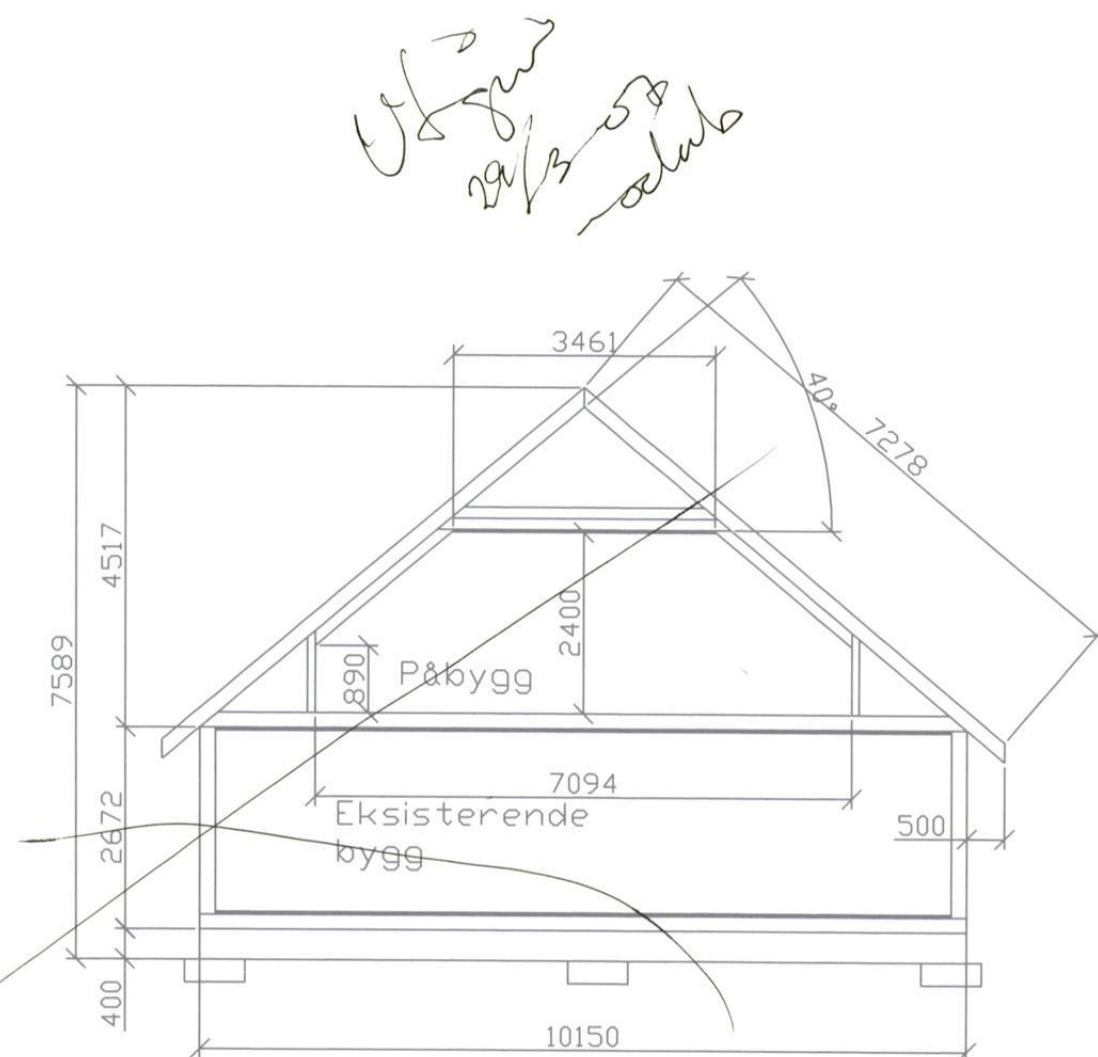
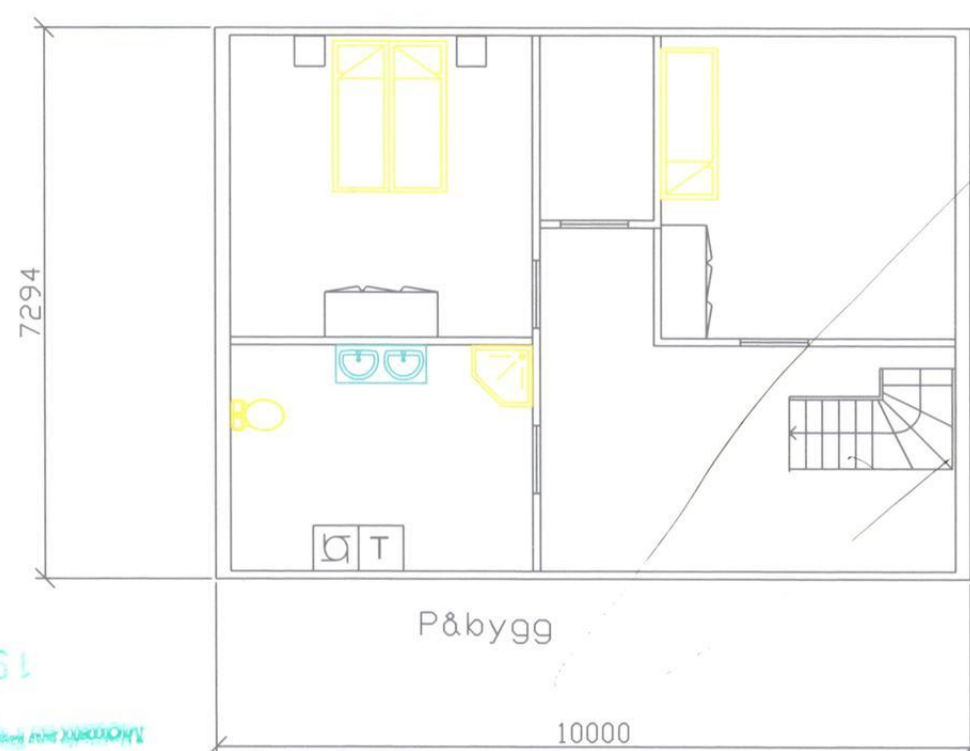
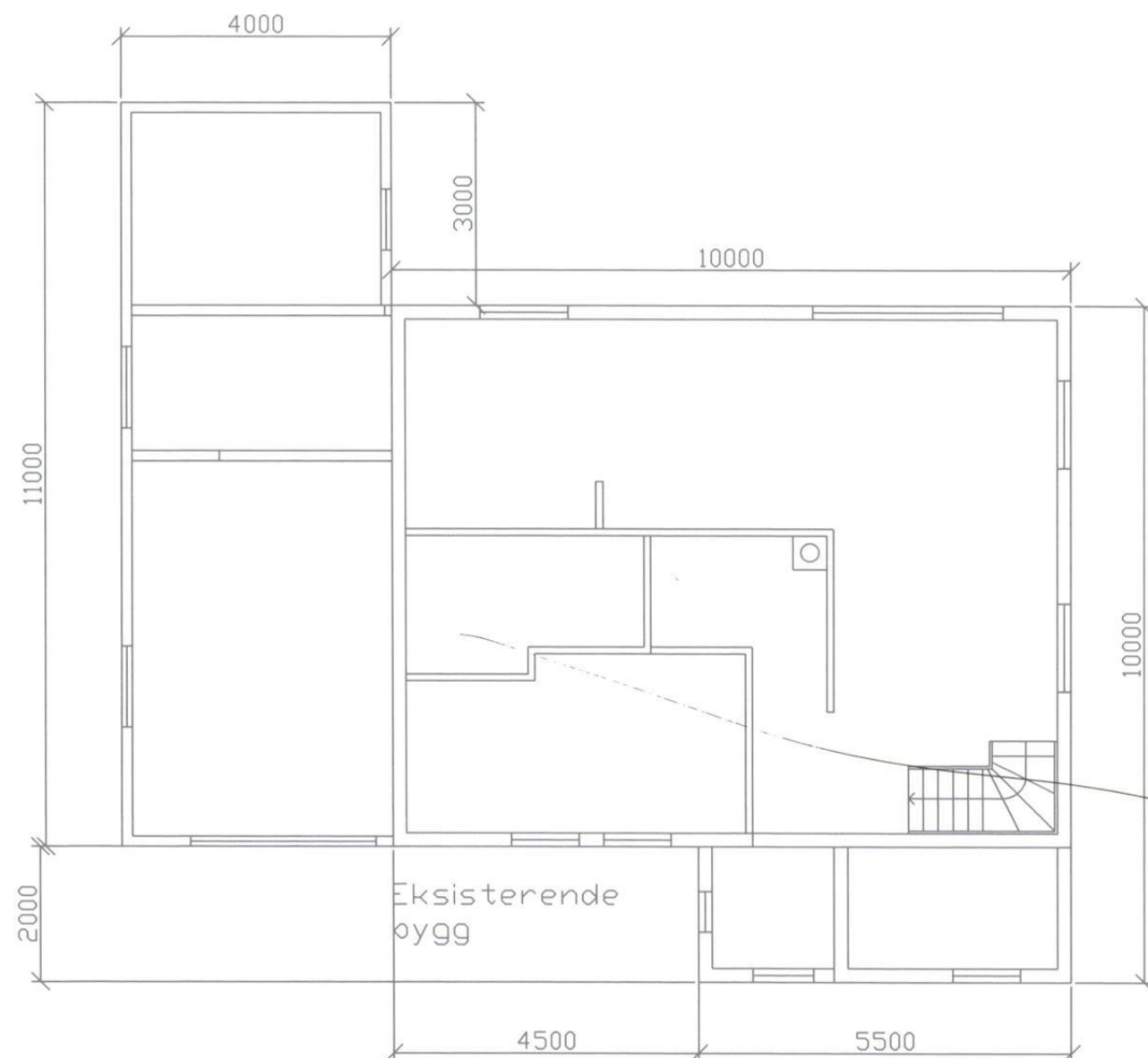
FREDRIKSTAD KOMMUNE 4			
KOMMUNEARKIVET			
SAKSNR. 2006/13541	LØPENR. 23213/2007		
KASS.ÅR	KOPI		
SAKSBEH. 0043	- 8 MARS 2007		ARKIV DATO/SIGN ☐
ARKIVDEL KAR. GBN. 4			
KLASSERING 728/128/29 L42			



fasade mot sør

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BEHANDL.DATO
297/07	29.03.07

