

NYERE, ARKITEKTTEGNET HYTTEEIENDOM - VESTVENDT OG SOLRIKT

Saltnesstranda 30

PRISANTYDNING
7 500 000





Eiendommen ligger på Saltnes, i Fredrikstad kommune, rett ved barnevennlig badeplass på Saltholmen.

5

Velkommen til Saltnesstranda 30

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Om boligen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Saltnesstranda 30

Nyere, arkitekttegnet hytteeiendom - vestvendt og solrikt beliggende

Nyere hytteeiendom flott beliggende med sjøutsikt på Saltnes. Hovedhytta og et anneks, som inneholder 2 soverom og bad, omkranser en privat, skiferlagt platting. Hytta framstår med høy standard og gode romløsninger. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann/avløp. Utearealet mellom bebyggelsen oppleves som et eget rom orientert mot vest, uten innsyn. Tomten forøvrig er parkmessig opparbeidet av landskapsarkitekt med gressplen, brydbusker og blomsterbed. Stor, gruset gårdsplass. I tillegg er det etablert en terrasse tilknyttet kjøkken samt anneks. Eiendommen ligger forholdsvis høyt og fritt. El.billader.



Saltnesstranda 30

Prisantydning	7 500 000
Totalpris	7 688 590
Omkostninger	188 590
Bruksareal	90 m ²
BRA-i	74 m ²
BRA-e	16 m ²
TBA	82 m ²
Soverom	4
Boligtype	Annet
Eieform	Eier
Tomteareal	1 188 m ²
Byggeår	2009

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



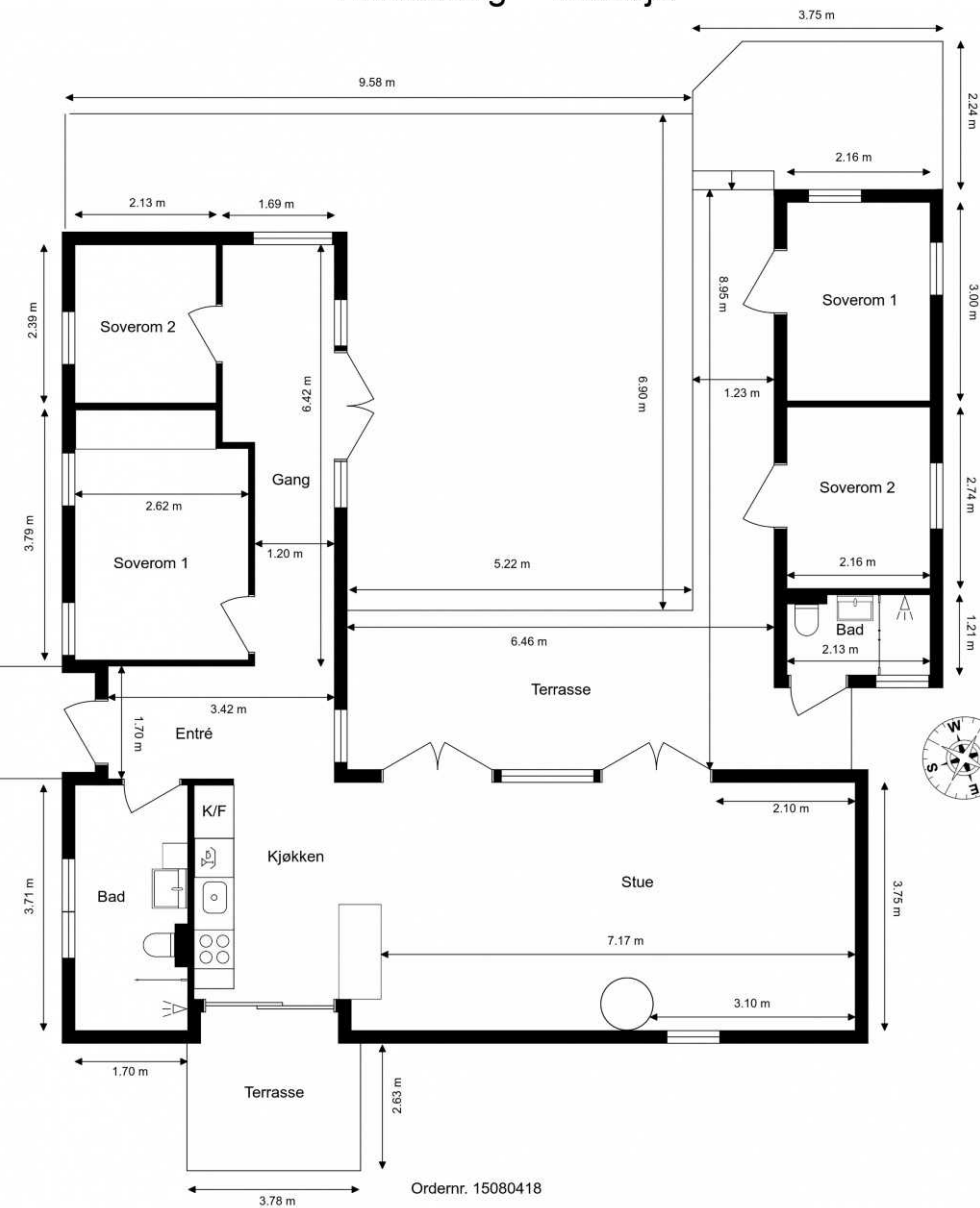
Storgata 11, 1607 Fredrikstad



PLANTEGNING

Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES

Fritidsbolig - 1.etasje



Innhold

Fritidsbolig: Entré, gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Anneks: Bad og to soverom.

Adkomst til terrasse fra stue og gang med videre adkomst til platting.

Adkomst til terrasse fra kjøkken.

90 m²

Standard

Hytta fremstår med gjennomgående gode og tidsriktige overflater, med parkett og fliser på gulv, panelte vegger og malte panelhimlinger. Det er downlights i alle rom som gir et moderne og behagelig lys. Entréen har gulvvarme. Innvendig er det profilerte dører og garderobeskap på ett av soverommene. Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft via ventiler.









Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning med innredning fra Tvis, utført med glatte fronter og kombinasjon av laminat og tre benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med armatur, samt belysning og stikkontakter over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap med frysedel. Ventilator er montert i overskap.













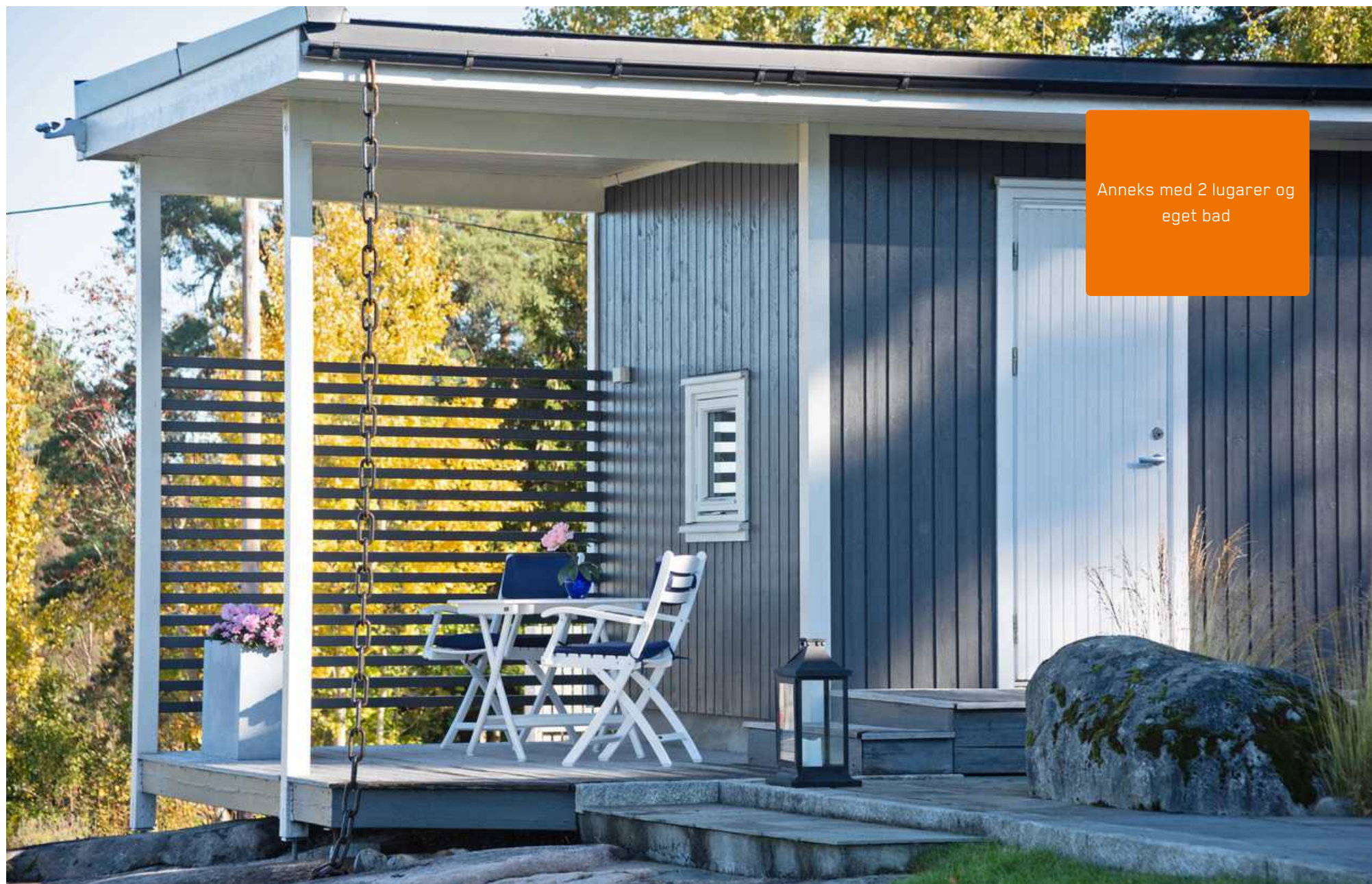
Bad

Hytta har flislagte bad fra byggeår med gulvvarme, flislagte vegger og malte panelhimlinger med downlights. Badene er innredet med vegghengt servantinnredning, speil med belysning og stikkontakt, dusjnise med glassvegger samt vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på hovedbadet. Vannrør er av typen rør-i-rør, og det er mekanisk avtrekk.









Anneks med 2 lugarer og eget bad







Beliggenhet

Eiendommen ligger på Saltnes, i Fredrikstad kommune, rett ved barnevennlig badeplass på Saltholmen. Kort vei med bil og båt til kjente utfartssteder som Engelsviken, Skjæløy, Hankø, Larkollen og Oven (Storesand). Hytta ligger vestvendt med flotte sol og utsiktsforhold. Nærbutikk/KIWI rett i nærheten/gangavstand.

Eiendommen ligger en liten time fra Oslo, 15 minutter til Fredrikstad. Det er bilvei til hytteveggen. Eiendommen ligger forholdsvis høyt og fritt. Nærområdet består av spredt hytte- og boligbebyggelse. Ca 500 meter til vannet. Kort vei til 2 golfbaner.



The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 90,0 m²

- BRA-i: 74,0 m²
- BRA-e: 16,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 82,0 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. omrokeres 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 bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Nyere hytteeiendom flott beliggende med sjøutsikt på Saltnes. Hovedhytta og et anneks, som inneholder 2 soverom og bad, omkranser en privat, skiferlagt platting. Hytta framstår med høy standard og gode romløsninger. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann/avløp. Utearealet mellom bebyggelsen oppleves som et eget rom orientert mot vest, uten innsyn. Tomten forøvrig er parkmessig opparbeidet av landskapsarkitekt med gressplen, bryd busker og

blomsterbed. Stor, gruset gårdsplass. I tillegg er det etablert en terrasse tilknyttet kjøkken samt anneks. Eiendommen ligger forholdsvis høyt og fritt. El.billader.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Saltnes, i Fredrikstad kommune, rett ved barnevennlig badeplass på Saltholmen. Kort vei med bil og båt til kjente utfartssteder som Engelsviken, Skjæløy, Hankø, Larkollen og Oven (Storesand). Hytta ligger vestvendt med flotte sol og utsiktsforhold. Nærbutikk/KIWI rett i nærheten/gangavstand. Eiendommen ligger en liten time fra Oslo, 15 minutter til Fredrikstad. Det er bilvei til hytteveggen. Eiendommen ligger forholdsvis høyt og fritt. Nærområdet består av spredt hytte- og boligbebyggelse. Ca 500 meter til vannet. Kort vei til 2 golfbaner.

