NORDVIK

Helleristveien 8

5 soverom | 158 kvm | Enebolig



Velkommen til

Helleristveien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Kontaktinfo
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
93	Egenerklæringsskjema
100	Andre vedlegg
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026









Nøkkelinformasjon

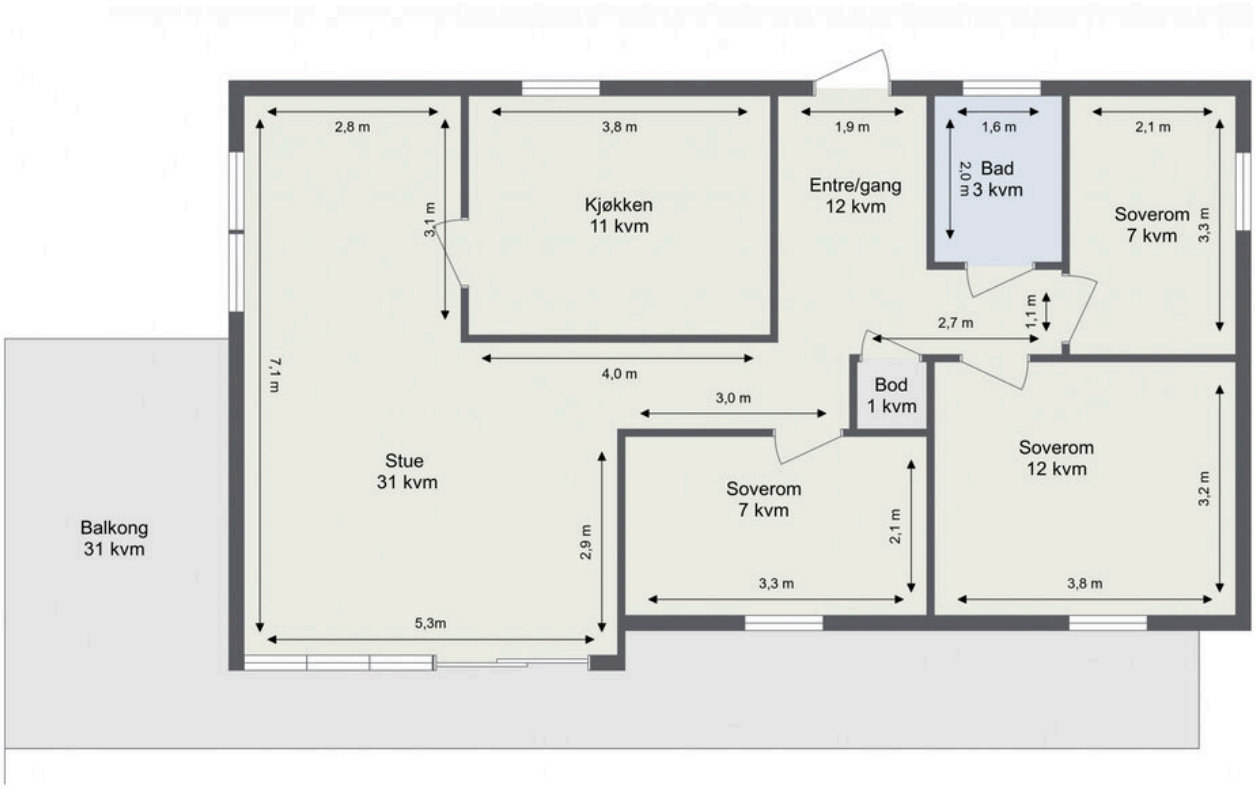
Familiebolig fra 1978 nær marka, med stor utleiedel og solrikt terrasse. God planløsning og skjermet hage. Carport.

Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**126 090,-**
Totalpris	**5 126 090,-**
BRA-i	**158 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Helleristveien 8 er en enebolig med sokkelleilighet sentralt på Rolvsøy. Vi befinner oss 5 km nord for Fredrikstad. Skoler, fritidstilbud og butikker finnes i kort avstand, spesielt Østfoldhallene. Bussen går ofte, og for Oslopendlere er dette et fint utgangspunkt. Boligen fra 1978 ligger i et rolig nabolag i en blindvei. Veien blir til sykkelsti etter huset, så det er lite trafikk her. Eiendommen har en solrik, langstrakt terrasse med utsikt og påbygd carport. I underetasjen finner du en 3-roms utleiedel der de fleste rom har blitt pusset opp de seneste årene. I hovedboligen er mange rom virkelig stilige med fine flater og spesielt vakre tapeter. Også her har det meste blitt oppgradert, mens kjøkken og bad er av eldre dato. Gode utleiemuligheter med leieinntekter på kr. 10.500,- i mnd.

Helleristveien 8
1. Etasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme


























DIOR





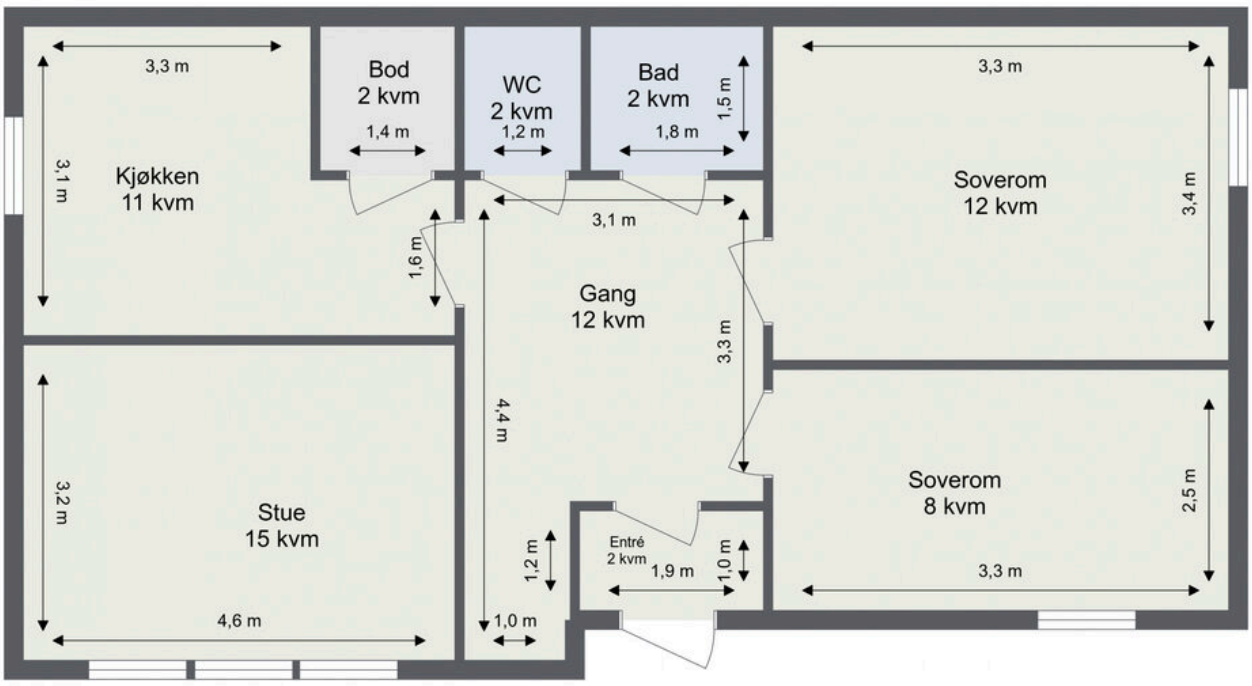




Planløsning

Kjeller
Total BRA: 75 kvm

Helleristveien 8
Underetasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0062/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY
Gnr 737, bnr 315 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Zeinab Rahim Abbas Al-Kofi

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 145 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 158 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Enebolig m/ utleidel
Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Utleiedel: Entre, Gang, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Wc-rom, Bad, Bod
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre, Gang, 2 Soverom, Bod/disponibelt, Bod, Stue, Kjøkken, Bad
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse

Carport
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Carport
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde
1. etg.: 2,37–2,43 m
2. etg.: 2,16–2,28 m

Måling:
Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

Solforhold
Selger oppgir sol fra kl.8.00 til kl.19:00

Innhold
Innvendige flater:
Veggmaterialene i boligen er varierende, med slettmalte vegger i flere rom og MDF-plater i andre. Himlingene består hovedsakelig av slettmalte tak og takess, med noen rom med MDF-plater. Gulvene er dominert av laminat og fliser, med belegg i boden. Slitasjebildet viser generelt lite slitasje i de fleste rom, mens enkelte områder har normal eller stor slitasje. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

BOD
Selger opplyser om 3 boder på eiendommen. Én ute, én

inne og én i underetasjen.

Standard
Boligen har to etasjer. I første etasje finner du en komplett bolig med stue, tre soverom, kjøkken og bad. Underetasjen er innredet med 2 soverom, kjøkken, stue, gang og bod. En komplett 3-roms utleieleiedel. Begge etasjer har separat inngang. Selger har fått ferdigattest for sokkeletasjen og den nye løsningen med egen boenhet.

Underetasje:
I underetasjen går vi inn i en fin gang med store fliser på gulvet, nye dører og plettfri hvitmalt MDF på vegger og i tak. Store deler av etasjen ble pusset opp de siste årene, mens for eksempel stuen har eldre standard, med lakkert tregulv og en god, 80-talls teglsteinspeis. Baderommet ble pusset opp i 2016 - helfliset, pent møblert og med dusjsone. Her utnytter man virkelig plassen godt. De to soverommene er fine, utformet i samme hvitpanel-stil som resten. Et rom som bør trekkes frem er kjøkkenet fra 2014. Innredning fra Epoq har hvite fronter som spilles opp mot blåsorte, glaserte fliser oppetter veggene, og det er plass til et spisebord. Dette er et fint sted å både tilberede og spise måltider.

Første etasje - Hovedboligen:
Oppe i første etasje får du en større følelse av rom og luft, takket være vinduene og takhøyden. Entreen er flislagt og har en fin skyvedørsgarderobe. Downlights i taket og strøkne flatene forteller at denne boligen nylig har blitt pusset opp.

Gangen tar deg inn til midten av stuen, like forbi en moderne peisovn med gråpusset pipemur. Stuen defineres av de herlige, store vinduene og balkongdørene. Disse vinduene og døren vil bli erstattet av mer lydisolerte vinduer og er ingen kostnad som selger eller kjøper blir belastet. Vinduene sprer naturlig lys inn i det stemningsfulle blågrå rommet. Gulvet flyter helhetlig og fint i lengderetningen. Terrassen er langstrakt og romslig, og utsikten mot Rolvsøy er nydelig og åpen. Om kvelden skrur du på stuens mange downlights og tegner en stjernehimmel i taket. Ved siden av ligger spisestuen, ved to store vinduer og med en kjempefin, tapetsert endevegg. Tapet er definitivt på vei inn i varmen igjen. Kjøkkenet har enkel standard, men er koselig og funksjonelt.

Soverommene har liknende stil som stuene med innebygde speilgarderober. Hovedsoverommet har dessuten en vakker kongeblå tapet. Ved siden hovedsoverom av har du ett soverom og tvers over gangen ligger baderommet. Det tredje soverommet ligger i tilknytning til gangen og vegg-i-vegg med stuen.

Dette er en fin og sammensatt familiebolig med utleiedel der nesten alle rom har blitt oppgradert til god moderne standard, og du selv kan bestemme om det haster å gjøre noe med resten. Her kan to familier bo og stortrives.

Parkering
Det medfølger en carport og biloppstillingsplass utenfor.

Modernisering og påkostninger
2020: Alt elektrisk i stue er oppgradert
2019: Elektrisk oppgradering på soverom
2015: omgjort underetasjen til utleiedel (foreligger ferdigattest)
2015-2020: 2.etg: pusset opp hele stua gangen, to soverom.
2015-2020

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Glomma Bygg AS. Legging av nytt undertak, montering av nye sløyfer og bærelekter. Montering av nye takrenner og nedløp. Nytt beslag og hatt på pipa og luftekanaler. Legging av nye taksten på hele huset. Bygging av ny veranda på 25 kvm av høy standard med rekkverk. Deler av veranda omgjort til bod senere tid. Utbygging av taket over den nye verandaen. Bygging av trapp. Nye vindskier. Utført: 2016.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I stuen og soverom nr.2: Rikelektro as - utført 2021 (stue) - 2025 (soverom). Hovedsoverom: Elektrosmia installasjon as - utført ca. 2021 Bytting av sikringsskap: Installatøren AS - Utført 2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert ved bytting av sikringsskap i 2015

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Arbeid som er utført: Boligen har fått endret planløsningen fra å være en enebolig til å få godkjent boenhet i sokkeletasjen. Det foreligger ferdigattest datert 30.03.2015. Arbeidets art: Bruksendring av underetasje til

boenhet, samt fasadeendring av 2 stk. fasader.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet vinduer i sokkeletasjen og alle vinduer i hovedetasjen.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, ved kjøp av bolig i 2014.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger/ ?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Rolvsøyveien er under utvikling og der dagens bilvei er vil det nå blir gang- og sykkelvei.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført med underetasje. Grunnmuren er laget av betongfundament, og dreneringen er utført med grunnmursplast. Etasjeskillerne er konstruert med trekonstruksjon. Ytterveggene er bygd med bindingsverk, og veggkonstruksjonen er fra 1978/1990. Kledningen er av trekledning. Vinduer av treveis åpning, sidehengslede og toppsvingte er registrert, alle med 3-lags glass. Det er flere ulike vinduer med alder fra 1978 til 2017. Takkonstruksjonen er et saltak, som ble oppført i 1978. Undertaket består av bordtak, mens taktekking er utført med takstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjonen i boligen skjer kun via lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget er utstyrt med kobberrør, og det er installert en HØIAX varmtvannsbereder plassert i boden i underetasjen fra 2014. Det er installert en Daikin varmepumpe for oppvarming. Det elektriske anlegget er skjult, med sikringsskap plassert i entreen og totalt 11 sikringer. Det er gjennomført oppgradering av anlegget i stue og soverom.

CARPORT
Byggemetode Støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer, som utvendig er tekket med takstein

OM TOMTEN
Boligen ligger i skrående terreng. Grunnforhold av fjell og oppfylte masser

OVERORDNET VURDERING
Enebolig oppført i 1978. Bygningen har et bruksareal på 158 m² og er fordelt på to etasjer med kjeller. Boligen fremstår med varierende standard og har behov for vedlikehold og oppgraderinger, spesielt med tanke på utvendige bygningsdeler og tekniske anlegg. Det er utført moderniseringer og påkostninger de siste årene, der oppgradering av elektrisk anlegg har blitt gjennomført i stue og soverom. Varmepumpe er installert i 2023, noe som kan bidra til bedre energiforbruk. Til tross for disse oppgraderingene, er det registrert flere avvik som indikerer at boligen fortsatt har behov for ytterligere tiltak for å sikre en tilfredsstillende standard. Avvik er registrert knyttet til drenering, terrengfall, yttervegger, vinduer og våtrom. Drenering og terrengforhold vurderes som kritiske, da utilstrekkelig fall kan medføre fuktproblematikk. Yttervegger og vinduer viser tegn til slitasje og fukt, som kan føre til ytterligere skader dersom ikke vedlikeholdes. Våtrom har også flere avvik, spesielt med hensyn til fuktsikkerhet og ventilasjon, noe som kan kreve umiddelbare tiltak for å unngå alvorligere problemer i fremtiden. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

LOVLIGHETER/ENDRINGER
Tegninger viser innvendig trapp i underetasjen, samt at dagens kjøkken tidligere var bod og matbod. Det er ikke

fremvist godkjente oppdaterte tegninger. Tiltaket anses som godkjent da det er fremvist ferdigattest for bruksendring av underetasje til egen boenhet Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 90 cm). Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket. Tegninger: Foreligger (Tegninger for carport datert 31.07.1992)

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest for bruksendring av underetasje til boenhet, samt fasadeendring av 2 stk fasader. Datert 30.03.2015)

DOKUMENTKONTROLL
Kilder:
Selger
Kommunale opplysninger i meglerpakka
PropCloud.no
Boligmappa.no
Det er levert egenerklæring fra selger
Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

BRANN OG SIKKERHET
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom. Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket.

PIPE/ILDSTEDER
Stue: Siste feiing ukjent

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 2019 og 2020
Anleggstype: Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Entre
Antall sikringer: 11
Samsvarserklæring: Ja
Tiltak: Elektrisk oppgradering på soverom (2019)
Tiltak: Alt elektrisk i stue er oppgradert (2020)

Oppgraderinger
Oppgradering i stue og soverom

Hvordan kontrollen er utført
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet
synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til
ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Utettheter: ok
Brann: ikke ok
Løse ledninger: ok
Kursfortegnelse: ok
Sikringsutslag: ikke ok
Fagperson: ikke ok

Oppsummering av bygningsdel
Det elektriske anlegget i bygningen er oppgradert i stuen i 2020 og på soverommet i 2019, noe som indikerer en modernisering av installasjonene. Det er ikke registrert noen avvik, og kontrollpunktene viser at det ikke er påvist utettheter eller løse ledninger.

BYGNINGSDELER i HOVEDETASJE (1.etg)
Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Grunnmur, fundamentering og drenering Tilstanden for grunnmur, fundamentering og drenering er vurdert til TG2. Det er registrert avvik som avskalling av puss, riss og sprekker i grunnmuren, samt manglende dokumentasjon på drenering. Disse forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid, og det anbefales at nødvendige utbedringer gjennomføres.

4 Yttervegger
Tilstandsgrad TG2 er registrert for yttervegger, preget av tørkesprekker, alder- og værslitasje, samt fuktskader. Manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og råteskader, noe som kan svekke bygningens strukturelle integritet. Det anbefales at nødvendige utbedringer og vedlikehold gjennomføres for å forhindre videre skader.

5 Vinduer og ytterdører
Tilstanden for vinduer og ytterdører er vurdert til TG2. Det er registrert misfarging i vinduskarmer samt manglende eller slitte tetningslister, noe som kan føre til fuktbelastning og økt energikostnad over tid. Det anbefales utbedring av disse forholdene for å forhindre videre skader og redusere behovet for omfattende reparasjoner.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler
Det er registrert usikkerhet om alder på både undertak og taktekking, noe som vurderes å kunne føre til alvorlige fuktproblemer og svekkelse av takkonstruksjonen over tid. Eldre taksystemer, inkludert bordtak og takstein, har begrenset gjenværende bruks- og levetid, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for skadeutvikling. Videre tiltak som omlegging av taket må kunne forventes på sikt.

7 Loft / takkonstruksjon
Loftets takkonstruksjon vurderes med tilstandsgrad TG2, grunnet eldre undertak som kan føre til fuktproblematikk over tid, samt mulighet for kondensskader. Det registreres også tegn på tidligere fuktskjolder, noe som indikerer mangelfull ventilering. Regelmessig kontroll og utbedringer anbefales for å forhindre videre skadeutvikling.