Tiltakshaver: Denis og Christine Kadic		Målestokk	Tegn Innhold	
		1:100	Fasader	
Byggeplass: Bregneveien 14	Utarbeidet av Firma	Tegn.nummer	Dato	
		01	01.09.2006	
		Prosjekt		
GNR	BNR			
Henvisning:	Beregning:	Kvm2	53 kvm Boareal	



BYGGHERRE: Denis og Christine Kadic

BYGGTYPE: **PÅBYGG**
 TEGNINGSTYPE: **SNITT OG PLAN**

DATO: 10.08.06

IGNR:

BNR:

MÅL:

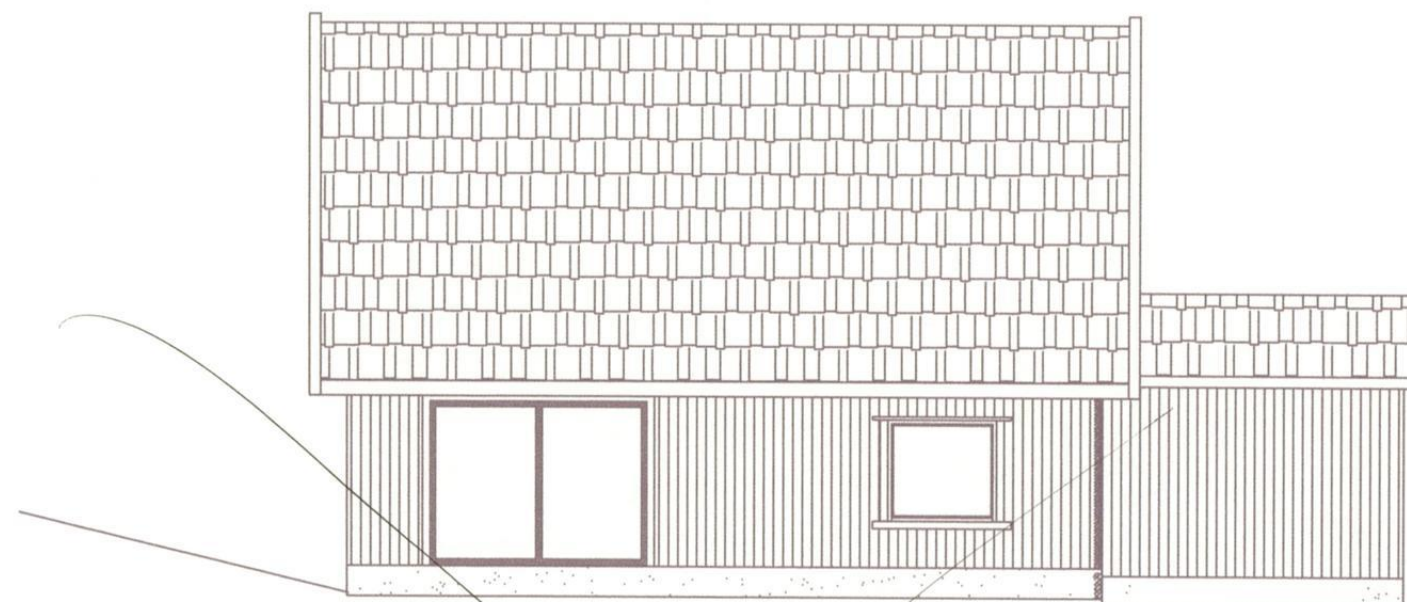
GRUNNAREAL 1ETG:

GRUNNAREAL 2ETG: 59 kvm boareal

19. SEP. 2006

Arkitekt og Byggherre: Denis og Christine Kadic

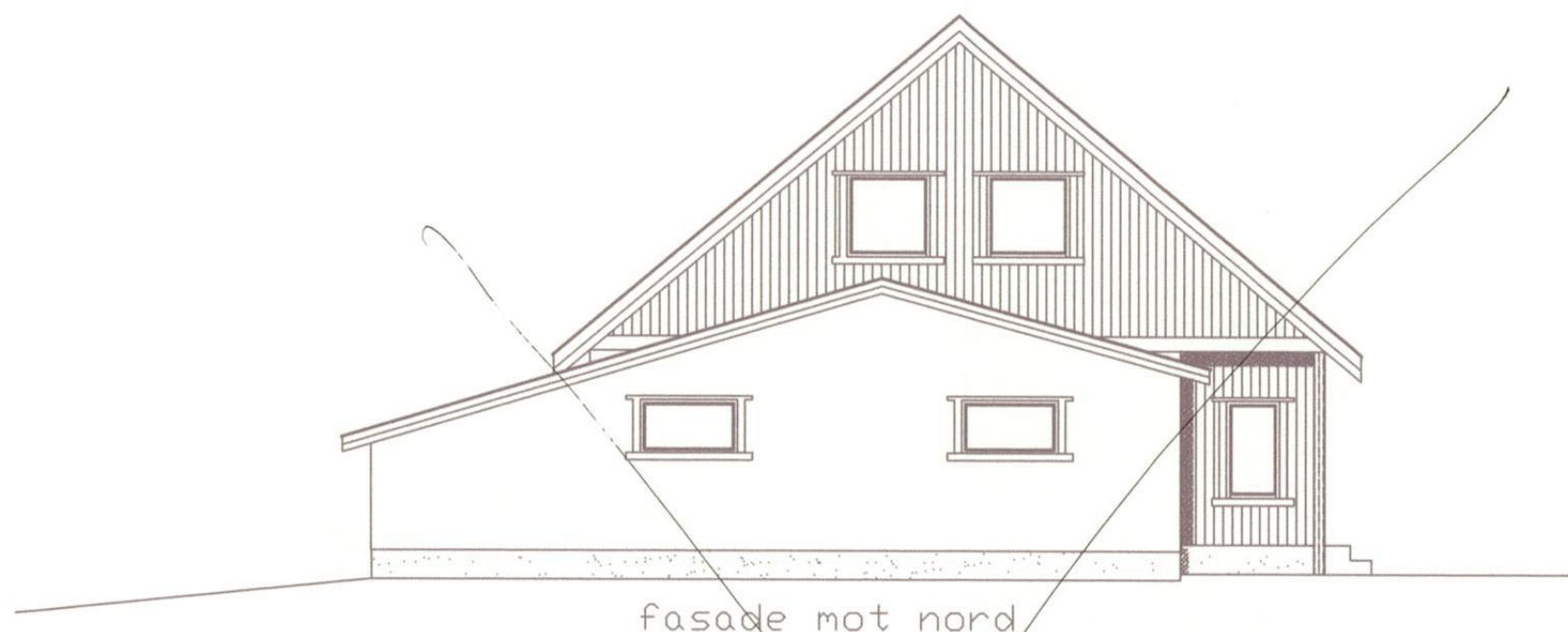
19. SEP. 2006



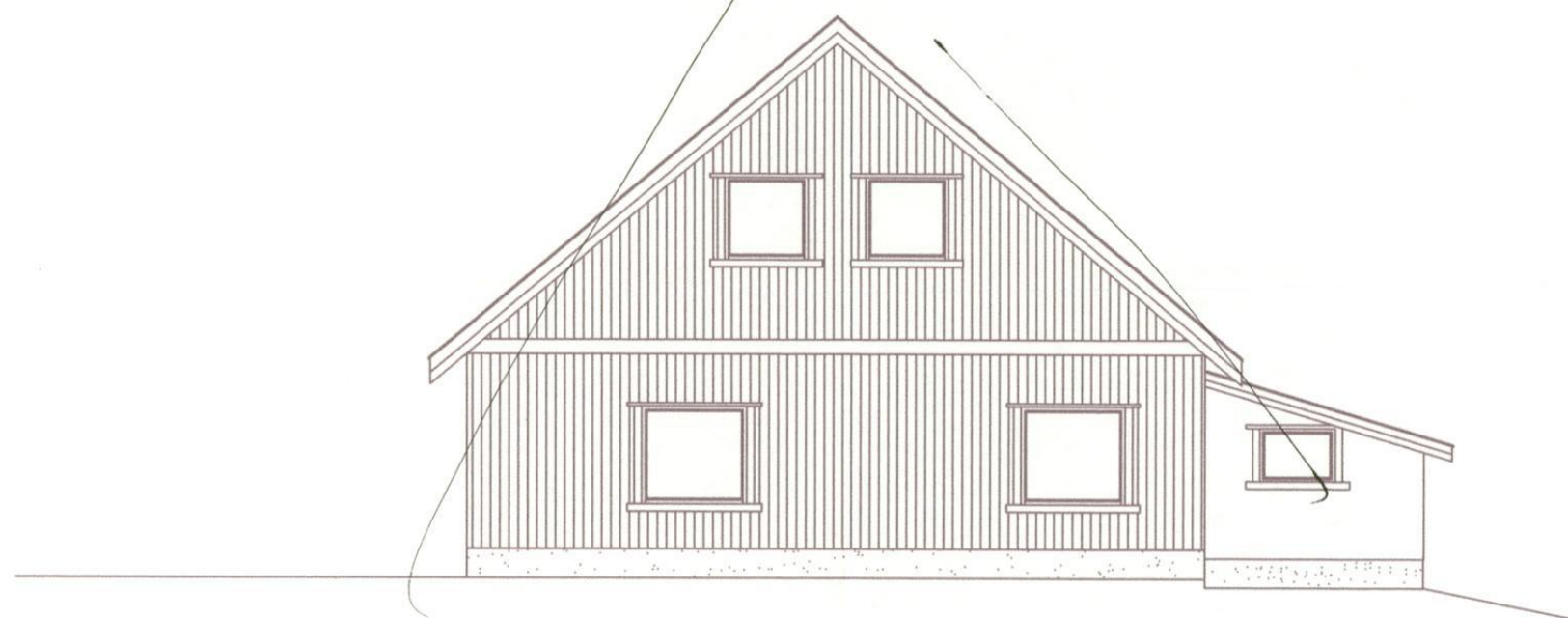
Utgave
29/3-08
- odelb



Tiltakshaver: Denis og Christine Kadic		Målestokk 1:100	Tegn Innhold Fasader	
Byggeplass: Bregneveien 14	Utarbeidet av Firma	Tegn.nummer 01		Dato 01.09.2006
GNR BNR		Prosjekt		
Henvisning:	Beregning:	Kvm2 59 kvm Boareal		