Innhold

Fritidsbolig: Entré, gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Anneks: Bad og to soverom.

Adkomst til terrasse fra stue og gang med videre adkomst til platting.

Adkomst til terrasse fra kjøkken.

Standard

Hytta fremstår med gjennomgående gode og tidsriktige overflater, med parkett og fliser på gulv, panelte vegger og malte panelhimlinger. Det er downlights i alle rom som gir et moderne og behagelig lys. Entréen har gulvvarme. Innvendig er det profilerte dører og garderobeskap på ett av soverommene. Ventilasjonen

er basert på naturlig tilluft via ventiler. El.billader.

Anneks har tilsvarende utførelse med parkett på gulv, panelte vegger og malte panelhimlinger med downlights, samt naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning med innredning fra Tvis, utført med glatte fronter og kombinasjon av laminat og tre benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med armatur, samt belysning og stikkontakter over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap med frysedel. Ventilator er montert i overskap.

Bad

Hytta har flislagte bad fra byggeår med gulvvarme, flislagte vegger og malte panelhimlinger med downlights. Badene er innredet med vegghengt servantinnredning, speil med belysning og stikkontakt, dusjnisje med glassvegger samt vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på hovedbadet. Vannrør er av typen rør-i-rør, og det er mekanisk avtrekk.

Bad i anneks har tilsvarende utførelse med flislagte overflater, gulvvarme, moderne innredning og dusjløsning med glassvegger, samt mekanisk ventilasjon.

Adkomst

Fra Oslo: Kjør gjennom Saltnes/Spetalen og ta til høyre rett etter Kiwi. Hytta ligger på høyre side på veien ned

mot vannet.

Diverse

Mulighet for leie av båt plass i Saltnes båtforening

Selgers egenerklærings skjema

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

Punkt 4: I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

-Ja, hytte beiset utvendig. Utført av ufaglært i 2024.

Punkt 6: Har hytten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

-Ja.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 28 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 1 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad :

- Lekkasjesikkerhet: Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen mot døråpning.

Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i

tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.

Våtrom - Bad i annekset :

- Overflater vegger: Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.

Tekniske anlegg:

- Fordelerskap og fordelerstammer: Fordelersammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereideren står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra bereideren eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Varmepumper: På bakgrunn av varmepumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Andre rom:

- Overflate gulv: Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader på soverom 1. Overflatesøk med

fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Årsak vurderes å være fukt fra grunn. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. (Ingen tilkomst grunnet manglende inspeksjonsluke). Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

- Skadedyr: Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

- Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det observeres uisolerte

vann-/avløpsrør i krypkjelleren. Konsekvens er økt risiko for at rørene fryser når temperaturen blir lav, og at det oppstår skader i røret som følge av dette.

Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Lagring av organiske materialer: Det er observert lagring av organiske materialer i krypkjelleren. Slike materialer kan trekke til seg fukt, noe som kan føre til mugg- og sopputvikling, samt tiltrekke skadedyr. Selv om det ikke er observert at dette har medført problemer, anbefales det på generelt grunnlag å fjerne organiske materialer fra krypkjelleren.

Vinduer og ytterdører:

- Ytterdører og omramming: Det registreres følgende avvik på balkongdør i stue: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm. Det registreres følgende avvik på ytterdør: Dørene til annekset viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette for å avklare om det finnes avvik som ikke lot seg registrere på befaringsdagen.

- Takkonstruksjon: På bakgrunn av at ventilasjonen av

takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand. Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort fra innsiden, under avsnitt om loft - uinnredet / råloft.

- Tekking (med tilhørende beslag): Det er registrert mye mose på taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Takrenner og utvendige nedløp: Det registreres tegn til skader (isspreng) på utvendige nedløpsrør. Konsekvens er at forholdet kan føre til utettheter og følgeskader. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG3 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassebord viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Konstruksjon og fundamenter: Enkelte søyler til terrassen har liten avstand til terrenget. Konsekvens er at forholdet kan føre til forkortet levetid, og øke behovet for vedlikehold. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Drenering:

- Fuktsikring av grunnmur: Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplister. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre byggverk - Anneks :

- Annet: Det registreres utilstrekkelig fall på takrenne samt dårlig avrenning ved nedløpsrør. Konsekvens er redusert avrenning og opphopning av vann. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. Det registreres stedvise

lekkasjer fra takrennesystemet. Konsekvens er at forholdet kan blant annet gi økt fuktbelastning av fasaden og andre berørte deler. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Skadedyr og fuktrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere (mus) i krypekjeller. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassebord viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Konstruksjon og fundamenter: Enkelte søyler til terrassen har liten avstand til terrenget. Konsekvens er at forholdet kan føre til forkortet levetid, og øke behovet for vedlikehold. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir

nødvendig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad i anneks :

- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring.

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2009. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskiller av lettklinkerelementer. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdør med glassfelter. Balkongdører med karmer av tre. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1188,00 kvm.

Tomt er parkmessig opparbeidet med blant annet grus, belegningsstein, biloppstillingsplass, plenarealer og diverse beplantninger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.05.2009.
Ferdigattesten gjelder for riving og oppføring av ny fritidsbolig. Se ferdigattesten som vedlegg til salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme i entré og bad, ildsted plassert i stue, og varmepumpe plassert på kjøkken, montert i byggeår.

Energikarakter: C -

Energiforbruk foregående år var 5 658 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 500 000,-

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

187 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

7 708 490,- 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. 10 912,- for 2026

Eiendomsskatt

10773,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 49 825,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en

lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Aksjelaget

, Orgnr:

Forretningsfører: .

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisnr. .

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med formål 5200 - LNF - spredt bolig-fritids eller næringsbebyggelse.

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.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Løsøre ute og inne medfølger, bortsett fra noen private eiendeler som bla kunst og bilder på veggene, brun skinnstol, utesofa og dyner.

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/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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 budgivernes 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/akjse-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.

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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Cathrine Brusdal, Trond Lillestølen og Kari Mette Lillestølen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Saltnesstranda 30.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 125, bnr. 35 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192260022.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 65 000 inkl. mva)

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

Meglens vederlag er avtalt til ,

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 Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 10.04.2026

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that also curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Saltnesstranda 30
1642 SALTNES
Gnr./Bnr.: 125/35
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 25.03.2026
Befaringsdato: 18.03.2026
Referansenummer: 15080418

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 74 m² (BRA-i: 74 m²)
Anneks
Bruksareal: 16 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 90 m² (BRA-i: 74 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

Morten Bøhler Hansen
90186203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fattsat av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innholds bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftfremmed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimert på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftfremmed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse avviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som avviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 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.

Sjablongmessig 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 sjablongmessig 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.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (j) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.03.2026
Referansenummer	15080418
Mejlerforetakets oppdragsnummer	192-26-0022
Hjemmelshaver/selger	Cathrine Brusdal/Kari Mette Lillestølen
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Cathrine Brusdal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	25.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Saltnesstranda 30
Postnummer/sted	1642 SALTNES
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	125/35
Tomt	Eiet tomt: 1188 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2009		
Anneks	2009		

Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende på Saltnes, Fredrikstad kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, belegningsstein, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2009. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskiller av lettklinkerelementer. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdør med glassfelter. Balkongdører med karmen av tre. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme i entré og bad, ildsted plassert i stue, og varmepumpe plassert på kjøkken, montert i byggår.

Boligen inneholder

Fritidsbolig: Entré, gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Anneks: Bad og to soverom.

Adkomst til terrasse fra stue og gang med videre adkomst til platting. Adkomst til terrasse fra kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Bad i anneks		Overflater vegger	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	10	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
		Varmtvannsbereider	11	
		Varmepumper	11	
Andre rom		Overflate gulv	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	11	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Skadedyr	12	
		Synlige rør og rørforinger (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Lagring av organiske materialer	12	
Skadedyr og fuktrevende insekter		Gnagere	12	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	14	
		Takkonstruksjon	14	
		Tekking (med tilhørende beslag)	14	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	14	
		Takrenner og utvendige nedløp	14	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	
		Konstruksjon og fundamenter	14	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer		
Drenering		Konstruksjon og fundamenter		
		Fuktsikring av grunnmur	15	
Andre byggverk - Anneks		Annet	16	

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 oppas 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).

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 avfallsjakter, 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 med 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

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningssmyndighetene som er sikre holdsepunkter 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.

Skjønnvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnvurdering, 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 bygningssdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	74			74	82
	Entré, gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				To terrasser og en plattning
SUM	74			74	82
Total bruksareal: 74 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		16		16	
		Bad og to soverom.			
SUM		16		16	
Total bruksareal: 16 m²					

Kommentar til arealmålingen

Terrasse med adkomst fra stue og gang oppmålt til 29m² (TBA).
 Terrasse med adkomst fra kjøkken oppmålt til 10m (TBA).
 Plattning med adkomst fra terrasse oppmålt til 43m² (TBA).
 Anneks er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e).

Takhøyder er målt til ca. 2.35 meter i entré, gang og soverom, ca. 2.43 meter på bad og ca. 2.85 meter i stue/kjøkken.
 Takhøyder er målt til ca. 2.25 meter i anneks.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringsstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringsstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 18.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 16.01.2008.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 16.01.2008.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning fra byggeår datert 16.01.2008.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 06.05.2009.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 10.02.2006.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura (Moss bad og VVS-senter) vedrørende silikonerer av servant og feste blindfelt under servant bad, datert 01.07.2023. Fremlagt kvittering (Elkjøp) vedrørende ny stekeovn, datert 17.02.2022.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte panelbord i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
TG 1	Overflater gulv Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 1	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 71,1 prosent, ved 19,9 celsius med dugpunkt på 14,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Lekkasjesikkerhet Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen mot døråpning. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tiliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, uttetheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TGIU	Ventilasjon Effekten til avtrekksviften på våtrommet ble ikke funksjonstestet, siden systemet er sensorstyrt og ikke lot seg aktivere manuelt under befaringen. Konsekvens er at funksjonen er ukjent og bør undersøkes under bruk av våtrommet.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Våtrom - Bad i annek

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte panelbord i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg og glassdør. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
TG 1	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 65,6 prosent, ved 7,7 celsius med dugpunkt på 1,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
TG 2	Overflater vegger Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, uttetheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TG 3	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått straktiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
TGIU	Ventilasjon Effekten til avtrekksviften på våtrommet ble ikke funksjonstestet, siden systemet er sensorstyrt og ikke lot seg aktivere manuelt under befaringen. Konsekvens er at funksjonen er ukjent og bør undersøkes under bruk av våtrommet.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate og benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp og oppvaskemaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Brannslange under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
TG 1	Innredning Benkeplate av tre har enkelte synlige merker. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i krypekjeller. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør i krypekjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i krypekjeller. To stk varmtvannsbereider på 120L (fra byggeår) plassert i krypekjeller. Varmepumpe på kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
 TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer
	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fukskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fukskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Varmtvannsbereider
	Varmtvannsbereideren står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fukskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuksensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra bereideren eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Varmepumper
	På bakgrunn av varmepumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.


Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i entré. (basert på opplysninger fra huseier). Panel på vegger. Malte panelbord i himling. Downlights i alle rom. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
 TG 2	Overflate gulv
	Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader på soverom 1. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Årsak vurderes å være fukt fra grunn. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.


Andre rom - Annek

Gulvflater belagt med parkett. Panel på vegger. Malte panelbord i himling med downlights. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon



Loft - uinnredet / kaldt loft

Kaldtloft/ingen tilkomstmulighet

 TG 2	Helhetsvurdering
	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert
	Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringstidspunktet. (Ingen tilkomst grunnnet manglende inspeksjonsluke). Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen
	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipelep).



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av lettlinkerelementer. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	1.etasje
 TG 1	1.etasje
	I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av lettlinkerblokker. Overliggende etasjeskillere av lettlinkerelementer. Synlige vann og avløpsrør. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Inspeksjonsmulighet - Synlige konstruksjoner - Tilsig av vann og fuksperre mot grunn - Ventilasjon
 TG 2	Skadedyr
	Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
	Synlige rør og rørføring (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
	Det observeres uisolerte vann-/avløpsrør i krypkjelleren. Konsekvens er økt risiko for at rørene fryser når temperaturen blir lav, og at det oppstår skader i røret som følge av dette. Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Lagring av organiske materialer
	Det er observert lagring av organiske materialer i krypkjelleren. Slike materialer kan trekke til seg fukt, noe som kan føre til mugg- og sopp utvikling, samt tiltrekke skadedyr. Selv om det ikke er observert at dette har medført problemer, anbefales det på generelt grunnlag å fjerne organiske materialer fra krypkjelleren.


