

FIN OG ROMSLIG FAMILIEBOLIG MED KORT VEI TIL SKOLER - ROLVSØY

Steinliveien 35

PRISANTYDNING
4 850 000





Steinliveien 35 er en fin bolig som er godt tilrettelagt for en barnefamilies behov.

5

Velkommen til Steinliveien 35

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

34

Om boligen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Steinliveien 35

Fin og romslig familiebolig med kort vei til skoler og barnehage! Stor uteplass med utsikt. Rolvsøy.

Steinliveien 35 er en fin bolig som er godt tilrettelagt for en barnefamilies behov. Her får barna et godt nærmiljø og kort vei til skoler og fine uteområder. Her kan familiens yngste benytte sin egen avdeling i underetasjen med hobbyrom, soverom og eget bad. I første etasje er det plass til familie og venner i en romslig stue med spisestue, kjøkken, hovedsoverom, soverom, bad og tilgang til en stor solrik veranda. Huset ligger sentralt på Rolvsøy, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Det er plass til biler i oppkjørselen eller i garasjen.



Steinliveien 35

Prisantydning	4 850 000
Totalpris	4 972 340
Omkostninger	122 340
Bruksareal	193 m²
BRA-i	167 m²
BRA-e	26 m²
TBA	68 m²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	568 m²
Byggeår	1979

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS

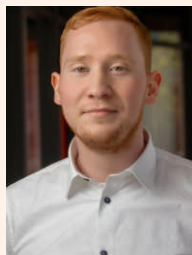


Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner

988 80 736

ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING



Innhold

Boligen er fordelt over to plan. Huset inneholder stue med utgang til sydøstvendt veranda, kjøkken, tre soverom, to rom benyttet som soverom, to bad, vaskerom, gang, to bodrom og entre. I tillegg har eiendommen en tilliggende garasje på ca. 26 kvm.

193 m²

Enebolig. - 1 etasje.



Ordernr. 15073169

1. etg

Enebolig. - Underetasje.



Ordernr. 15073169

U. etg

Standard

Eiendommen holder normal god standard. Gulv er belagt med parkett og fliser. Vegger har malt tapet og brystpanel. Himlingsplater og lyse trepaneler i taker.









Kjøkken

Malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Innredningen har integrert stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap. Gulv er belagt med parkett. Malt tapet på veggflater.
Malt himlingsplater med downlights.

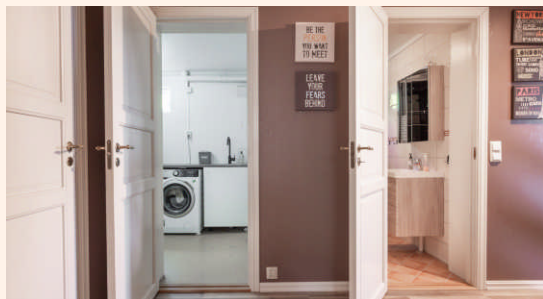




Bad & vaskerom

Bad i hovedetasjen: Rommet er innredet med servantinnredning, speil med belysning, dusjkabinett og toalett. Badet ble renovert i 2009 med nye fliser/overflater. Flislagt gulv med varme. Downlights.

Bad i underetasjen: Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Flislagte veggflater. Lyse himlingsplater.































Beliggenhet

Dette er sentralt på Rolvsøy, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Eiendommen ligger ved Rolvsøymarka med turstier og lysløyper. Løypene i marka leder til Bjørnedammene og Fredrikstadmarka i utkanten av sentrum - turmulighetene er mange. I området ligger Hauge barneskole, Haugeåsen ungdomsskole og flere barnehager. Kort vei til bussforbindelse.



The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 193,0 m²

- BRA-i: 167,0 m²
- BRA-e: 26,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 68,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Steinliveien 35 er en fin bolig som er godt tilrettelagt for en barnefamilies behov. Her får barna et godt nærmiljø og kort vei til skoler og fine uteområder. Her kan familiens yngste benytte sin egen avdeling i underetasjen med hobbyrom, soverom og eget bad. I første etasje er det plass til familie og venner i en romslig stue med spisestue, kjøkken, hovedsoverom, soverom, bad og tilgang til en stor solrik veranda. Huset ligger sentralt på Rolvsøy, midt mellom

Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Det er plass til biler i oppkjørselen eller i garasjen.

Beliggenhet

Dette er sentralt på Rolvsøy, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Eiendommen ligger ved Rolvsøymarka med turstier og lysløyper. Løypene i marka leder til Bjørnedammene og Fredrikstadmarka i utkanten av sentrum - turmulighetene er mange. I området ligger Hauge barneskole, Haugeåsen ungdomsskole og flere barnehager. Kort vei til bussforbindelse.

Innhold

Boligen er fordelt over to plan. Huset inneholder stue med utgang til sydøstvendt veranda, kjøkken, tre soverom, to rom benyttet som soverom, to bad, vaskerom, gang, to bodrom og entre. I tillegg har eiendommen en tilliggende garasje på ca. 26 kvm.

Standard

Eiendommen holder normal god standard. Gulv er belagt med parkett og fliser. Vegger har malt tapet og brystpanel. Himlingsplater og lyse trepaneler i taker.

Kjøkken:

Malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat. Innredningen har integrert stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøleskap. Gulv er belagt med parkett. Malt tapet på veggflater. Malt himlingsplater med downlights.

Bad i hovedetasjen:

Rommet er innredet med servantinnredning, speil med belysning, dusjkabinett og toalett. Badet ble renoveret i 2009 med nye fliser/overflater. Flislagt gulv med varme. Downlights.

Bad i underetasjen:

Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Flislagte veggflater. Lyse himlingsplater.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom i underetasjen med skapinnredning, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på ca. 282 liter fra 2019. Gulvflate er belagt med gulvbelegg. Veggflater i malte slette flater. Lyse himlingsplater.

Parkering

Parkering i garasje eller på tomten.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Ja, byttet bereder 2019. Ny baderomsinnredning bad nede 2024. Dusjkabinett oppe og nede 2019. Nedfelt vask på vaskerom 2023. Utført av Borge Rør AS.

Punkt 2.2: Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
-Nei, er rørlegger selv.

Punkt 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
-Ja, kun faglært. Meg selv på vaskerom 2019 og 2023.

Punkt 10: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
-Ja, Ser spor av i taket på garasjen, at det ser ut som papp mellom garasjen og terrasse er skadet. Og det trenger vann inn i garasjen mot yttervegg lengst vekk fra selve huset.

Punkt 12: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
-Ja, kun faglært. Kahn Elektro. Ny kurs komfyr 2022/23, sjekket over elektrisk nede. Byttet følere til varmekabler + termostater 2024. Ny kurs bereder 2019.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Våtrom - Baderom i underetasje
-Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
-Sluk: Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.
-Tettesjikt: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
-Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Vaskerom i underetasje
-Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
-Tettesjikt: Tettesjiktet har en alder som tilsier at

restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Våtrom - Baderom 1 etasje
-Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
-Sluk: Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.
-Tettesjikt: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
-Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken - Kjøkken 1 etasje
-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
-Overflater gulv: Det registreres stedvis

riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale samt sprekk mellom ett gulvbord.

-Innredning: Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Kjøkkeninnredning bærer noe preg av alder/slitasje.

Øvrige rom - 2. etasje. Stue og to soverom

-Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverommene. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Overflater gulv: Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvenes overflatemateriale. Gulvoverflater bærer stedvis preg av slitasje. Det registreres svikt og knirk i gulv ved trapp. Ukjent årsakssammenheng. Parkettgulv i soverom 2 er ikke ferdigstilt etter gammelt garderobeskap. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng - Underetasje

-Ventilasjon: Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Det er ikke ventiler i soverom og rom benyttet som soverom. Anbefaler mer kontrollerbar ventilering.

-Overflater gulv: Det registreres stedvis riper/merker i gulvets overflatemateriale og knirk i gulvet i rom benyttet som soverom. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - Uinnredet / råloft

-Overflater vegg/undertak: Svertesopp observert i undertak. Årsak kan være dårlig ventilering/kondensproblematikk. Kreves oppfølging

med jevnlig ettersyn.

Innvendige trapper

-Innvendige trapper: Det er stedvis registrert hakk/merker i trappen. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

VVS anlegg

-Hovedstoppekran: Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg

-Forenklet vurdering: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det vurderes at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger

-Fasader inkl. kledning: Ingen luftespalte bak trekledning på liggende trekledning i underetasje på øst -vendt yttervegg. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør

etableres. Det er ikke montert musesperre bak stående trekledninger. Musesperre bør etableres.

Dører og vinduer

-Vinduer: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

-Tekking: Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholdsog eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

-Skorsteiner over tak: Beslag på skorstein og luftehatt har synlige slitasjesymptomer.

-Takrenner: Det er registrert slitasje og høy alder på takrenner. Restlevetiden er usikker. Tiltak bør påregnes.

Grunnmur

-Grunnmur: Det registreres riss på grunnmur i hjørnet mot bolig bak garasje. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Drenering

-Terrengfall fra grunnmur: Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å

øke fuktbelastningen på grunnmuren.

-Fuktsikring av grunnmur: Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplister, noe som medfører at det kan komme vann bak fuktsperren.
-Bortledning av takvann: Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.

-Alder: Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Stikkledninger

-Vann- og avløpsledninger: Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilleggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Ildsted - Underetasje

-Skorsteiner inne i boligen: Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 15 000.