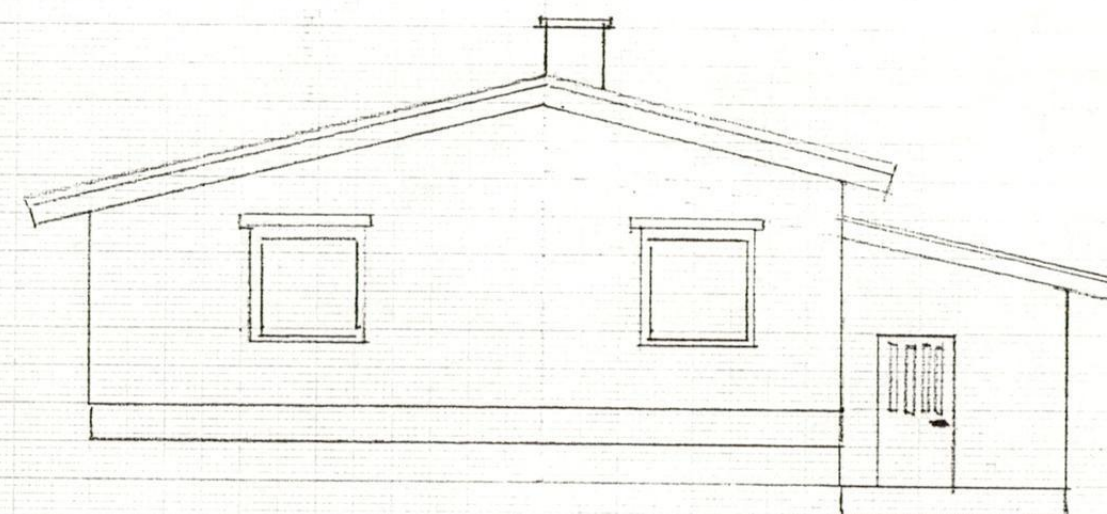
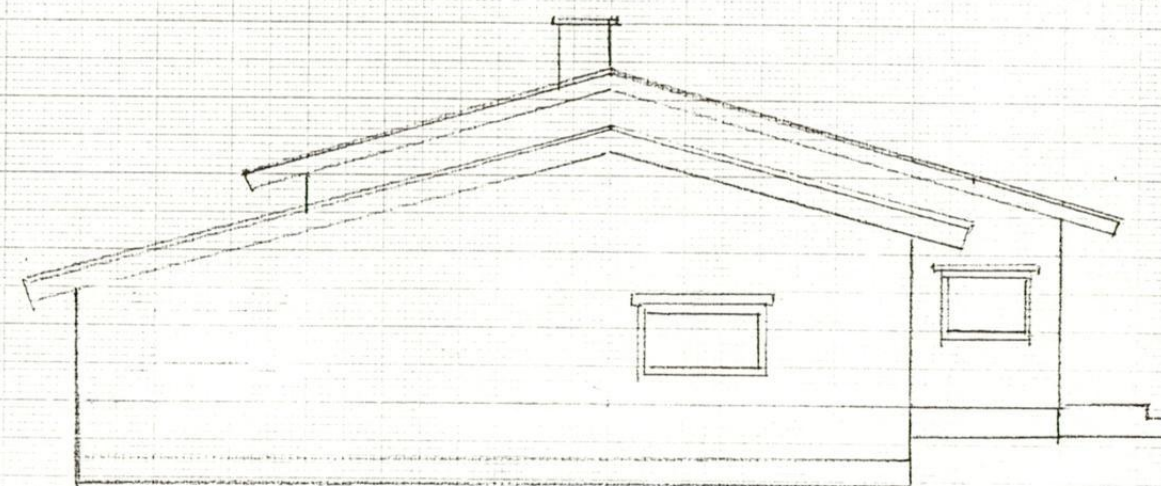
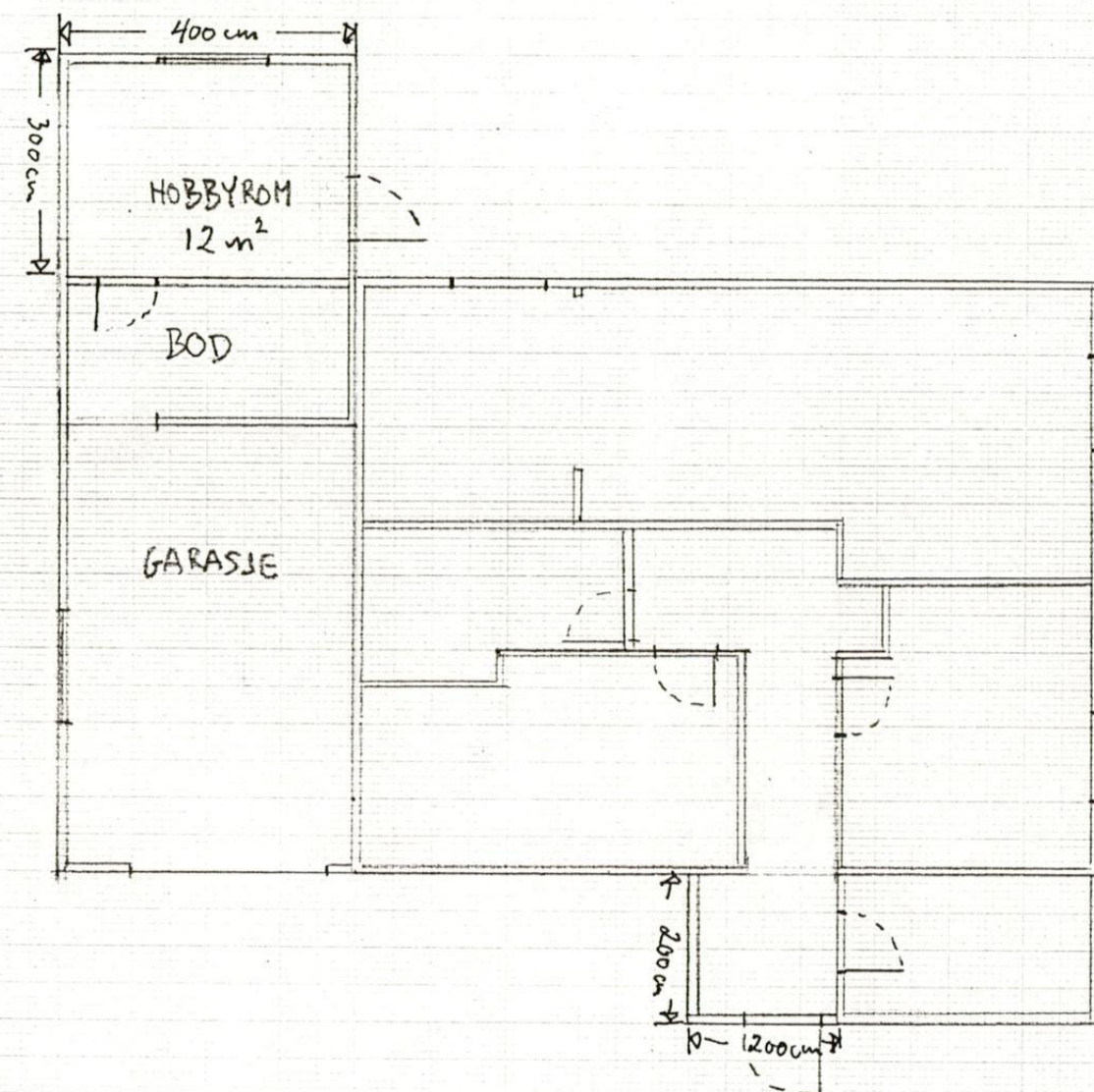
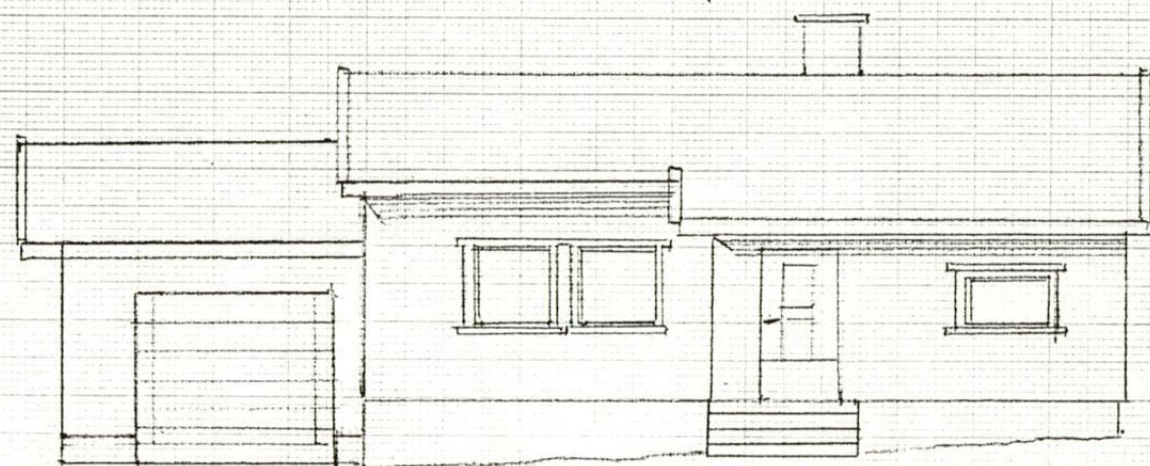
fasade mot nord



fasade mot sør

Utgår
29/3-07
- Odub

Tiltakshaver: Denis og Christine Kadic		Målestokk	Tegn Innhold	
		1:100	Fasader	
Byggeplass: Bregneveien 14	Utarbeidet av Firma	Tegn.nummer	Dato	
		02	01.09.2006	
		Prosjekt		
GNR	BNR			
Henvisning:	Beregning:	Kvm2	59 kvm Boareal	