Skadedyr og fuktrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

 TG 2	Gnagere
	Det observeres spor etter gnagere (mus) i krypekjeller. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufiting av ytterkledning - Gnagersikring
--	--

Vinduer og ytterdører

Fritidsboligen har entrédør med glassfelter (fra byggeår). Terrassedører med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Ytterdører til annekset med karm/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming
 TG 2	Ytterdører og omramming Det registreres følgende avvik på balkongdør i stue: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørtersekelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm. Det registreres følgende avvik på ytterdør: Dørene til annekset viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.


Yttertak

Yttertak av saltakkonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe i metall. Renner og nedløp i metall.

 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette for å avklare om det finnes avvik som ikke lot seg registrere på befaringdagen.
	Takkonstruksjon	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivarettatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand. Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort fra innsiden, under avsnitt om loft - uinnredet / råløft.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Det er registrert mye mose på taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for medsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Takrenner og utvendige nedløp	Det registreres tegn til skader (isspreng) på utvendige nedløpsrør. Konsekvens er at forholdet kan føre til uttetheter og følgeskader. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Snøfangere	Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.
 TGIU	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Ikke besiktiget.
	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke besiktiget.
	Skorsteiner (over tak)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.


Terrasse / plating

Utgang fra stue og gang til terrasse på 29m². Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende:markise, og utvendig stikkontakt.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassebord viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Enkelte søyler til terrassen har liten avstand til terrenget. Konsekvens er at forholdet kan føre til forkortet levetid, og øke behovet for vedlikehold. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.


Terrasse / plating

Utgang fra kjøkken til terrasse på 10m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassebord viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Enkelte søyler til terrassen har liten avstand til terrenget. Konsekvens er at forholdet kan føre til forkortet levetid, og øke behovet for vedlikehold. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Terrasse / platting

Adkomst til skiferbelgt platting på 43m² fra terrasse ved stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer


Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong ved nordvendt gavelvegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utvendig trapp
-  HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:
Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Grunnmur og fundament



Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Svakt skrånende tomt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann
-  TG 2 Fuktsikring av grunnmur Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfukning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.


Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein på østsiden.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand
-  HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk - Anneks

Frittstående annek. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekktet med takpapp. Ifølge huseier har konstruksjonen isolerte vegger og tak.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn
-  TG 2 Annet Det registreres utilstrekkelig fall på takrenne samt dårlig avrenning ved nedløpsrør. Konsekvens er redusert avrenning og opphopning av vann. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
Det registreres stedvis lekkasjer fra takrennesystemet. Konsekvens er at forholdet kan blant annet gi økt fuktbelastning av fasaden og andre berørte deler. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitvarer som følger boligen:
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Det observeres kabel og taklampe i krypekjeller som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:
Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningssmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningssmyndighetene, som er sikre holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette - uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder ved gang/soverom 2. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:
Nei.

Er boligens utleidel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:
Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadpliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:
Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovligheten:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?
Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:
Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:
Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:
Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):
Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadpliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:
Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:
Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:
Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?
Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenges inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelser av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (fj grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgradene»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag for boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfellene de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjokken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlagning.
- Punkt 2 - Den bygningsakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjoder.

Toaletrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeetasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygd spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....
Signatur bygningsakkyndig:

Mobil: 90186203

Egenerklæring

Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES

18 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Saltnesstranda 30	Saltnesstranda 30	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjenskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Fullmaktshaver har feriert i hytta.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Hytta ble bygget i 2009.

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fritidsbolig som er benyttet for det meste i ferier, siden den stod ferdig i 2009.

Har du kjenskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Side 1



Brusdal, Cathrine

Selger

Lillestølen, Kari Mette

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hytte beiset utvendig.

Kjeller

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

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønna, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdiggattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke



Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44665551

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Cathrine Brusdal	2026-03-18	Kari Mette Lillestølen	2026-03-18
Identification		Identification	
 Cathrine Brusdal		 Kari Mette Lillestølen	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Cathrine Brusdal	18/03-2026	BankID OIDC
Kari Mette Lillestølen	08:55:10	High
	18/03-2026	BankID OIDC
	09:38:11	High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 125 Bnr.: 35 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Saltnesstranda 30
Gatenr: 71394
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1642 SALTNES
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 12.03.2026 kl. 15.42

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/12583-1/86 21.09.2005
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG:
Omsetningstype: Fritt salg
LILLESTØLEN KARI METTE
F.NR: IDEELL:
1/2
LILLESTØLEN TROND
F.NR: IDEELL:
1/2

Påtegning til hjemmel:

2025/452380-1/200 24.04.2025
21:00
FREM TIDSFULLMAKT
GJELDER: HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT 2005/12583-
1/86
GJELDER: LILLESTØLEN
TROND
F.NR:
Stadfesting av ikrafttredelse av
fremtidsfullmakt

PENGEHEFTELSER

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.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitt 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».

Servitutter i grunn:

1985/11823-1/86 11.11.1985	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 125 BNR: 213
1987/9699-2/86 14.09.1987	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1940/301845-2/86 28.12.1940	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 125 BNR: 1
1942/300573-2/86 21.03.1942	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 125 BNR: 38
1985/11825-1/86 11.11.1985	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 125 BNR: 213

2020/1122047-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 125 BNR: 35

2024/733468-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 125 BNR: 35

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

DAGBOKFØRT
11.11.85 11823 *lfr.*
4. N.
FREDRIKSTAD BYRETT

Veirettighet.

Undertegnede eier av gnr. 125 bnr. 35, gir herved
..... eier av tomt nr., gnr. 125
bnr. 213 og evt. senere eiere/leiere av denne tomt rett til
vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten over min eiendom.

Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv
det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig
god farbar stand.

Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om ved-
likehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt av
alle brukere i fellesskap.

Denne rettighet tinglyses som hefte på min eiendom.
Rettighetens verdi settes til kr 500,-.

Sted/dato Saltnes 14/1-83

Anne-Lise Malmberg, N.C. Thoresen
Grundeier

Pil vitterlighet:

J. Hornum

t. Fornum

Dok. avg. kr. 620,- + 620,-

DAGBOKFØRT
14.09.87 09699 *lfr.*
4. N.
FREDRIKSTAD BYRETT

Makeskifteskjøte.

Underskrevne Anne-Lise Malmberg f.nr. 20 12 29 [redacted] skjøter
og overdrar til min bror Nils Caroll Thoresen f.nr. 10 03 20 [redacted]
min ideelle 1/2 part av eiendommen gnr. 125 bnr. 213 i Onsey.

Til vederlag for overnevnte overdragelse skjøter og overdrar
underskrevne Nils Caroll Thoresen f.nr. 10 03 20 [redacted]
til min søster Anne-Lise Malmberg f.nr. 20 12 29 [redacted]
min idelle 1/2 part av eiendommen gnr. 125 bnr. 35 i Onsey.

Det skal ikke ytes noe pengemessig vederlag mellom oss
idet begge eiendommene antas å ha lik verdi.

Av hensyn til gebyrberegningen verdsettes hver av de
overdratte eiendomsandeler til kr. 25.000.-
Nils Caroll Thoresen eller hans arvinger skal ha forkjøpsrett
til gnr. 125 bnr. 35 til offentlig takstpris.

Dersom en av hjemmelsinnehaverne ønsker gjerde oppsatt, skal
gjerde oppsettes i delelinjen mellom eiendommene og bekostes
av eierne i fellesskap.

Overnevnte eiendommer tjener ikke som felles bolig eller
næring for underskrevne med ektefeller.

Onsey den 10. september 1987

Anne-Lise Malmberg N.C. Thoresen

Det attesteres at Anne-Lise Malmberg og Nils Caroll Thoresen
har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at de er over 18 år.



J. Hornum



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 125	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0 ▾
Adresse:	Saltnesstranda 30 ▾		
Areal:	m ² *		
Antall boenheter:	0		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 13.03.2026

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES
 Gnr/Bnr: 125/35/0/0

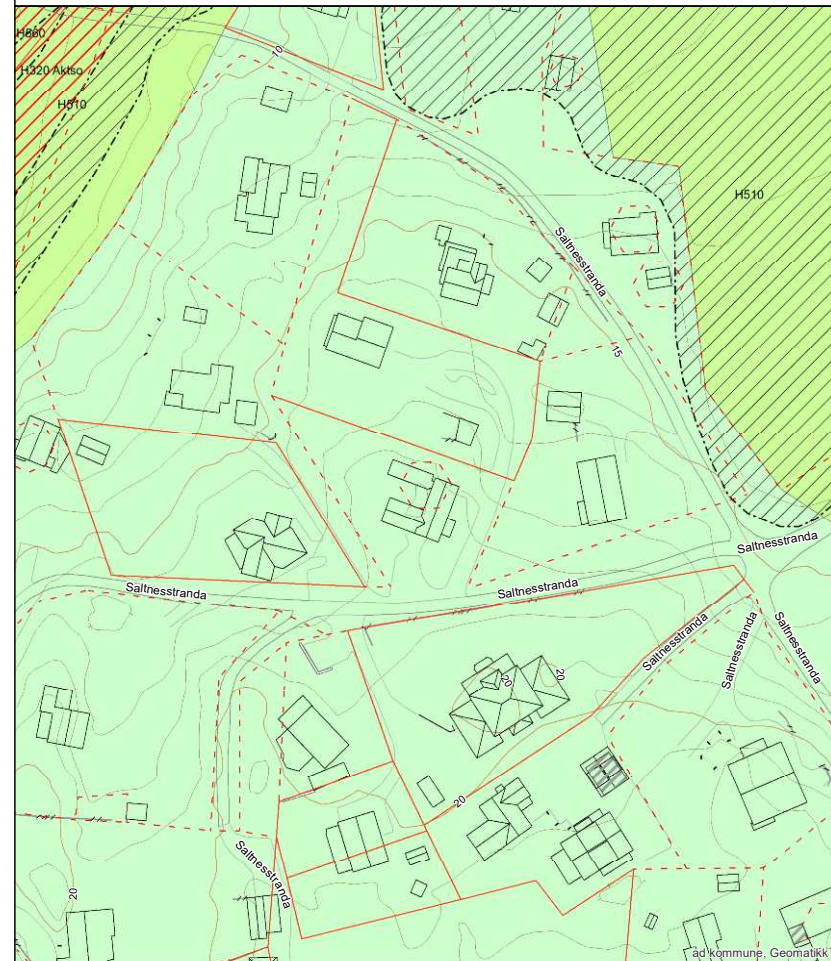
Målestokk: 1:1000
 Leveransedato: 2026-03-12



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES
Gnr/Bnr: 125/35/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-12



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 125/35/0/0

Eierrepresentant: Lillestølen Trond

Regningsmottaker: Lillestølen Trond

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	KAROLIEN	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festlegrunner	Nei
Gårdsnr	125	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	35	Oppgitt areal	1188 m2	Kulturminne	Nei
Festestr	0	Beregnet areal	93,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Onsøy
Saltnesstranda 30 1642 SALTNES	Grunnkrets Saltnes	Valgkrets Manstad	

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LILLESTØLEN TROND	Gydass vei 28	0363 OSLO	1/2	Hjemmelshaver
LILLESTØLEN KARI METTE	Gydass vei 28	0363 OSLO	1/2	Hjemmelshaver

(Antall: 2)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142 HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 1 063,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 329,00
158 BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 265,00	01.04.2026	1/1	0	kr 265,00
63 Eskatt Fritid	3 366 600,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 10 773,00
4262 VANN HYTTE 1/2 ÅR	90,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 1 299,00
4272 VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4362 AVLØP - HYTTE 1/2 ÅR	90,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 3 942,00
4372 AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 21 685,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
16. Mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	125	Bnr.:	35	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Saltnesstranda 30						

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 03.07.2024
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent: <input type="checkbox"/>
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Lillestølen Trond

Gydas Vei 28

0363 Oslo

Adresse: Saltnesstranda 30 (- -)

Bygningsnr: 193932738

Eiendom: 125 / 35 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 03.07.2024

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 16.03.2026

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Anette Neumann
Garder

Avtale nr: 7824

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. mars 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 125 Bruksnr.: 35 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES

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 125 / 35 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer Type Status Plassering Innhold Volum

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer Varennummer Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID Lokallet Registreringsdato Utforming Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid



Adresse: Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES
Gnr/Bnr: 125/35/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-12