Ildsted - 1 etasje

-Skorsteiner inne i boligen: Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.

Veranda

-Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom: TG2 gjelder: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverket er ustabil og har behov for bedre forankring. Tiltak anbefales. Terrassebord er slitt og har behov for fornying og overflatebehandling. TG3 gjelder: Tettesjiktet er vurdert til å ha en høy slitasje/grad/alders, og har behov for fornying. Det er i tillegg observert lekkasje ned til himling i garasje. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligbygg over to etasjer oppført på støpt plate på mark med grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Saltak utvendig tekket med takstein. Terrassedør med tre-lags glass fra 2003. Verandadør med to-lags glass fra 2011. Vinduer med to-lags glass fra byggeår.

Tidligere hobbyrom i underetasjen er omgjort til to soverom og er ikke byggemeldt. Deler av terrassen er

ikke byggemeldt.

Tomt

Denne tomten er festet. Ca. 568,00 kvm. Lettstelt delvis naturtomt opparbeidet med steinlagt innkjørsel med biloppstillingsplasser, markterrasse mot vest, veranda mot sydøst, gressplen, trær og diverse beplantning.

Festet tomt

Festenummer:104
Bortfester: Fredrikstad Kommune
Festeavgift pr. år: 4 942
Festekontraktsdato: 23.08.1979
Festekontrakt start dato: 23.08.1979
Festekontrakt utløpsdato: 01.08.2077

Kreves samtykke til overdragelse: Nei.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.12.1980 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Følgende gjenstående arbeider er kommentert i brukstillatelsen:

- Utgangsdør oppe justeres
- Noe mindre arbeider gjenstår i kjeller

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruk foregående år var ca. 35 000 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 850 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

121 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 992 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 27 781,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt (kr. 5 242,-), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvare kr. 5 242,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 086 994,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand forsikring med polisenr. 1850535.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 111 Rå II med bolig formål.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 304867, tgl. 23.08.1979 - Festekontrakt - vilkår

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 370

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept

av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det

høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde

forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er

holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas

forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun

personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.stavlund.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Runar Kristiansen og Linn Anita Kristiansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Steinliveien 35.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 737, bnr. 43, fnr. 104 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250091.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,400 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00
Markedpakke Premium : 19 900,00
www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag

for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Ingeborg Holten Hjemdal / +47 98 88 07 36 / ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 19.09.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid, rounded rectangle on the right side of the page.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Steinliveien 35
1663 ROLVSØY
Gnr./Bnr.: 737/43
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 193 m²

Totalt bruksareal (BRA): 193 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsyn kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjåblongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjåblongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.06.2025
Referansenummer	15073169
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0091
Hjemmelshaver/selger	Runar Kristiansen/Linn Anita Kristiansen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Runar Kristiansen/Linn Anita Kristiansen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Ute temperatur	16°C.
Rapportdato	25.06.2025 11:55

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Steinliveien 35
Postnummer/sted	1663 ROLVSØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	737/43/104
Tomt	Festet tomt: 568 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1979.		

Byggemåte

Enebolig beliggende Steinliveien 35, på Rolvsøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med steinlagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, markterrasse, veranda, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over to etasjer. Støpt plate på mark. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør med tre-lags glass fra 2003. Verandadør med to-lags glass fra 2011. Vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Adkomst til underetasje via overbygget inngangsparti. Underetasje består av entré, gang, bad, vaskerom to boder, soverom, benyttet som kontor/soverom og rom benyttet som soverom. 2 etasje består av stue, kjøkken, bad og to soverom. Utgang fra stue til syd-øst vendt veranda. Utgang fra kjøkken til vest-vendt markterrasse.

Boligen har en tiliggende garasje på ca 26 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom i underetasje.		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Vaskerom i underetasje.		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Våtrom - Baderom 1 etasje.		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Kjøkken - Kjøkken 1 etasje.		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Innredning	12	
Øvrige rom - 2. etasje. Stue og to soverom.		Ventilasjon	12	
		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.		Ventilasjon	13	
		Overflater gulv	13	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipelep) - Underetasje.		Skorsteiner inne i boligen	14	Kr 0 - 15 000.
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipelep) - 1 etasje.		Skorsteiner inne i boligen	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	16	
		Skorsteiner over tak	16	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda.		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	17	Kr 50 000 - 100 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	18	
		Fuktsikring av grunnmur	18	
		Bortledning av takvann	18	
		Alder	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Enebolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1 etasje.	87			87	68
	Stue, bad, kjøkken og to soverom.				Veranda og markterrasse.
Underetasje.	80	26		106	
	Entré, gang, bad, soverom, vaskerom, to boder, rom benyttet som soverom og rom benyttet som kontor/soverom.	Garasje.			
SUM	167	26		193	68
Total bruksareal: 193 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 153 m2 P-ROM og 14 m2 S-ROM (BRA-i).

Veranda i 1 etasje oppmålt til 53 m2 (TBA).

Markterrasse oppmålt til 15 m2 (TBA).

Tilliggende vegg mot bolig er medregnet i garasjens bruksareal. Garasje med tilliggende vegg oppmålt til 26 m2 (BRA-e).

Trappeprosjeksjon er medregnet i boligens bruksareal (BRA-i).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som soverom og rom benyttet som kontor/soverom, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommene har ikke godkjent rømningsvei/vindu. Rommet er av den grunn ikke godkjent for varig opphold. Arealet er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Baderom i underetasje.

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Himling belagt med lyse himlingsplater. Vegghengt servantinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap montert over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og dyser og regndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen forkrommede rør og kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i vegg og i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 51,4 %, temperatur 19,2 grader C og duggpunkt 9,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Vaskerom i underetasje.

Vaskerom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater i malte slette flater. Himling belagt med lyse himlingsplater. Vaskeromsinnredning med lyse glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter og varmelampe montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på 282 liter (årstall 2019). Hovedstoppekran montert i benkeskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning	
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 10 mm. Dette kombinert med oppkant ved terskel på ca 20 mm er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Gulvbelegg er stedvis løsnet rundt døråpning. Gulvbelegg er av eldre type. Gulvbelegg bør byttes/utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Baderom 1 etasje.

Baderom fra ukjent årstall oppusset med nye fliser/overflater i 2009 (ukjent om membran ble byttet). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling belagt med lyse himlingsplater med downlights. Gulvstående servantinnredning med profilerte fronter. Høidekkende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant samt stikkontakt på vegg. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj, dyser og regndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med naturlig avtrekk monteret i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,2 %, temperatur 21,4 grader C og duggpunkt 9,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med piggtrevverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskiftning enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinettet er utilfredsstillende.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken - Kjøkken 1 etasje.

Gulvflate belagt med parkett. Veggflater belagt med malte tapeter. Himling belagt med lyse himlingsplater med downlights. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen kobberrør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale samt sprekk mellom ett gulvbord. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Kjøkkeninnredning bærer noe preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 2. etasje. Stue og to soverom.

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater belagt med malte tapeter. Himlinger belagt med lyse himlingsplater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe og garderoreskap i soverom 1. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon med tilfutsventiler i yttervegger i stue, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverommene. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Gulvoverflater bærer stedvis preg av slitasje. Det registreres svikt og knirk i gulv ved trapp. Ukjent årsakssammenheng. Parkettgulv i soverom 2 er ikke ferdigstilt etter gammelt garderoreskap. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.

Gulvflater belagt med laminat og parkett, samt flislagt gulv i entré. Veggflater belagt med malte tapeter, samt brystningspanel i entré. Himlinger belagt med lyse himlingsplater og lyse trepaneler. Profilerte innerdører samt innerdør med glassfelt mellom entré og gang. Ventilasjonen i underetasje er basert på naturlig ventilasjon med tiluftsventiler kombinert med avtrekksventiler med naturlig avtrekk fra bad og vaskerom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjoner (tilfargerulv, himling og vegger).	
	Overflater vegger	Det er stedvis registrert malingsavskalling i på veggflater i rom benyttet som soverom. Det vurderes til kun å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjoner (tilfargerulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg i underetasje i rom benyttet som soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 72,4 %, temperatur 18,1 grader C og duggpunkt 13,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg i underetasje i rom benyttet som soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved baderom har kontakt med dørteskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TG 2	Ventilasjon	Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tiluftløsning. Det er ikke ventiler i soverom og rom benyttet som soverom. Anbefaler mer kontrollerbar ventilering.
	Overflater gulv	Det registreres stedvis riper/merker i gulvets overflatemateriale og knirk i gulvet i rom benyttet som soverom. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke i soverom 2.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk	
 TG 2	Overflater vegger/undertak	Svertesopp observert i undertak. Årsak kan være dårlig ventilering/kondensproblematikk. Krevs oppfølging med jevnlig ettersyn.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Underetasje.

Vedovn av støpejern. Teglsteinspipe.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen	
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort. Sjåblongmessig prisanslag: kr 0 - 15 000.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - 1 etasje.

Peisovn av teglsteinsmur med peisinnatts av støpejern.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen	
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er stedvis registrert hakk/merker i trappen. Tiltak kan iverksettes ved behov. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
--	--------------------	---

Etasjeskiller - Underetasje.

Støpt gulv mot grunn. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og gang.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i entré. Avviket er målt til 9 mm.