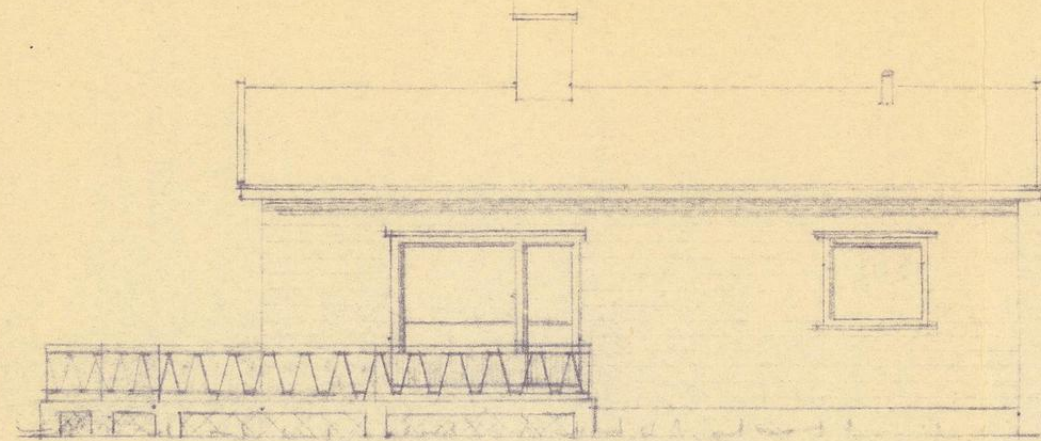
Nytt hobbyrom i forbindelse med garasje.
Nytt inngangsparti

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG.AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
97/0631	23.05.97