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



Grunnkart

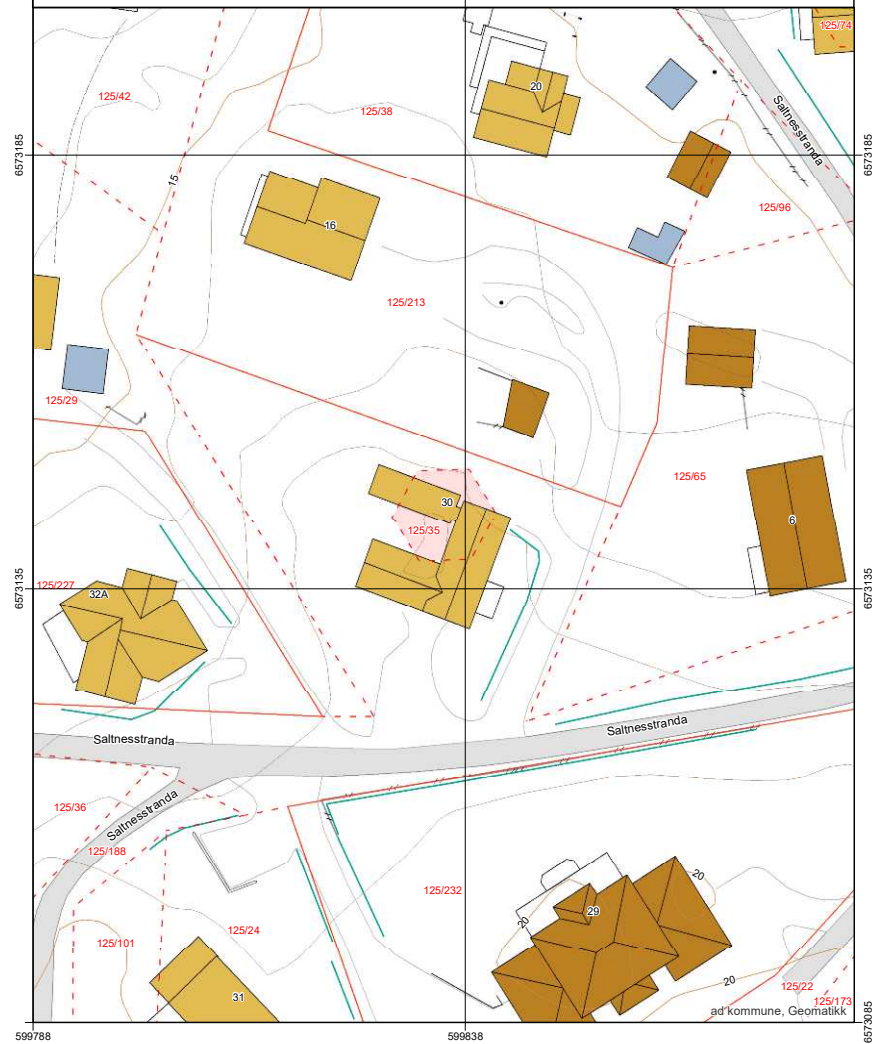


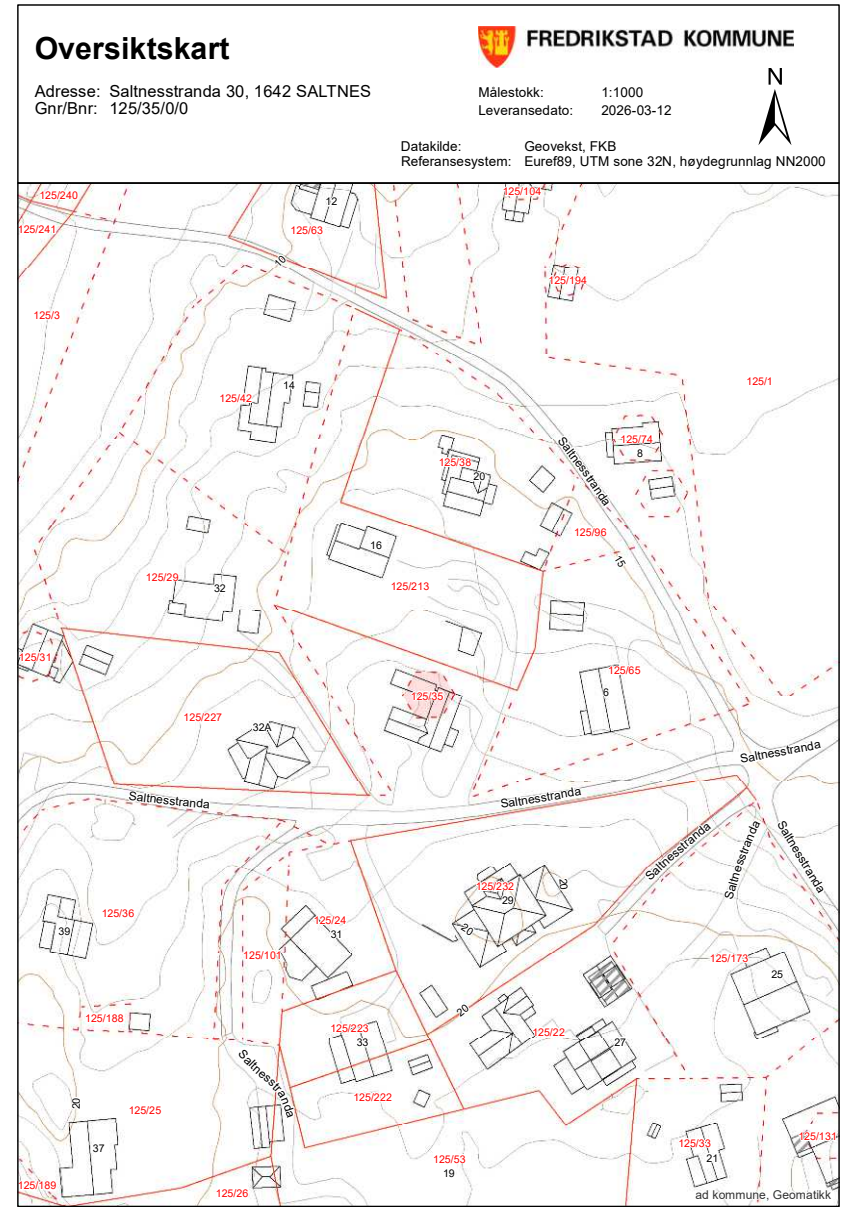
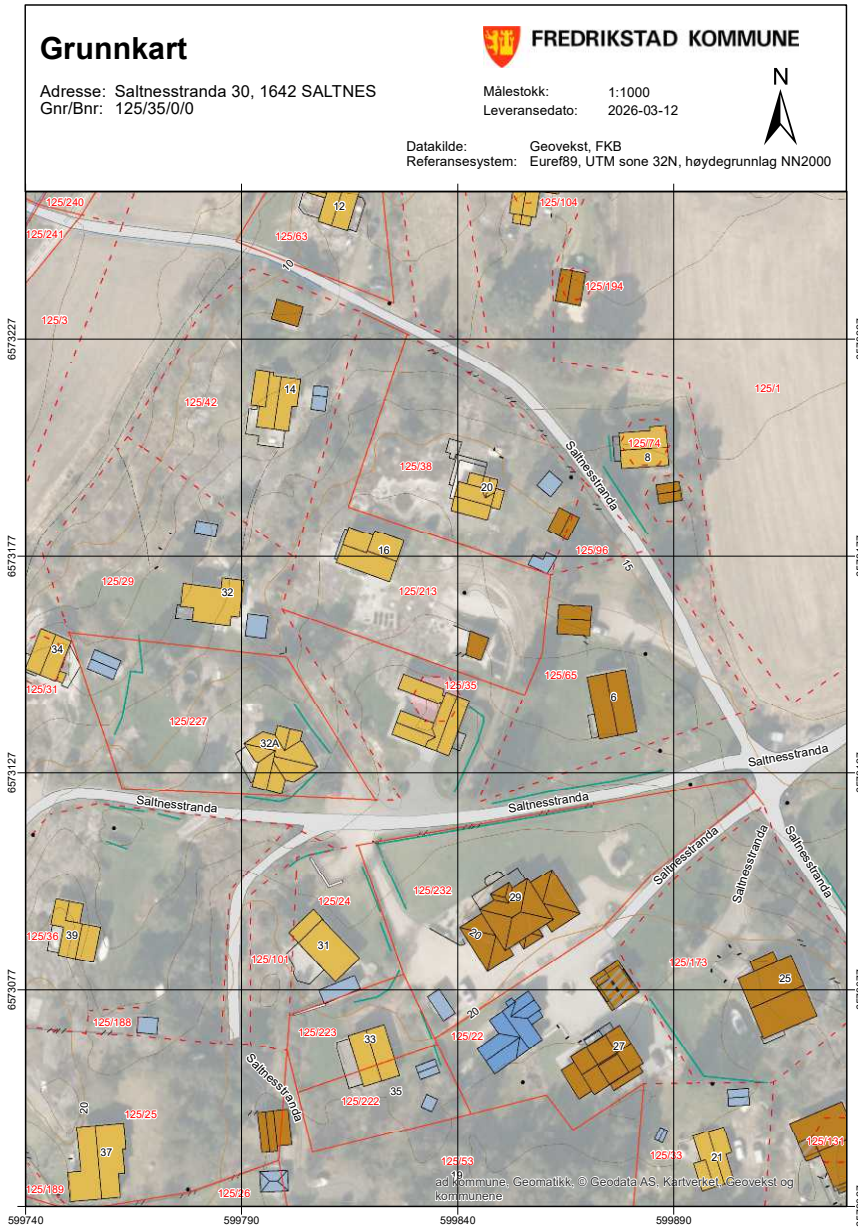
Adresse: Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES
Gnr/Bnr: 125/35/0/0

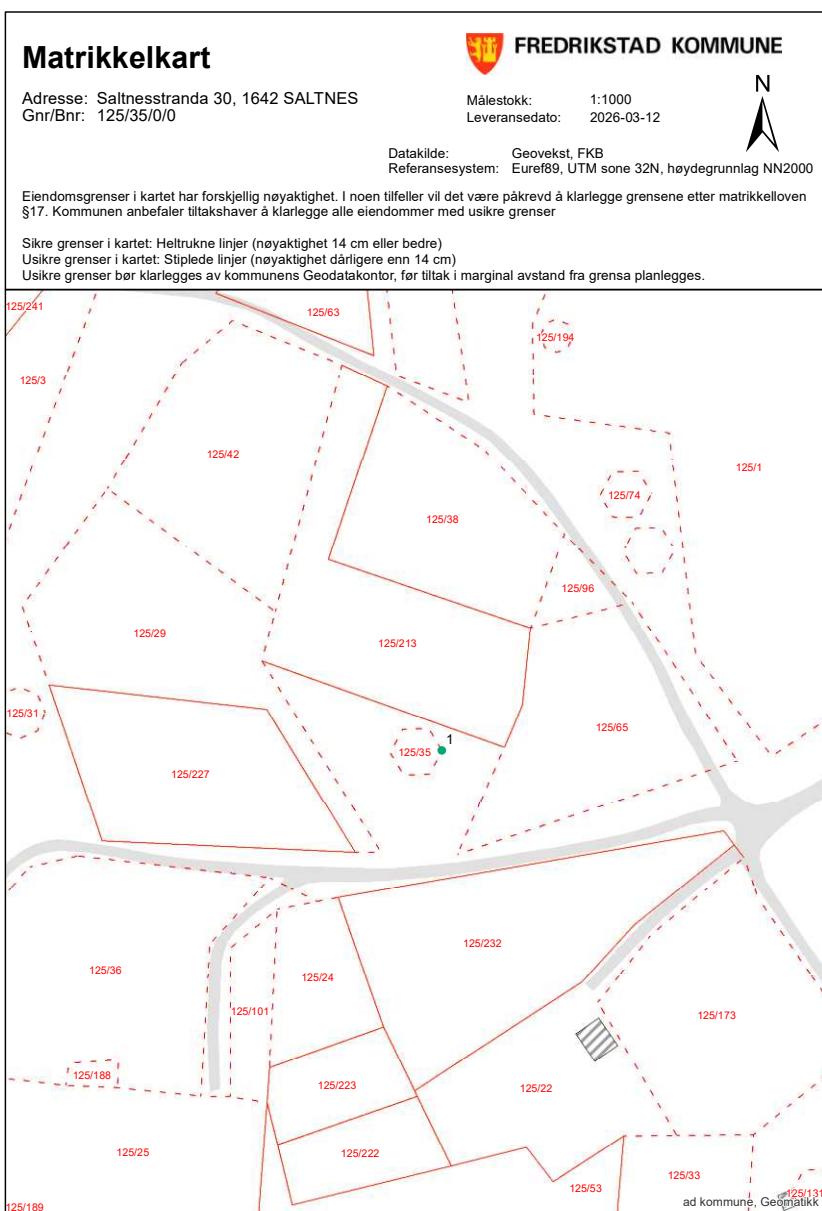
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-12