8 Balkonger, verandaer og terrasser
Tilstandsgrad TG2 er registrert for balkonger, verandaer og terrasser. Det er avvik knyttet til svikt i rekkverk, vridninger og tørkesprekker i terrassebord, samt elde og

slitasje på terrassegulv, som kan medføre økt risiko for personskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales umiddelbare tiltak for å utbedre avvikene for å forhindre videre skadeutvikling.

9 Etasjeskiller
Tilstandsgraden for etasjeskiller i entre er vurdert til TG2. Det registreres planavvik på opptil 10 mm både over korte og lange avstander, noe som kan føre til funksjonsmessige utfordringer og påvirke plasseringen av inventar. Langvarig eksponering for slike forhold kan medføre slitasje på overflater.

10. Bad
10.1 Vegger og himlinger (TG2)
Tilstandsgrad TG2 er registrert for badets vegger og himlinger. Det er observert normal slitasje på innvendige karmer og lister, samt riss og sprekker i fliser og fuger. Vinduet er plassert i våtsone, noe som kan medføre potensielle problemer knyttet til fukt.

10.2 Gulv (TG2)
Tilstandsgrad TG2 er registrert for gulvet på badet. Det er avvik knyttet til høydeforskjell fra sluk til overkant flis ved dør, samt manglende fall både rundt sluk og utenfor sluk. I tillegg er sprukne fliser observert, noe som kan indikere behov for utbedring.

10.4 Sanitær og rør (TG2)
Badets sanitærutstyr er vurdert til tilstandsgrad TG2, da det er registrert avvik med eldre utstyr som dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett, speil over innredning og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin, som alle har behov for utskiftning. Det er også observert skjolder, kondens og potensielle lekkasjer, som kan indikere ytterligere problemer med rør og tilkoblinger. Det anbefales tiltak for oppgradering av sanitærutstyret for å bedre tilstanden.

13 Rom under terreng
I rommet under terreng er det registrert tegn til fuktproblematikk, inkludert fuktskjolder og saltutslag, noe som indikerer risiko for skjulte skader. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig, noe kan forsterke fuktbelastningen. Manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og ventilering.

15.1 VVS-installasjoner (samlet)
VVS-installasjonene vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av eldre anlegg som har oversteget halvparten av forventet bruks- og levetid. Det registreres risiko for lekkasjer og fuktskader, og det anbefales jevnlig kontroll samt oppgradering ved renovering av rom med vanninstallasjoner. Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmuligheter kan også medføre usikkerhet knyttet til anleggets tilstand.

15.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen, HØIAX, installert i 2014, vurderes med tilstandsgrad TG2 på grunn av flere avvik. Det er registrert manglende lekkasjesikring, noe som medfører økt risiko for vannskader på bygningens konstruksjoner, samt at sikkerhetsventilen mangler avløp, hvilket kan føre til fuktbelastning ved utslag. Ytterligere tiltak for lekkasjesikring og kontroll anbefales for å redusere risikoen for skader.

16 Ventilasjon
Ventilasjonen i boligen vurderes til TG2 på grunn av manglende mekanisk ventilasjon på våtrom, samt utilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Dette kan føre til økt fuktbelastning, dårligere inneklima og risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på våtrom og minimum én luftventil per oppholdsrom for å forbedre luftutvekslingen.

11 Kjøkken
Tilstanden til kjøkkenet vurderes som TG2, med registrerte avvik knyttet til begrenset fuktbeskyttelse i gulvet, noe som kan medføre svelling og skader på underliggende konstruksjoner. Ventilasjonen er også utilstrekkelig, noe som kan påvirke inneklimaet negativt. Det anbefales å vurdere utbedringer for å redusere risikoen for fuktskader og forbedre ventilasjonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
3 Terrengforhold
Tilstandsgrad TG3 er registrert for terrengforholdene, da terrenget faller mot grunnmuren. Dette kan medføre fuktpåkjenninger som kan skade grunnmuren og redusere bygningens levetid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall fra bygningen for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen.

10. Bad
10.3 Membran og tettesjikt (TG3)
Det er registrert avvik med tilstandsgrad TG3 for membran og tettesjikt på badet, da det ikke er påvist noen membran i sluk eller på gulv og vegger. Renoveringen ble utført i 1978, og det er ingen dokumentasjon fremlagt. Fuktmålinger viser 0 % på tilstøtende vegg i disponibelt rom, men manglende membran kan indikere en potensiell fukt- og skaderisiko.

11 Kjøkken
Kjøkkenet vurderes å ha tilstandsgrad TG3 på grunn av defekt ventilator og manglende avtrekk, noe som kan medføre økt fuktbelastning og dårlig inneklima. I tillegg er det registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredningen, som indikerer behov for oppgradering. Det anbefales umiddelbare tiltak for å forbedre ventilasjonen og ivareta inneklimaet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

BYGNINGSDELER i UNDERETASJE (utleiedel)
Bygningsdeler som har fått TG2:
10. Bad

Tiltaksgrad 2 er registrert for badets vegger og himlinger. Det er påvist bobler i taket, noe som indikerer at takess ikke er egnet for våtrom og kan føre til videre fuktproblemer. Ingen andre avvik ble registrert under kontrollpunktene.

10.2 Gulv
Tilstanden til gulvet på badet er vurdert til tilstandsgrad TG2. Det er registrert avvik med manglende fall både utenfor og rundt sluk, noe som kan medføre vannansamling og potensiell fuktskade. Det ble ikke observert riss, sprekker eller andre forhold ved kontrollpunktene som gir grunn til ytterligere bekymring.

10.3 Membran og tettesjikt
Tilstand for membran og tettesjikt i badet vurderes til TG2. Manglende dokumentasjon for veggmembran og høy fuktighet fra gang indikerer potensielle problemer. Hulltaking i membran/tettesjikt er utført, men det er fortsatt usikkerhet knyttet til tettheten og kvaliteten på installasjonen.

10.4 Sanitær og rør
Tilstanden for sanitær og rør på badet er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av manglende dokumentasjon for installasjon av innebygget sisterne. Det er registrert avvik relatert til sanitærutstyr, herunder skjolder og kondens, men det er ikke indikert lekkasje eller problemer med tilkoblinger og rør. Det anbefales at dokumentasjonen innhentes for å sikre korrekt funksjonalitet og vedlikehold

Oppsummering av bygningsdel
Badet er bygget med fliser på vegger og gulv, samt takess i himlingen. Det er registrert flere avvik, blant annet bobler i
taket, som indikerer at materialet ikke er egnet for våtrom og kan føre til fuktproblemer. Det er også manglende fall både utenfor og rundt sluket, noe som kan medføre vannansamlinger og fuktskader over tid. I tillegg mangler det
dokumentasjon for membranen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning. Det forventes et kontinuerlig vedlikeholdsbehov for å håndtere disse forholdene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
12. ANDRE ROM MED VANNINSTALLASJONER
Kontrollen av bygningsdelen ble utført med visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, sluk, avløp, fall, fukt, sanitærutstyr, rør og ventilasjon. Det ble gjennomgått synlige deler uten at det ble gjennomført hulltaking i membran eller tettesjikt. Ingen spesielle begrensninger ble identifisert i forhold til kontrollen.
Konklusjon bygningsdel:
Ingen avvik registrert.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kan kjøpe spisebordet ved interesse. Ovnen følger med.
Følger ikke med boligen: Kjøleskap og oppvaskmaskin i hovedboligen.
Hvitevarene i sokkelleiligheten er leietagers og følger ikke med i salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis/vedovn- Varmepumpe- Elektrisk gulvvarme
Selger oppgir at det har blitt kjøpt en ny peis da den andre var gammel.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 15000 kWh | Strømkostnad forrige år: 15000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 35 015,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Branntilsyn
Renovasjon
Vann
Avløp

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 0 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 700 kr | Andre faste kostnader: Kommunale avgifter

Eiendomsskatt
Kr 1 789,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 110 945,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 443 779,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr: 81894446

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber. Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 433 kvm (Eiertomt)
Den gråmalte boligen fra 1978 troner i skrånende terreng og møter oss med åpen underetasje. En grønn hageflekk ligger opparbeidet langs den ene siden. Gårdsplassen skrår oppover og er asfaltert opp mot den påbygde carporten. Helleristveien svinger forbi hushjørnet og snevres inn til en gang- og sykkelvei.

I mer enn husets lengde strekker terrassen seg bortover første etasje. Den runder hushjørnet og dekker halve kortveggen med en trapp ned. På denne romslige uteplassen har du masse sol og utsikt til langt på kveld. Den ene ytterdøren ligger på undersiden, og terrassen fungerer som overbygg. Dette er inngangsdøren til den komplette utleiedelen, og utenfor finner du en trivelig, liten platting, som gir kontakt med den grønne plenen og eventuelle barn som leker der.

På baksiden av huset, i enden av en steinsatt sti, ligger den andre inngangsdøren. Trappen er overbygget med plasttak og fint konstruert. Her på baksiden, hviler huset på berggrunn. Et glatt svaberg strekker seg hele veien. Her finner vi dessuten en utvendig bod. Hagen er godt på vei opparbeidet her, med plen og noen busker. Hagen, både her og foran huset, har stort potensial.

Boligen har gjennomgått en del oppgraderinger gjennom årene og fremstår delvis velholdt utvendig. Mye av kledningen er original, med noen utskiftinger i 1990, mens vinduene på sin siden daterer seg fra byggeår, 2012 og 2017.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Helleristveien 8 ligger 5 km nord for Fredrikstad sentrum, litt opphøyd og et kvartal unna Rolvsøyveien. Helleristveien er innsnevret og har lite trafikk, bortsett fra kjøring til boligene.

Herfra løfter landskapet seg oppover mot Råkollen. 550 meter fra boligen møter du Haugeåsen ungdomsskole og videre treffer du på Hauge barneskole. På andre siden av veien, 1,5 km unna, finner du Rolvsøy IF som tilbyr både fotball og håndball for gutter og jenter. Å ha skoler og fritidstilbud så nære gjør dette til et gunstig område for barnefamilier.

Store områder i Rolvsøy er svært landlige. Like bak boligen, finner du Rå gård og gårdbrukets tilhørende store åkre som brer seg langt nordover. En sykkelsti krysser det vakre landskapet og ender ved Borredalsdammen, 1,5 km unna boligen, hvorfra du kan

fortsette innover på Fredrikstadmarkas populære turløyper.

I det daglige nyter du en praktisk hverdag med hensyn til innkjøp med Østfoldhallene kun 1 km unna. Der finner du alle tenkelige butikker. Bussen mellom Sarpsborg og Fredrikstad går hvert åttende minutt i rushtiden. Du har også en gunstig vei til Oslo hvis du pendler, for her kommer du raskt inn på Solliveien og videre ut på E6.

Bebyggelse
Enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Skoler og barnehager
Haugeløkka barnehage - 1,3 km
Hjørgunn barnehage - 1,3 km
Roselia barnehage - 1,7 km
Hauge skole - 1 km
Haugeåsen ungdomsskole - 0,6 km.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
ENEBOLIG
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.07.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1.Stige for feier monteres på tak
2. Luftspalte monteres i vaskeromsdør
3. Luftventil i taket påmonteres i vaskerom/ WC
4. Ventilhette til kjøkkenventilator påmonteres på yttervegg
6. Rekkverk påmonteres innvendig trapp
7. Skyvedør på kjøkken må justeres
8. Div. mindre arb. gjenstår utvendiig og kjeller

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

UTLEIEDEL
Ferdigattest/ bruksendring foreligger 30.03.2015. Ferdigattest omhandler bruksendring av underetasje til boenhet, samt fasadeendring av 2 stk. fasader.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Vedtatt: 15.06.2013
Formål/ hensynssone: 1001- Bebyggelse og anlegg

REGULERINGSPLANER
111 Rå II
Vedtatt: 11.10.1978
Formål:
110 Boliger

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

3107/737/315:
10.05.1984 - Dokumentnr: 4724 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2026 - Dokumentnr: 526599 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.01.1984 - Dokumentnr: 813 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:737 Bnr:166
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 161174 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:737 Bnr:315

01.01.2024 - Dokumentnr: 103251 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:737 Bnr:315

10.05.1984 - Dokumentnr: 4723 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:737 Bnr:166
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:737 Bnr:427
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

BYGGESAKER/ NABOVARSEL
Selger har mottatt nabovarsel fra kommunen og selger opplyser følgende:
Der dagens bilvei/rolvsøyveien er vil det bli gang-og sykkelsti. Det bil bli satt opp støyskjerm ved denne stien som vil skjerme for lyd fra bilveien som kommer lenger unna eiendommen. I forbindelse med denne omgjøringen av Rolvsøyveien vil vinduer bli byttet ut, samt tiltak/støyskjer på veranda.

ANNET
Selger opplyser om forhold mellom selger hage og naboen. Selger viser til at selger eier del av hagen: som kan virke som at det er naboens eiendom.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Styling/klargjøring foto kr. 5 000,-

Tilrettelegging kr. 16 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling/klargjøring foto ca. kr. 5 000,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. *** kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

Megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

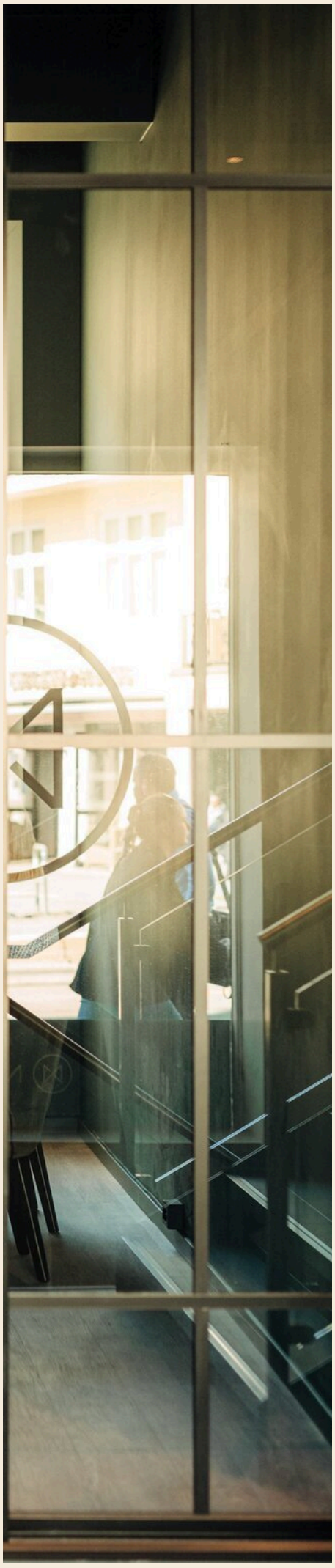
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



Helleristveien 8

Nabolaget Råkollen/Hauge - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 446 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Glemmen vgs - Lisleby	19 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Råbekken	8 min
Elektroimportøren, Fredrikstad	9 min

Offentlig transport

Råbekken Linje 1, 4, 199	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

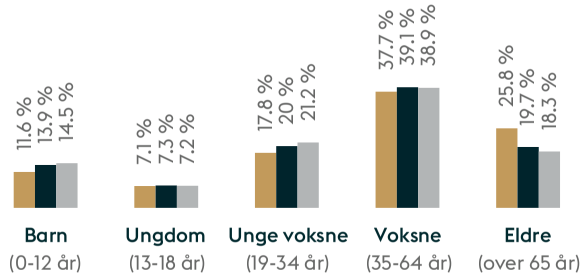
Barnehager

Haugeløkka barnehage (0-5 år) 68 barn	15 min 1.3 km
Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	16 min 1.3 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Meny Østfoldhallene	12 min
Rema 1000 Dikeveien	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råkollen/Hauge	1 964	1 006
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haugeåsen ungdomsskole	5 min
Hauge skole	11 min
Sporty24 Fredrikstad	10 min
MUDO Gym Fredrikstad	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Helleristveien 8
1663 Rolvsøy

Fredrikstad Kommune

Gnr. 737, **Bnr.** 315

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
158 m²	**5**	**2**	**2**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Store/alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**2**	**12**	**3**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
Bolavi TAKST OG EIENDOM

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **27/05/2026** Rapportdato : **07/06/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:
- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:
- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 **Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:
- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 **Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:
- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU **Ikke undersøkt**

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:
- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Helleristveien 8, 1663 Rolvsøy
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 737, **Bnr.** 315
Hjemmelshaver	Al-Kofi Zeinab Rahim A
Eierform	Selveier
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1978
Tomtestørrelse	Eiet tomt 433 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Selger var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	83	-	-	31
Underetasje	75	-	-	-
Sum	**158**	**-**	**-**	**31**
Sum BRA	**158**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Carport	-	18	-	-
Sum	**-**	**18**	**-**	**-**
Sum BRA	**18**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,37–2,43 m
Underetasje	2,16–2,28 m

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Entre
Gang
Soverom nordøst
Bod/disponibelt
Bod
Soverom sør
Stue
Kjøkken
Bad

Underetasje:

BRA-e

Annet

Carport

Ekstra boenhet / utleiedel

Utleiedel underetasje:

Entre
Gang
Soverom nordøst
Soverom nord
Stue
Kjøkken
Wc-rom
Bad
Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggmaterialene i boligen er varierende, med slettmalte vegger i flere rom og MDF-plater i andre. Himlingene består hovedsakelig av slettmalte tak og takess, med noen rom med MDF-plater. Gulvene er dominert av laminat og fliser, med belegg i boden. Slitasjebildet viser generelt lite slitasje i de fleste rom, mens enkelte områder har normal eller stor slitasje.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
158.0 m²	2	2	5

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført med underetasje. Grunnmuren er laget av betongfundament, og dreneringen er utført med grunnmursplast. Etasjeskillerne er konstruert med trekonstruksjon. Ytterveggene er bygd med bindingsverk, og veggkonstruksjonen er fra 1978/1990. Kledningen er av trekledning.

Vinduer av treveis åpning, sidehengslede og toppsvingte er registrert, alle med 3-lags glass. Det er flere ulike vinduer med alder fra 1978 til 2017. Takkonstruksjonen er et saltak, som ble oppført i 1978. Undertaket består av bordtak, mens taktekking er utført med takstein.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betongfundament — Drenering: Grunnmursplast (alder ukjent)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk
Kledning:
Trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak
Undertak:
Bordtak
Taktekking:
Takstein

Vinduer:
Sidehengslet, Toppsving, Treveis åpning – 2-lags glass, 3-lags glass

Loft:
Delvis tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Carport

Byggemetode Støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer, som utvendig er tekket med takstein

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen i boligen skjer kun via lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget er utstyrt med kobberrør, og det er installert en HØIAX varmtvannsbereder plassert i boden i underetasjen fra 2014. Det er installert en Daikin varmepumpe for oppvarming. Det elektriske anlegget er skjult, med sikringsskap plassert i entreen og totalt 11 sikringer. Det er gjennomført oppgradering av anlegget i stue og soverom.