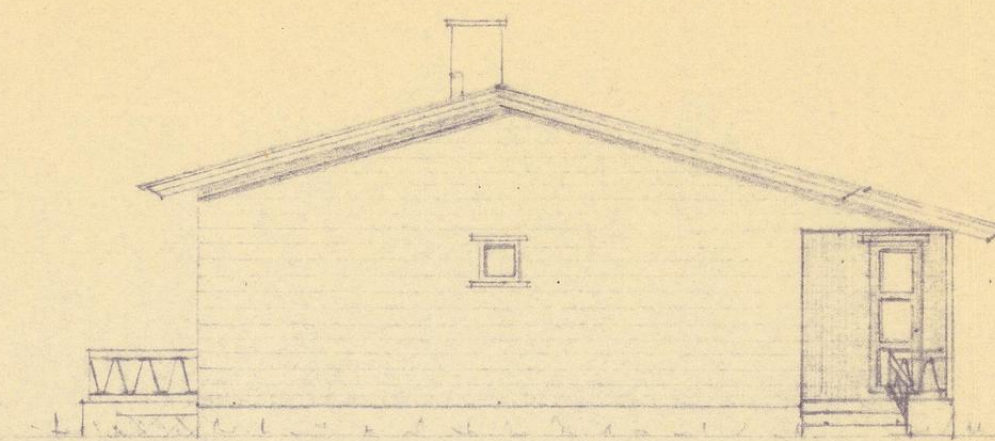
16. MAY 97	
------------	--



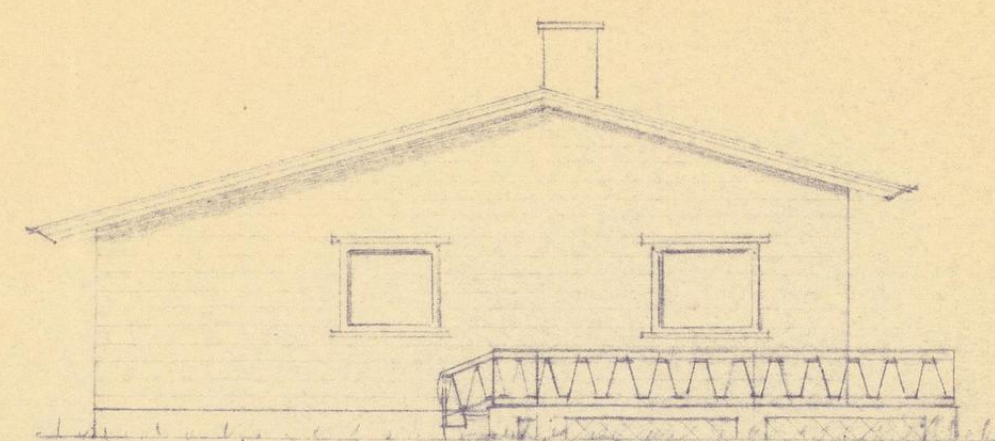
Vest side



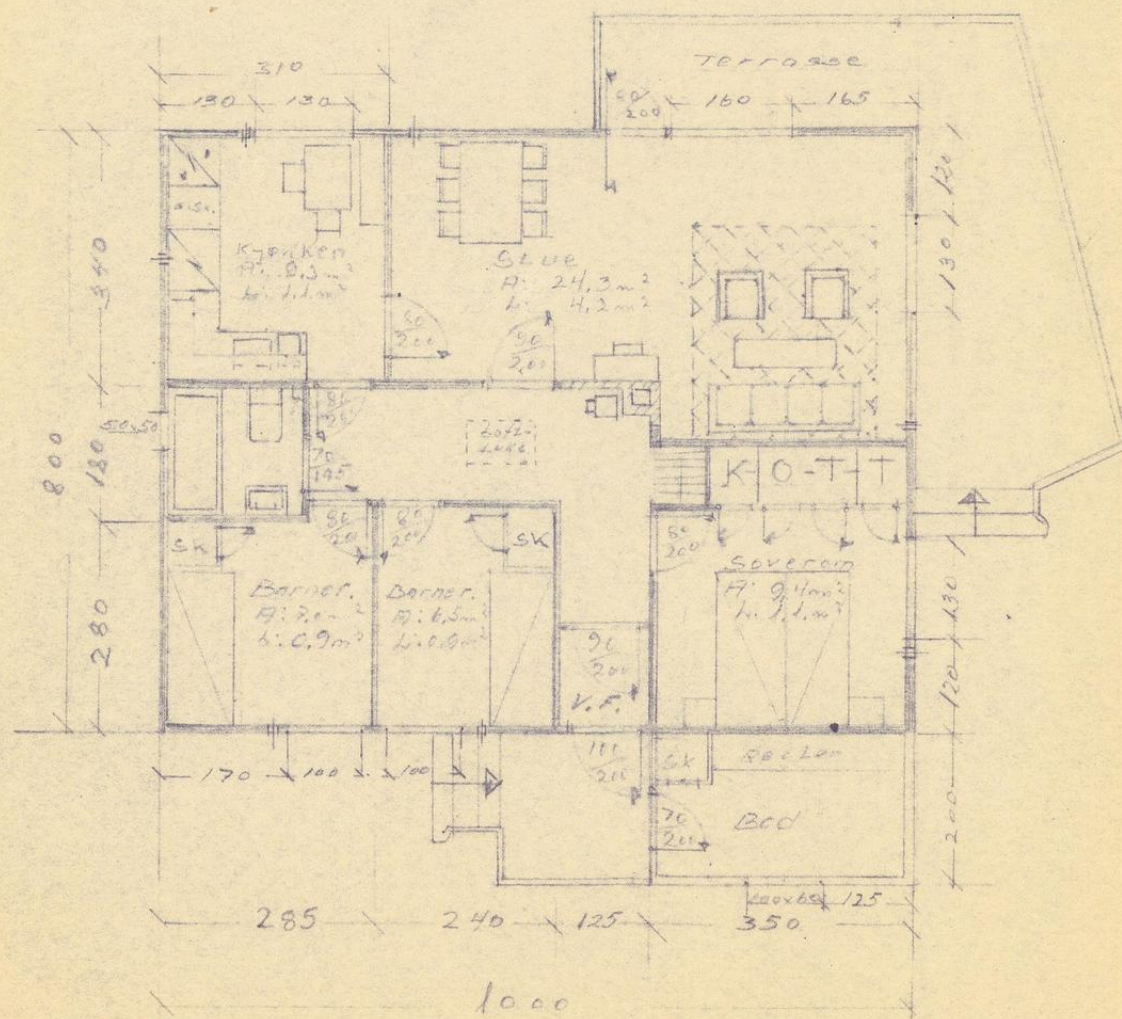
Rear side



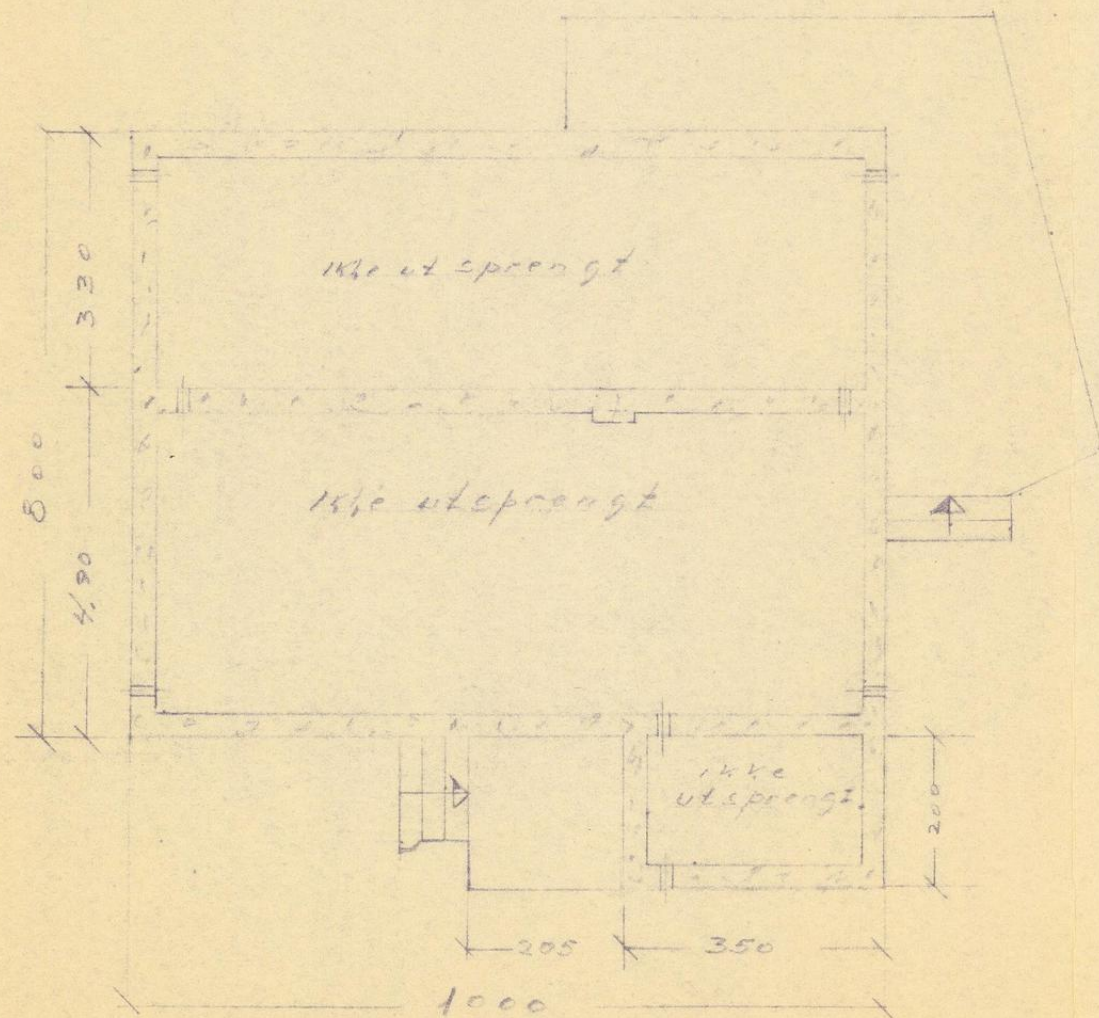
North



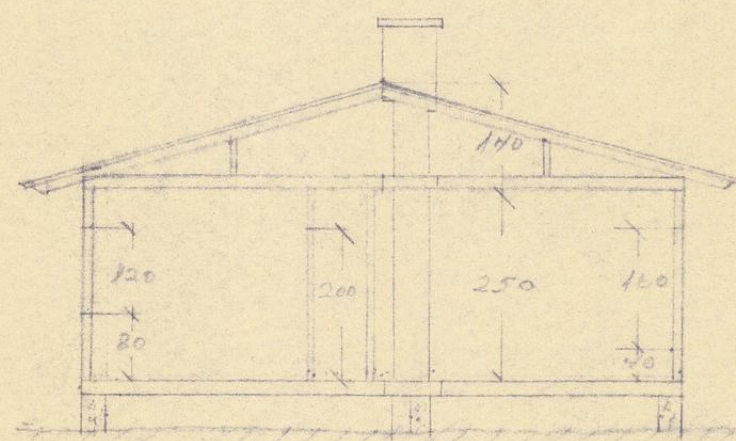
South



Floor plan



Ground plan