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







Areal og koordinater:

Begrenst areal (km²)	Arealmønner	Koordinatsystem
93,6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	657143.75867	599841.32283	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpelinje		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-125/35/0

Bruksnavn	KAROLIEN	Beregnet areal	93.6
Etablert dato	28.12.1940	Historisk oppgitt areal	1 188.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TROND LILLESTØLEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KARI METTE LILLESTØLEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	07.10.1985			
SK - Skylddeling	21.03.1942			
SK - Skylddeling	28.12.1940			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnerverveferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flers mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	05.01.2006	93.6	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300011880	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	FA - Ferdigattest

Bygning 300011880: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	87.7
Antall etasjer	1	BRA Totalt	87.7
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammellatelse	24.06.2008	29.07.2008
IG - Igangsettingstillatelse	24.06.2008	29.07.2008
FA - Ferdigattest	06.05.2009	12.05.2009

Bruksenheter

Type	Løilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	87.7	87.7	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Saltnesstranda	30		1642 SALTNES

Arkama AS
Att. Asbjørn Løvholen
Ordfører Voldensvei 9
1850 Mysen

Deres referanse Vår referanse Klassering Dato
2006/16835-14-51290/2009-TRLJ 125/35 06.05.2009

Ferdigattest - fritidsbolig
Saltnesstranda 30 - Onsøy

Ferdigattest
J f. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
738/09

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 30.04.09 (jf. SAK kap. IX § 34) for: fritidsbolig

Adresse: Saltnesstranda 30
Gnr. 125 Bnr. 35

Arbeidets art: riving og oppføring av ny fritidsbolig

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Trine Lise Johnsen
fagkoordinator byggesak/overingeniør

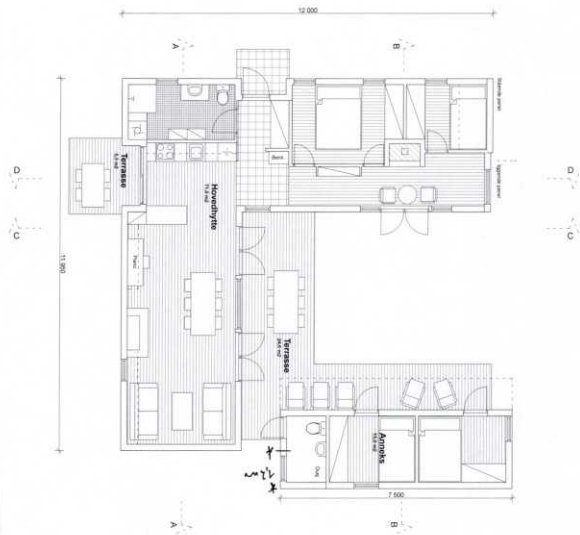
Kopi til eksterne mottakere:
Trond Lillestølen

Basaltveien 43 1359 EIKSMARKA

181/08 25.01.08

FREDSRISTAD KOMMUNE
 PLAN- OG NÆLJE
 BYGN- OG REG. AVDELING
 FØLSVIK 181/08 25.01.08

Revidert rammesøknad 16.01.08
 Hytte Saltnesstranda 30
 Vedl.Nr: E-1
 Plan 1:100 (A4)



25 JAN. 2008



Arkama as
 Ordre: Voldersvei 6, 1850 Mysen
 Telefon: 02 89 09 11, Telefax: 02 89 28 56
 E-post: post@arkama.no www.arkama.no
 Foretaksregister: 982 534 860 MVA

181/08 25.01.08

FREDSRISTAD KOMMUNE
 PLAN- OG NÆLJE
 BYGN- OG REG. AVDELING
 FØLSVIK 181/08 25.01.08

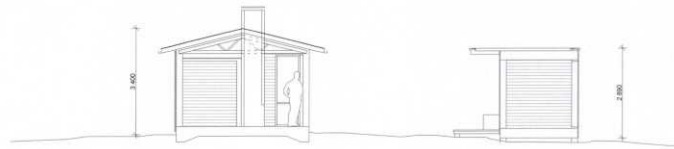
Revidert rammesøknad 16.01.08
 Hytte Saltnesstranda 30
 Vedl.Nr: E-2
 Snitt A-A 1:100 (A-4)



25 JAN. 2008



Arkama as
 Ordre: Voldersvei 6, 1850 Mysen
 Telefon: 02 89 09 11, Telefax: 02 89 28 56
 E-post: post@arkama.no www.arkama.no
 Foretaksregister: 982 534 860 MVA



181/08
 25.01.08
 FREDRIGSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BRUK- OG REG. AVDELING
 SØNDRE
 REINVEIEN 10

Revidert rammesøknad
 16.01.08

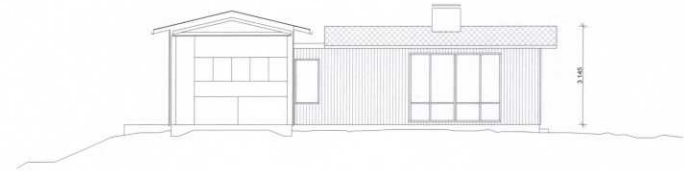
Hytte Saltnesstranda 30
 Vedi.Nr: E-3

Snitt B-B 1:100 (A-4)

Arkama as
 Ordreter Voldersvei 6, 1850 Mysen
 Telefon 02 89 09 11, Helsefax 02 89 28 56
 E-post: post@arkama.no www.arkama.no
 Foretaksregister: 982 534 860 MVA



Arkama as
 9.5 JAN. 2008



181/08
 25.01.08
 FREDRIGSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BRUK- OG REG. AVDELING
 SØNDRE
 REINVEIEN 10

Revidert rammesøknad
 16.01.08

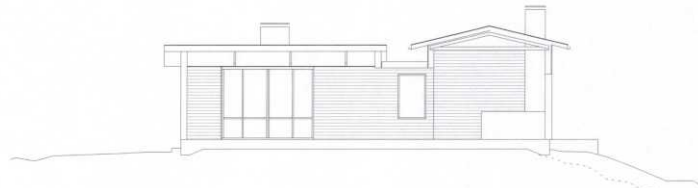
Hytte Saltnesstranda 30
 Vedi.Nr: E-4

Snitt C-C

Arkama as
 Ordreter Voldersvei 6, 1850 Mysen
 Telefon 02 89 09 11, Helsefax 02 89 28 56
 E-post: post@arkama.no www.arkama.no
 Foretaksregister: 982 534 860 MVA



Arkama as
 9.5 JAN. 2008



18/08
25.01.08
FREDRIGSTED KOMMUNE
PLAN OG KULTUR
BYGN- OG NÆR. ANDELING
TEKNIKTAVEN
SUSANNE

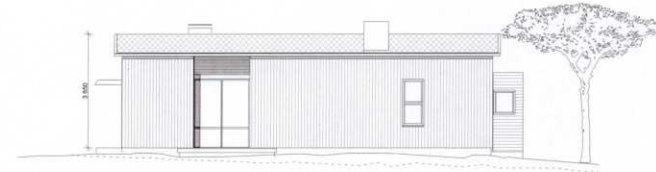
Målestokk er 1:100 og er i henhold til NS 3901
7.5 JAN. 2008

Revidert rammesøknad
16.01.08

Hytte Saltnesstranda 30
Vedi.Nr: E-5

Snitt D-D 1:100 (A-4)

Arkama as
Ottobre Voldersvei 9, 1850 Mysen
Telefon 02 89 29 11, telefaks 02 89 29 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 982 534 860 MVA



18/08
25.01.08
FREDRIGSTED KOMMUNE
PLAN OG KULTUR
BYGN- OG NÆR. ANDELING
TEKNIKTAVEN
SUSANNE

Målestokk er 1:100 og er i henhold til NS 3901
7.5 JAN. 2008

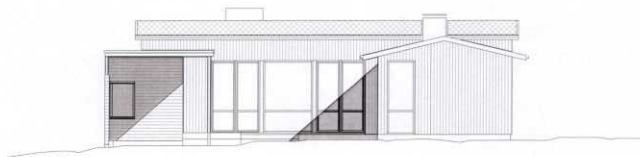
Revidert rammesøknad
16.01.08

Hytte Saltnesstranda 30
Vedi.Nr: E-6

Fasade Øst 1:100 (A-4)

Arkama as
Ottobre Voldersvei 9, 1850 Mysen
Telefon 02 89 29 11, telefaks 02 89 29 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 982 534 860 MVA



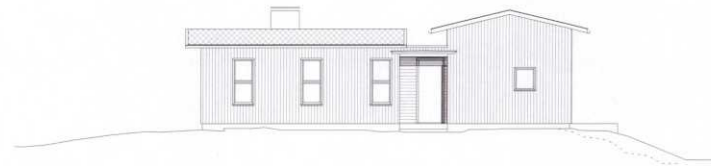


18/08 25.01.08
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG BEPL. AVDELING
Saksnr. BEVAKTET

Målestokk: 1:100
25 JAN. 2008

Revidert rammesøknad 16.01.08
Hytte Saltnesstranda 30
Vedl.Nr: E-7
Fasade Vest 1:100 (A-4)

Arkama as
Ordfører Voldsvæi 6, 1850 Mysen
Telefon 69 89 09 11, Telefax 69 89 28 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 992 534 860 MVA



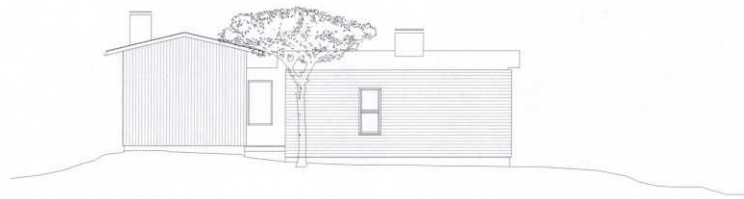
18/08 25.01.08
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG BEPL. AVDELING
Saksnr. BEVAKTET

Målestokk: 1:100
25 JAN. 2008

Revidert rammesøknad 16.01.08
Hytte Saltnesstranda 30
Vedl.Nr: E-8
Fasade Sør 1:100 (A-4)

Arkama as
Ordfører Voldsvæi 6, 1850 Mysen
Telefon 69 89 09 11, Telefax 69 28 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 992 534 860 MVA





181/08 25.01.08
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
BYGGSAKSBEHANDLING

Revidert rammesøknad
16.01.08

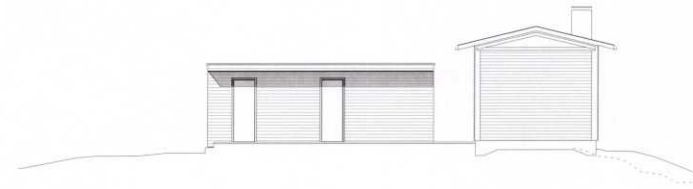
Hytte Saltnesstranda 30
Vedi.Nr: E-9

Fasade Nord 1:100 (A-4)

Arkama as
Ordfører Voldersvei 9, 1850 Mysen
Telefon 02 89 09 11, faks 02 89 28 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 982 534 860 MVA



9 5 JAN 2008
Arkama as Arkama as



181/08 25.01.08
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
BYGGSAKSBEHANDLING