Ventilasjon
Kun åpning via vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Kobber

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – Daikin

Varmtvannsbereder
HØIAX, HØIAX

OM TOMTEN

Boligen ligger i skrående terreng

Grunnforhold

grunnforhold av fjell og oppfylte masser

OVERORDNET VURDERING

Enebolig oppført i 1978. Bygningen har et bruksareal på 158 m² og er fordelt på to etasjer med kjeller. Boligen fremstår med varierende standard og har behov for vedlikehold og oppgraderinger, spesielt med tanke på

utvendige bygningsdeler og tekniske anlegg.

Det er utført moderniseringer og påkostninger de siste årene, der oppgradering av elektrisk anlegg har blitt gjennomført i stue og soverom. Varmepumpe er installert i 2023, noe som kan bidra til bedre energiforbruk. Til tross for disse oppgraderingene, er det registrert flere avvik som indikerer at boligen fortsatt har behov for ytterligere tiltak for å sikre en tilfredsstillende standard.

Avvik er registrert knyttet til drenering, terrengfall, yttervegger, vinduer og våtrom. Drenering og terrengforhold vurderes som kritiske, da utilstrekkelig fall kan medføre fuktproblematikk. Yttervegger og vinduer viser tegn til slitasje og fukt, som kan føre til ytterligere skader dersom ikke vedlikeholdes. Våtrom har også flere avvik, spesielt med hensyn til fuktsikkerhet og ventilasjon, noe som kan kreve umiddelbare tiltak for å unngå alvorligere problemer i fremtiden.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger viser innvendig trapp i underetasjen, samt at dagens kjøkken tidligere var bod og matbod. Det er ikke fremvist godkjente oppdaterte tegninger. Tiltaket anses som godkjent da det er fremvist ferdigattest for bruksendring av underetasje til egen boenhet
- Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 90 cm).
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket.
- Tegninger: Foreligger (Tegninger for carport datert 31.07.1992)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest for bruksendring av underetasje til boenhet, samt fasadeendring av 2 stk fasader. Fatert 30.03.2015)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket.

PIPE/ILDSTEDER

- Stue: Siste feiing ukjent

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2020: Alt elektrisk i stue er oppgradert
2019: Elektrisk oppgradering på soverom

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming
- Peis/vedovn
- Varmepumpe
- Elektrisk gulvvarme

Parkering
- Carport

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: grunnforhold av fjell og oppfylte masser
- Alder grunnmur: 1978
- Type grunnmur: Betongfundament
- Type drenering: Grunnmursplast
- Alder drenering: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Skjevheter
- ✓ Puss/isolasjon
- ✓ Fukt
- ✓ Drenering

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstanden for grunnmur, fundamentering og drenering er vurdert til TG2. Det er registrert avvik som avskalling av puss, riss og sprekker i grunnmuren, samt manglende dokumentasjon på drenering. Disse forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid, og det anbefales at nødvendige utbedringer gjennomføres.

1. Avvik/Årsak: Avskalling av puss på grunnmur

Det er registrert avskalling av puss på grunnmuren, noe som indikerer fuktbelastning og frostpåvirkning over tid. Områdene med avskalling er synlige og krever oppmerksomhet for å unngå videre skader.

Risiko/Konsekvens

Dersom avskallingen ikke utbedres, kan det føre til økt fuktinntrengning, som igjen kan svekke grunnmurens integritet og forårsake alvorligere skader over tid.

Anbefalte tiltak

Reparasjon av de berørte områdene anbefales for å hindre videre fuktskader.

2. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i grunnmur

Det er registrert riss og sprekker i deler av grunnmuren. Disse kan skyldes setninger eller bevegelser i konstruksjonen, og tilstanden kan indikere behov for ytterligere oppfølging.

Risiko/Konsekvens

Dersom rissene og sprekkene ikke utbedres, kan de føre til fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp utviklingen av rissene og utføre nødvendige reparasjoner.

3. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på drenering

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder på dreneringen for bygningens grunnmur. Dette gir usikkerhet knyttet til løsningens oppbygning og funksjon, noe som kan forverres av bygningens alder fra 1978.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon kan føre til ukjente fuktsikring- og dreneringsproblemer, som igjen kan resultere i fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Økt risiko for fuktbelastning mot fundamenteringen kan også forekomme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å innhente dokumentasjon på dreneringssystemet eller vurdere en oppgraving for å kontrollere tilstanden og funksjonen.

4. Avvik/Årsak: Manglende topplist på grunnmursplast

Topplisten på grunnmursplasten mangler, noe som kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i underliggende rom mot terreng.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til fuktskader i konstruksjonen og økt risiko for mugg og råte. Dette kan svekke bygningens struktur og føre til kostbare reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Topplist bør monteres for å sikre korrekt funksjon av grunnmursplasten og forhindre vanninntrenging.

Oppsummering av bygningsdel

Grunnmur, fundamentering og drenering er bygget med betongfundament. Det er registrert avvik som avskalling av puss, riss og sprekker i grunnmuren, samt manglende dokumentasjon på drenering. Det er også påvist manglende topplist på grunnmursplast. Disse avvikene kan føre til fuktproblemer og svekkelse av bygningens struktur over tid. Det er forventet at det vil være behov for utbedringer og vedlikehold for å sikre byggverkets integritet.

TG 3

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Type terreng: Steinbelagt, Asfaltert
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Kontrollpunkter

- ✓ Fall
- ✓ Overflatevann

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad TG3 er registrert for terrengforholdene, da terrenget faller mot grunnmuren. Dette kan medføre fuktpåkjenninger som kan skade grunnmuren og redusere bygningens levetid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall fra bygningen for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen.

1. Avvik/Årsak: Terreng faller mot grunnmur

Terrenget rundt bygningen heller mot grunnmuren, noe som kan føre til at overflatevann ledes mot konstruksjonen. Dette kan øke fuktbelastningen på grunnmur og rom under terreng, spesielt i perioder med kraftig nedbør.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre fuktpåkjenninger som kan skade grunnmuren og redusere bygningens levetid. Økt fuktbelastning kan også føre til mugg og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall fra bygningen slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

kr **Pris for utbedring av rommet**
100 000 - 250 000

Oppsummering av bygningsdel

Terrengforholdene rundt bygningen er vurdert til tilstandsgrad TG3, noe som indikerer alvorlige avvik. Terrenget faller mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktpåkjenninger og potensielt skade grunnmuren, samt redusere bygningens levetid.

TG 2

4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1978/1990
- Veggkonstruksjon: Bindingsverk
- Kledning: Trekledning
- Vedlikehold: Tilfredsstillende

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Fuktskjolder
- ✓ Overflate
- ✓ Tilslutninger
- ✓ Lufting

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad TG2 er registrert for ytterveggene, som viser tegn til alder- og værslitasje på kledningen samt skader i kledningen. Det er påvist fukt- og råteskader, som kan medføre økt risiko for forfall og kostnader dersom de ikke utbedres. Videre anbefales det å gjennomføre vedlikehold og utskiftninger i nær fremtid for å sikre konstruksjonens integritet.

1. Avvik/Årsak: Alder- og værslitasje på kledning

Kledningen på ytterveggene viser tegn til alder og værslitasje. Dette kan medføre behov for vedlikehold og eventuelle utskiftninger i nær fremtid.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning og råteskader, som kan svekke konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak

Regelmessig vedlikehold og vurdering av kledningen anbefales for å hindre videre skader.

2. Avvik/Årsak: Skader i kledning på yttervegg

Det er registrert skader i enkelte kledningsbord på ytterveggen. Disse skadene kan ha oppstått som følge av materielle påkjenninger og kan føre til forverring av tilstanden over tid.

Risiko/Konsekvens

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt fuktpåvirkning, noe som igjen kan resultere i råteskader og svekkelse av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Utskifting av berørte kledningsbord anbefales for å hindre videre skadeutvikling.

3. Avvik/Årsak: Fukt- og råteskader i yttervegg

Det er påvist fukt- og råteskader ved stikktaking i ytterveggene. Skadene er synlige på fukt- og værutsatte områder, og det er registrert tørkesprekker og fuktskader enkelte steder.

Risiko/Konsekvens

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forfall av bygningsdelen, noe som kan resultere i økte kostnader og redusert bygningens levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre skadene ved å reparere eller erstatte berørte områder.

Oppsummering av bygningsdel

Yttervegger i bygningen er oppført med trekledning av ukjent alder. Det er registrert flere avvik, blant annet alder- og værslitasje på kledningen, skader i kledningen, samt fukt- og råteskader. Dersom disse avvikene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning og forfall, noe som kan svekke konstruksjonen over tid. Det anbefales derfor å iverksette tiltak for å sikre bygningsdelens tilstand og forlenge bygningens levetid.

TG 2 5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Sidehengslet; Toppsving
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 3-lags glass; 2-lags glass
- Årstall: 2017; 1978; 2012

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Kontrollpunkter

- ✓ Funksjon
- ✓ Tetthet
- ✓ Fukt
- ✓ Alder

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Tilstanden for vinduer og ytterdører er vurdert til TG2. Det er registrert misfarging i vinduskarmer samt manglende eller slitte tetningslister, noe som kan føre til fuktbelastning og økt energikostnad over tid. Det anbefales utbedring av disse forholdene for å forhindre videre skader og redusere behovet for omfattende reparasjoner.

1. Avvik/Årsak: Misfarging i vinduskarmer i bod

Bod/disponibelt

Det er registrert misfarging på innvendige vinduskarmer i boden, noe som kan skyldes fuktpåvirkning eller normal aldring. Dette kan indikere at det er et underliggende problem med fuktighet som bør vurderes nærmere.

Risiko/Konsekvens

Dersom misfargingen ikke utbedres, kan det føre til ytterligere fuktbelastning og mulige skader på treverket over tid. Dette kan resultere i behov for mer omfattende reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen og utføre nødvendig vedlikehold for å hindre videre fuktskader.

2. Avvik/Årsak: Slitte tetningslister i bod

Bod/disponibelt

Tetningslistene rundt vinduene fremstår som slitte og mangelfulle. Dette kan føre til trekk og redusert isolasjonsevne, noe som kan påvirke inneklimaet i rommet.

Risiko/Konsekvens

Dersom tetningslistene ikke utbedres, kan dette medføre varmetap og økte energikostnader. I tillegg kan det føre til fuktproblemer over tid dersom kald luft trekker inn.

Anbefalte tiltak

Tetningslistene bør skiftes ut med nye for å gjenopprette isolasjonsevnen og forhindre trekk.

3. Avvik/Årsak: Dårlig detaljer rundt utvendig omramming

Omrammingen rundt vinduene er utført med mangelfull detaljering, noe som medfører at vann kan trenge inn i veggen. Det er synlige tegn på slitasje og potensielle fuktproblemer som kan forverres over tid.

Risiko/Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det føre til fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan redusere levetiden på vinduene og kreve hyppigere vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å revidere detaljeringen av omrammingen for å sikre vanntett løsning, samt etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett.

Oppsummering av bygningsdel

Vinduer og ytterdører i bygningen er hovedsakelig utstyrt med 3-lags glass, mens enkelte vinduer fra 1978 har 2-lags glass. Det er registrert avvik som misfarging i vinduskarmer, slitte tetningslister og dårlig detaljer rundt utvendig omramming. Disse forholdene kan føre til fuktproblemer og økte energikostnader dersom de ikke utbedres. Vedlikeholdsbehovet anses som moderat, og det anbefales at tiltak blir iverksatt for å forhindre ytterligere skader.

TG 2 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tekking: Takstein
- Undertak: Bordtak
- Inspisert fra: Stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av yttertaket ble utført fra stige på taket. Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann.

Kontrollpunkter

✓ Takkonstruksjon	✓ Fukt/råte	✓ Skadedyr
✓ Gjennomføringer	✓ Lufting	✓ Taktekking
✓ Innfesting	✓ Alder	✓ Fall
✓ Sluk/renner	✓ Overløp	✓ Oppkanter

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert usikkerhet om alder på både undertak og taktekking, noe som vurderes å kunne føre til alvorlige fuktproblemer og svekkelse av takkonstruksjonen over tid. Eldre taksystemer, inkludert bordtak og takstein, har begrenset gjenværende bruks- og levetid, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for skadeutvikling. Videre tiltak som omlegging av taket må kunne forventes på sikt.

1. Avvik/Årsak: Usikkerhet om alder på undertak og taktekking

Alder på undertak og taktekking er usikker, men vurderes å være av eldre opprinnelse. Forventet bruks- og levetid kan være passert, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skadeutvikling i takkonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til alvorlige fuktproblemer og svekkelse av takkonstruksjonen over tid. Dette kan resultere i kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygningens taksystem.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av taket og undertaket for å avdekke tegn til fukt og skadeutvikling. Planlegging av omlegging av taket bør vurderes.

Oppsummering av bygningsdel

Yttertaket, som består av takstein og bordtak, er i tilstand TG2, noe som indikerer moderate avvik. Alderen på både undertak og taktekking er ukjent, noe som skaper usikkerhet. Dersom disse avvikene ikke utbedres, kan det oppstå alvorlige fuktproblemer som kan svekke takkonstruksjonen over tid og føre til kostbare reparasjoner. Det forventes derfor kontinuerlig vedlikehold for å sikre taksystemets levetid.

TG 2 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1978
- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking.

Kontrollpunkter

- ✓ Fukt/lekkasje
- ✓ Kondens
- ✓ Skadedyr
- ✓ Isolasjon
- ✓ Tilgjengelighet

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Loftets takkonstruksjon vurderes med tilstandsgrad TG2, grunnet eldre undertak som kan føre til fuktproblematikk over tid, samt mulighet for kondensskader. Det registreres også tegn på tidligere fuktskjolder, noe som indikerer mangelfull ventilering. Regelmessig kontroll og utbedringer anbefales for å forhindre videre skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Eldre undertak på loft

Undertaket vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det er indikasjoner på at det kan være mer sårbart for fuktpåvirkning og skader.

Risiko/Konsekvens

Dersom undertaket ikke utbedres, kan det føre til fuktproblematikk og skadeutvikling i takkonstruksjonen over tid. Dette kan redusere levetiden på konstruksjonen og medføre kostbare reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket, samt planlegging av utskifting på sikt.

Oppsummering av bygningsdel

Loft og takkonstruksjon er delvis tilgjengelig for inspeksjon, og tilstandsgrad er vurdert til TG2. Det er påvist et eldre undertak som kan føre til fuktproblematikk og skadeutvikling i konstruksjonen dersom det ikke utbedres. Dette kan redusere levetiden til takkonstruksjonen og medføre kostbare reparasjoner. Det anbefales at det planlegges vedlikehold for å unngå ytterligere problemer.

TG 2 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og etasje: 1. etg
- Type gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Horisontal
- Høyde rekkverk: 90 cm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, rekkverk, fallforhold, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann.

Kontrollpunkter

- ✓ Innfesting
- ✓ Skader
- ✓ Avrenning
- ✓ Tettesjikt
- ✓ Ventilering
- ✓ Rekkverk

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Tilstandsgrad TG2 er registrert for balkonger, verandaer og terrasser. Det er avvik knyttet til svikt i rekkverk, vridninger og tørkesprekker i terrassebord, samt elde og slitasje på terrassegulv, som kan medføre økt risiko for personskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales umiddelbare tiltak for å utbedre avvikene for å forhindre videre skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Svikt i rekkverk på balkong

Rekkverket på balkongen fremstår med slitasje og enkelte svakheter. Dette indikerer svekket stabilitet, noe som kan føre til redusert sikkerhet ved belastning.

Risiko/Konsekvens

Dersom rekkverket ikke utbedres, øker risikoen for personskade ved fall. Stabiliteten kan svekkes ytterligere over tid, noe som kan føre til alvorlige konsekvenser.

Anbefalte tiltak

Kontroll og eventuell utbedring av rekkverket anbefales for å sikre stabilitet og sikkerhet.

2. Avvik/Årsak: Vridninger og tørkesprekker i terrassebord

Terrassebord på balkong viser tegn til vridninger og tørkesprekker. Dette er typisk for eldre konstruksjoner og kan være forårsaket av værpåvirkning og naturlige bevegelser i treverket.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på terrassekonstruksjonen. Det kan også medføre en risiko for ytterligere skader som følge av fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskifting av enkelte terrassebord bør planlegges for å forebygge videre skader.

3. Avvik/Årsak: Elde- og slitasje på terrassegulv

Terrassegulvet bærer preg av elde og slitasje som følge av alder og værpåvirkning. Dette kan sees i form av slitte overflater og redusert estetisk kvalitet.

Risiko/Konsekvens

Dersom eldingen og slitasjen ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon og levetid på terrassekonstruksjonen, samt økt risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og eventuelle reparasjoner av terrassegulvet anbefales for å forlenge levetiden.

4. Avvik/Årsak: Begrenset levetid for terrasse

Terrassen vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og slitasje. Det er observert tegn på elde og slitasje som kan påvirke konstruksjonens funksjon over tid.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forfall og potensielle fukt- og råteskader, som kan svekke terrassekonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre vedlikehold og vurdering av mulige reparasjoner eller utskiftninger over tid.

Oppsummering av bygningsdel

Balkonger, verandaer og terrasser er en viktig del av bygningens utvendige konstruksjon. Det er registrert flere avvik, inkludert svikt i rekkverket, vridninger og tørkesprekker i terrassebord, samt eldelse og slitasje på terrassegulvet. Disse forholdene kan føre til økt risiko for skader og redusert levetid på konstruksjonen dersom de ikke utbedres. Forventet vedlikeholdsbehov omfatter reparasjoner av rekkverket og terrassebordene for å sikre trygg bruk og forlenge levetiden til bygningsdelen.

TG 2

9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: 1. etg - Entre; 1. etg - Gang
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Kontrollpunkter

- ✓ Skjevheter
- ✓ Svikt
- ✓ Knirk
- ✓ Setninger
- ✓ Sprekker
- ✓ Gjennomføringer

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgraden for etasjeskiller i entre er vurdert til TG2. Det registreres planavvik på opptil 10 mm både over korte og lange avstander, noe som kan føre til funksjonsmessige utfordringer og påvirke plasseringen av inventar. Langvarig eksponering for slike forhold kan medføre slitasje på overflater.

1. Avvik/Årsak: Planavvik i etasjeskiller i entre

Entre

Det er registrert et lokalt avvik på 10-20 mm og et totalavvik på 15-30 mm i etasjeskilleren i entreen. Avviket kan ha sammenheng med naturlige setninger fra byggeåret, 1978, og påvirker gulvets planhet.

Risiko/Konsekvens

Avviket kan føre til funksjonsmessige utfordringer og påvirke plasseringen av inventar. Langvarig eksponering for slike forhold kan også medføre slitasje på overflater.