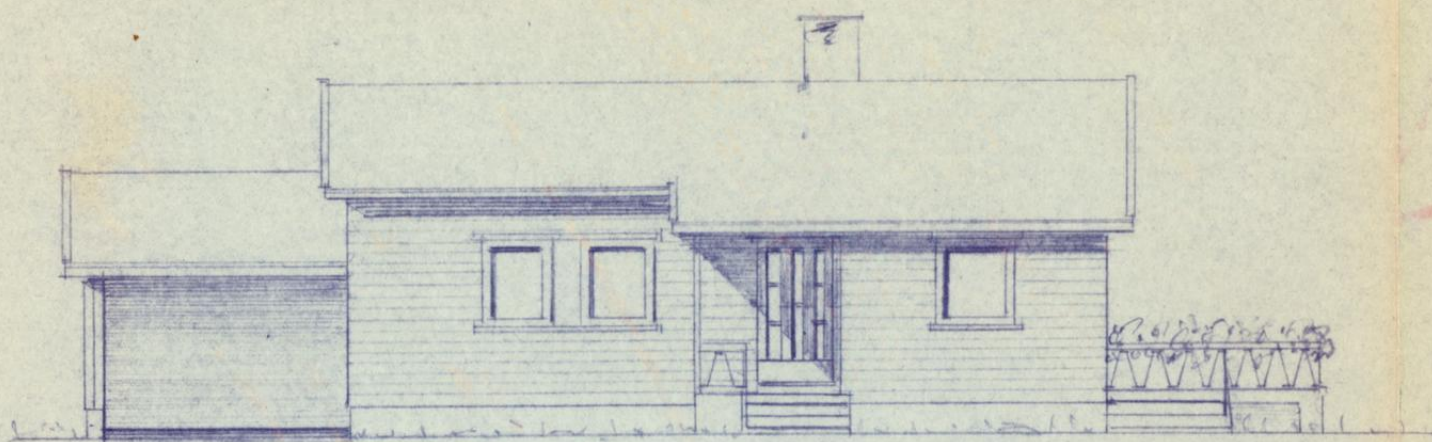
Section

Enobelig.	
Grundfl: 87 m ²	Nal. L. 10
Boligfl: 78 m ²	Johann. 12

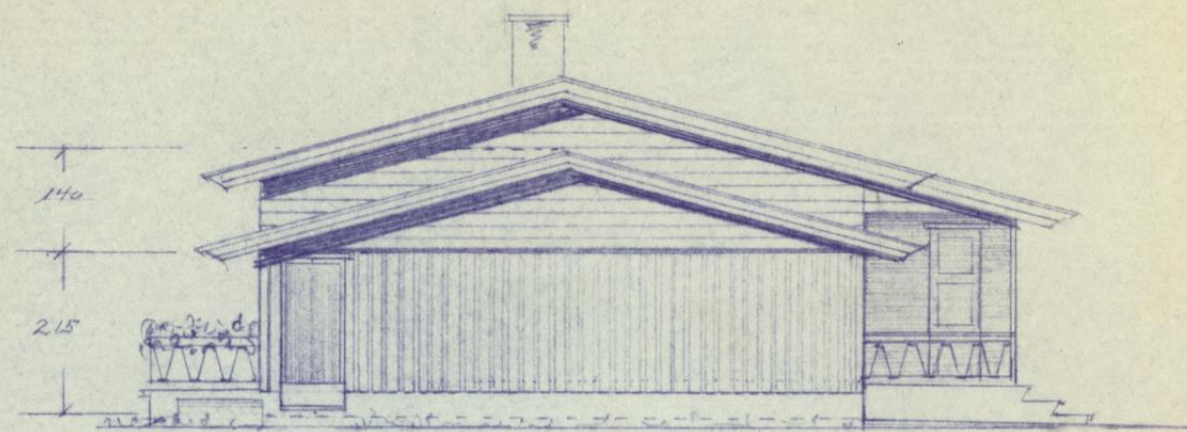
TOR TORVALDEEN



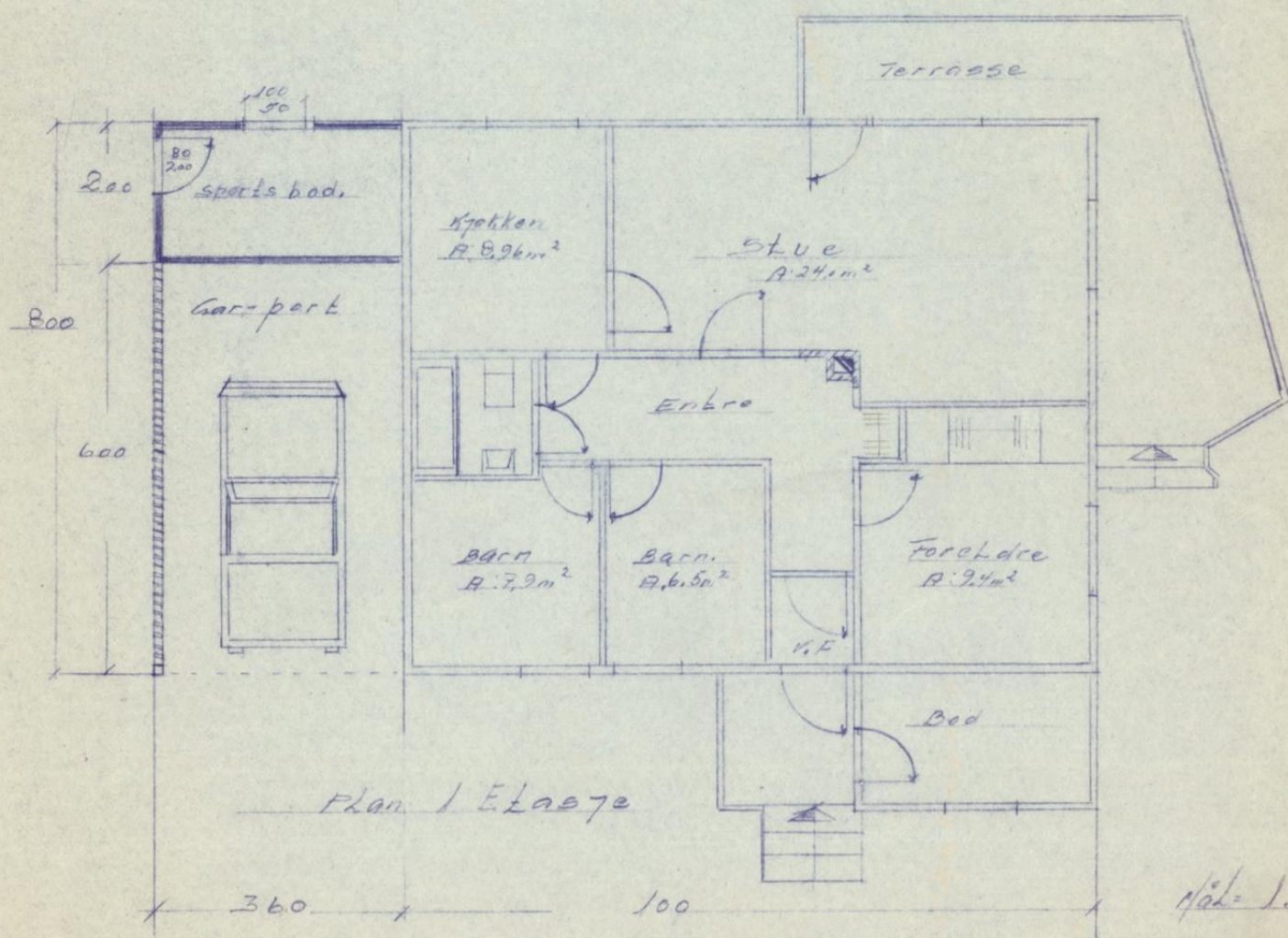
2^{de}



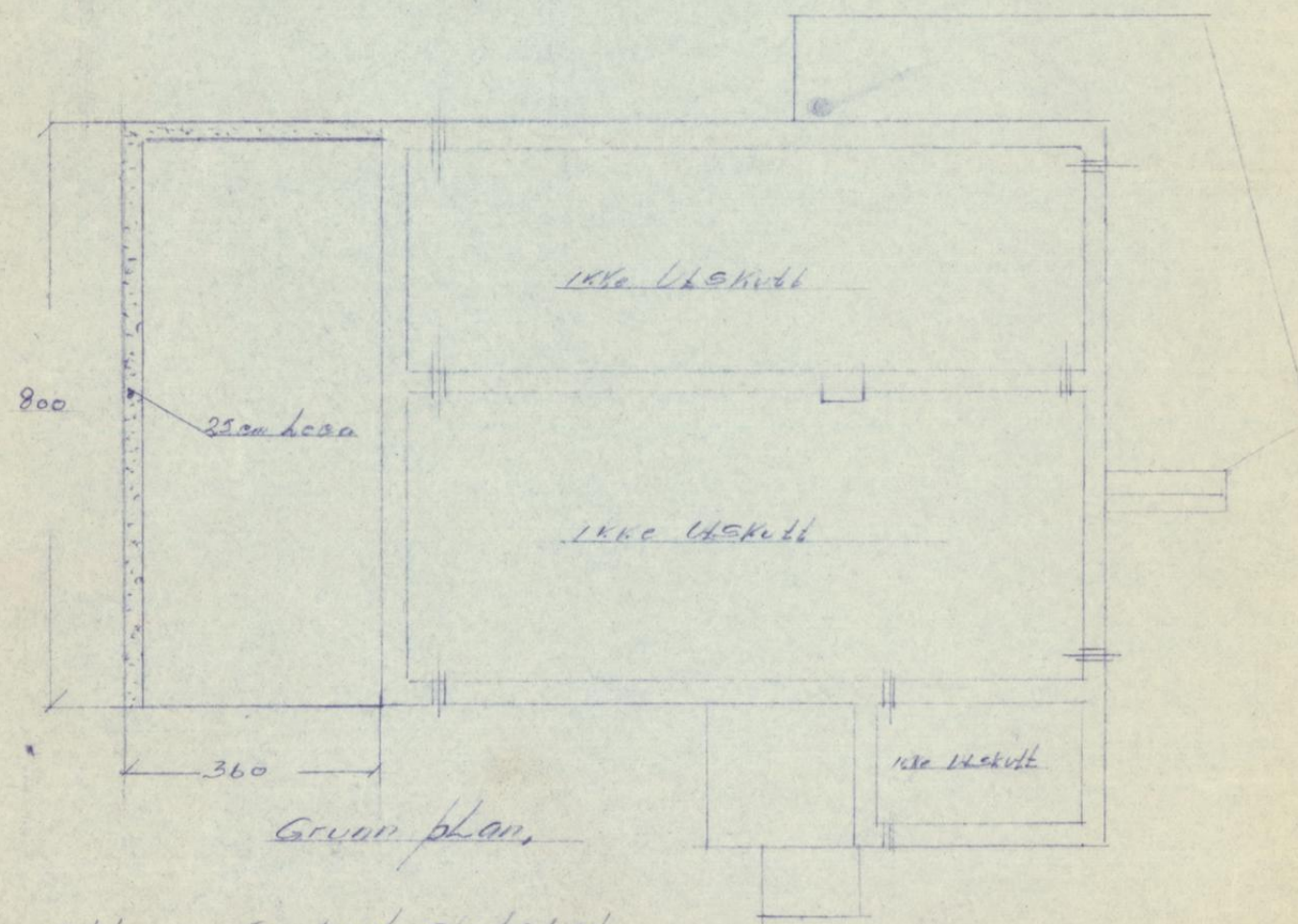
Fasade Vest



Fasade Nord.