Revidert rammesøknad
16.01.08

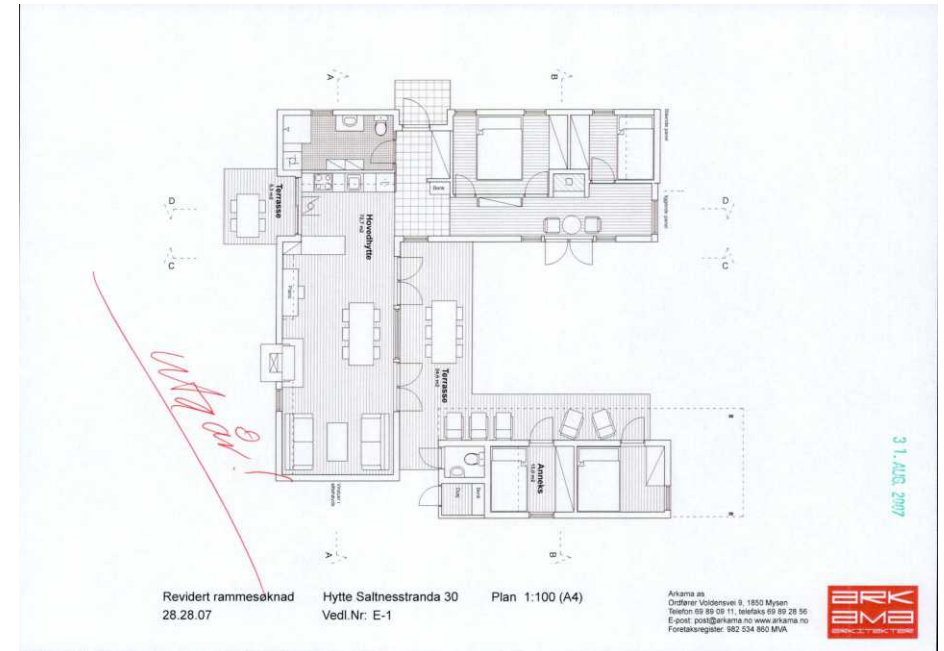
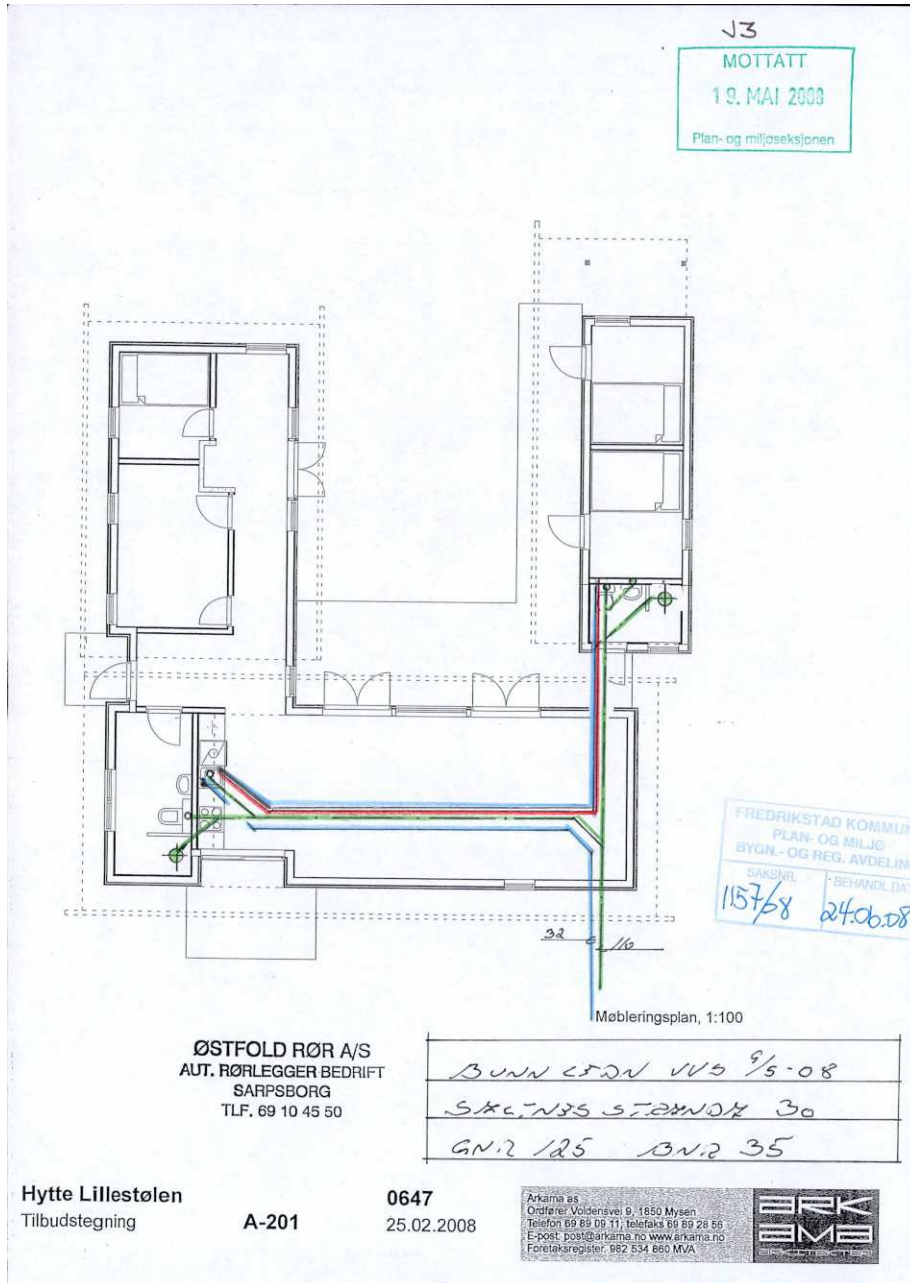
Hytte Saltnesstranda 30
Vedi.Nr: E-10

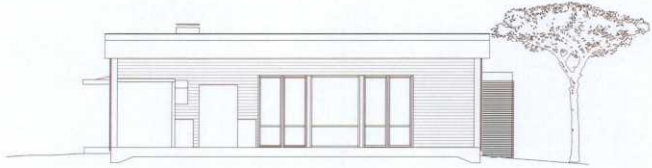
Fasade Atrium Nord 1:100 (A4)

Arkama as
Ordfører Voldersvei 9, 1850 Mysen
Telefon 02 89 09 11, faks 02 89 28 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 982 534 860 MVA



9 5 JAN 2008
Arkama as Arkama as



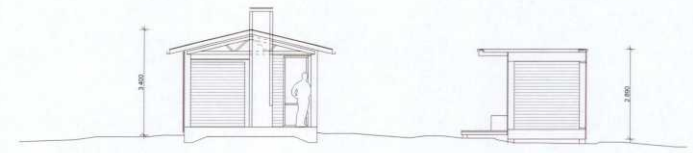


utgått!

3.1. AUG. 2007

Revidert rammesøknad 28.28.07 Hytte Saltnesstranda 30 Snitt A-A 1:100 (A-4) Vedl.Nr: E-2

Arkama as
Ordfører Vidnesvei 9, 1850 Mysen
Telefon 02 89 09 11, faks 02 89 28 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 992 034 860 MUA



utgått!

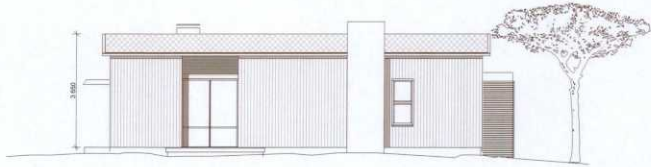
3.1. AUG. 2007

Revidert rammesøknad 28.28.07 Hytte Saltnesstranda 30 Snitt B-B 1:100 (A-4) Vedl.Nr: E-3

Arkama as
Ordfører Vidnesvei 9, 1850 Mysen
Telefon 02 89 09 11, faks 02 89 28 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 992 034 860 MUA





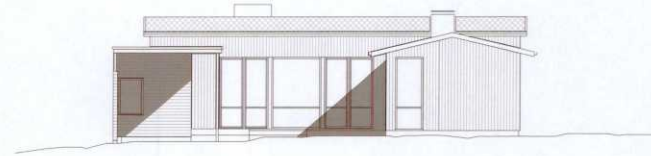


utgående!

31. AUG. 2007

Revidert rammesøknad 28.28.07 Hytte Saltnesstranda 30 Fasade Øst 1:100 (A-4)
Vedi.Nr: E-6

Arkama as
Ordfører Vidnesvei 5, 1650 Mysen
Telefon 02 82 09 11, Telefax 02 82 28 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Forstakingsnr: 902 534 900 MVA



utgående!

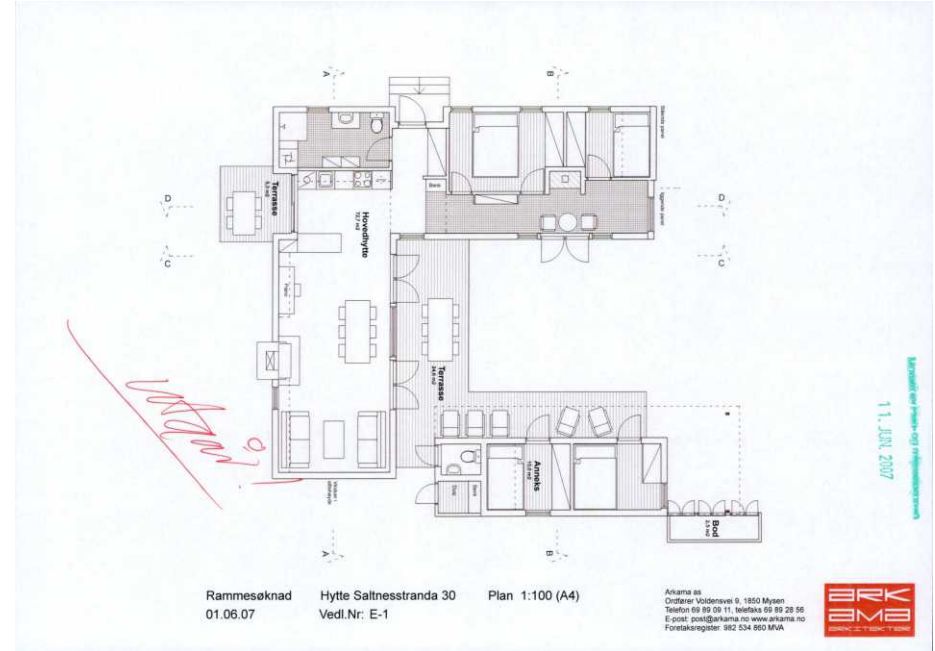
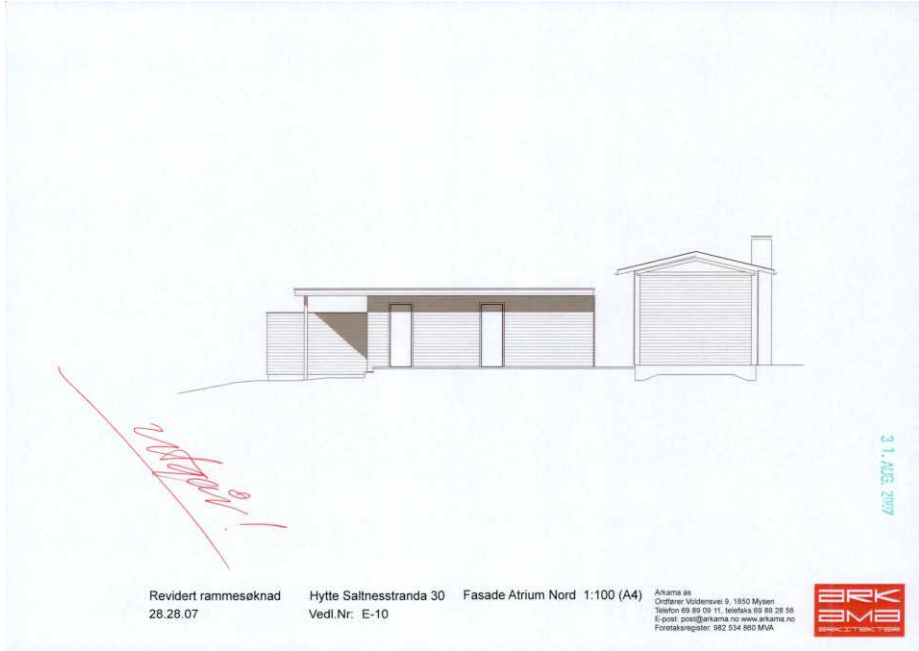
31. AUG. 2007

Revidert rammesøknad 28.28.07 Hytte Saltnesstranda 30 Fasade Vest 1:100 (A-4)
Vedi.Nr: E-7

Arkama as
Ordfører Vidnesvei 5, 1650 Mysen
Telefon 02 82 09 11, Telefax 02 82 28 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Forstakingsnr: 902 534 900 MVA