Anbefalte tiltak

Utbedring av avviket bør vurderes for å forbedre gulvets planhet og forhindre videre utvikling av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskiller er en viktig bygningsdel som skiller ulike etasjer i bygningen. Det er registrert avvik i etasjeskiller i entreen, der planavvik er målt til 10 mm både på kort og lang side, noe som fører til tilstandsgrad TG2. Dette avviket kan skape funksjonsmessige utfordringer og påvirke plasseringen av inventar. Det forventes at det vil være behov for vedlikehold for å håndtere slitasje på overflater som følge av langvarig eksponering for slike forhold.

10. BAD

TG 2

10.1 VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Takess
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (tak)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 1978

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Fuger
- ✓ Skjøter
- ✓ Bom
- ✓ Fukt
- ✓ Skadedyr
- ✓ Vindu/dør
- ✓ Ventil

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad TG2 er registrert for badets vegger og himlinger. Det er observert normal slitasje på innvendige karmer og lister, samt riss og sprekker i fliser og fuger. Vinduet er plassert i våtsone, noe som kan medføre potensielle problemer knyttet til fukt.

1. Avvik/Årsak: slitasje på innvendige lister

Det er registrert slitasje på innvendige karmer og lister i våtrommet. Slitasjen kan være et resultat av bruk over tid og kan indikere behov for vedlikehold.

Risiko/Konsekvens

Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av materialene, som kan gi økt risiko for fuktinntrengning og redusert estetisk verdi.

Anbefalte tiltak

Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å forlenge levetiden til karmer og lister.

2. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i fliser på bad

Det er registrert riss og sprekker i fliser og fuger på badet. Skadene kan indikere bevegelser i underlaget eller lokale påkjenninger, og det er en risiko for at tilstanden bak flisene ikke er kjent.

Risiko/Konsekvens

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning bak overflatene, som kan medføre videre skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av fuger og eventuell utskifting av skadde fliser anbefales.

3. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Vinduet er plassert i våtsone, noe som medfører høy fuktbelastning og risiko for direkte vannsprut. Dette kan føre til slitasje og fuktpåvirkning over tid, samt redusert levetid på vinduet og tilstøtende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Uten utbedring kan fuktinntrengning føre til skader i vindu og underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner i fremtiden.

Anbefalte tiltak

Ved oppgradering av våtrommet bør det vurderes materialer og løsninger som er bedre egnet for plassering i våtsone.

TG 2

10.2 GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett
- Fall rundt sluk: ikke tilfredsstillende
- Fall på gulv utenfor sluk: ikke tilfredsstillende
- Målt høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør: 0 cm

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Fuger
- ✓ Fall
- ✓ Sluk
- ✓ Fukt
- ✓ Skadedyr
- ✓ Terskel

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i våtrommet er oppbygd med fliser, og det er ikke installert membran. Sluket er plassert under dusjkabinettet, men fallforholdene i dusjsone er utilstrekkelige, med mangelfullt fall mot sluket. Også på hovedgulvet utenfor dusjsone er det registrert manglende fall. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp flis ved dørterskel er 25 mm.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad TG2 er registrert for gulvet på badet. Det er avvik knyttet til høydeforskjell fra sluk til overkant flis ved dør, samt manglende fall både rundt sluk og utenfor sluk. I tillegg er sprukne fliser observert, noe som kan indikere behov for utbedring.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig høydeforskjell ved dør

Det er registrert manglende høydeforskjell fra sluk til overkant flis ved dør. Høydeforskjellen er under det anbefalte minimum på 25 mm, noe som kan føre til at vann renner ut av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell kan resultere i vannlekkasje ut av våtrommet, noe som øker risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak

Høydeforskjellen bør utbedres ved å skjøte på membran og heve terskelen slik at den oppfyller minimumskravene.

2. Avvik/Årsak: Manglende fall utenfor sluk på bad

Det er registrert manglende fall på gulvet utenfor sluk i badet. Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, og kan føre til oppsamling av vann på gulvflaten.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusere levetiden på gulvbelegget. Langvarig vannansamling kan føre til alvorlige skader som kan være kostbare å utbedre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk for å sikre effektiv bortledning av vann.

3. Avvik/Årsak: Manglende fall rundt sluk på bad

Det er registrert manglende fall rundt sluk på badet. Dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på gulvet.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan føre til fuktproblemer, skadeutvikling i konstruksjonen og redusert levetid på overflater. Risikoen for vannskader og muggvekst øker over tid dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å forbedre fallforholdene mot sluk anbefales.

4. Avvik/Årsak: Sprukne fliser på bad

Det registreres sprukne fliser på gulvet i badet. Flisene viser tegn på slitasje og kan indikere underliggende problemer i konstruksjonen, som bevegelser i underlaget eller setninger.

Risiko/Konsekvens

Sprukne fliser kan føre til redusert tetthet, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan resultere i skjulte skader og svekkelse av bygningsdelene over tid.

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadde fliser anbefales for å gjenopprette tettheten og forhindre videre fuktskader.

TG 3

10.3 MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Ingen membran
- Veggmembran: Ingen membran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Kontrollpunkter

- ✓ Sluk
- ✓ Tetting
- ✓ Mulighet for rengjøring
- ✓ Membran
- ✓ Alder
- ✓ Dokumentasjon

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Det er registrert avvik med tilstandsgrad TG3 for membran og tettesjikt på badet, da det ikke er påvist noen membran i sluk eller på gulv og vegger. Renoveringen ble utført i 1978, og det er ingen dokumentasjon fremlagt. Fuktmålinger viser 0 % på tilstøtende vegg i disponibelt rom, men manglende membran kan indikere en potensiell fukt- og skaderisiko. Sett i sammenheng med øvrige punkter for bad er badet modent for oppgradering. Det må dermed påregnes rehabilitering av badet for at det skal tåle dagens krav til våtrom

1. Avvik/Årsak: Ingen membran i sluk på bad

Det er ikke påvist membran i sluket, noe som indikerer at det ikke er membran under flisene. Dette kan føre til lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid.

Risiko/Konsekvens

Manglende membran kan medføre alvorlige fuktskader som kan påvirke både strukturen og innredningen i badet. Risikoen for skjulte skader øker betydelig, noe som kan resultere i kostbare reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere membran i sluk og sikre korrekt tilknytning for å forhindre lekkasje og fuktinntrengning.

kr **Pris for utbedring av rommet**
100 000 - 150 000 kr

> **2. Hulltaking: Utført**
>
> **Fuktmålinger**
>
> 1. Tilstøtende vegg i disponibelt rom: **0**%

TG 2

10.4 SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Kontrollpunkter

- ✓ Sanitærutstyr
- ✓ Flottør
- ✓ Rør
- ✓ Skjolder
- ✓ Sisterne
- ✓ Tilkoblinger
- ✓ Kondens
- ✓ Sisterne-dok.
- ✓ Lekkasje

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Badets sanitærutstyr er vurdert til tilstandsgrad TG2, da det er registrert avvik med eldre utstyr som dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett, speil over innredning og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin, som alle har behov for utskiftning. Det er også observert skjolder, kondens og potensielle lekkasjer, som kan indikere ytterligere problemer med rør og tilkoblinger. Det anbefales tiltak for oppgradering av sanitærutstyret for å bedre tilstanden.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr på bad

Sanitærutstyret på badet er av eldre opprinnelse, noe som kan indikere redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer. Alderen på utstyret kan føre til problemer som funksjonssvikt og dårligere hygiene.

Risiko/Konsekvens

Dersom sanitærutstyret ikke oppgraderes, kan det føre til lekkasjer som kan forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. I tillegg kan det medføre redusert brukskomfort og hygiene.

Anbefalte tiltak

Utskifting av eldre sanitærutstyr anbefales for å sikre optimal funksjon og redusere risikoen for lekkasjer.

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på vegger og gulv, og har takess som himling. Det er registrert flere avvik, inkludert normal slitasje på karmer og lister, riss og sprekker i fliser, samt manglende membran i sluk. Videre er det utilstrekkelig fall ved sluk og dør, noe som kan føre til fuktskader. Det forventes at vedlikeholdsbehovet vil være betydelig dersom avvikene ikke utbedres, for å unngå videre skadeutvikling.

TG 3 11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 1979
- Overflater: Vegger: Malt trepanel, MDF-plater; tak: Takess; gulv: Tregulv
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Kjøl- og frys
- Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Kontrollpunkter

- ✓ Vann/avløp
- ✓ Avrenning
- ✓ Trykk
- ✓ Fuktsøk
- ✓ Lekkasje
- ✓ Innredning
- ✓ Kjøl/frys
- ✓ Avtrekk

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Kjøkkenet vurderes å ha tilstandsgrad TG3 på grunn av defekt ventilator og manglende avtrekk, noe som kan medføre økt fuktbelastning og dårlig inneklima. I tillegg er det registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredningen, som indikerer behov for oppgradering. Det anbefales umiddelbare tiltak for å forbedre ventilasjonen og ivareta inneklimaet.

1. Avvik/Årsak: Defekt ventilator på kjøkken

Kjøkken

Ventilatoren på kjøkkenet viser ingen tegn til funksjon, noe som kan indikere en alvorlig feil. Dette kan påvirke luftkvaliteten og ventilasjonen i rommet betydelig, spesielt ved matlaging.

Risiko/Konsekvens

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, matos og luftforurensning, som over tid kan skade bygningens konstruksjon og påvirke inneklimaet negativt.

Anbefalte tiltak

Reparasjon eller utskifting av ventilatoren anbefales for å gjenopprette tilfredsstillende luftutskifting.

kr **Pris for utbedring av rommet**
15 000 - 30 000 kr

2. Avvik/Årsak: Manglende avtrekk på kjøkken

Kjøkken

Det er registrert manglende eller defekt avtrekk ved ventilasjonsinstallasjonen på kjøkkenet. Luftutskiftingen vurderes å være utilstrekkelig, noe som kan medføre dårligere inneklima.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller redusert avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, kondensproblematikk og luktproblemer. Over tid kan dette bidra til oppfukting, skadeutvikling og biologisk vekst i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales kontroll av ventilasjonsløsningen for å avklare årsaken til manglende funksjon, samt rensing, reparasjon eller utskifting av avtrekkskomponenter.

kr **Pris for utbedring av rommet**
30 000 - 60 000 kr

3. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen bærer preg av normal slitasje og elde etter mange års bruk. Det er synlige tegn på redusert levetid og funksjon, noe som kan påvirke bruken av kjøkkenet.

Risiko/Konsekvens

Videre slitasje kan føre til funksjonsproblemer og redusert estetisk kvalitet. Økt risiko for skadeutvikling og behov for hyppigere vedlikehold kan også forventes.

Anbefalte tiltak

Utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen anbefales for å sikre optimal funksjon og kvalitet.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet, som er fra 1979, har vegger av malt trepanel og MDF-plater, himling av takess, samt tregulv. Det er registrert flere avvik, blant annet en defekt ventilator og manglende avtrekk, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig inneklima. I tillegg er det påvist slitasje og elde på kjøkkeninnredningen, noe som kan medføre behov for hyppigere vedlikehold. Helhetstilstanden vurderes til tilstandsgrad 3, og det forventes at det vil være nødvendig med tiltak for å forbedre ventilasjonen og opprettholde funksjonaliteten i rommet.

TG 2 13. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1978
- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Ja
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 14.4% (Mot terreng på soverom)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Kontrollpunkter

- ✓ Fuktskjolder
- ✓ Lukt
- ✓ Ventilasjon
- ✓ Konstruksjon
- ✓ Skadedyr

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

I rommet under terreng er det registrert tegn til fuktproblematikk, inkludert fuktskjolder og saltutslag, noe som indikerer risiko for skjulte skader. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig, noe kan forsterke fuktbelastningen. Manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og ventilering.

1. Avvik/Årsak: Risikokonstruksjon i rom under terreng

Rommet under terreng vurderes som en risikokonstruksjon. Dette skyldes manglende dokumentasjon på oppbygningen, samt at rommet er sårbart for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.

Risiko/Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres, kan fukt bli innestengt, noe som kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen. Dette kan også medføre skjult skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforhold og oppfølging av eventuelle tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidige oppgraderinger bør konstruksjonens oppbygning og drenering vurderes nærmere.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Mot terreng på soverom.

Fuktverdi: 14.4%

Oppsummering av bygningsdel

Rom under terreng er bygget som en del av bygningens fundament og har derfor spesielle utfordringer knyttet til fukt. Det er registrert avvik som indikerer at det kan oppstå fuktproblemer hvis forholdene ikke utbedres, noe som kan føre til skader over tid. Fuktskjolder, lukt og mangelfull ventilasjon er observert, og det anbefales at det gjennomføres tiltak for å hindre videre skader. Det er utført hulltaking for å undersøke konstruksjonen, og det må forventes et vedlikeholdsbehov for å sikre rommets tilstand.

TG 2

15.1 VVS-INSTALLASJONER (SAMLET)

Nøkkelfakta

- Årstall: 1978
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Soil (støpejern)
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Våtrom)
- Type drenering på vegghengt toalett: Nei
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Kontrollpunkter

- ✓ Vannrør
- ✓ Avløpsrør
- ✓ Lekkasje
- ✓ Gjennomføringer

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

VVS-installasjonene vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av eldre anlegg som har oversteget halvparten av forventet bruks- og levetid. Det registreres risiko for lekkasjer og fuktskader, og det anbefales jevnlig kontroll samt oppgradering ved renovering av rom med vanninstallasjoner. Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmuligheter kan også medføre usikkerhet knyttet til anleggets tilstand.

1. Avvik/Årsak: Eldre VVS-anlegg i boligen

VVS-anlegget er fra byggeåret 1978 og har passert 25 år. Det foreligger ingen synlige tegn til funksjonssvekelse, men eldre anlegg vurderes som risikokonstruksjoner og kan medføre skjulte feil eller lekkasjer over tid.

Risiko/Konsekvens

Dersom anlegget ikke oppgraderes, kan det føre til lekkasjer og fuktskader som kan påvirke byggets strukturelle integritet og innemiljøet negativt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av VVS-installasjonene samt vurdering av oppgradering eller utskifting ved renovering av rom med vanninstallasjoner.

Oppsummering av bygningsdel

VVS-installasjonene i boligen, som omfatter vannrør og avløpsrør i kobber, er vurdert til tilstandsgrad TG2. Det er registrert avvik knyttet til det eldre VVS-anlegget, som kan føre til lekkasjer og fuktskader dersom det ikke oppgraderes. Dette kan påvirke byggets strukturelle integritet og innemiljø negativt. Det forventes at det vil være behov for vedlikehold og oppgradering av anlegget for å unngå fremtidige problemer.

TG 2 15.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Bereder 1 - Merke: HØIAX
- Årstall: 2014
- Plassering: Bod i underetasje
- Type lekkasjesikring: Ingen
- Type tilkobling: Stikkontakt
- Bereder 2 - Merke: HØIAX
- Plassering: Bod i underetasje
- Type lekkasjesikring: Ingen
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Kontrollpunkter

- ✓ Type/alder
- ✓ Lekkasje
- ✓ Sikkerhetsventil
- ✓ Lekkasjesikring

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad TG2 er vurdert for varmtvannsberederen HØIAX, installert i 2014, på grunn av manglende lekkasjesikring og sikkerhetsventil med manglende avløp. Disse avvikene kan føre til betydelige vannskader og økte reparasjonskostnader dersom de ikke utbedres. Det anbefales å implementere nødvendige tiltak for å sikre berederens funksjonalitet og forhindre fremtidige skader.

1. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring

Varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Dette kan føre til skader på gulv og tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje, ettersom forholdet ikke oppdages umiddelbart.

Risiko/Konsekvens

Manglende lekkasjesikring kan medføre betydelige vannskader dersom lekkasje oppstår. Risikoen for skade på bygningens konstruksjon og innredning er økt.

Anbefalte tiltak

Etablering av lekkasjesikring anbefales for å sikre mot vannskader.

2. Avvik/Årsak: Eldre varmtvannsbereder i underetasje

Varmtvannsberederen,er av eldre dato og er vurdert å ha passert forventet bruks- og levetid. Den viser tegn på slitasje og kan ha redusert kapasitet, noe som kan påvirke funksjonaliteten.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til lekkasje som kan skade tilstøtende konstruksjoner og økte kostnader ved reparasjon. Det er også en risiko for redusert varmtvannsproduksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen for å sikre driftssikkerhet og redusere risikoen for lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen, en HØIAX installert i 2014, er plassert i boden i underetasjen. Det er registrert to avvik; det mangler lekkasjesikring, og varmtvannsberederen er eldre enn anbefalt. Uten lekkasjesikring kan det oppstå vannskader som kan påvirke bygningens strukturelle integritet, og den eldre berederen kan føre til lekkasje og redusert varmtvannsproduksjon. Det forventes at vedlikehold blir nødvendig for å utbedre disse forholdene.

TG 1

15.4 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Daikin
- Årstall: 2023
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Nei
- Siste service: 2026

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Kontrollpunkter

- ✓ Type
- ✓ Innedel
- ✓ Utedel
- ✓ Kondens
- ✓ Støy

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Varmepumpen, en Daikin-modell, ble installert i 2023 og vurderes å ha tilstandsgrad TG1, noe som indikerer at den er i god stand. Det er ikke registrert noen avvik, og alle kontrollpunkter, inkludert innedel, utedel, kondens og støy, er tilfredsstillende. Det forventes minimalt vedlikeholdsbehov i nærmeste fremtid, gitt den nylige installasjonen.

TG 2

16. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Kun åpning via vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Kontrollpunkter

- ✓ Type
- ✓ Eieropplysninger
- ✓ Tilluft/avtrekk
- ✓ Luftutveksling
- ✓ Filter
- ✓ Filter fukt

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Ventilasjonen i boligen vurderes til TG2 på grunn av manglende mekanisk ventilasjon på våtrom, samt utilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Dette kan føre til økt fuktbelastning, dårligere inneklima og risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på våtrom og minimum én luftventil per oppholdsrom for å forbedre luftutvekslingen.

1. Avvik/Årsak: Kun oppdrift på våtrom

Våtrom har kun ventilering via oppdrift, uten mekanisk avtrekk. Dette kan føre til dårligere luftutveksling og økt risiko for fukt- og muggskader over tid.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk ventilasjon kan gi følgeskader på bygningsdeler og redusert inneklima. Uten tilstrekkelig luftutveksling vil fuktig luft ikke trekkes ut effektivt, noe som kan forverre tilstanden.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling i våtrom.

2. Avvik/Årsak: Manglende tilluft i oppholdsrom

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Dette kan føre til redusert luftutskifting og er en potensiell kilde til dårlig inneklima over tid.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull lufttilførsel kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere minimum én luftventil per oppholdsrom for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Oppsummering av bygningsdel

Ventilasjonssystemet er vurdert til tilstandsgrad 2. Det er registrert mangler, som inkluderer fravær av mekanisk ventilasjon på våtrom, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig inneklima. I oppholdsrom er det også mangelfull tilluft, som kan øke risikoen for mugg og lukt. Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen, slik at inneklimaet blir bedre og skader på bygningsdeler unngås.

17. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2019 og 2020
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entre
- Antall sikringer: 11
- Samsvarserklæring: Ja
- Tiltak: Elektrisk oppgradering på soverom (2019)
- Tiltak: Alt elektrisk i stue er oppgradert (2020)

Oppgraderinger

- Oppgradering i stue og soverom

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Kontrollpunkter

✓ Utettheter	✓ Løse ledninger	✗ Sikringsutslag
✗ Brann	✓ Kursfortegnelse	✗ Fagperson

Konklusjon bygningsdel:

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget i bygningen er oppgradert i stuen i 2020 og på soverommet i 2019, noe som indikerer en modernisering av installasjonene. Det er ikke registrert noen avvik, og kontrollpunktene viser at det ikke er påvist utettheter eller løse ledninger.

EKSTRA BOENHET

Utleiedel underetasje

Bygningsdelene og de tekniske installasjonene under er vurdert for denne ekstra boenheten / utleiedelen og har egne tilstandsgrader, atskilt fra hovedboligen.

TG 1

11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2014
- Type: Epoq
- Overflater: Vegger: MDF-plater; tak: MDF-plater tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Kontrollpunkter

- ✓ Vann/avløp
- ✓ Avrenning
- ✓ Trykk
- ✓ Fuktsøk
- ✓ Lekkasje
- ✓ Innredning
- ✓ Kjøl/frys
- ✓ Avtrekk

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet, som er en Epoq-modell fra 2014, har vegger og himling av MDF-plater, samt gulv av laminat. Det er installert treveis åpning vinduer med 3-lags glass og elektrisk gulvvarme som oppvarming. Ingen avvik er registrert, og det forventede vedlikeholdsbehovet vurderes som normalt, gitt kjøkkenets alder og materialvalg.

12. ANDRE ROM MED VANNINSTALLASJONER

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av bygningsdelen ble utført med visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, sluk, avløp, fall, fukt, sanitærutstyr, rør og ventilasjon. Det ble gjennomgått synlige deler uten at det ble gjennomført hulltaking i membran eller tettesjikt. Ingen spesielle begrensninger ble identifisert i forhold til kontrollen.

Kontrollpunkter

- ✓ Overflater
- ✓ Sluk/avløp
- ✓ Fall
- ✓ Fukt
- ✓ Sanitærutstyr
- ✓ Rør
- ✓ Ventilasjon

Konklusjon bygningsdel:

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

-

10. BAD

TG 2

10.1 VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Takess
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2016

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Fuger
- ✓ Skjøter
- ✓ Bom
- ✓ Fukt
- ✓ Skadedyr
- ✓ Vindu/dør
- ✓ Ventil

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tiltaksgrad 2 er registrert for badets vegger og himlinger. Det er påvist bobler i taket, noe som indikerer at takess ikke er egnet for våtrom og kan føre til videre fuktproblemer. Ingen andre avvik ble registrert under kontrollpunktene.

1. Avvik/Årsak: Bobler i tak

Bad

Det er registrert bobler i mdf plater i himling.

Risiko/Konsekvens

Taket er ikke egnet materiale i himling på våtrom. Himlingen vil over tid boble mer og vil kunne føre fukt videre til tilstøtende konstruksjoner

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes utskiftning av himling til egnet produkt som tåler fuktpåkjenninger.

TG 2

10.2 GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj
- Fall rundt sluk: ikke tilfredsstillende
- Fall på gulv utenfor sluk: ikke tilfredsstillende
- Målt høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør: 1 cm

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Fuger
- ✓ Fall
- ✓ Sluk
- ✓ Fukt
- ✓ Skadedyr
- ✓ Terskel

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i våtrommet er oppbygd med fliser, og smøremembran er benyttet som tettesjikt. Sluket er plassert i dusjsonen, hvor det er registrert manglende fall. Det er også manglende fall på hovedgulvet utenfor dusjsone, noe som kan påvirke dreneringen. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør/terskel er ikke spesifisert. Det henvises til avviksfeltet under kontrollpunktet for ytterligere detaljer.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstanden til gulvet på badet er vurdert til tilstandsgrad TG2. Det er registrert avvik med manglende fall både utenfor og rundt sluk, noe som kan medføre vannansamling og potensiell fuktskade. Det ble ikke observert riss, sprekker eller andre forhold ved kontrollpunktene som gir grunn til ytterligere bekymring.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall utenfor sluk i bad

Bad

Det er registrert manglende fall på gulvet utenfor sluk i badet. Dette kan føre til vannansamlinger og utilstrekkelig drenering, noe som kan forverre fuktforholdene i rommet.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Vann som blir stående kan føre til skjulte skader som kan være kostbare å utbedre.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å forbedre fallforholdene mot sluk bør vurderes for å sikre effektiv drenering av vann.

2. Avvik/Årsak: Manglende fall rundt sluk i bad

Bad

Det er registrert manglende fall rundt sluk i badet, noe som kan resultere i at vann ikke ledes effektivt mot sluket. Dette forholdet kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som øker risikoen for fukt- og skader på underliggende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan føre til vannansamlinger som igjen kan forårsake fuktskader over tid. Økt risiko for skader på tilstøtende bygningsdeler og svekket inneklima kan også forekomme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk for å sikre effektiv bortledning av vann.

TG 2 10.3 MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Kontrollpunkter

- ✓ Sluk
- ✓ Tetting
- ✓ Mulighet for rengjøring
- ✓ Membran
- ✓ Alder
- ✓ Dokumentasjon

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Tilstand for membran og tettesjikt i badet vurderes til TG2. Manglende dokumentasjon for veggmembran og høy fuktighet fra gang indikerer potensielle problemer. Hulltaking i membran/tettesjikt er utført, men det er fortsatt usikkerhet knyttet til tettheten og kvaliteten på installasjonen.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for membran i bad

Bad

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt i badet, noe som skaper usikkerhet om korrekt installasjon og materialvalg. Dette kan medføre skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Usikkerheten rundt utførelsen av membranen kan føre til kostbare reparasjoner dersom skader oppdages senere.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på membranens utførelse. Fremtidige tiltak og vedlikehold bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

> **2. Hulltaking: Utført**
>
> **Fuktmålinger**
>
> 1. Fra gang: **12**%

TG 2

10.4 SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2016
- Utstyr: Åpen dusj, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Vannrør: Plast
- Avløpsrør: Plast

Utstyr

- Åpen dusj
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Kontrollpunkter

- ✓ Sanitærutstyr
- ✓ Flottør
- ✓ Rør
- ✓ Skjolder
- ✓ Sisterne
- ✓ Tilkoblinger
- ✓ Kondens
- ✓ Sisterne-dok.
- ✓ Lekkasje

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstanden for sanitær og rør på badet er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av manglende dokumentasjon for installasjon av innebygget sisterne. Det er registrert avvik relatert til sanitærutstyr, herunder skjolder og kondens, men det er ikke indikert lekkasje eller problemer med tilkoblinger og rør. Det anbefales at dokumentasjonen innhentes for å sikre korrekt funksjonalitet og vedlikehold.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for innebygget sisterne

Bad

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av den innebygde sisterne i badet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, lekkasjesikring og eventuell tilgang for fremtidig kontroll og vedlikehold.

Risiko/Konsekvens

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller lekkasjer som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Usikkerheten rundt installasjonen kan også medføre kostnader ved eventuelle fremtidige utbedringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon, dersom dette er mulig, for å sikre korrekt utførelse og funksjonalitet.

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på vegger og gulv, samt takess i himlingen. Det er registrert flere avvik, blant annet bobler i taket, som indikerer at materialet ikke er egnet for våtrom og kan føre til fuktproblemer. Det er også manglende fall både utenfor og rundt sluket, noe som kan medføre vannansamlinger og fuktskader over tid. I tillegg mangler det dokumentasjon for membranen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning. Det forventes et kontinuerlig vedlikeholdsbehov for å håndtere disse forholdene.

Total: 14 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Tilstanden for grunnmur, fundamentering og drenering er vurdert til TG2. Det er registrert avvik som avskalling av puss, riss og sprekker i grunnmuren, samt manglende dokumentasjon på drenering. Disse forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid, og det anbefales at nødvendige utbedringer gjennomføres.

4 Yttervegger

Tilstandsgrad TG2 er registrert for yttervegger, preget av tørkesprekker, alder- og værslitasje, samt fuktskader. Manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og råteskader, noe som kan svekke bygningens strukturelle integritet. Det anbefales at nødvendige utbedringer og vedlikehold gjennomføres for å forhindre videre skader.

5 Vinduer og ytterdører

Tilstanden for vinduer og ytterdører er vurdert til TG2. Det er registrert misfarging i vinduskarmer samt manglende eller slitte tetningslister, noe som kan føre til fuktbelastning og økt energikostnad over tid. Det anbefales utbedring av disse forholdene for å forhindre videre skader og redusere behovet for omfattende reparasjoner.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det er registrert usikkerhet om alder på både undertak og taktekking, noe som vurderes å kunne føre til alvorlige fuktproblemer og svekkelse av takkonstruksjonen over tid. Eldre taksystemer, inkludert bordtak og takstein, har begrenset gjenværende bruks- og levetid, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for skadeutvikling. Videre tiltak som omlegging av taket må kunne forventes på sikt.

7 Loft / takkonstruksjon

Loftets takkonstruksjon vurderes med tilstandsgrad TG2, grunnet eldre undertak som kan føre til fuktproblematikk over tid, samt mulighet for kondensskader. Det registreres også tegn på tidligere fuktskjolder, noe som indikerer mangelfull ventilering. Regelmessig kontroll og utbedringer anbefales for å forhindre videre skadeutvikling.

8 Balkonger, verandaer og terrasser

Tilstandsgrad TG2 er registrert for balkonger, verandaer og terrasser. Det er avvik knyttet til svikt i rekkverk, vridninger og tørkesprekker i terrassebord, samt elde og slitasje på terrassegulv, som kan medføre økt risiko

for personskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales umiddelbare tiltak for å utbedre avvikene for å forhindre videre skadeutvikling.

9 Etasjeskiller

Tilstandsgraden for etasjeskiller i entre er vurdert til TG2. Det registreres planavvik på opptil 10 mm både over korte og lange avstander, noe som kan føre til funksjonsmessige utfordringer og påvirke plasseringen av inventar. Langvarig eksponering for slike forhold kan medføre slitasje på overflater.

10. Bad

10.1 Vegger og himlinger (TG2)
Tilstandsgrad TG2 er registrert for badets vegger og himlinger. Det er observert normal slitasje på innvendige karmer og lister, samt riss og sprekker i fliser og fuger. Vinduet er plassert i våtsone, noe som kan medføre potensielle problemer knyttet til fukt.

10.2 Gulv (TG2)
Tilstandsgrad TG2 er registrert for gulvet på badet. Det er avvik knyttet til høydeforskjell fra sluk til overkant flis ved dør, samt manglende fall både rundt sluk og utenfor sluk. I tillegg er sprukne fliser observert, noe som kan indikere behov for utbedring.

10.4 Sanitær og rør (TG2)
Badets sanitærutstyr er vurdert til tilstandsgrad TG2, da det er registrert avvik med eldre utstyr som dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett, speil over innredning og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin, som alle har behov for utskiftning. Det er også observert skjolder, kondens og potensielle lekkasjer, som kan indikere ytterligere problemer med rør og tilkoblinger. Det anbefales tiltak for oppgradering av sanitærutstyret for å bedre tilstanden.

13 Rom under terreng

I rommet under terreng er det registrert tegn til fuktproblematikk, inkludert fuktskjolder og saltutslag, noe som indikerer risiko for skjulte skader. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig, noe kan forsterke fuktbelastningen. Manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og ventilering.

15.1 VVS-installasjoner (samlet)

VVS-installasjonene vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av eldre anlegg som har oversteget halvparten av forventet bruks- og levetid. Det registreres risiko for lekkasjer og fuktskader, og det anbefales jevnlig kontroll samt oppgradering ved renovering av rom med vanninstallasjoner. Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmuligheter kan også medføre usikkerhet knyttet til anleggets tilstand.

15.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen, HØIAX, installert i 2014, vurderes med tilstandsgrad TG2 på grunn av flere avvik. Det er registrert manglende lekkasjesikring, noe som medfører økt risiko for vannskader på bygningens konstruksjoner, samt at sikkerhetsventilen mangler avløp, hvilket kan føre til fuktbelastning ved utslag. Ytterligere tiltak for lekkasjesikring og kontroll anbefales for å redusere risikoen for skader.

16 Ventilasjon

Ventilasjonen i boligen vurderes til TG2 på grunn av manglende mekanisk ventilasjon på våtrom, samt utilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Dette kan føre til økt fuktbelastning, dårligere inneklima og risiko for

fuktskader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på våtrom og minimum én luftventil per oppholdsrom for å forbedre luftutvekslingen.

11 Kjøkken

Tilstanden til kjøkkenet vurderes som TG2, med registrerte avvik knyttet til begrenset fuktbeskyttelse i gulvet, noe som kan medføre svelling og skader på underliggende konstruksjoner. Ventilasjonen er også utilstrekkelig, noe som kan påvirke inneklimaet negativt. Det anbefales å vurdere utbedringer for å redusere risikoen for fuktskader og forbedre ventilasjonen.

10. Bad

10.1 Vegger og himlinger (TG2)
Tiltaksgrad 2 er registrert for badets vegger og himlinger. Det er påvist bobler i taket, noe som indikerer at takess ikke er egnet for våtrom og kan føre til videre fuktproblemer. Ingen andre avvik ble registrert under kontrollpunktene.

10.2 Gulv (TG2)
Tilstanden til gulvet på badet er vurdert til tilstandsgrad TG2. Det er registrert avvik med manglende fall både utenfor og rundt sluk, noe som kan medføre vannansamling og potensiell fuktskade. Det ble ikke observert riss, sprekker eller andre forhold ved kontrollpunktene som gir grunn til ytterligere bekymring.

10.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Tilstand for membran og tettesjikt i badet vurderes til TG2. Manglende dokumentasjon for veggmembran og høy fuktighet fra gang indikerer potensielle problemer. Hulltaking i membran/tettesjikt er utført, men det er fortsatt usikkerhet knyttet til tettheten og kvaliteten på installasjonen.

10.4 Sanitær og rør (TG2)
Tilstanden for sanitær og rør på badet er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av manglende dokumentasjon for installasjon av innebygget sisterne. Det er registrert avvik relatert til sanitærutstyr, herunder skjolder og kondens, men det er ikke indikert lekkasje eller problemer med tilkoblinger og rør. Det anbefales at dokumentasjonen innhentes for å sikre korrekt funksjonalitet og vedlikehold.

Total: 3 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

3 Terrengforhold

Tilstandsgrad TG3 er registrert for terrengforholdene, da terrenget faller mot grunnmuren. Dette kan medføre fuktpåkjenninger som kan skade grunnmuren og redusere bygningens levetid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall fra bygningen for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen.

10. Bad

10.3 Membran og tettesjikt (TG3)
Det er registrert avvik med tilstandsgrad TG3 for membran og tettesjikt på badet, da det ikke er påvist noen membran i sluk eller på gulv og vegger. Renoveringen ble utført i 1978, og det er ingen dokumentasjon fremlagt. Fuktmålinger viser 0 % på tilstøtende vegg i disponibelt rom, men manglende membran kan indikere en potensiell fukt- og skaderisiko.

11 Kjøkken

Kjøkkenet vurderes å ha tilstandsgrad TG3 på grunn av defekt ventilator og manglende avtrekk, noe som kan medføre økt fuktbelastning og dårlig inneklima. I tillegg er det registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredningen, som indikerer behov for oppgradering. Det anbefales umiddelbare tiltak for å forbedre ventilasjonen og ivareta inneklimaet.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

07/06/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Zeinab Rahim Abbas Al-kofi	9578-5999-4-2110109	2026-05-18 11:45:56

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0062/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Zeinab Rahim Abbas Al-Kofi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81894446
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Glomma Bygg AS. Legging av nytt undertak, montering av nye sløyfer og bærelekter. Montering av nye takrenner og nedløp. Nytt beslag og hatt på pipa og luftekanaler. Legging av nye taksten på hele huset. Bygging av ny veranda på 25 kvm av høy standard med rekkverk. Deler av veranda omgjort til bod senere tid. Utbygging av taket over den nye verandaen. Bygging av trapp. Nye vindskier. Utført: 2016.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I stuen og soverom nr.2: Rikelektro as - utført 2021 (stue) - 2025 (soverom) Hovedsoverom: Elektrosmia installasjon as - utført ca. 2021 Bytting av sikringsskap: Installatøren AS - Utført 2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert ved bytting av sikringsskap i 2015.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Boligen har fått endret planløsningen fra å være en enebolig til å få godkjent boenhet i sokkeletasjen. Det foreligger ferdigattest datert 30.03.2015. Arbeidets art: Bruksendring av underetasje til boenhet, samt fasadeendring av 2 stk. fasader.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet vinduer i sokkeletasjen og alle vinduer i hovedetasjen.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ferdigattest datert 30.03.2015.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, ved kjøp av bolig i 2014.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Rolvsøyveien er under utvikling og der dagens bilvei er vil det nå blir gang- og sykkelvei.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0062/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Zeinab Rahim Abbas Al-kofi	**2026-05-18**

Identifikasjon

Zeinab Rahim Abbas Al-kofi

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-737/315/0

Bruksnavn	HELLERISTVEIEN 8	Beregnet areal	433.7
Etablert dato	19.01.1984	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ZEINAB RAHIM ABBAS AL-KOFI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	19.01.1984			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	433.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193877044	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 193877044: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	164.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	164.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	89.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	75.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	75.0	0.0	75.0	0.0
H01	1	89.0	0.0	89.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Helleristveien	8		1663 ROLVSØY

Eiendomsstatus, ordre 9182433

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 737	**Bnr:** 315	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	433.7 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 111 Rå II	**Vedtatt:** 11.10.1978	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest111_130.pdf		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 06.05.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/315/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-05

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/315/0/0

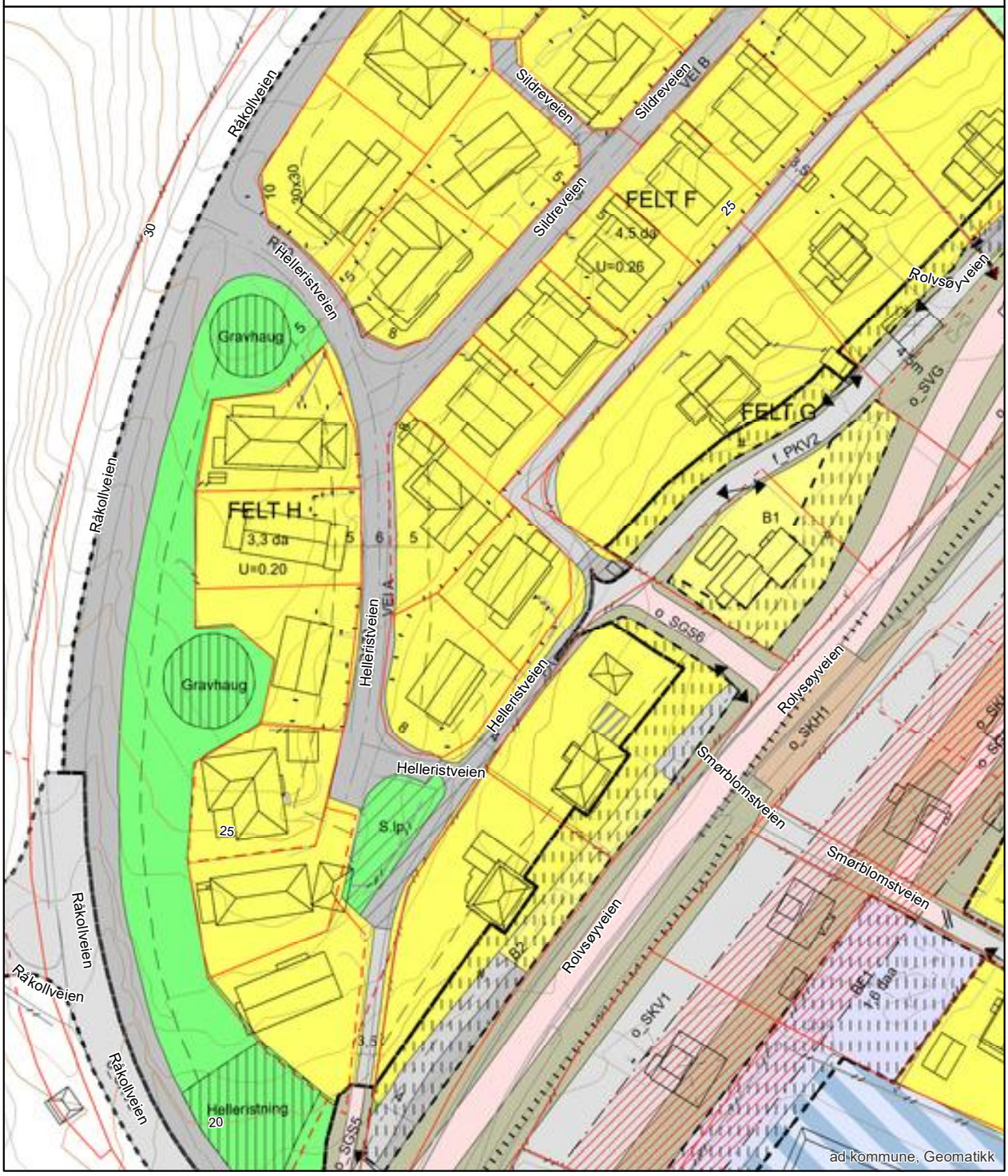
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-05

N

Planident: 111
Ikrafttredelsesdato: 11.10.1978
Plannavn: Rå II

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

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



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

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

§ 2. I feltene A, B, D, E og H kan det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje.