Etasjeskiller - 1 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i kjøkken. Avviket er målt til 7 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder på 282 liter (årstall 2019) og hovedstoppekran montert i vaskerom. Vannrør av typen kobberør, forkrommede rør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Hovedstoppekran | Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er stedvis skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler montert i i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branniløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller utfaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det vurderes at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader ink. kledning | Ingen luftespalte bak trekledning på liggende trekledning i underetasje på øst-vendt yttervegg. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres. Det er ikke montert musesperre bak stående trekledninger. Musesperre bør etableres.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør med tre-lags glass fra 2003. Verandadør med to-lags glass fra 2011. Vinduer med to-lags glass fra byggeår

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Dører

 **TG 2** Vinduer | Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkfunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

 **TG 2** Tekking (undertak, leter og yttertekkning) | Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Skorsteiner over tak | Beslag på skorstein og luftehatt har synlige slitasjesymptomer. Tiltak anbefales.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere | Det er registrert slitasje og høy alder på takrenner. Restlevetiden er usikker. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda.

Utgang fra stue til syd-øst vendt veranda på ca 53 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Belysning montert på vegg. Rekkverkshøyden målt til 0,90 meter.

 TG 3	Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	TG 2 gjelder: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverket er ustabil og har behov for bedre forankring. Tiltak anbefales. Terrassebord er slitt og har behov for fornying og overflatebehandling. TG 3 gjelder: Tettesjiktet er vurdert til å ha en høy slitasjegrad/aldre, og har behov for fornying. Det er i tillegg observert lekkasje ned til himling i garasje. Tiltak må påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	---	---

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse.

Utgang fra kjøkken til vest-vendt markterrasse på ca 15 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Skillevegg av treverk. Belysning montert på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter	
	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres riss på grunnmur i hjørnet mot bolig bak garasje. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Terreng rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst, noe som medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertak er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnl ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tiliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
--	--	---

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei, brannslukningsapparat er utgått på dato. Brannslukningsapparat må anskaffes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Takhøyder i underetasje målt fra 2,28 meter i rom benyttet som soverom til 2,33 meter i vaskerom.

Takhøyder i 1 etasje målt fra 2,37 meter i badetom til 2,42 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke relevant.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 23.06.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tålrskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råtsekader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videreårs innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonsskrav (universell utforming, egnetet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ldsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i badrom i underetasje.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i vaskerom.]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppfølgingen

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250091
Adresse	Steiniveien 35		
Postnr.	1663	Sted	ROLVSØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 6 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet byggningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
		Storebrand AS	Polise/avtalenr 1850535
Selger 1 Fornavn	Runar	Etternavn	Kristiansen
Selger 2 Fornavn	Linn	Etternavn	Anita Kristiansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Borge Rør AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet bereder 2019. Ny baderomsinnredning bad nede 2024. Dusjkabinett oppe og nede 2019. Nedfelt vask på vaskerom 2023.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
☒ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Er rørligger selv
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Borge Rør AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Meg selv på vaskerom 2019 og 2023
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprækker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevhet/settingsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar
- Ser spor av itaket på garasjen, at det ser ut som papp mellom garasjen og terrasse er skadet. Og det trenger vann inn i garasjen mot yttervegg lengst vekk fra selve huset.
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn
- Kahn Elektro
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Ny kurs komflyr 2022/23, Sjekket over elektrisk nede. Byttet følere til varmekabler + Termostater 2024. Ny kurs Bereder 2019
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladebok for el-bil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
- ☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt muligensvarer som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjekolber), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringsstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 23/06/2025 09:12:43 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 737 Bnr.: 43 Fnr.: 104 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Steinliveien 35
Gatenr:	81106
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1663 ROLVSØY
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:04.07.2025 kl. 19.51

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	OVERDRAGELSE AV
2018/1644625-1/200	FESTERETT MED BYGNING
05.12.2018 21:00	VEDERLAG: NOK
	Omsetningstype: Fritt salg
	KRISTIANSEN LINN ANITA
	F.NR: DEELL:
	1/2
	KRISTIANSEN RUNAR
	F.NR: DEELL:
	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:

1979/304867-3/86 23.08.1979 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 98 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 370
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
737 BNR: 43 FNR: 104 F1

2023/1258242-1/200
09.11.2023 22:43

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK -
Pantthaver: KLP BANKEN AS
ORG.NR: 993 821 837
Pantthaver: KLP
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 912 719 634
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1092945-1/200
13.02.2024 12:17

** MASSETRANSPORT
FRA: KLP BANKEN AS
ORG.NR: 993 821 837
TIL: KLP BANKEN AS
ORG.NR: 993 821 837
TIL: KLP BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 912 719 634
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitut 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

2020/1480901-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 737 BNR: 43
FNR: 104

2024/98129-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 737 BNR: 43
FNR: 104

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@umbita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250091
Vår referanse: 3790469/26741363
Bestilling: C3 2025-07-07 (5) 59

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304867	86	23.8.1979	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	737	43	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://seiendom.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

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dkr. 295,-

ROLVSØY KOMMUNE

Festekontrakt

Rolvøy kommune bortleier herved til Kjell Ramberg
Født 060645 pers.nr. 42 387
en tomt av den av Rolvøy kommunes byggleide eiendom gnr. 137 bnr. 43

i Rolvøy.

Tomten er kartlagt ved kart- og oppmålingsforretning datert 14.6.1979

og er gitt tomt nr. 104 Arealet er 568,5 kvm.

Grensene for tomten beskrives således:

Som vist på kart i målebrev av 14.6.1979 av punktene

D 21 (bolt i fjell)	Sp. 12B (bolt i fjell)
D 22 (" " ")	D 23 (" " ")
D 18 (" " ")	D 19 (" " ")

1. Tomten bortfestes for benyttelse til oppføring av boligbebyggelse. Festeren har enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter den til enhver tid gjeldende bygningslovgivning. Forøvrig tilligger disposisjonsretten til grunnen under tomten bortfesteren. For mulig skade som volder festeren ved utøvelse av sistnevnte disposisjonsrett har kommunen erstatningsansvar.

2. Festet tar sin begynnelse fra 1. August 1979 og varer i 98 - nittåtte - år. Ved festetidens utløp har festeren rett til å fornye festekontrakten for 5x - femti - år av gangen. Er bortfesteren eier av den bortfestede grunn, skal festeren når som helst i festetiden ha rett til å få kjøpt festarealet, betaling av kjøpesummen skjer kontant mot skjøte og avlyst grunnleie, festeren må betale omkostninger til skylddelingsforretning og til tinglysning av denne, dokumentavgift og alle gebyrer til tinglysning m.v. samt bortfesterens omkostninger til eventuell juridisk bistand. Kjøpesummen blir å fastsette av prismennden etter de spesielle prisforskrifter som gjelder for bl. a. omsetning av bebygde grunnareal. Såfremt sådanne forskrifter

DAGBOKFØRT
23 AUG 79 04867
SØRENSKRIVEREN I
ONSØY
T.K./S.M.

ikke foreligger på det aktuelle tidspunkt skal kjøpesummen, i mangel av enighet, fastsettes etter tomtens verdi i handel ogandel ved voldgift som nevnt i nr. 7.

Det skal i begge tilfelle sees bort fra verdiforøkende tiltak som festeren har tilført tomten etter at han festet den.

Bortfesteren kan ikke gjøre gjeldende sine rettigheter ved at festekontrakten utløper med mindre bortfesteren skriftlig har varslet festeren med en måneds varsel om kontraktidens utløp, med rett til festeren til å fornye festeforholdet.

Dersom bortfester som berettiget eller forpliktet i fremtiden kommer til å overta bebyggelsen på tomten, skal festeren bære omkostninger til dokumentavgift og tinglysningsgebyr av overdragelsesdokumentene. Overtagelsessummen betales kontant i den utstrekning den ikke avgjøres ved overtagelse av pantegjeld.

I alle misligholdessstilfelle er festeren erstatningspliktig etter gjeldende rettsregler.

3. For tomten betaler festeren til Rolvøy kommune en festeavgift på 65 øre pr. kvm. Inkludert tillegg for andel av fellesareal pr. år, den årlige grunnleie er kr. 369,52

Grunnleien reguleres automatisk hvert 10. år regnet fra kontraktens tinglysning og overensstemmende med de gjeldende prisforskrifter for fast eiendom.

Hvis spesielle prisforskrifter ikke eksisterer, skal avgiften fastsettes overensstemmende med den gjeldende markedsgrunnleie i strøket. Det skal sees bort fra verdiforøkende tiltak festeren har tilført tomten. I mangel av enighet fastsettes grunnleien ved voldgift som nevnt i nr. 7.

Avgiften forfaller til betaling den 1/10 og 1/4 med en halvpart hver gang. Avgiften betales forskuddsvis for halvåret. Ved inngivelse betales festeavgift for tiden fra kontraktens begynnelse. Av forfallen avgift betales 5 % rente fra forfall til betaling skjer.

Skyldig avgift kan av festeren ikke anvendes til likvidasjon på noen måte overfor bortfesteren. For avgiften med renter og eventuelle omkostninger, derunder auksjonsomkostninger, skal bortfesteren, i festeretten med bebyggelse som blir oppført på tomten og i assurens/erstatningshøp vedkommende bebyggelsen, ha pant for forfallen avgift for 3 år samt for retten til fremtidig avgift.