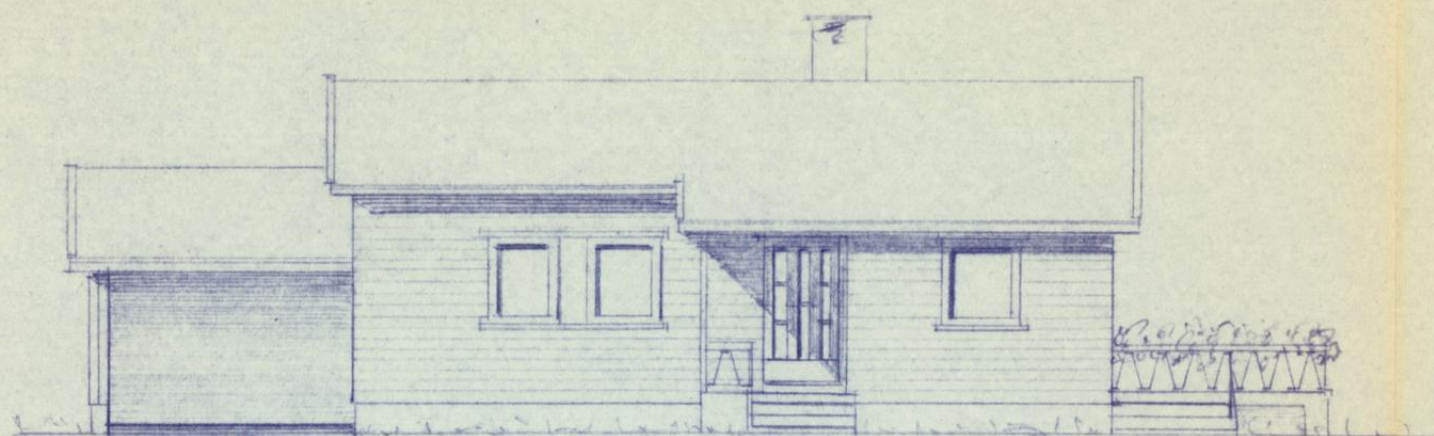


Plan 1 Etage

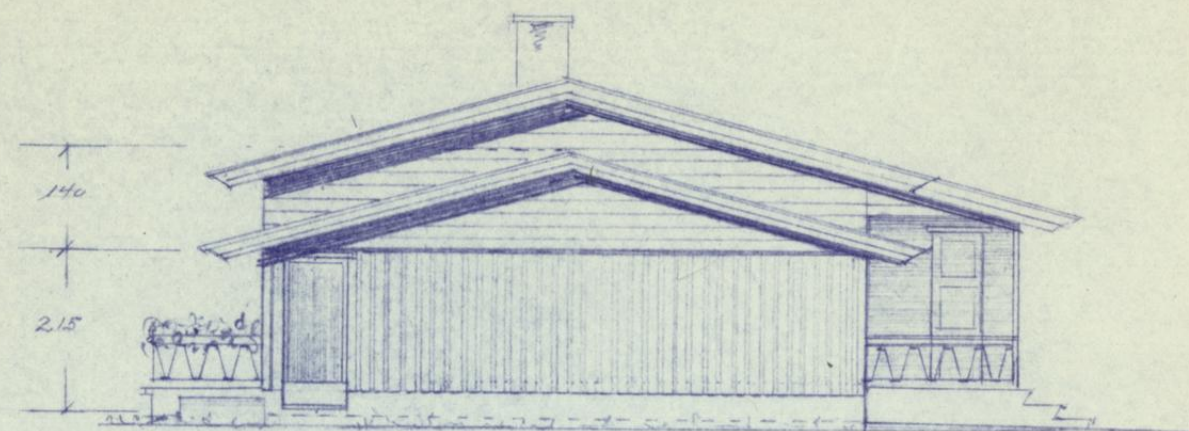


Grundplan

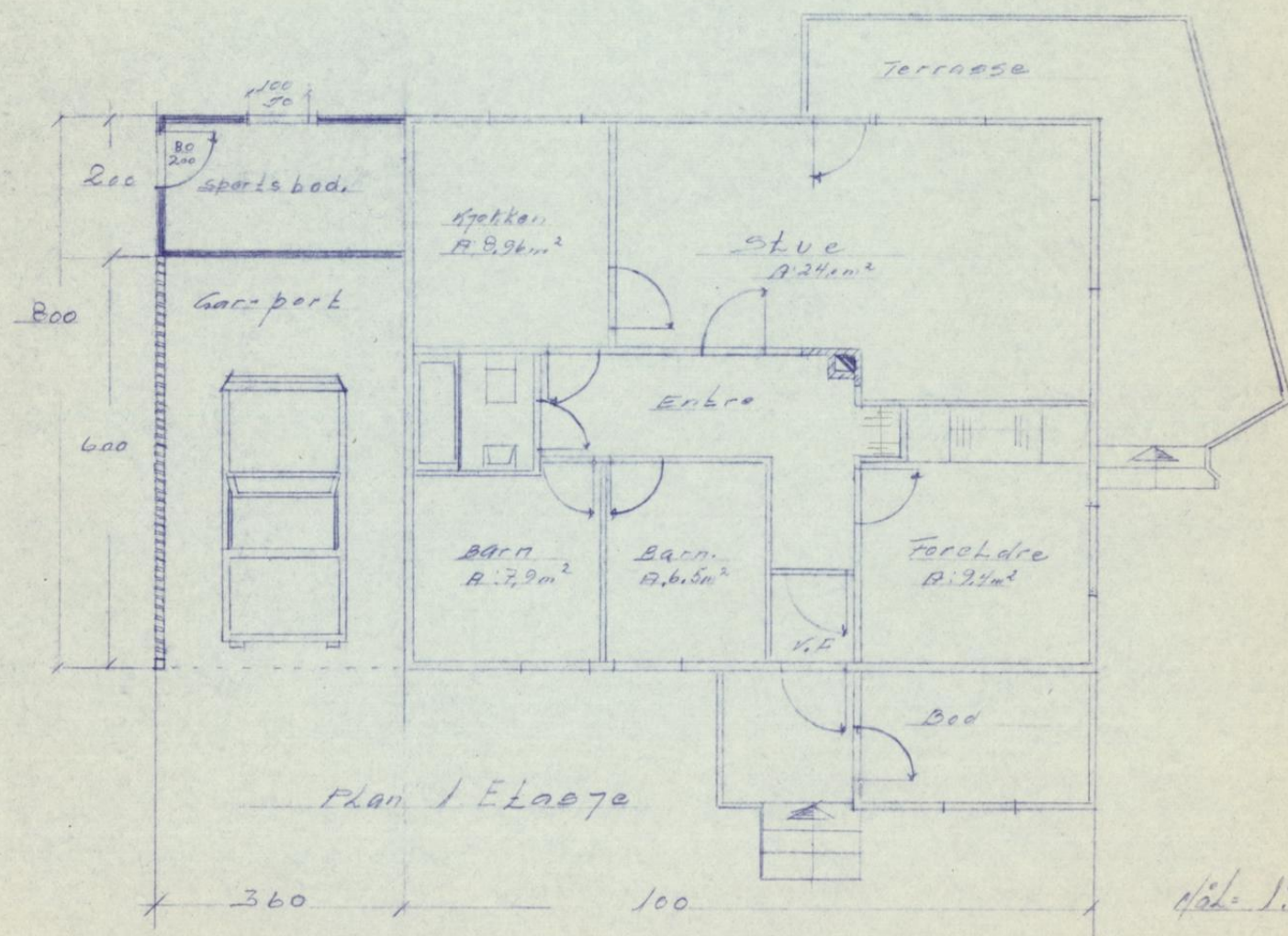
THOR THORVALDSEN.



Fasade Væst

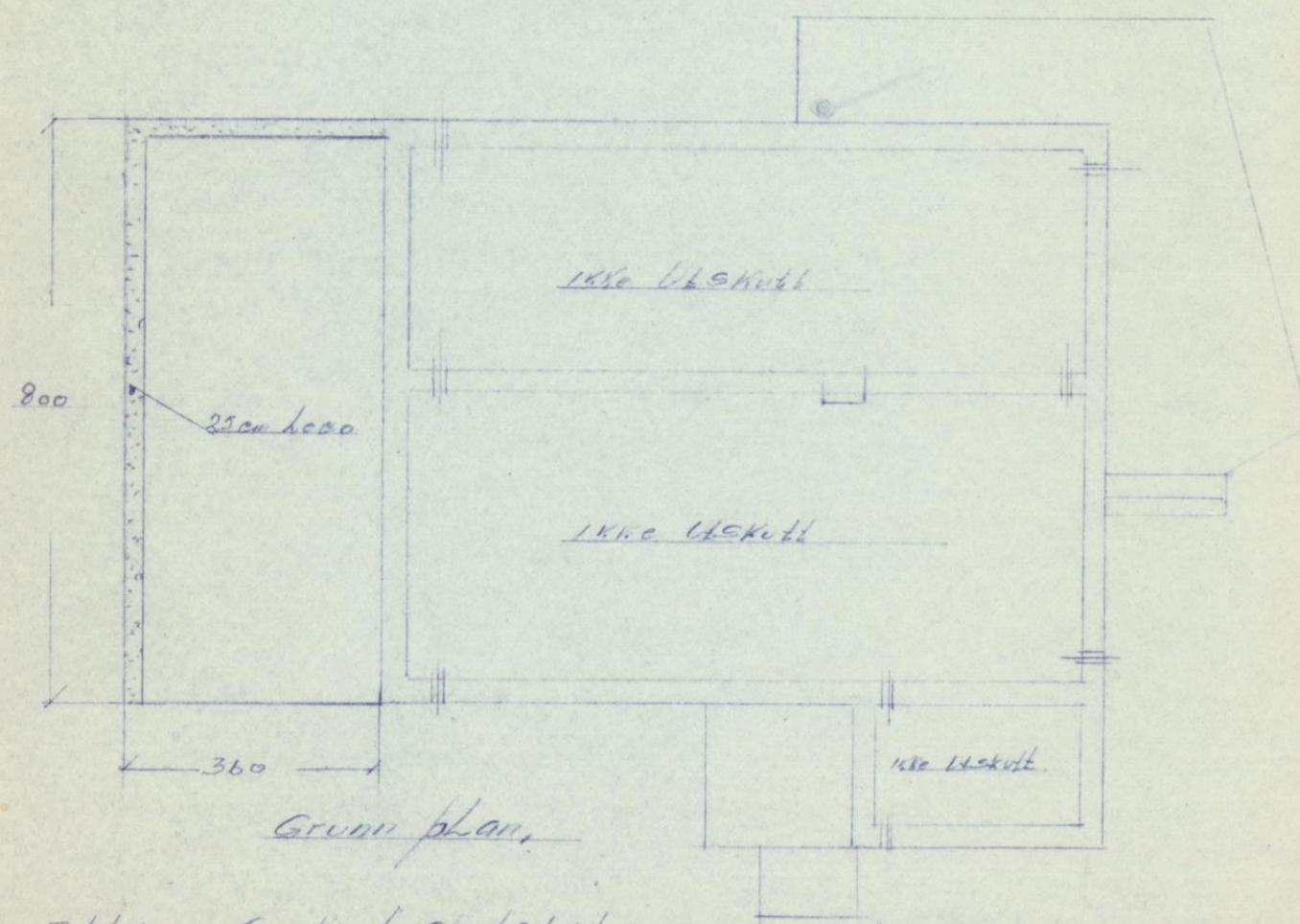


Fasade Nord.



Plan 1 Etage

Skala 1:100



Grunnplan

Tilbygg. Garport, sports bed.

THOR THORVALDSEN.

pr. delegasjon
Godkjent. Rolvsøy Bygningsråd
9/6 1977. Sak nr. 1

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ROLVSØY	BYGNINGSRÅD	TEKNISK ETAT	11.2.1981 kl. 18.30

Sak nr.
13/81

BYGGEMELDING: Thor Thorvaldsen, Bregneveien 14.

Carport m/bod.

BYGGEPLASS: Bregneveien 14.

SAKSBEHANDLERS KOMMENTAR:

Byggesaken gjelder oppføring av carport m/bod. Grunnflaten er på ca. 29 m² i følge tegning. Carporten er plassert inntil boligens nordside. Taket skal røstes samme veien som boligen og med samme takvinkel. Avstanden til senter Bregneveien er oppgitt til 7,7 m.

Carporten er tidligere anmeldt og godkjent som ovenfor beskrevet i bygningsrådet den 9/6-77 kfr. jnr. 686/77. Carporten er også oppført, men med taket utført som pulttak røstet mot boligens gavl. I brev av 29/8-80, ble byggherren gjort oppmerksom på at takformen ikke var i overenstemmelse med tidligere godkjente tegninger og anmeldelse.

Søknad om ansvarsrett er inngitt.
Nabosamtykke er inngitt.

VEDTAK:

Byggesaken godkjennes.

Sign.

Utskrift sendt til

Søker

Utskrift av møtebok

Rolvøy Ingeniørvesen	
J. nr. 1026/77	Dato 29/8-77
Arkiv nr. B-arkiv	

for Rolvsøy Formannskap

i møte den 25. august 1977.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 141/77 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA VEGLOVENS BYGGELINJE-BESTEMMELSER.