Gesimshøyde skal ikke overstige 3.5 m for 1 etasje og 6.0 m for etasje + underetasje. Gesimshøyde måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng til laveste avslutning av taktekning.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0.20.

§ 3. a) I felt F kan det oppføres vertikalt delte tomannsboliger i 1 etasje.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0.26.

b) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet for felt F forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 4. I feltene C og G kan det føres opp bolighus i inntil 2 etasjer og med tilhørende garasje.
Gesimshøyde må ikke overstige 3.5 m for 1 etasjes hus, 6.0 m for 1 etasje + underetasje og 6.5 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0.15.

§ 5. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 6. Garasjer skal tilpasses bolighusene m.h.t. materialvalg, form, farge og takvinkel. Garasje kan bare bygges i 1 etasje med grunnflate ikke over 36 m2.

Garasjer kan innenfor bestemmelser i byggeforskrifter føres opp i nabogrenser. Garasjenes endelig plassering fastsettes av bygningsrådet. Garasjer skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal bygges samtidig med bolighuset.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 7. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som

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

§ 8. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 10. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Rolvsøy kommune.

Stadfestet:

11. oktober 1978

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/315/0/0

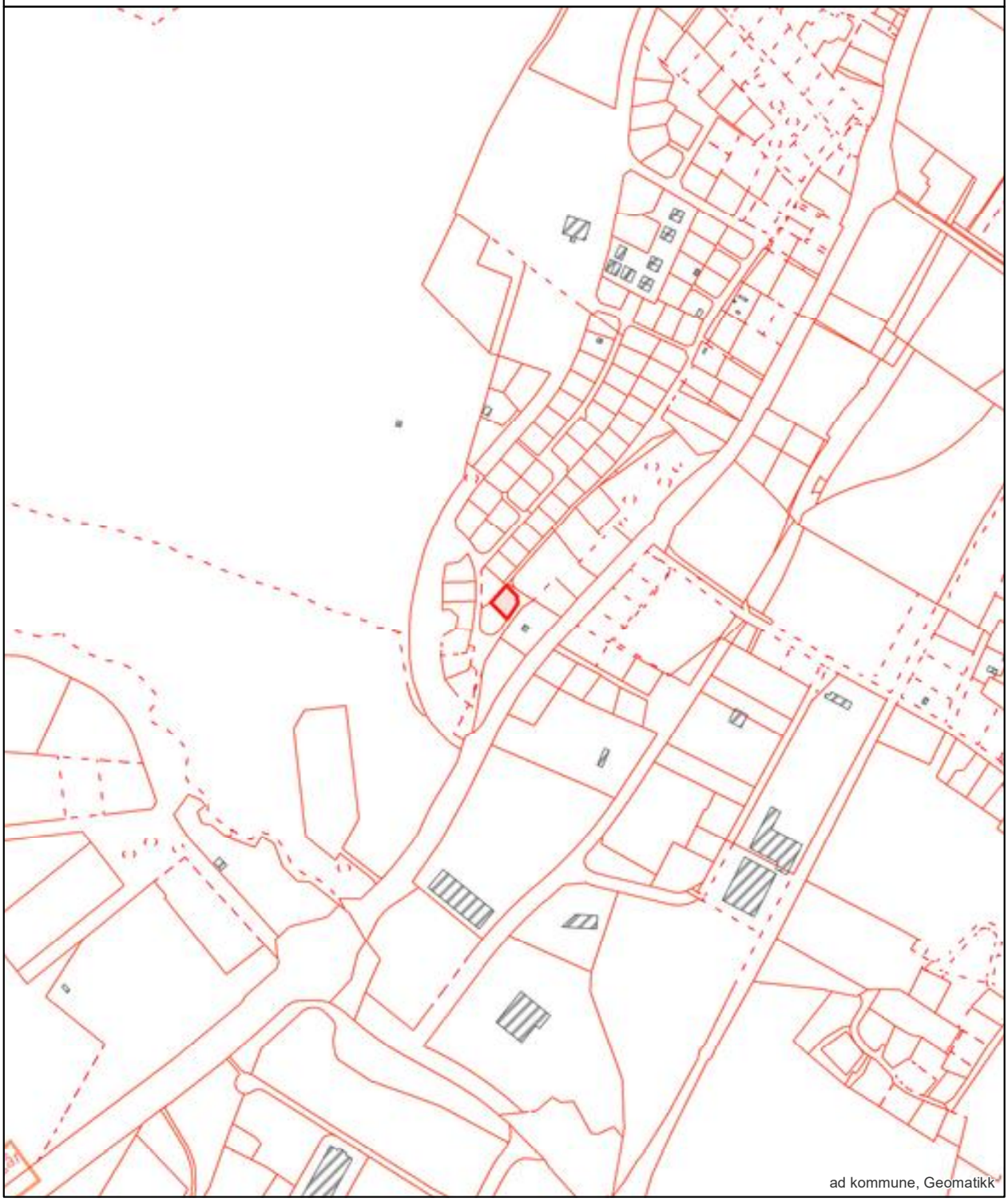
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-05

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/315/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-05

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/315/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-05-05

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/315/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-05

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 737/315/0/0

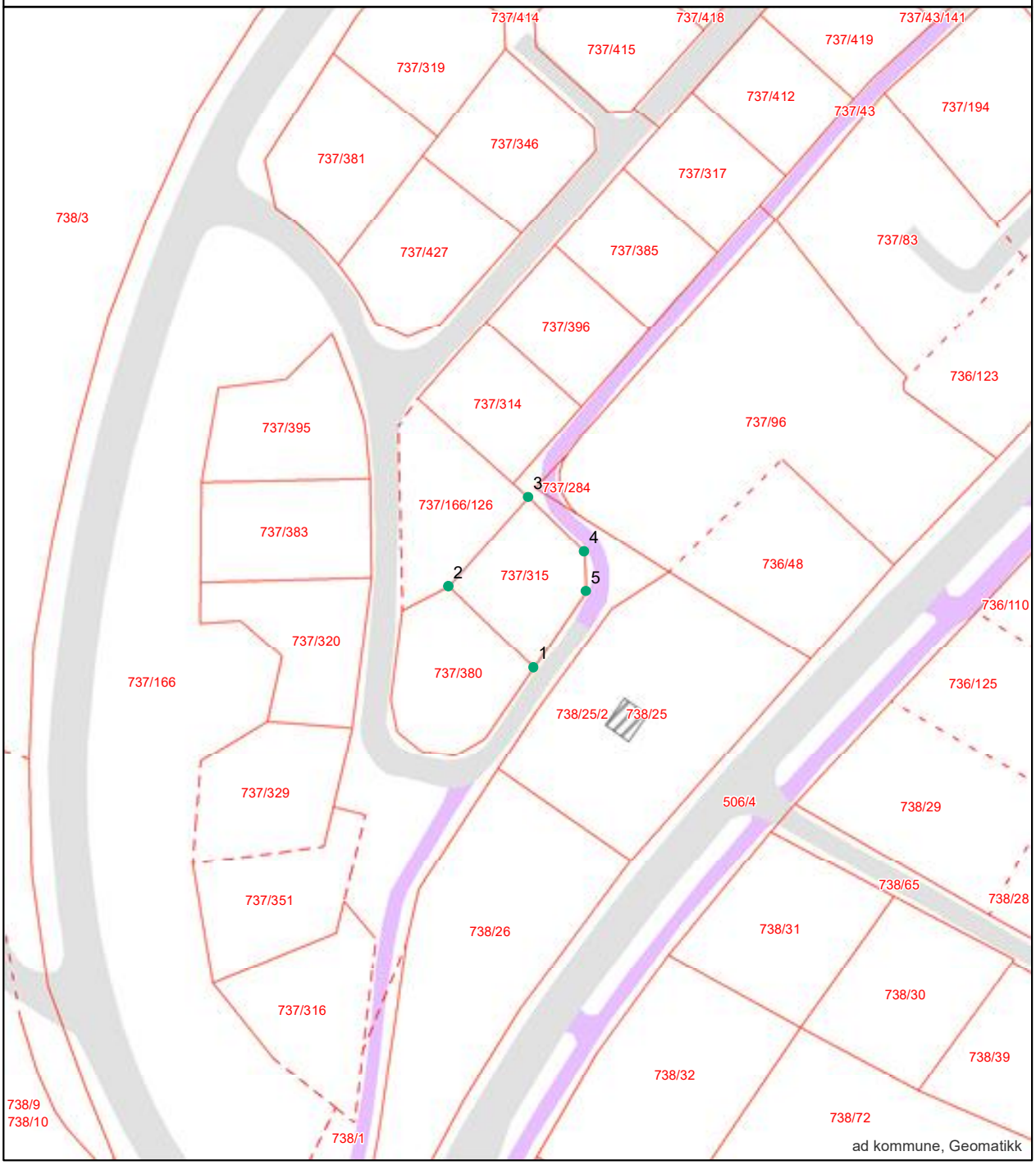
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-05

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569125.83359	613129.156184	Ikke spesifisert	21.68	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6569140.77654	613113.476252	Ikke spesifisert	22.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6569157.17515	613128.153612	Ikke spesifisert	14.35	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6569147.2398	613138.494107	Ikke spesifisert	7.45	Ukjent		Terrengmålt	14	0
5	6569139.80477	613138.844094	Ikke spesifisert	17	Ukjent		Terrengmålt	14	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
07. Mai 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**737**	Bnr.:	**315**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Helleristveien 8**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 09.01.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 09.01.2025	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Al-Kofi Zeinab Rahim A

Helleristveien 8

1663 Rolvsøy

Adresse:	Helleristveien 8 (H - 1 - 1)	**Dato:**	07.05.2026
Bygningsnr:	193877044	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	737 / 315 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Jan Markus Lorentzen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	27368
Tilsyn:	Ikke utført 09.01.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 737 **Bruksnr.:** 315 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 737/315/0/0

Eierrepresentant: Al-Kofi Zeinab Rahim A

Regningsmottaker: Al-Kofi Zeinab Rahim A

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HELLERISTVEIEN 8	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	737	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	315	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	433,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Helleristveien 8	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Rå - Haugeåsen	Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193877044	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		75
193877044	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		89

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AL-KOFI ZEINAB RAHIM A	HELLERISTVEIEN 8	1663 ROLVSØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.06.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	559 200,00 0/00	kr 3,20	01.06.2026	1/1	0	kr 1 789,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.06.2026	1/1	0	kr 5 409,00
4260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 12,55	01.06.2026	1/1	0	kr 5 196,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.06.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 38,09	01.06.2026	1/1	0	kr 15 769,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.06.2026	1/1	0	kr 5 667,00

kr 36 804,00

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 05.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 737 **Bruksnr.:** 315
Adresse: Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY
Referanse: 30-0062/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
2 vedlegg

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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Wallentin Bygg og Eiendomskontroll
Att: Joachim Wallentin
Golfsvingen 7
1739 BORGENHAUGEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/18060-9-55528/2015-MARN	737/315	30.03.2015

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	497/15

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 24.03.15 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Helleristveien 8, Rolvsøy
Gnr. 737 Bnr. 315

Arbeidets art: **Bruksendring av underetasje til boenhet, samt fasadeendring av 2 stk. fasader**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
HELLERISTVEIEN 6			137/166 tnr. 128	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
NYBYGG	ENEBOLIG	19.6.79	6.7.79	855/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
ELDBJØRG OG ROAR KRISTIANSEN		BERGFRUEVEIEN 28 1662 ROLVSØY		35571
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— " —		— " —		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
KNUT JVERSEN		NØKKELHUS A/S POSTBOKS 293 1601 FREDAG		17736

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Stige for feier monteres på tak
2. Luftespalte monteres i vaskeromsdør.
3. Luftventil i taket påmonteres i vaskerom og WC.
4. Ventilhette til kjøkkenventilator påmonteres på yttervegg.
5. Takluken kan ikke holdes i lukket stilling og må påmonteres snepper eller lignende lukkemekanisme.
6. Rekkverk påmonteres innvendig trapp.
7. Skyveder på kjøkken må justeres.
8. Div. mindre arb. gjenstår utvendig og i kjeller.

Bygn.kontroll vorder av byggherre før etterkontroll.

Arbeidet må være utført innen: pkt. 1–7 15 des. 80

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Rolvsøy	24/10-80	Rolvsøy Bygningsråd Bygningskontrolløren	Rolf G. Olsen Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

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

Ferdigmelding

til ROLVSØY KOMM. VANNVERK

Hos Roar Kristiansen Hellevistv. 8.

er følgende arbeider utført:

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

Videre ble det montert:

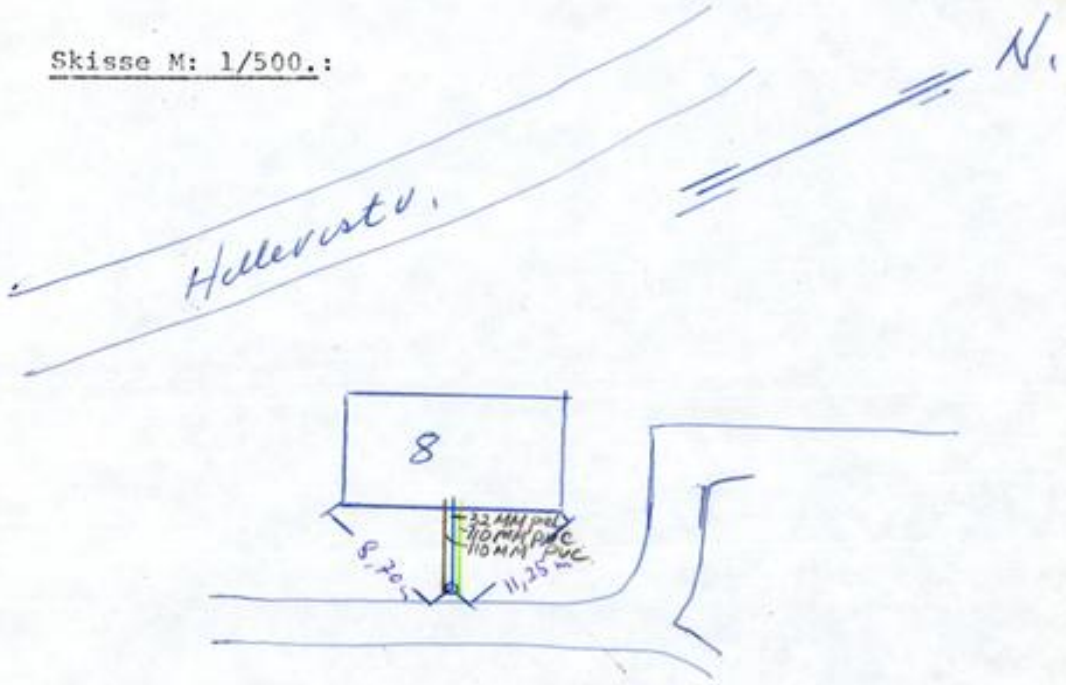
I gården er det nå i alt 1 bad, 1 W. C., 1 havekraner og 0 vannposter ute.