I forhold til etterstående panthavere er partene kjent med reglene i frd. av 12/3 1970 om prioritet for bortfesteren for bare ett års festeavgift foruten for retten til fremtidig sådan. Leieavgiften utregnes etter netto tomteareal og med tillegg av andel av boligfeltets fellesareal i forhold til tomtens størrelse.

4. For tilfelle av festedødelighet gjelder at vedkommende bank, eller bortfesteren, skal være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenstående del av lånets løpetid. I tilfelle misligholdelse med festeavgifts betaling er bortfesteren berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søksmål for inndrivelse av avgiften med renter og omkostninger. Likesom gjelden kan inndrives hos festeren personlig og forøvrig til sin dekning gjøre bruk av de muligheter som gjeldende panterett tillier. Derimot kan bebygget tomt ikke forlanges ryddiggjort.
5. Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen 2 år og fullført på normal tid. Bortfesteren kan etter søknad forlenge fristen.

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

Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med stadfestet utparselleringsplan og med bygningsslov med vedtekter og forskrifter.

Etter krav til enhver tid fra bortfesteren plikter festeren:

- a. Opparbeide og vedlikeholde avkjørsel og adkomstvei fra regulert vei 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, telefon og TV og radio for andre tomter eller eiendommer, og at slike ledninger som er eller blir lagt, blir til felles benyttelse for flere.

6. 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 rettsvit, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og uankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmann i Kråkerøy og Rolvsøy og to mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder reglene i Rettergangslovens kapittel 32.

Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner Sørenskriveren 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 felleskap eller av en av dem. Voldgiftsretten kan av rekvisenten 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.

7. Festeren er forpliktet til å inngjerde tomten i den utstrekning bortfesteren måtte kreve dette. Hvis festeren etter eget ønske vil sette opp gjerde, må dette søkes godkjent av bortfesteren og bygningslovgivningens regler må følges. Festeren er forpliktet til enhver tid å holde den på tomten oppførte bebyggelse betryggende assurert mot brann. Bebyggelse må ikke borttaes eller nedrives uten bortfesterens samtykke. Festeren forplikter seg til å la naturlig vannsig, vannavløp eller vannveier i terrenget være som tidligere. Overflatevann skal ikke føres til 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 kloakknett skal spesielt anmeldes til Rolvsøy Ingeniørkontor. Festeren er ansvarlig for at grunnen ikke igjenfylles før kontroll er foretatt av dette.

Trær som blir stående igjen på tomten bør så langt dette er mulig vernes av hensyn til bomiljøet. Tomten overtas fri for heftelser ifølge pantobligasjoner, pantforbehold, foderlån og forkjøpsrett.

Med betaling av beløpet som er nevnt nedenfor under særskilt bestemmelser, er ethvert krav fra bortfesterens side overfor festeren på betaling av festerens andel av kommunens utlegg for å få tomten byggeklar oppgjort.

Festeren bærer alle omkostninger i anledning opprettelsen av denne kontrakt, således til kart- og oppmålingsforretning, tinglysning av denne, dokumentavgift, tinglysningsgebyr inkl. gebyr for heftelsesanmerking på festekontrakten samt til juridisk bistand for bortfesteren. Dette gjelder også utgifter og bistand bortfesteren får ved eventuell fornyelse av avtalen.

Omkostningene forfaller til betaling på anfordring.

Med fester i denne kontrakt forstås også fremtidig fester.

Lov om tomtefeste av 30/5 1975 nr. 20 gjelder forøvrig for kontrakten i den utstrekning ikke annet lovlig er avtalt i sistnevnte.

Kontrakten er opprettet i 2 eksemplarer, bortfester og fester har hvert sitt.

Særskilte bestemmelser:

1. Tillegg til festekontrakten pkt. 5 b. Likeså finner seg i at eventuelle vedlikeholdsarbeider på ledningsanlegget blir utført. Skader som påføres tomten ved anlegg og vedlikehold av ledningene skal utbedres/erstattes omkostningsfritt for festeren.
2. For kommunens utlegg for klargjøring av tomten betaler festeren kr. 52.000,- kroner femtitusen 0/100 som er betalt.
3. Stikkledninger til den enkelte tomt fra og med tilkobling på kommunens hovedledninger er tomtefesterens eiendom og ansvar.
4. Det er ikke tillatt med utvendig antenneanlegg for radio og T.V. på den enkelte tomt. Festeren plikter å underskrive opprettet avtale med firma Werner Larsen A/S, Fredrikstad, som har kontrakt på anlegg og vedlikehold av felles antenneanlegg for radio og T.V.
5. Festeren overtar tomten i den stand den befinner seg ved overtagelsen.

Rolvøy, den 10/8-1989
Rolvøy kommune Som leier

Kjell Ramberg
V. Ordfører

Kjell Ramberg
Rolvøy, den 10/8-1989

Det bekreftes herved at Kjell Ramberg
egenhendig har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

Rolvøy, d.u.s.

Anders Hansen
vidne.

Alder: 56 år
Adr. 9409 vnr. 16 Rolvsøy

Jens Karlsen
vidne.

Alder: 27 år
Adr. Blåkløkkv. 20 Rolvsøy.

Næsgaard



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250091
Vår referanse: 3790469/26741363
Bestilling: C3 2025-07-07 (5) 59

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304867	86	23.8.1979	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	737	43	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

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ok. 295,-

ROLVSØY KOMMUNE

DAGBOKFØRT
23 AUG 79 04867
SØRENSKRIVEREN I
ØNSØY
T.K./S.M.

Festekontrakt

Rolvøy kommune bortleier herved til Kjell Ramberg
Født 060645 pers.nr. 42 387
en tomt av den av Rolvøy kommunes bygglede eiendom gnr. 137 bnr. 43

i Rolvøy.

Tomten er kartlagt ved kart- og oppmålingsforretning datert 14.6.1979

og er gitt tomt nr. 104 Arealet er 568,5 kvm.

Grensene for tomten beskrives således:

Som vist på kart i målebrev av 14.6.1979 av punktene

D 21 (bølt i fjell)	Sp. 12B (bølt i fjell)
D 22 (" " ")	D 23 (" " ")
D 18 (" " ")	D 19 (" " ")

1. Tomten bortfestes for benyttelse til oppføring av boligbebyggelse. Festeren har enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter den til enhver tid gjeldende bygningslovgivning. Forøvrig tilligger disposisjonsretten til grunnen under tomten bortfesteren. For mulig skade som volder festeren ved utøvelse av sistnevnte disposisjonsrett har kommunen erstatningsansvar.

2. Festet tar sin begynnelse fra 1. August 1979 og varer i 98 - nittåtte - år. Ved festetidens utløp har festeren rett til å fornye festekontrakten for 5x - femti - år av gangen. Er bortfesteren eier av den bortfestede grunn, skal festeren når som helst i festetiden ha rett til å få kjøpt festetarealet, betaling av kjøpesummen skjer kontant mot skjøte og avlyst grunnleie, festeren må betale omkostninger til skylddelingsforretning og til tinglysning av denne, dokumentavgift og alle gebyrer til tinglysning m. v. samt bortfesterens omkostninger til eventuell juridisk bistand. Kjøpesummen blir å fastsette av prisnemnden etter de spesielle prisforskrifter som gjelder for bl. a. omsetning av bebygde grunnareal. Såfremt sådanne forskrifter

ikke foreligger på det aktuelle tidspunkt skal kjøpesummen, i mangel av enighet, fastsettes etter tomtens verdi i handel ogandel ved voldgift som nevnt i nr. 7.

Det skal i begge tilfelle sees bort fra verdiforøkende tiltak som festeren har tilført tomtens etter at han festet den.

Bortfesteren kan ikke gjøre gjeldende sine rettigheter ved at festekontrakten utløper med mindre bortfesteren skriftlig har varslet festeren med en måneds varsel om kontraktidens utløp, med rett til festeren til å fornye festeforholdet.

Dersom bortfester som berettiget eller forpliktet i fremtiden kommer til å overta bebyggelsen på tomtens, skal festeren bære omkostninger til dokumentavgift og tinglysningsgebyr av overdragsdokumentene. Overtagelsessummen betales kontant i den utstrekning den ikke avgjøres ved overtagelse av pantegjeld.

I alle misligholdesestilfelle er festeren erstatningspliktig etter gjeldende rettsregler.

3. For tomtens betaler festeren til Rolvøy kommune en festeavgift på 65 øre pr. kvm. Inkludert tillegg for andel av fellesareal pr. år, den årlige grunnleie er kr. 369,52

Grunnleien reguleres automatisk hvert 10. år regnet fra kontraktens tinglysning og overensstemmende med de gjeldende prisforskrifter for fast eiendom.

Hvis spesielle prisforskrifter ikke eksisterer, skal avgiften fastsettes overensstemmende med den gjeldende markedsgrunnleie i strøket. Det skal sees bort fra verdiforøkende tiltak festeren har tilført tomtens. I mangel av enighet fastsettes grunnleien ved voldgift som nevnt i nr. 7.

Avgiften forfaller til betaling den 1/10 og 1/4 med en halvpart hver gang. Avgiften betales forutskuddsvis for halvåret. Ved inngåelse betales festeavgift for tiden fra kontraktens begynnelse. Av forfallen avgift betales 5 % rente fra forfall til betaling skjer.

Skyldig avgift kan av festeren ikke anvendes til likvidasjon på noen måte overfor bortfesteren. For avgiften med renter og eventuelle omkostninger, derunder auksjonsomkostninger, skal bortfesteren, i festeretten med bebyggelse som blir oppført på tomtens og i assurance/erstatningsbeløp vedkommende bebyggelsen, ha pant for forfallen avgift for 3 år samt for retten til fremtidig avgift.