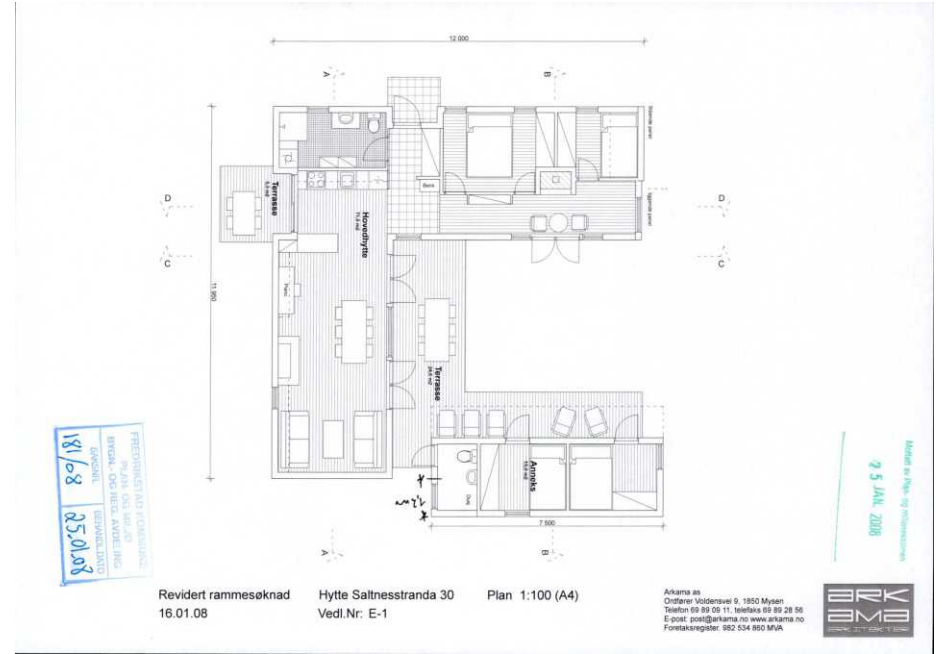
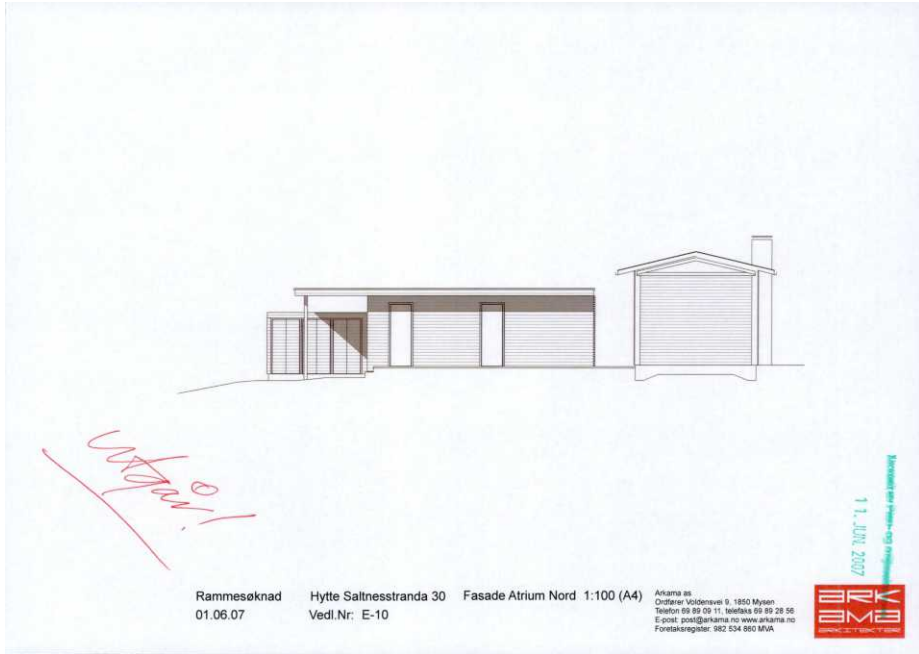


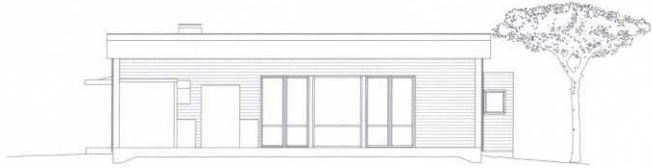










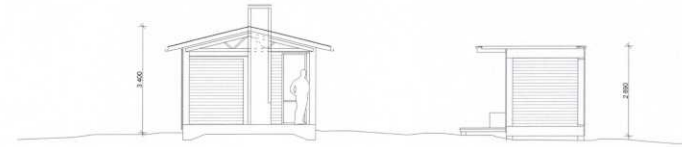


181/08 25.01.08
FREDRIGSTAD KOMMUNE
BYGGNADSTILBUD
BYGGNAD OG MILJØ
BYGGNAD OG REG. AVDELING

9 5 JUNI 2008

Revidert rammesøknad 16.01.08
Hytte Saltnesstranda 30
Vedi.Nr: E-2
Snitt A-A 1:100 (A-4)

Arkama as
Orderer Voldersveit 6, 1850 Mysen
Telefon 02 89 09 11, Telefax 02 89 29 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 982 534 860 MVA



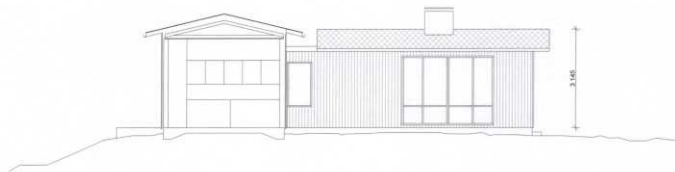
181/08 25.01.08
FREDRIGSTAD KOMMUNE
BYGGNADSTILBUD
BYGGNAD OG REG. AVDELING

9 5 JUNI 2008

Revidert rammesøknad 16.01.08
Hytte Saltnesstranda 30
Vedi.Nr: E-3
Snitt B-B 1:100 (A-4)

Arkama as
Orderer Voldersveit 6, 1850 Mysen
Telefon 02 89 09 11, Telefax 02 89 29 56
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 982 534 860 MVA





18/08
18/08
18/08

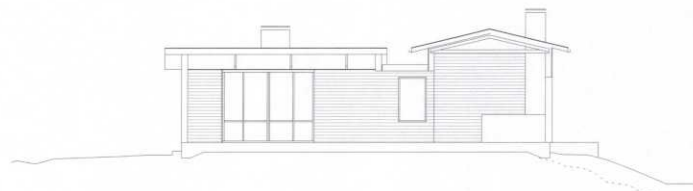
Revidert rammesøknad 16.01.08
Hytte Saltnesstranda 30
Vedi.Nr: E-4
Snitt C-C

Arkama as
Ostfæres Voldersvei 9, 1850 Mysen
Telefon 66 89 28 11, Telefax 66 89 28 58
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 982 534 860 MVA



9 5 JAN. 2008

Målestokk 1:100



18/08
18/08
18/08

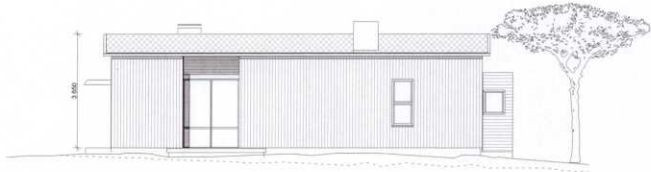
Revidert rammesøknad 16.01.08
Hytte Saltnesstranda 30
Vedi.Nr: E-5
Snitt D-D 1:100 (A-4)

Arkama as
Ostfæres Voldersvei 9, 1850 Mysen
Telefon 66 89 28 11, Telefax 66 89 28 58
E-post: post@arkama.no www.arkama.no
Foretaksregister: 982 534 860 MVA



9 5 JAN. 2008

Målestokk 1:100



18/08
 25.01.08
 FREDRIGSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN- OG NÆR- AVDELING
 SAMMEN- OG BELEG- AVDELING
 TILBEHØRS- OG
 TEKNISKEAVD.

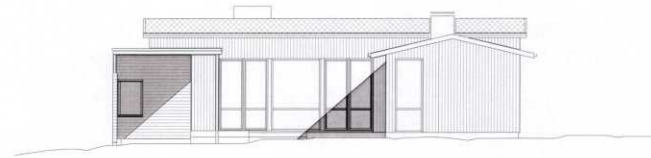
25 JAN. 2008

Revidert rammesøknad
 16.01.08

Hytte Saltnesstranda 30
 Vedi.Nr: E-6

Fasade Øst 1:100 (A-4)

Arkama as
 Ordreer: Voldersveit 6, 1650 Mysen
 Telefon: 02 89 09 11, Hjelpek: 02 89 29 56
 E-post: post@arkama.no www.arkama.no
 Foretaksregister: 982 534 860 MVA



18/08
 25.01.08
 FREDRIGSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN- OG NÆR- AVDELING
 SAMMEN- OG BELEG- AVDELING
 TILBEHØRS- OG
 TEKNISKEAVD.

25 JAN. 2008

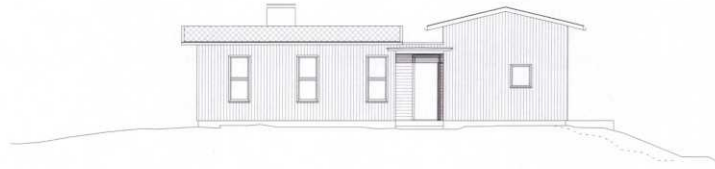
Revidert rammesøknad
 16.01.08

Hytte Saltnesstranda 30
 Vedi.Nr: E-7

Fasade Vest 1:100 (A-4)

Arkama as
 Ordreer: Voldersveit 6, 1650 Mysen
 Telefon: 02 89 09 11, Hjelpek: 02 89 29 56
 E-post: post@arkama.no www.arkama.no
 Foretaksregister: 982 534 860 MVA





18/08 05.01.08
 FREDRIKSTAD KOMMUN
 PLAN- OCH BYGGLINJE
 BYGN- OCH BEH. AVDELNING
 BEHANDLINGS

Reviderat rammesökna
 16.01.08

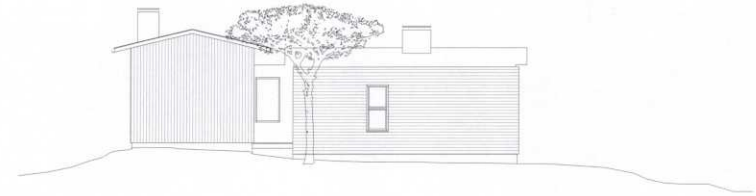
Hytte Saltnesstranda 30
 Vedi.Nr: E-8

Fasade Sör 1:100 (A-4)

Arkama as
 Ordreter Voldersvei 9, 1850 Mysen
 Telefon 02 89 09 11, Telefax 02 89 28 56
 E-post: post@arkama.no www.arkama.no
 Foretaksregister: 982 534 860 MVA