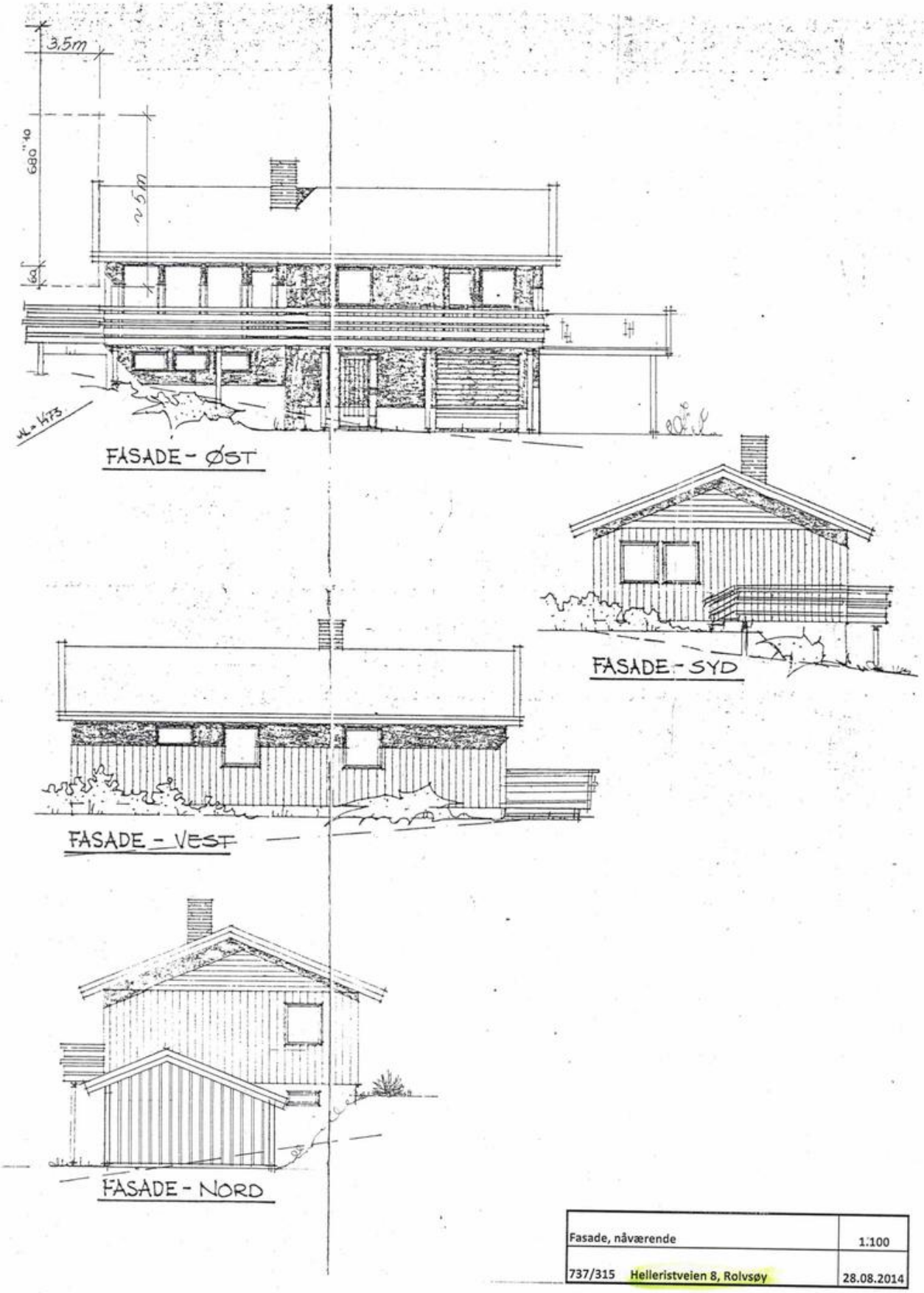
Anlegget ble tatt i bruk den 20/10 1980

Ragnv. Reiersen A/S
Aut. Rørlegger
Postboks 85 - 1712 Valaskjold

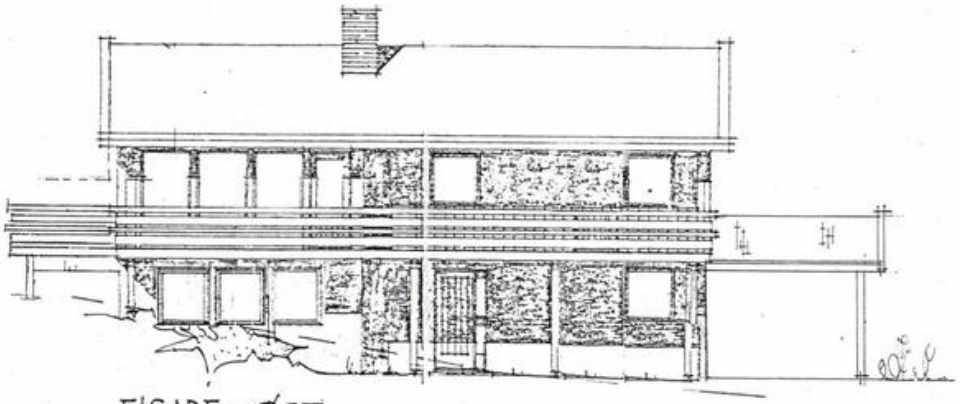
ch 1820 374

Skisse M: 1/500.:

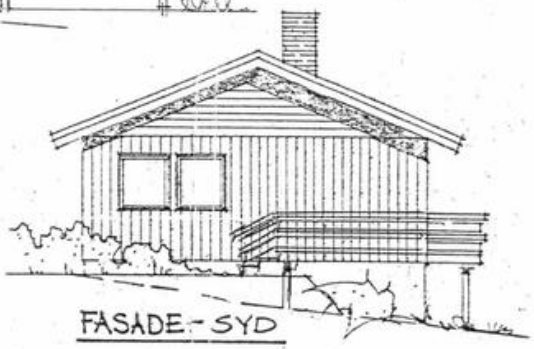




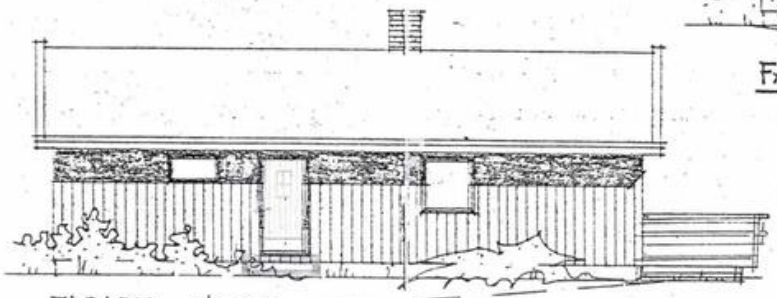
Fasade, nåværende	1:100
737/315 Helleristveien 8, Rolvsøy	28.08.2014



FASADE - ØST



FASADE - SYD

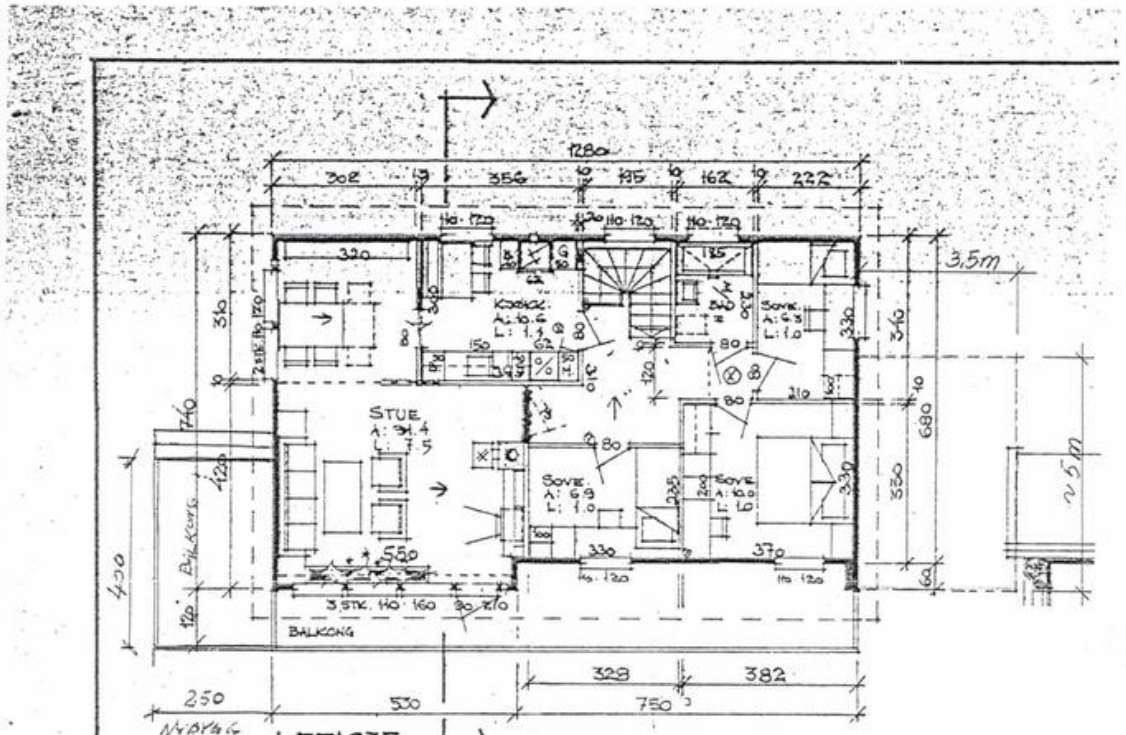


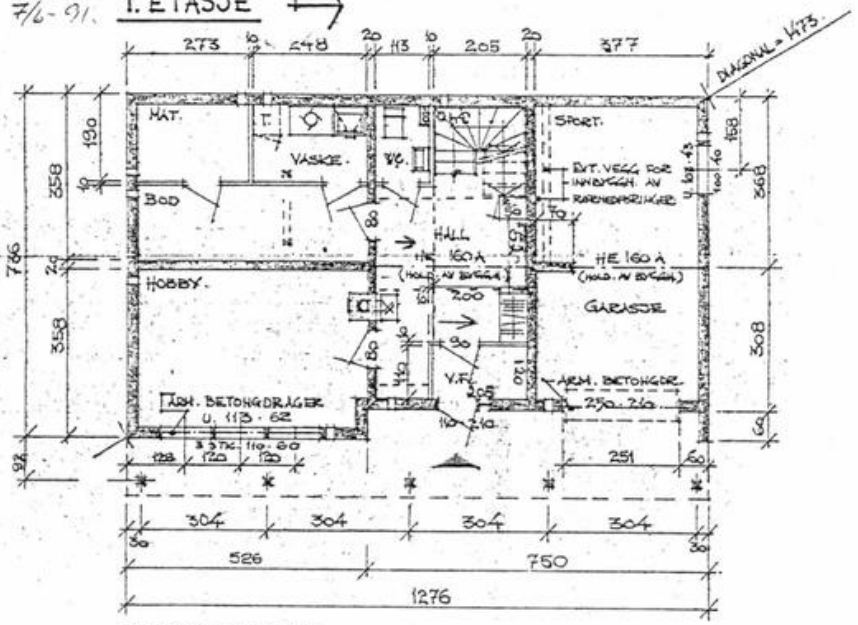
FASADE - VEST

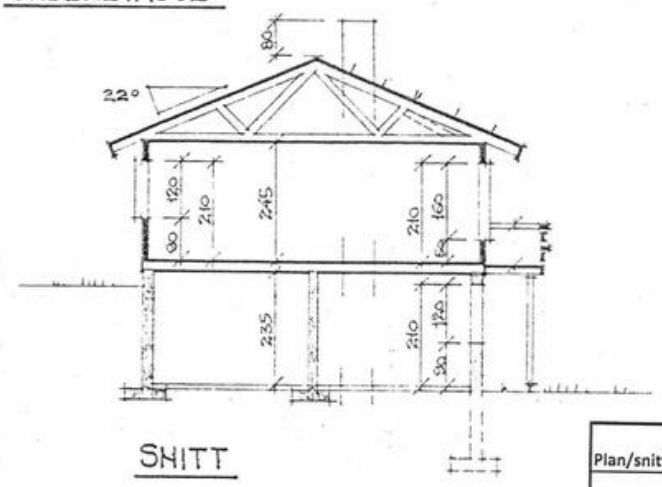


FASADE - NORD

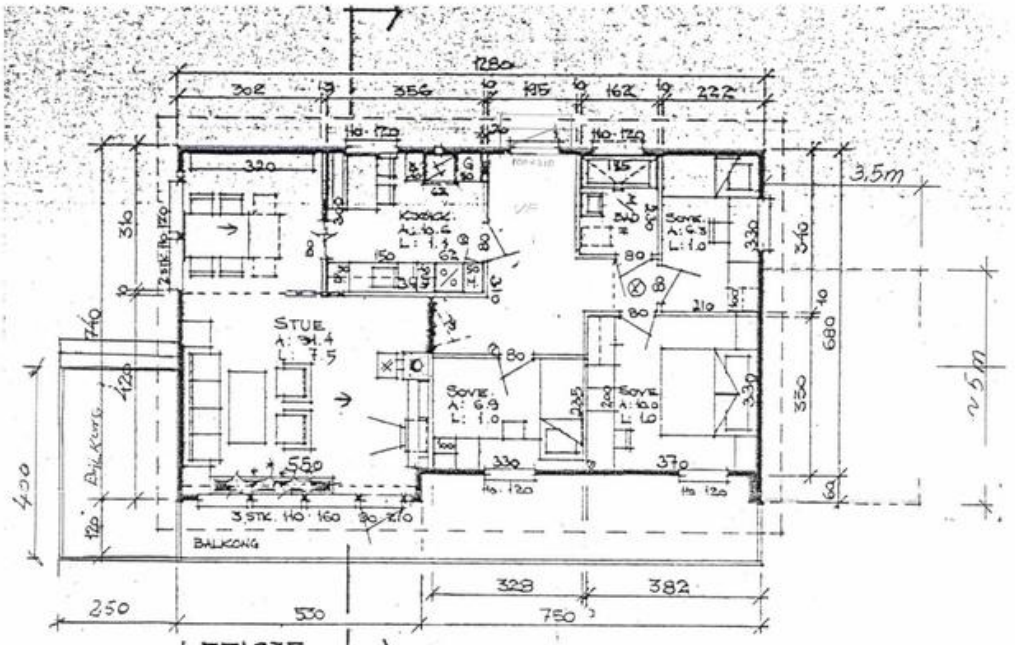
Fasade, ny	1:100
737/315 Helleristveien 8, Rolvsøy	28.08.2014



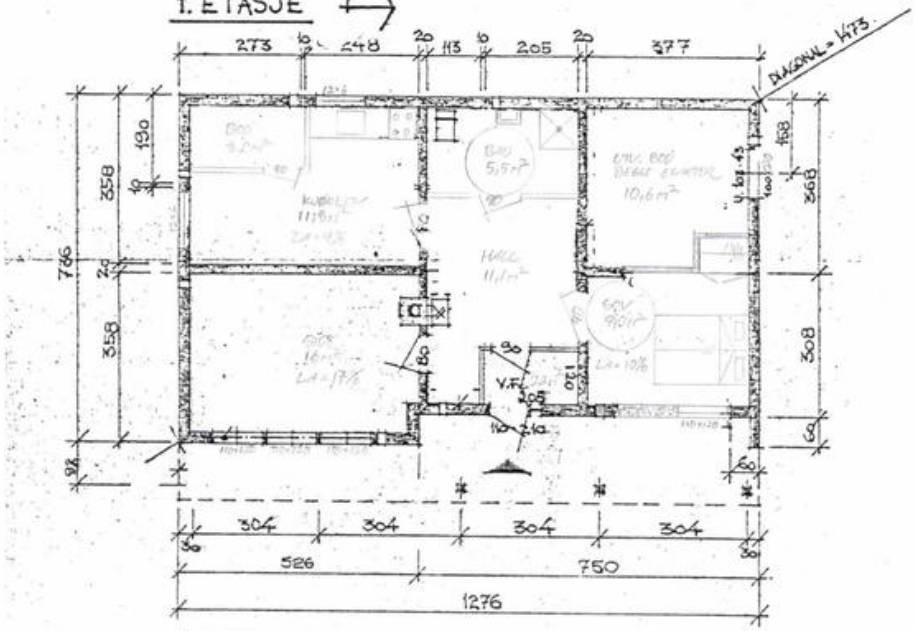




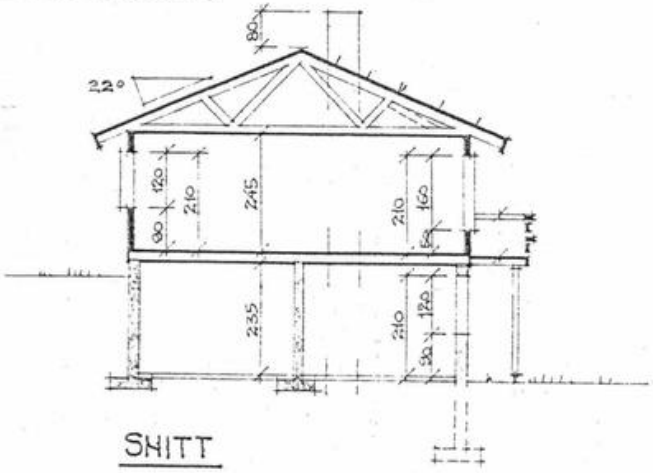
Plan/snitt, eksisterende	1:100
737/315 Helleristveien 8, Rolvsøy	28.08.2014