I forhold til etterstående pantavere er partene kjent med reglene i frd. av 12/3 1970 om prioritet for bortfesteren for bare ett års festeavgift foruten for retten til fremtidig sådan. Leieavgiften utregnes etter netto tomtareal og med tillegg av andel av boligfeltets fellesareal i forhold til tomtens størrelse.

4. For tilfelle av festedighet gjelder at vedkommende bank, eller bortfesteren, skal være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. I tilfelle misligholdelse med festeavgifts betaling er bortfesteren berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søksmål for inndrivelse av avgiften med renter og omkostninger. Likesom gjelden kan inndrives hos festeren personlig og forøvrig til sin dekning gjøre bruk av de muligheter som gjeldende panterett tilsier. Derimot kan bebygget tomt ikke forlanges ryddigjort.
5. Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomtens blir påbegynt innen 2 år og fullført på normal tid. Bortfesteren kan etter søknad forlenge fristen.

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

Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med stadfestet utparselleringsplan og med bygningslov med vedtekter og forskrifter.

Etter krav til enhver tid fra bortfesteren plikter festeren:

a. Å opparbeide og vedlikeholde avkjørsel og adkomstvei fra regulert vei 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 Rolsvøy Ingeniørvesens anvisning.

b. Finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk, elektrisk strøm, telefon og TV og radio for andre tomter eller eiendommer, og at slike ledninger som er eller blir lagt, blir til felles benyttelse for flere.

6. Det økonomiske mellomverende mellom festerne i anledning av foranstående samt enhver forhold der betingelser anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning samme, selv om det ikke foreligger noen rettsvist, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåklagelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmann i Kråkerøy og Rolsvøy og to mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder reglene i Rettergangslovens kapittel 32.

Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner Sorenskrivener 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 rekvisenten 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.

7. Festeren er forpliktet til å inngjerde tomten i den utstrekning bortfesteren måtte kreve dette. Hvis festeren etter eget ønske vil sette opp gjerde, må dette søkes godkjent av bortfesteren og bygningslovgivningens regler må følges. Festeren er forpliktet til enhver tid å holde den på tomten oppførte bebyggelse betryggende assurert mot brann. Bebyggelse må ikke borttales eller nedrives uten bortfesterens samtykke. Festeren forplikter seg til å la naturlig vannig, vannavløp eller vannveier i terrenget være som tidligere. Overflatevann skal ikke føres til 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 Rolsvøy Ingeniørkontor. Festeren er ansvarlig for at grunnen ikke igjenfylles før kontroll er foretatt av dette.

Trær som blir stående igjen på tomten bør så langt dette er mulig vernes av hensyn til miljøet. Tomten overtas fri for heftelser ifølge pantobligasjoner, pantforbehold, føderåd og faskjøpsrett.

Med betaling av beløpet som er nevnt nedenfor under særskilte bestemmelser, er ethvert krav fra bortfesterens side overfor festeren på betaling av festerens andel av kommunens utlegg for å få tomten byggeklar oppgjort.

Festeren bærer alle omkostninger i anledning opprettelsen av denne kontrakt, således til kart- og oppmålingsforretning, tinglysning av denne, dokumentavgift, tinglysningsgebyr inkl. gebyr for heftelsesanmerknning på festekontrakten samt til juridisk bistand for bortfesteren. Dette gjelder også utgifter og bistand bortfesteren får ved eventuell fornyelse av avtalen.

Omkostningene forfaller til betaling på anfordring.

Med fester i denne kontrakt forstås også fremtidig fester.

Lov om tomtefeste av 30/5 1975 nr. 20 gjelder forøvrig for kontrakten i den utstrekning ikke annet lovlig er avtalt i sistnevnte.

Kontrakten er opprettet i 2 eksemplarer, bortfester og fester har hvert sitt.

Særskilte bestemmelser:

1. Tillegg til festekontrakten pkt. 5 b. Likeså finner seg i at eventuelle vedlikeholdsarbeider på ledningsanlegget blir utført. Skader som påføres tomten ved anlegg og vedlikehold av ledningene skal utbedres/erstattes omkostningsfritt for festeren.
2. For kommunens utlegg for klargjøring av tomten betaler festeren kr. 52.000,- kronerfemtittusen 0/100 som er betalt.
3. Stikkledninger til den enkelte tomt fra og med tilkobling på kommunens hovedledninger er tomtefesterens eiendom og ansvar.
4. Det er ikke tillatt med utvendig antenneanlegg for radio og T.V. på den enkelte tomt. Festeren plikter å underskrive opprettet avtale med firma Wærnes Larsen A/S, Fredrikstad, som har kontrakt på anlegg og vedlikehold av felles antenneanlegg for radio og T.V.
5. Festeren overtar tomten i den stand den befinner seg ved overtagelsen.

Rolsvøy, den 10/8-1979
Rolsvøy kommune Som leier

Kjell Ramberg
V. Ordfører

Rolsvøy, den 19/8-1979

1979

Det bekreftes herved at Kjell Ramberg
egenhendig har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

Rolsvøy, d.u.s.

Arvid Hansen
vidne.

Alder: 56 år

Adr. 9409 vnr. 16 Rolsvøy

Jens Karlsen
vidne.

Alder: 27 år

Adr. Blåkløkkv. 20 Rolsvøy.

Næsgaard

VEDR.: DERES BESTILLING AV UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE

Ordre nummer 8540952

Eiendomsbenevnelse:

- **Matrikkel: 3107/737/43/104**
- **Adresse: Steinliveien 35, 1663 ROLVSØY**
- **Fester: Kristainsen Runar**
- **Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.**
- **Festekontrakten er tinglyst den 23.08.1979**

Spørsmål Informasjon Evt. kommentarer

Nåværende festeavgift	Kr. 4 942 ,00
Neste regulering	01.08.2029
Hvordan reguleres festeavgiften?	Markedspris
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis
Utløp av festekontrakten	01.08.2077
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 framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Teknisk forvaltning - Eiendom
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000

Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00



Eiendomsstatus, ordre 8631456

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 737	Bnr: 43	Fnr: 104	Snr: 0
Adresse:	Steinliveien 35, 1663 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	568.2 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: 111 Rå II	Vedtatt: 11.10.1978	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest111_130.pdf		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 14.07.2025

Adresse: Steinliveien 35, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/43/104/0



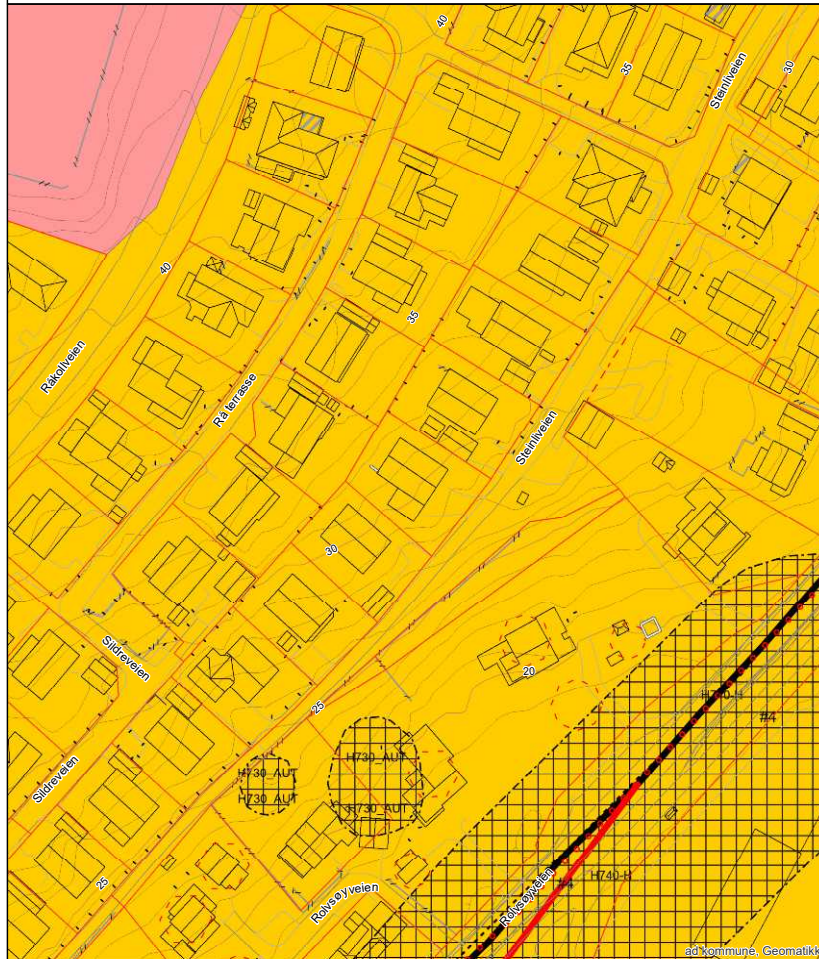
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-04



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.