Arkama as
 9 5 JAN. 2008



18/08 05.01.08
 FREDRIKSTAD KOMMUN
 PLAN- OCH BYGGLINJE
 BYGN- OCH BEH. AVDELNING
 BEHANDLINGS

Reviderat rammesökna
 16.01.08

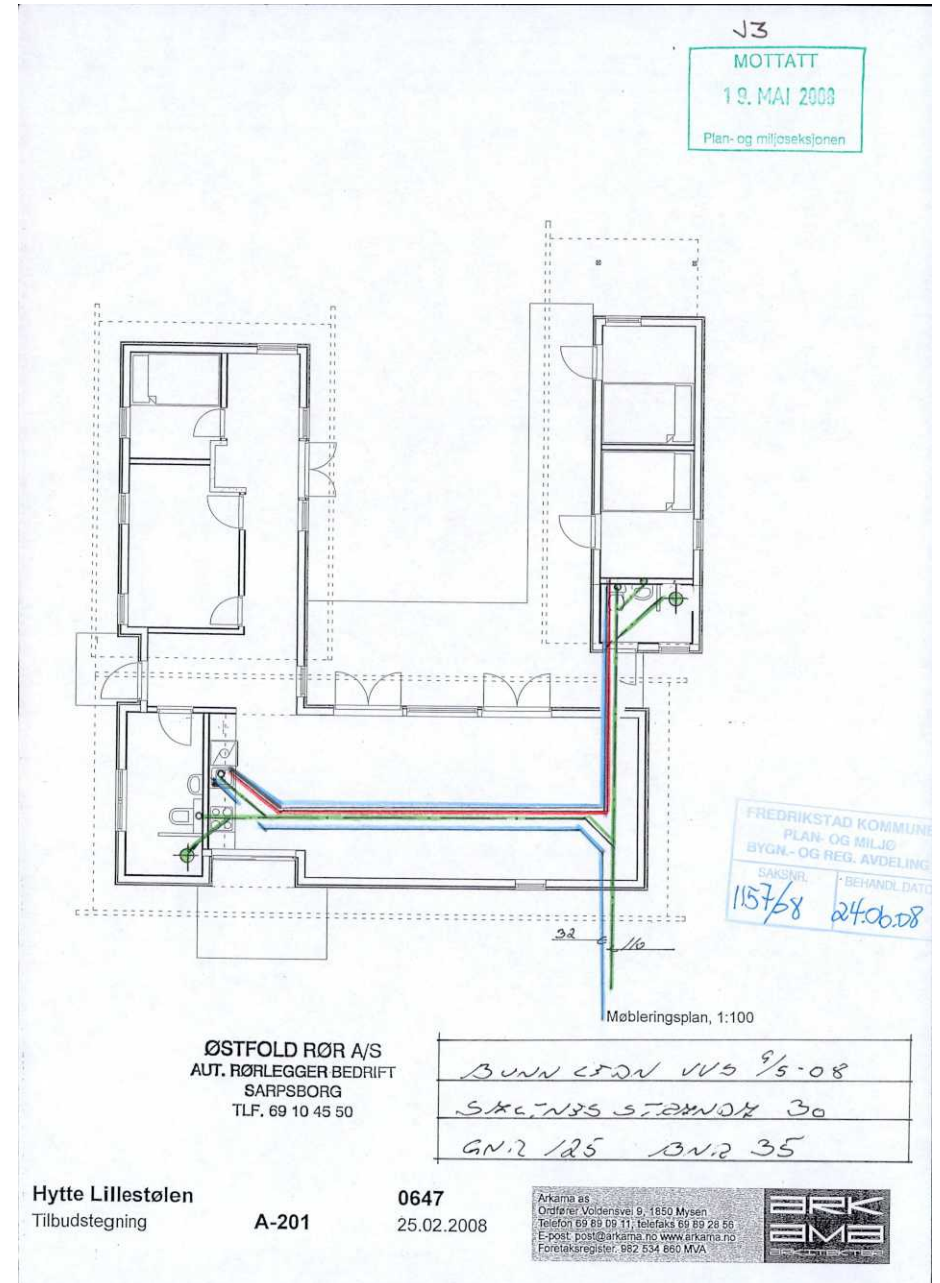
Hytte Saltnesstranda 30
 Vedi.Nr: E-9

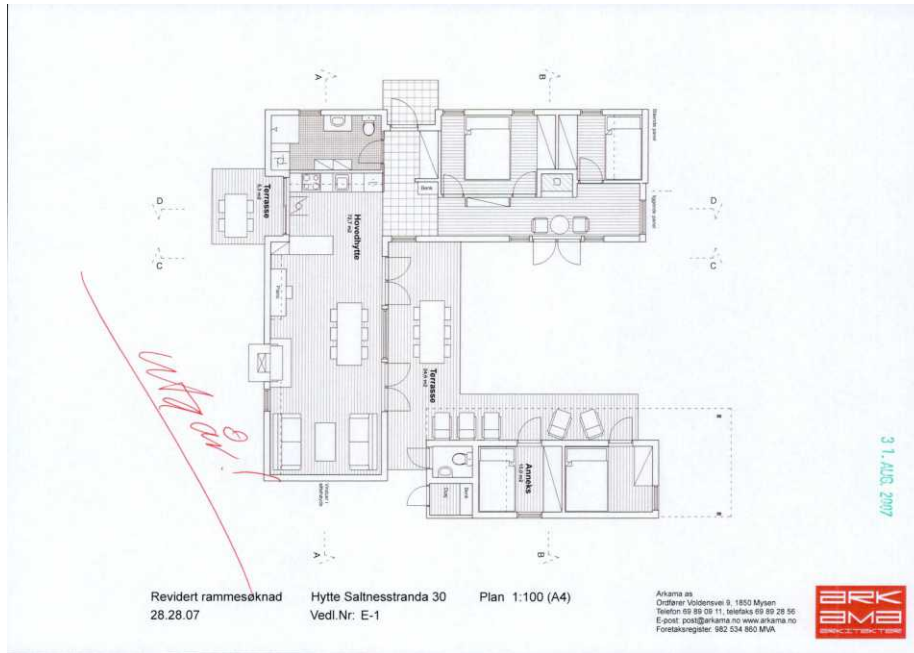
Fasade Nord 1:100 (A-4)

Arkama as
 Ordreter Voldersvei 9, 1850 Mysen
 Telefon 02 89 09 11, Telefax 02 89 28 56
 E-post: post@arkama.no www.arkama.no
 Foretaksregister: 982 534 860 MVA



Arkama as
 9 5 JAN. 2008

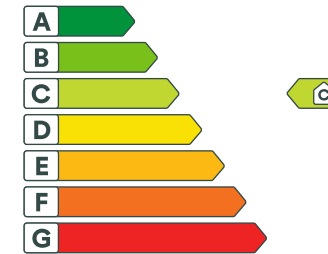




Energiattest



Adresse Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES	
Dato for energimerking 08.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278365
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300011880
Gårdsnummer 125	Bruksnummer 35
Seksjonsnummer -	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingslegget. 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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggear 2009	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 90,0 m²	Oppvarmet bruksareal 90,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
148,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
147,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 948 kWh



Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Saltnesstranda 30, 1642 SALTNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 varmelementer 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Saltnesstranda 30

Avstand til sjø

287 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min	🚶
🚉 Råde stasjon Linje RE20	11 min 10.4 km	🚶
🚉 Rygge stasjon Linje RE20	18 min 14.9 km	🚶
🚏 Råde stasjon Buss, tog	11 min 10.4 km	🚶
🚏 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	18 min 15.6 km	🚶

Avstand til byer

Fredrikstad	18 min	🚶
Oslo	1 t 8 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Kiwi Engelsviken	4 min	🚶
🔌 Kople Råde sentrum hurtigladere	12 min	🚶

Havner i området



- Skjæløy Brygger
Drivstoff
- Brødrene Skogen Fiskehandel AS
Drivstoff

Aktiviteter

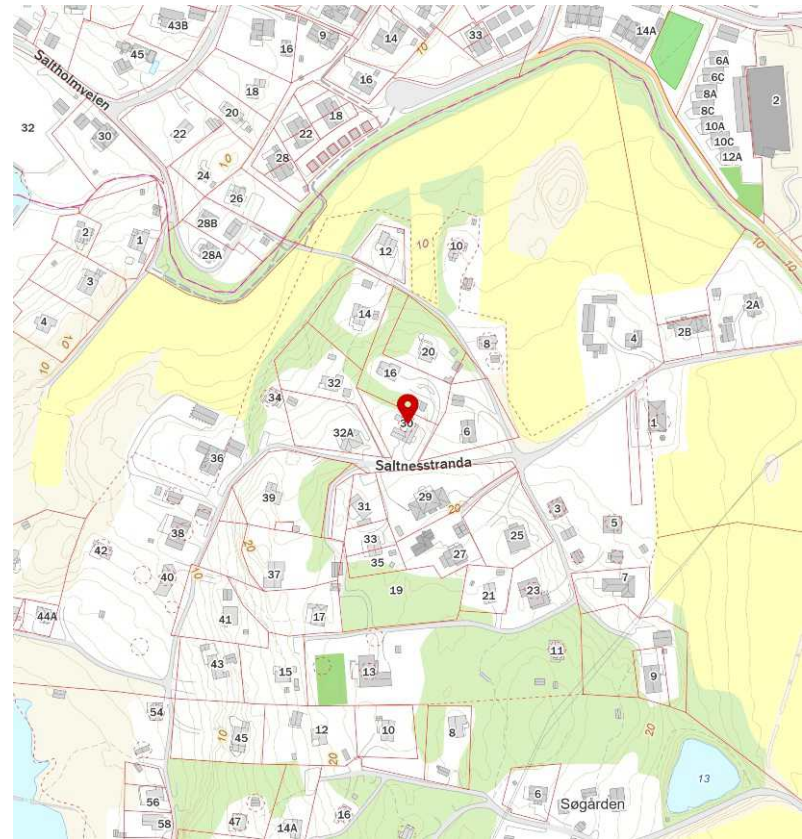
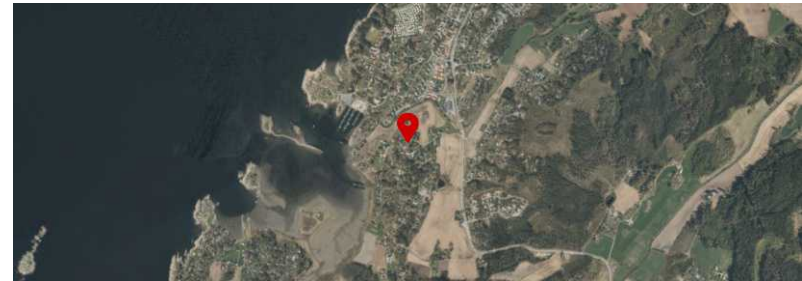
Saltholmen badeplass	11 min	🚶
Rubingen badeplass	14 min	🚶
Ellingstranda badeplass	14 min	🚶
Huseby & Høkø Golfklubb	5 min	🚶
Onsøy Golfklubb	6 min	🚶
Star badeplass	9 min	🚶
Flåtavika badeplass	11 min	🚶
Solviken badeplass	12 min	🚶

Sport

🏆 Terneveien Vel nærmiljøanlegg - ball... Ballspill	14 min 1.2 km	🚶
🏆 Spetalen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 1.9 km	🚶
🏆 Expressgym Råde	13 min	🚶
🏆 Trimeriet Fredrikstad	14 min	🚶

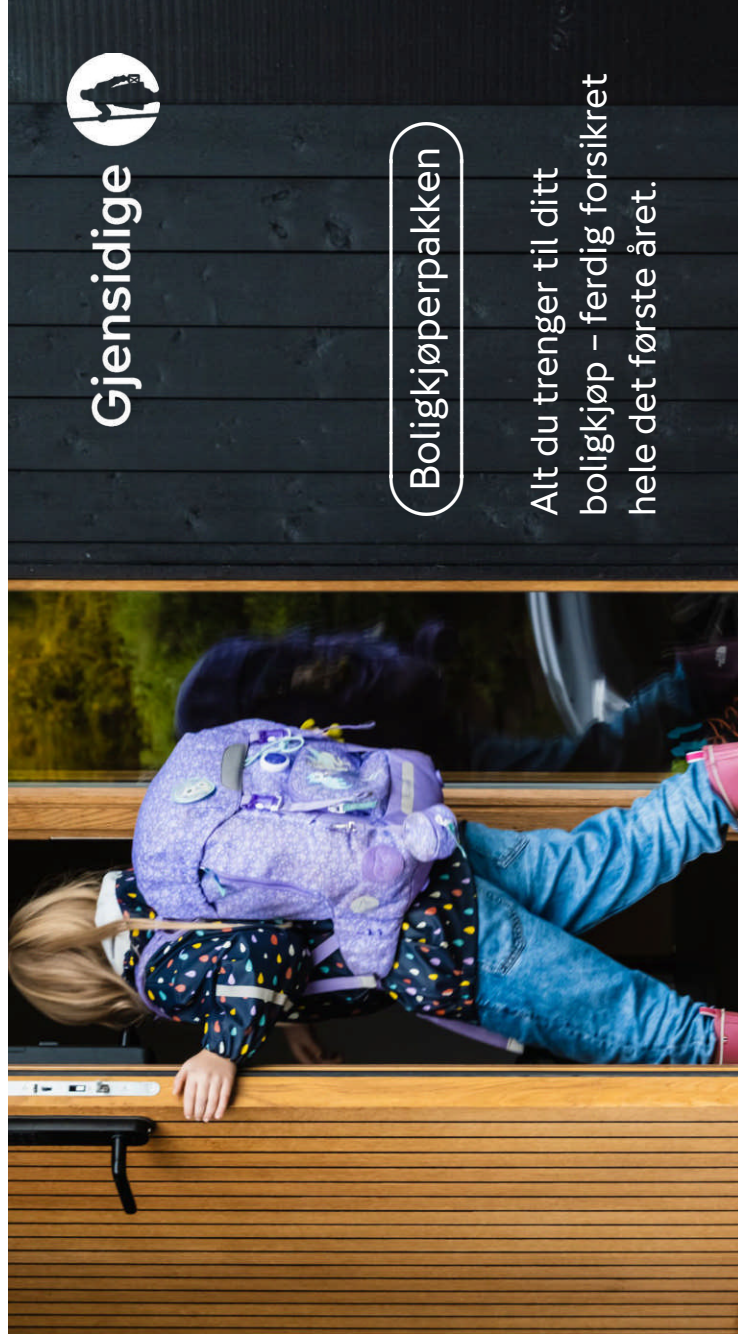
Dagligvare

Kiwi Saltnes PostNord	7 min 0.7 km	🚶
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse Post i butikk, PostNord	5 min 3.4 km	🚶



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 byggningsforsikring 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 byggningsforsikring 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 byggningsforsikring. 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 byggningsforsikring 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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.