THOR THORVALDSEN BREGNEVEIEN 14

har fått bygningsrådets godkjenning for tilbygg av carport og bod til sin bolig.

Godkjenningen er gitt under forutsetning av at der gis dispensasjon fra veglovens byggelinjebestemmelser.

Byggegrense for Bregneveien er 12.50 meter fra senter vei.

Det søkte tilbygg vil få en avstand til senter vei på 7.70 meter.

Der søkes dispensasjon fra byggelinjebestemmelsene.

Bregneveien er kommunal vei, og det er formannskapet som er vei-myndighet.

Kontorsjefen innstiller:

Thor Thorvaldsen, Brøgneveien 14 gis dispensasjon fra gjeldende byggegrensebestemmelser vedrørende tilbygg av carport og bod til 7.70 meter fra senter av Bregneveien.

Beslutning: Innstillingen bifalles enst.

Rett utskrift: Rolvsøy Kommunekontor, 26.8.1977

Maint Hasselgård

ROLVSØY KOMMUNE

Bygningssjefen
Telefon (032) 35 128

Herr Thor Thorvaldsen,
Bregneveien 14,
1662 Rolvsøy.

jnr. 686/77.

Arbeidssted Bregneveien 14	Gnr. 128	Bnr. 128	f. 29
Arbeidets art Nybygg	Byggherre	Thor Thorvaldsen	
Bygningens art Carport og bod	Anmelder	Thor Thorvaldsen	

Saken er behandlet av bygningssjefen i henhold til delegasjon etter bygningslovens § 14, pkt. 2.

Bygningssjefens avgjørelse:

Minste avstand til senter av Bregneveien er 7,70 m. Byggegrense for Bregneveien er 12,50 m, og dispensasjon fra veglovens byggegrensebestemmelser må innhentes. Søknad om dette oversendes formannskapet herfra.

For øvrig godkjennes byggesaken i h.h.t. innsendte byggemelding og tegninger.

Vedrørende ansvarsrett antar en at De ikke er kvalifisert til å stå for dette arbeid, i motsatt fall må Deres kvalifikasjoner dokumenteres. Alternativt må en annen stå for arbeidet.

Avgjørelsen som kan påkiages til bygningsrådet, blir referert i bygningsrådets første møte.

Rolvsøy, den 9 / 6 1977

.....Harald Finstad

Utskrift av Rolvsøy bygningsråd møteprotokoll 4.juni 1963.

Sak 27/63.

Byggeanmeldelse fra Thor Thorvaldsen for bygging av ene-
bolig i tre på tomt i Utsiktsveien.

Vedtak:

Byggesaken godkjennes.



Ole Pedersen

Bregneveien 14
1664 ROLVSØY

Deres ref.	Reg.nr.	Journr.	Org./Virks/Sabh.	Arkivkode	Dato
	024766/97	97/08640	PMS/PMB/HIKO	L40 P 06 728/83 FNR 29	23.05.97

**BREGNEVEIEN 14 - GNR 728, BNR 83, FNR 29 - K DEL ROLVSØY
TILBYGG - BOLIG - BH: OLE PEDERSEN**

Delegert vedtak nr. 97/ 0631 Teknisk utvalg

Det vises til Deres melding mottatt her den 16.05.97 vedrørende ovennevnte.

Bygningssjefen har gjennomgått meldingen og gjør ikke krav om at saken legges frem for teknisk utvalg (kfr. plan- og bygningslovens § 86 a). Såsnart nabovarselfristen på 2 uker har utløpt og vi ikke har mottatt merknader, kan arbeidene igangsettes.

Vi minner om at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan osv. følges.
Det betyr at det ikke kreves ansvarsrett etter Plan- og bygningslovens § 98.

Avgjørelsen vil bli referert for teknisk utvalg i første ordinære møte.
Ett sett av meldingsdokumentene beholdes i vårt arkiv.
Øvrige dokumenter/tegninger makuleres.

Med hilsen

Hilde K. Ofstad
Hilde Kilaas Ofstad e.f.
saksbehandler





Byggmester Ketil A Asbjørnsen AS

Nesveien 37
1666 Rolvsøy

Deres referanse

Vår referanse

2006/13541-2-15762/2007-ODAB

Klassering

728/128/29

Dato

29.03.07.2007

Godkjent søknad om tillatelse til tiltak for omrøsting av bolig Bregneveien 14, Rolvsøy

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
297/07

Vi har, den 19.09.06, mottatt søknad om tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 93 for omrøsting av bolig. Sist innkomne dokumenter i saken er journalført hos oss, den 08.03.07.

Dokumenter i saken

1. Søknad om tillatelse til tiltak
 - 1.1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
 - 1.2 Situasjonsskart
 - 1.3 Tegninger
 - 1.4 Gjenpart av nabovarsel
 - 1.5 Oppgave over prosjekteringsansvar
 - 1.6 Oppgave over utførelsesansvar
 - 1.7 Kontrollplan for prosjektering
 - 1.8 Kontrollerklæring for prosjektering
 - 1.9 Kontrollplan for utførelse
 - 1.10 Søknader om ansvarsrett
2. Reviderte tegninger.

Planstatus: Eiendommen er uregulert og har i kommuneplanen formål «byggeområde».
Eiendommens størrelse: 599 m².

Saksopplysninger

Det omsøkes oppført et påbygg i form av heving av taket på bolig. Samtidig reduseres tilbygg i form av garasje noe.

Vurdering

Huset har en typeisk 60- 70 talls arkitektur oppført i én etasje med slak takvinkel og ligger plate på mark. Huset er relativt beskjedent. Omsøkte løsningen er ikke optimal for ett hus

Bygnings- og reguleringsavdelingen

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51 Bankkonto: 5122 05 77000

som dette. Området huset ligger i er relativt enhetlig, men husklyngen rundt selve huset, består av bygninger med annen type arkitektur, samt hus som allerede er påbygget mer eller mindre tilsvarende det som er omsøkt. Bygningen sees naturlig i sammenheng med de sistnevnte husene. Det er allerede oppført to tilbygg til huset. Disse er ikke helt «heldige» rent estetisk. Det er bygnings- og reguleringssjefens vurdering at påbygget sammen med redusering av allerede eksisterende garasje (jf tegninger, journalført 08.03.07), vil bli en forbedring fra dagens situasjon.

Bygnings- og reguleringssjefens avgjørelse i henhold til delegert fullmakt

Søknaden godkjennes i henhold til tegninger journalført, den 08.03.07.

Som aktører for byggeprosjektet godkjennes:

- Byggmester Ketil A Asbjørnsen AS, for alle deler av tiltaket, alle funksjoner.

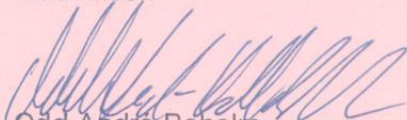
Denne godkjennelse gjelder også som igangsettingstillatelse.

Ansvarlig søker har ansvar for at kvitterte kontrolldokumenter for utførelsen innleveres til kommunen sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 99.

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

Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen



Odd André Boholm
saksbehandler

Nabolagsprofil

Bregneveien 14 - Nabolaget Nesskogen/Rekustad - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nesskogen Linje 8	1 min 0.1 km
Lisleby fergeleie Linje 804	9 min 5.1 km
Lekevollkrysset/Inspiria Totalt 21 ulike linjer	11 min 6.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	13 min 7.4 km
Sentrum fergeleie Linje 805	14 min 7.9 km

Skoler

Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 176 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 256 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Hauge skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	20 min 1.8 km
Greåker videregående skole 900 elever	8 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hovedkontor Europris	14 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

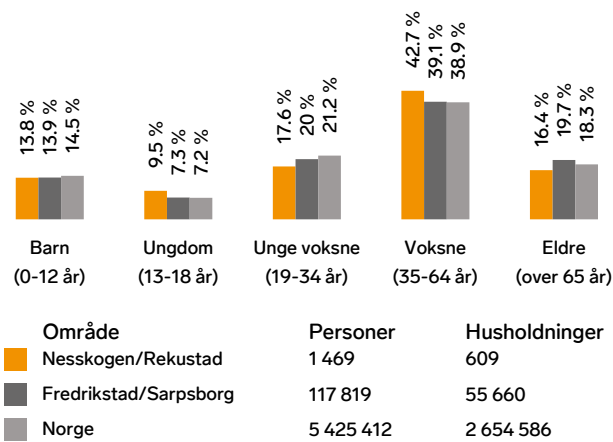
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trollklubben bhg - Rolsvøy (0-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Rolsvøy barnehage (1-5 år) 107 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Rolsvøyveien Post i butikk	9 min 0.9 km
Meny Østfoldhallene	21 min



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport

	Rekustad skole Ballspill	13 min	1.1 km
	Rolvøyhallen - grusbane Aktivitetshall, fotball	14 min	1.2 km
	MUDO Gym Fredrikstad	19 min	
	EVO Greåker	6 min	

Boligmasse



- 78% enebolig
- 7% rekkehus
- 8% blokk
- 8% annet

«Nærhet til det som trengs, stille og rolig strøk.»

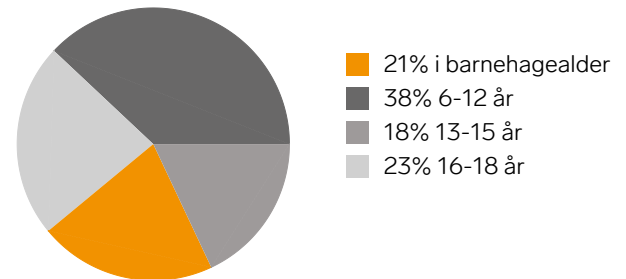
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Østfoldhallene	21 min
	Apotek 1 Østfoldhallen	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

- Nesskogen/Rekustad
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