Adresse: Steinliveien 35, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/43/104/0



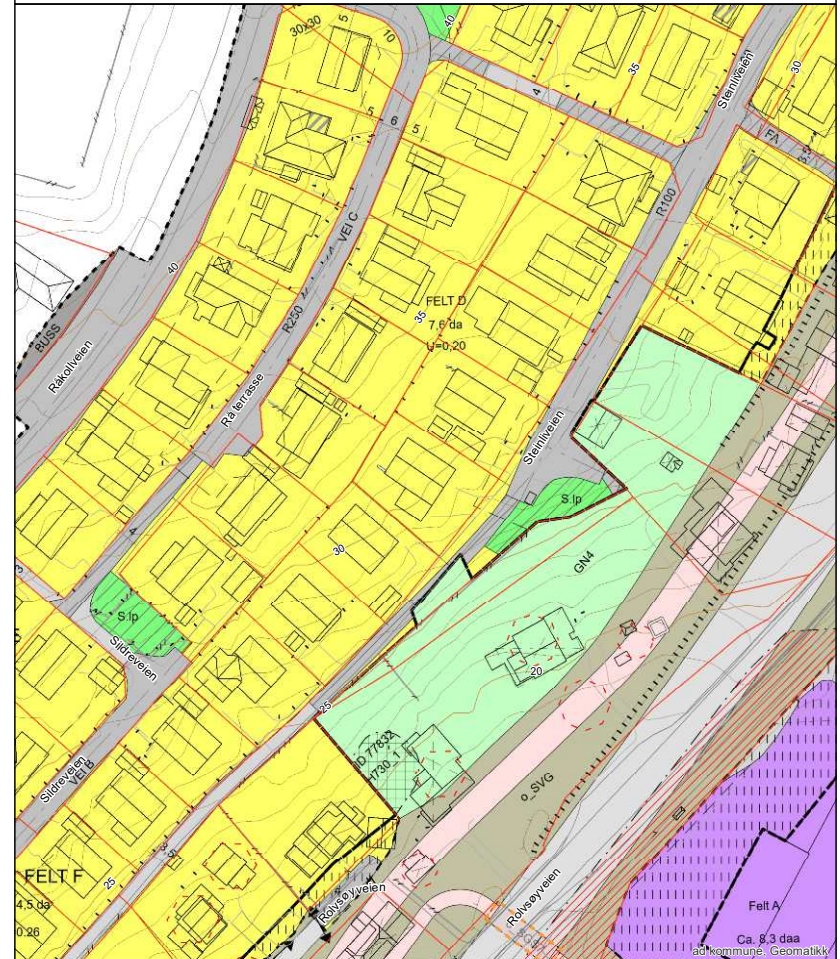
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-04



Planident: 111
Ikrafttredelsesdato: 11.10.1978
Plannavn: Rå II

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RÅ II, ROLVSØY KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. I feltene A, B, D, E og H kan det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje.
- Gesimshøyde skal ikke overstige 3.5 m for 1 etasje og 6.0 m for etasje + underetasje. Gesimshøyde måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng til laveste avslutning av takteking.
- Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0.20.
- § 3. a) I felt F kan det oppføres vertikalt delte tomannsboliger i 1 etasje.
- Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0.26.
- b) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet for felt F forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan med kotert situasjonsplan som viser avkjørslar, terrengbehandling, plassering av garasjer, tørkestativ, søppelspann m.v.
- § 4. I feltene C og G kan det føres opp bolighus i inntil 2 etasjer og med tilhørende garasje.
- Gesimshøyde må ikke overstige 3.5 m for 1 etasjes hus, 6.0 m for 1 etasje + underetasje og 6.5 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0.15.
- § 5. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 6. Garasjer skal tilpasses bolighusene m.h.t. materialvalg, form, farge og takvinkel. Garasje kan bare bygges i 1 etasje med grunnflate ikke over 36 m².
- Garasjer kan innenfor bestemmelser i byggeforskrifter føres opp i nabogrenser. Garasjenes endelig plassering fastsettes av bygningsrådet. Garasjer skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal bygges samtidig med bolighuset. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- § 7. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som

- 2 -

kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

- § 8. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- § 10. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- § 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvegtektene for Rolvsøy kommune.

Stadfestet:

11. oktober 1978



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 737/43/104/0

Eierrepresentant: Kristiansen Runar

Regningsmottaker: Kristiansen Runar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	HAUGEAASEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	737	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	43	Oppgitt areal	569 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	104	Beregnet areal	568,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Steinliveien 35 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Grunnkrets	Rå - Haugeåsen	Kirkesogn	Rolvsey	Valgkrets	Rolvsey
---------	---------------------------------	--------------	------------	----------------	-----------	---------	-----------	---------

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193877729	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		163

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KRISTIANSEN RUNAR	STEINLIVEIEN 35	1663 ROLVSØY	1/2	Fester
KRISTIANSEN LINN ANITA	STEINLIVEIEN 35	1663 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	01.08.2025	1/1	0	kr 466,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.08.2025	1/1	0	kr 4 689,00
80 GRUNNLEIE BOLIG	4 942,00 k4	kr 1,00	01.08.2025	1/1	0	kr 4 942,00
60 ESkatt Bolig	1 638 300,00 0/00	kr 3,20	01.08.2025	1/1	0	kr 5 242,00
4260 VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.08.2025	1/1	0	kr 4 637,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.08.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360 AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.08.2025	1/1	0	kr 8 882,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.08.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 32 723,00



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Kristiansen Runar

Steinliveien 35

1663 Rolvsøy

Adresse: Steinliveien 35 (H - 1 - 1)
Byggningsnr: 193877729
Eiendom: 737 / 43 / 104 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 12.12.2023
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 07.07.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 27168

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

OBS !

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
07. Juli 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	737	Bnr.:	43	Fnr.:	104	Snr.:	0
Adresse:	Steinliveien 35						

Beskrivelse av dette produktet:
W101061700 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: 12.12.2023.
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	x	Ukjent:
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	x	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 13.11.2024.

Med vennlig hilsen

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. juli 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 737 Bruksnr.: 43 Festenr.: 104 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Steinliveien 35, 1663 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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 737 / 43 / 104 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær 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 brenselstanker 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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnførensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid



Adresse: Steinliveien 35, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/43/104/0

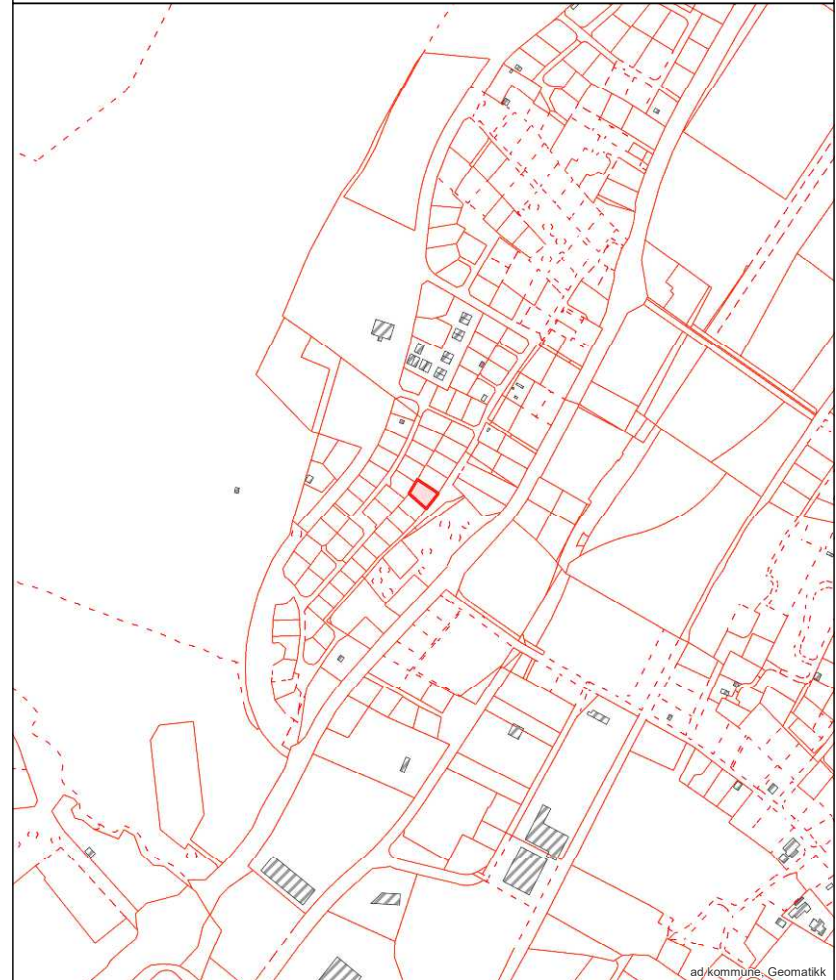
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-04



Planident:
Plannavn:

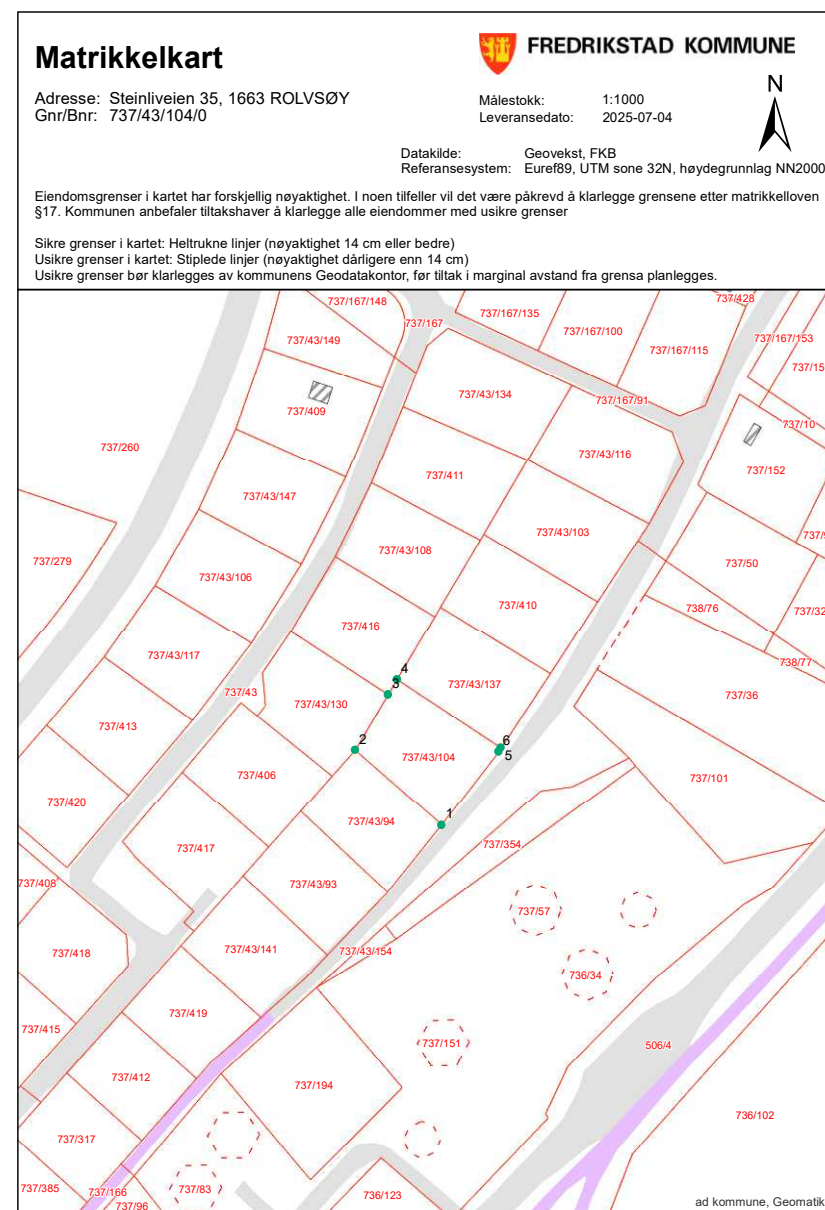
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



ad kommune Geomatikk





Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmarknad	Koordinatsystem
568.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Helpunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560289.34913	613244.92157	Ikke spesifisert	26.41	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6560306.62497	613224.956486	Ikke spesifisert	14.9	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6560319.44464	613232.580529	Ikke spesifisert	3.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6560322.86121	613234.610533	Ikke spesifisert	28.73	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6560207.14739	613258.849654	Ikke spesifisert	0.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6560306.31611	613258.112508	Ikke spesifisert	21.5	Umerket		Totalstasjon	14	0

side: 1



Matrikelrapport
Festegrunn 3107-737/43/104

Matrikelrapport for Festegrunn 3107-737/43/104

Bruksnavn	HAUGEAASEN	Beregnet areal	568.2
Etablert dato	23.08.1979	Historisk oppgitt areal	569.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	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
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
LINN ANITA KRISTIANSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
RUNAR KRISTIANSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	21.03.2013	21.03.2013	Jnr 61/13	
ON - Omnummerering	07.01.1994			

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

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐	30.12.1996	568.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193877729	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193877729: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	163.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	163.0
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	163.0	0	0
-----------	-------	-------	---	---

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	83.0	0.0	83.0	0.0
U01	0	80.0	0.0	80.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Steinliveien	35		1663 ROLVSØY

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) STEINLIVEIEN 35		Registrernr (Gnr/bnr/festen) ev. parsellnr 137/43 Lnr. 104		
Arbeidets art NYBYGG	Bygningens art ENEBOLIG	Dato for søknad 26.9.79	Dato for vedtak 23.10.79	Sak nr. 1319/79
Byggherre KJELL RAMBERG	Adresse BERGFRUEVEIEN 14 B		Tlf.	
Anmelder —	Adresse —		Tlf.	
Ansvarshavende KNUT JVERSEN		Adresse NØKKELHUS A/S		Tlf.
		POSTBOKS 293 1601 FRISTAD.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utgangsdør opppe justeres.
2. Noe mindre arb. gjenstår i kjeller

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato
ROLVSØY **12.10.80**

Stempel
Rolvøy Bygningsråd
Bygningskontrolløren
Rolf G. Thom
Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggesøymyndighet ☐

Nr 2128 Forlag Sem & Stenersen A/S Oslo 12 - 79

Ferdigmelding
til ROLVSØY KOMM. VANNVERK

Hos **Kjell Ramberg**

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, overvann og spillvann. Tilknytningspunkter til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert: **1. u-vask, 2. ukke oppvasker**
2. reirvasser

I gården er det nå i alt **2.** bad, **2** W.C., **1** havekraner og **0** vannposter ute.

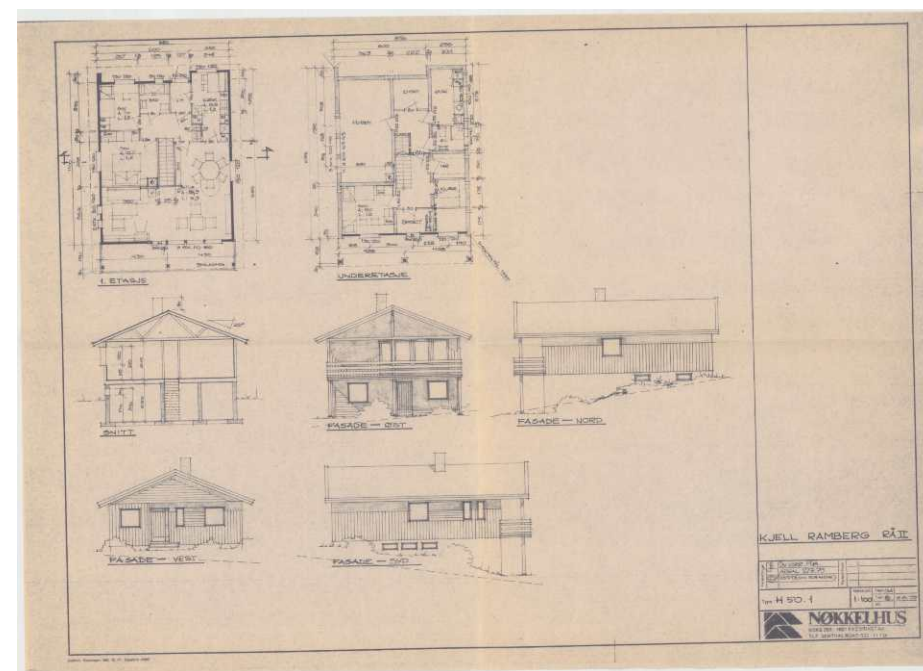
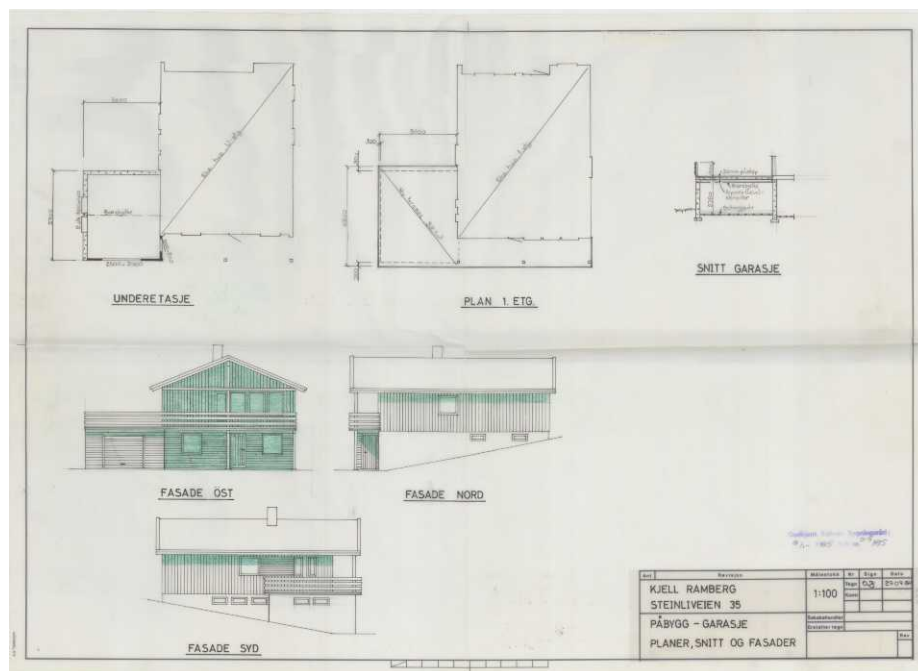
Anlegget ble tatt i bruk den **15/12** 1980.

Ragnv. Røien
Ragnv. Røien
Rørlegger
Postboks 55 - 1712 Valsjøfjell

ch 1620 374

Skisse M: 1/500.:

Steinliv.



Nabolagsprofil

Steinliveien 35 - Nabolaget Råkkollen/Hauge - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Råbekken	4 min	🚶
Linje 1, 4, 199	0.4 km	
Lisleby fergeleie	6 min	🚢
Linje 804	2.8 km	
Fredrikstad bussterminal	9 min	🚌
Totalt 29 ulike linjer	5.1 km	
Fredrikstad stasjon	11 min	🚆
Linje RE20, RX20	5.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 35 min	🚆

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
200 elever, 12 klasser	0.8 km	
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
446 elever, 26 klasser	0.4 km	
Glemmen vgs - Lisleby	21 min	🚶
Seiersborg videregående skole	8 min	🚶
52 elever	4.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Østfoldhallene	8 min	🚶
Elektroimportøren, Fredrikstad	9 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

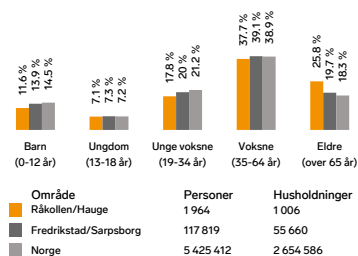


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Haugelokka barnehage (0-5 år)	13 min	🚶
68 barn	1.1 km	
Hjørgunn barnehage (0-5 år)	19 min	🚶
101 barn	1.5 km	
Roselia barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
76 barn	1.9 km	

Dagligvare

Meny Østfoldhallene	10 min	🚶
Rema 1000 Dikeveien	11 min	🚶
Post i butikk	1 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået
Lite støynivå 90/100

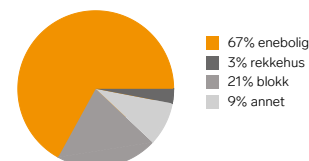


Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Haugeåsen ungdomsskole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km	
Hauge skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
MUDO Gym Fredrikstad	11 min	🚶
Sporty24 Fredrikstad	12 min	🚶

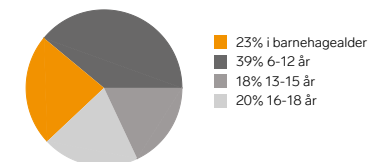
Boligmasse



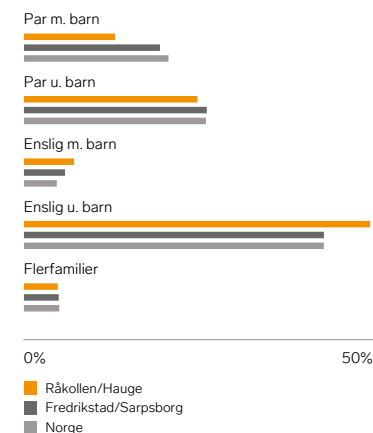
Varer/Tjenester

Østfoldhallene	10 min	🚶
Apotek 1 Østfoldhallen	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

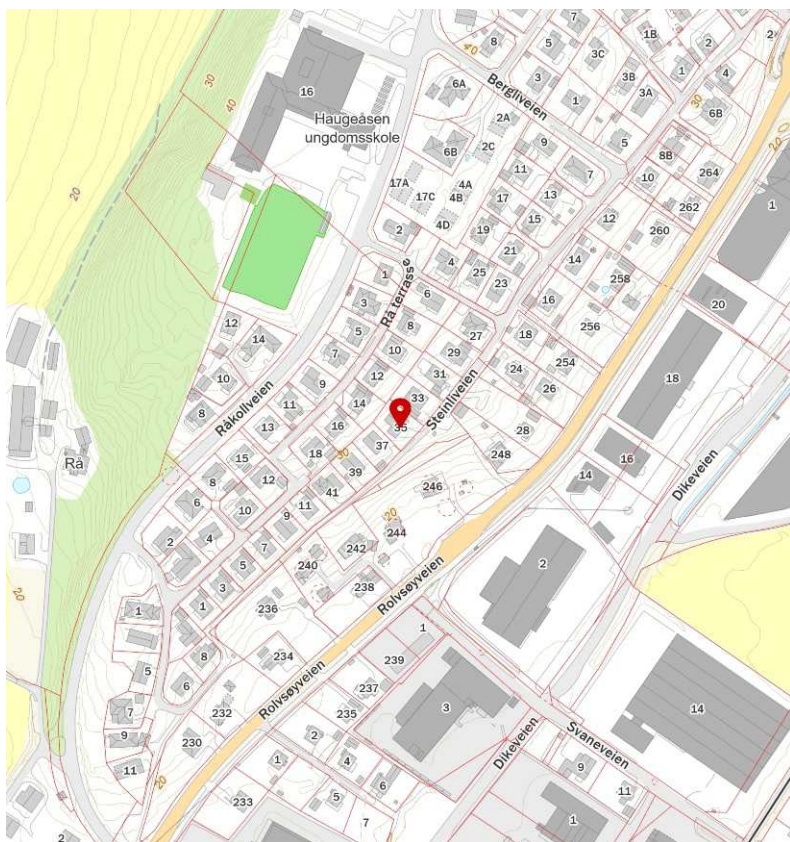
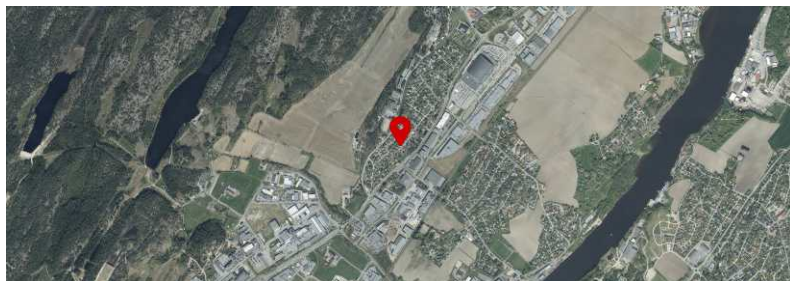
	Norge
Gift	31% 33%
Ikke gift	48% 54%
Separert	14% 9%
Enke/Enkemann	8% 4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

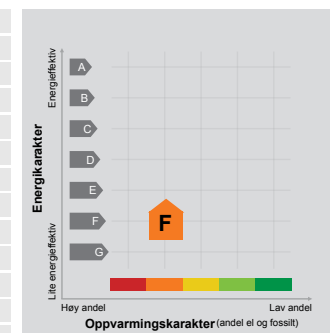


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Steinliveien 35
Postnummer	1663
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	737
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	104
Bygningsnummer	193877729
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166419
Dato	10.09.2025



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 byggforskriftene 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 innnetemperaturen

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)

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

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/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.

Plattene 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: 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 2: 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 kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: 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 19: 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.

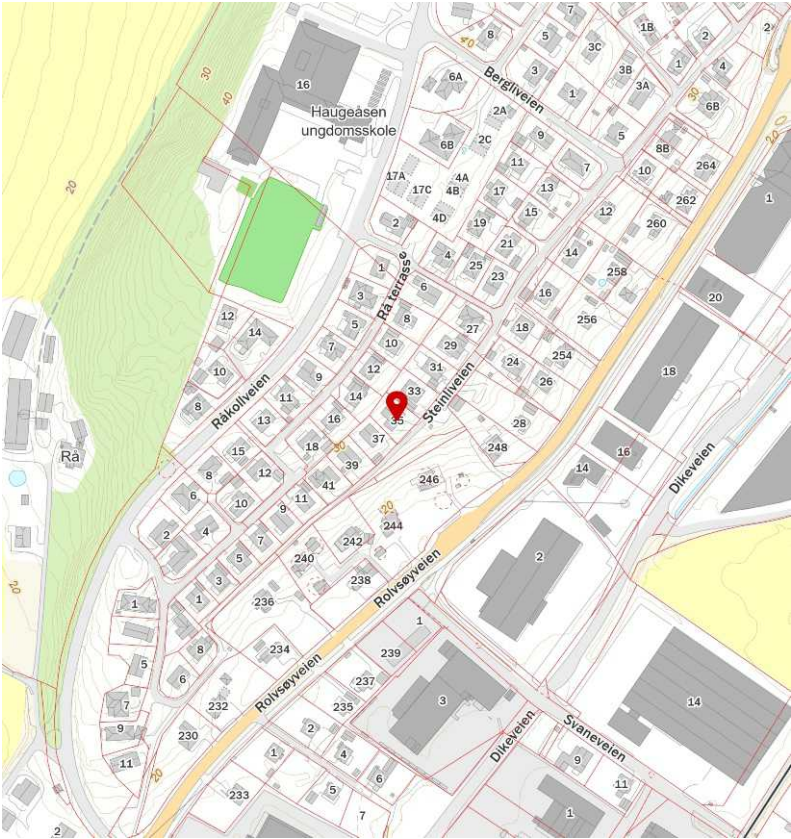
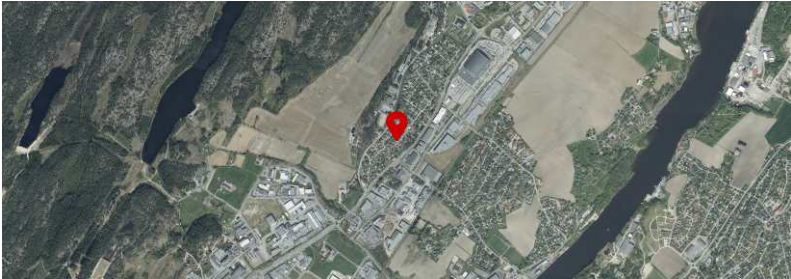
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

NOTATER

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Adresse: Steinliveien 35, 1663 Rolvsøy

--	--



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