1. ETASJE

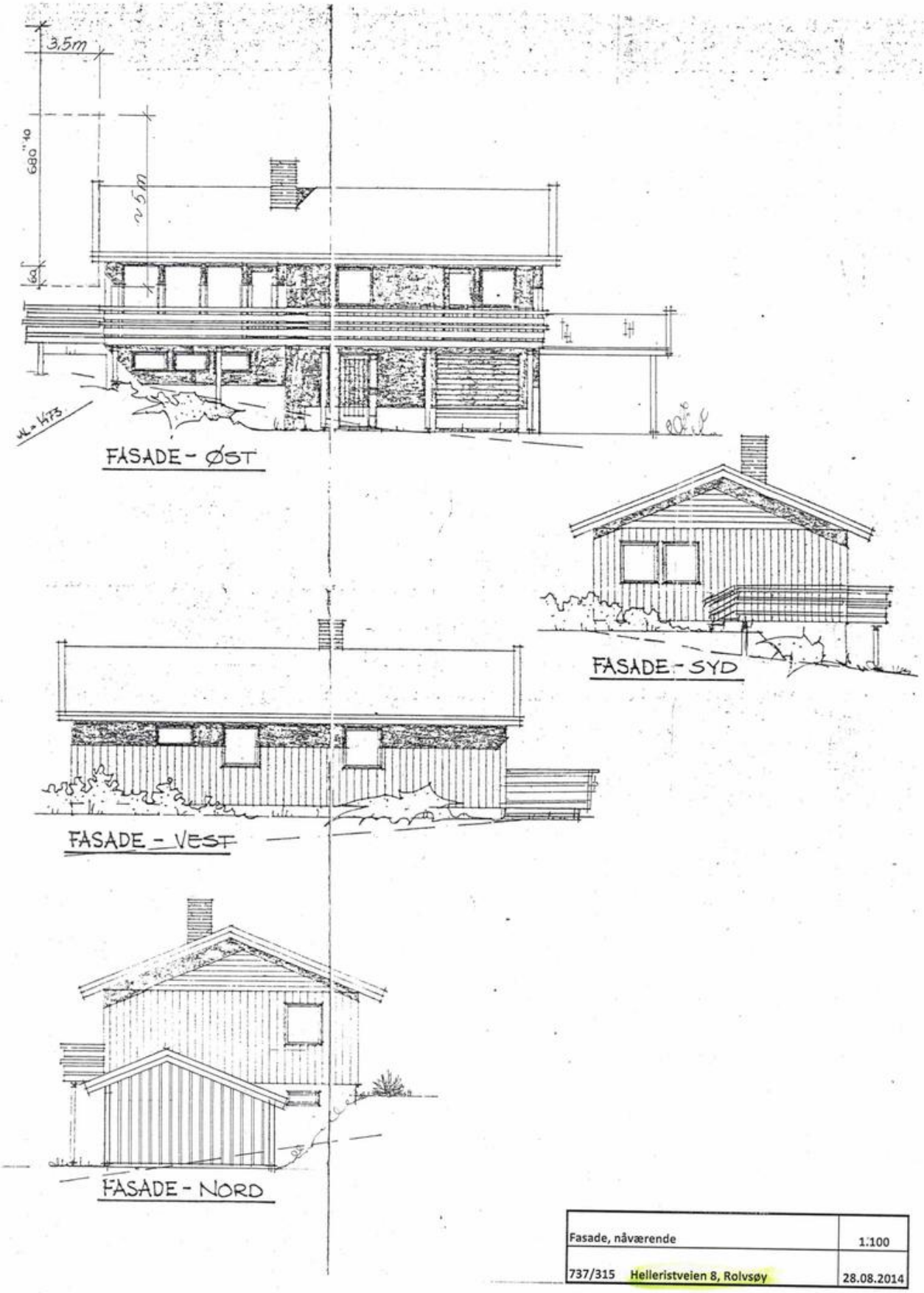


UNDERETASJE

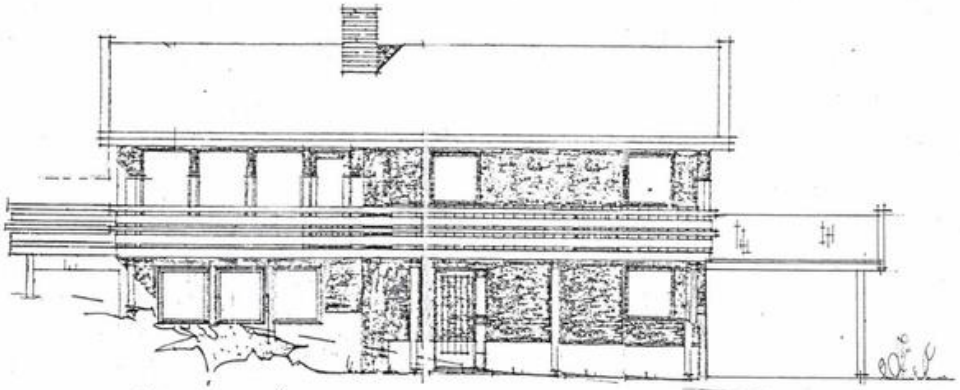


SNITT

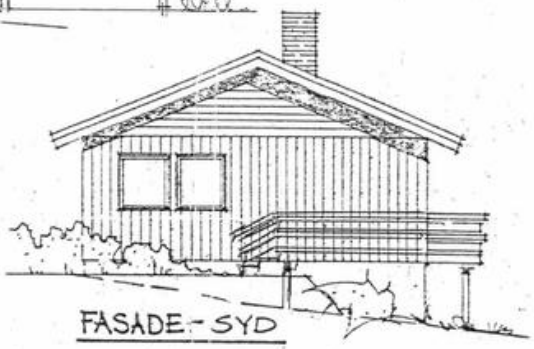
Plan/snitt, ny	1:100
737/315 Helleristveien 8, Rolvsøy	28.08.2014



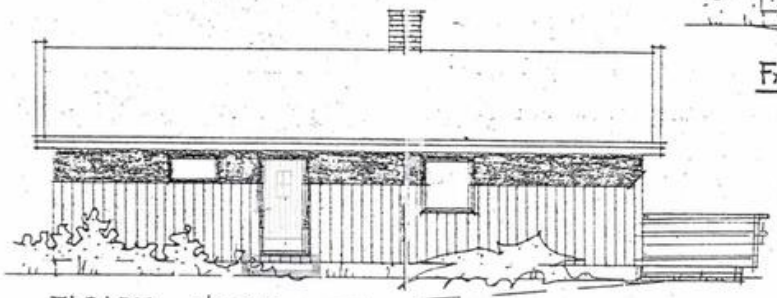
Fasade, nåværende	1:100
737/315 Helleristveien 8, Rolvsøy	28.08.2014



FASADE - ØST



FASADE - SYD

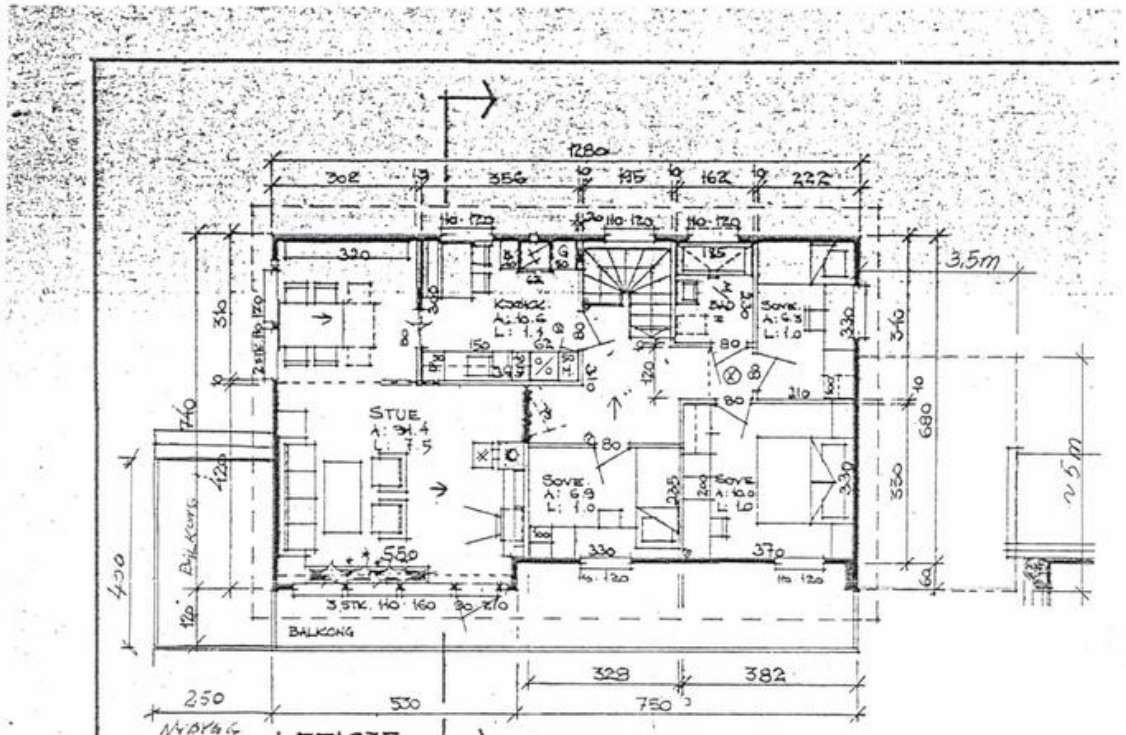


FASADE - VEST

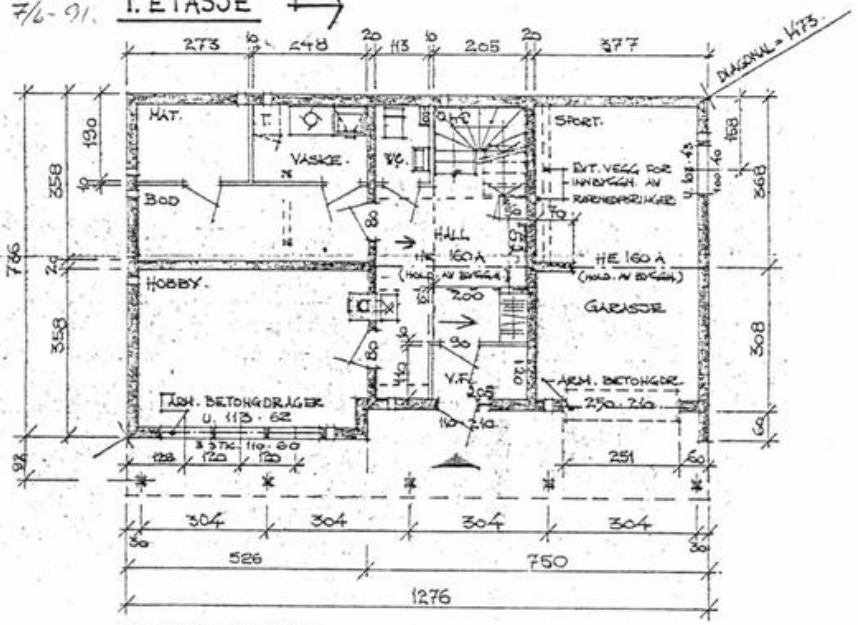


FASADE - NORD

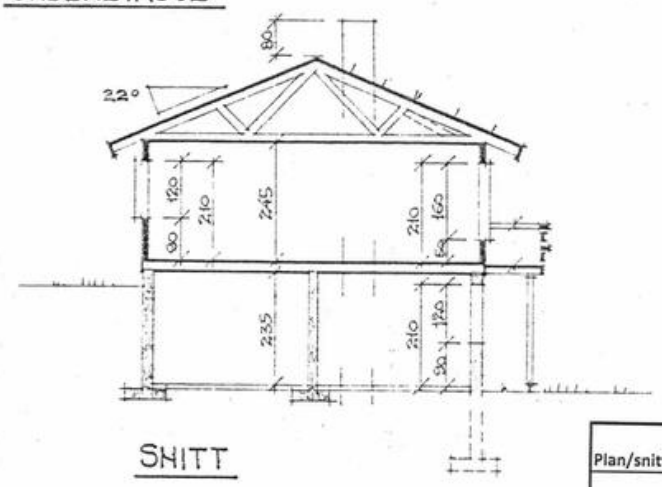
Fasade, ny	1:100
737/315 Helleristveien 8, Rolvsøy	28.08.2014



1. ETASJE

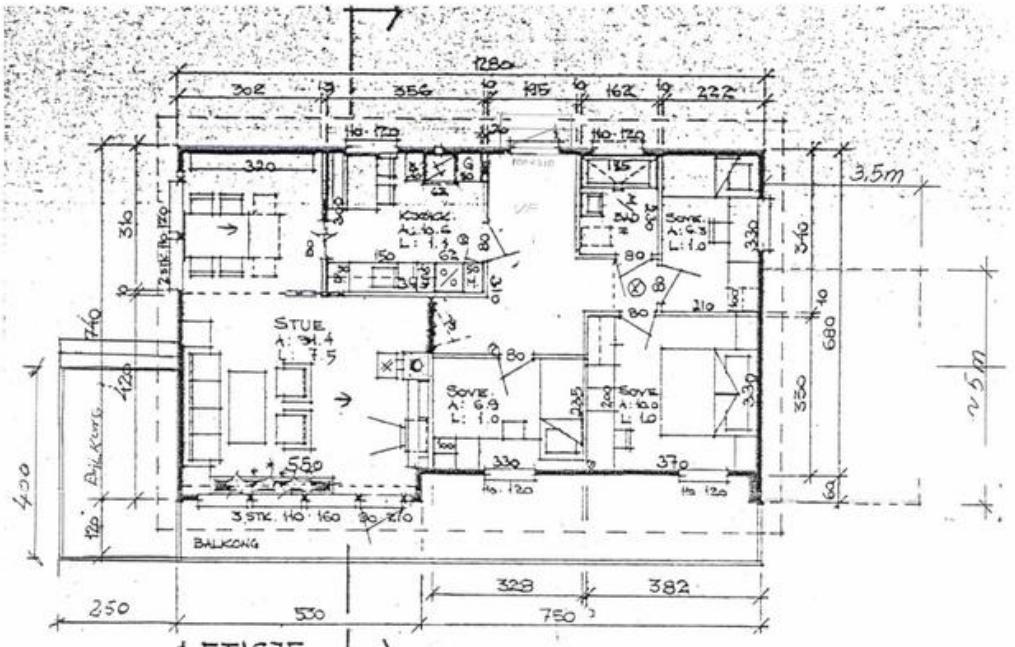


UNDERETASJE

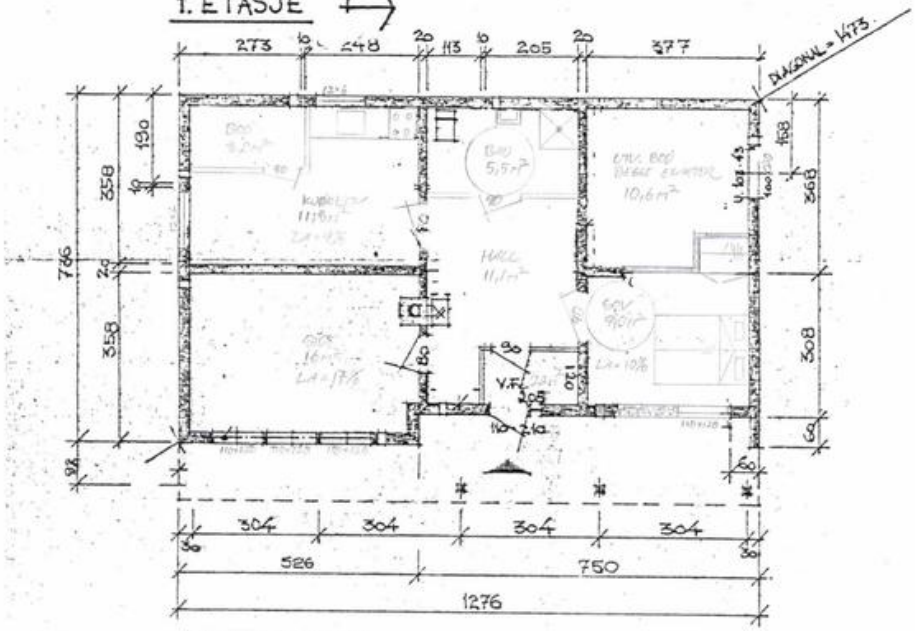


SNITT

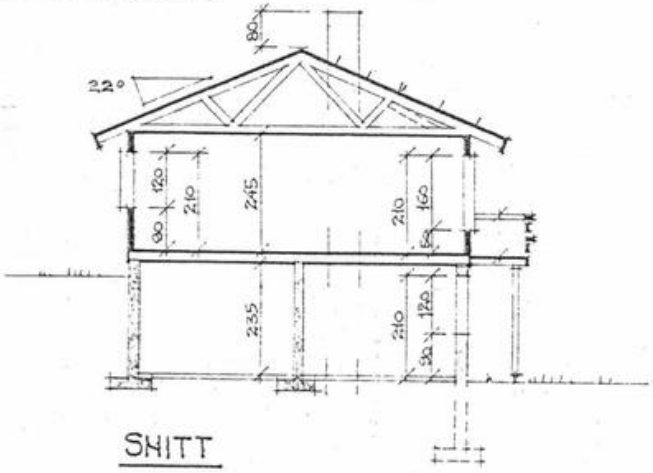
Plan/snitt, eksisterende	1:100
737/315 Helleristveien 8, Rolvsøy	28.08.2014



1. ETASJE

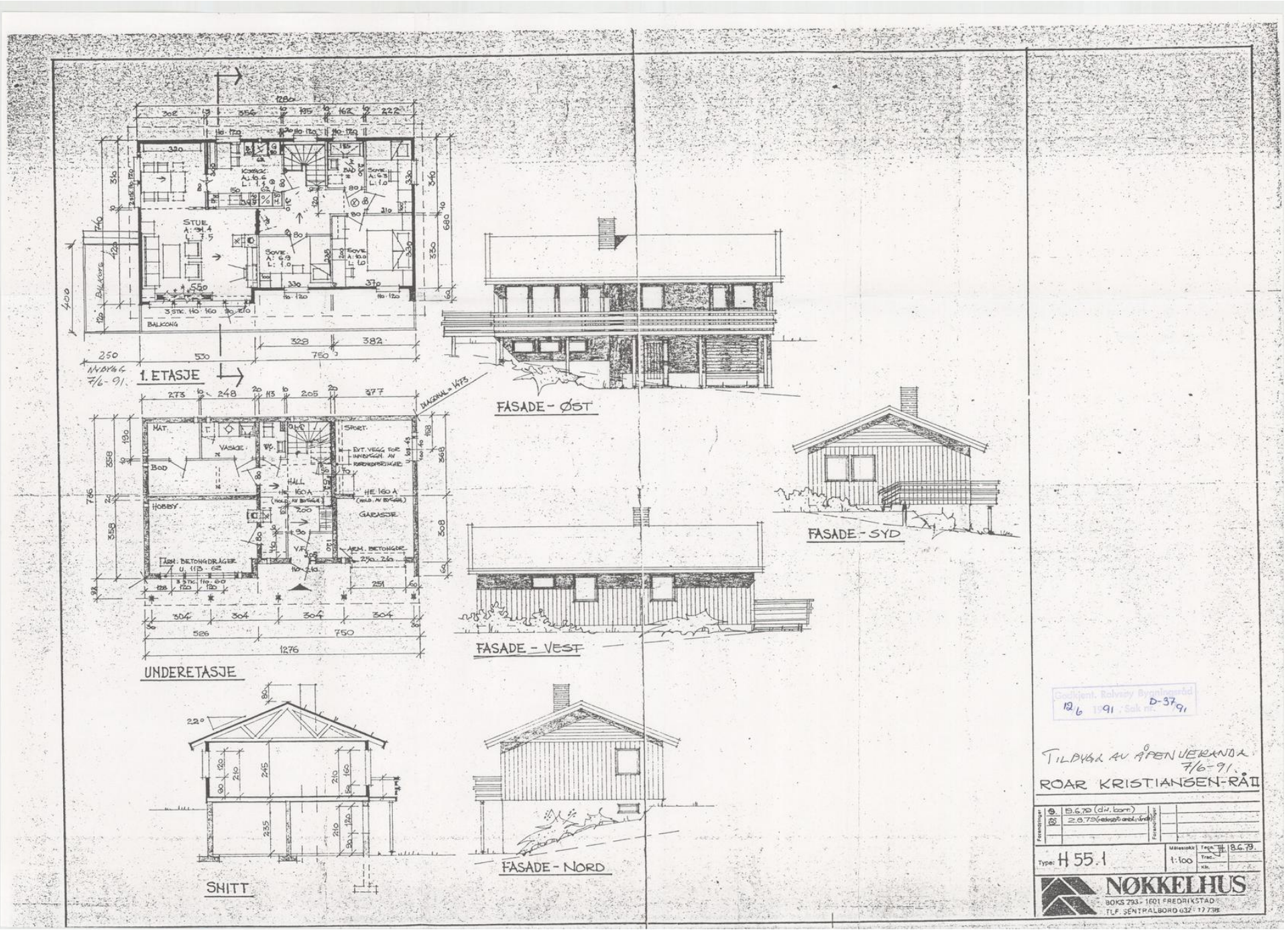


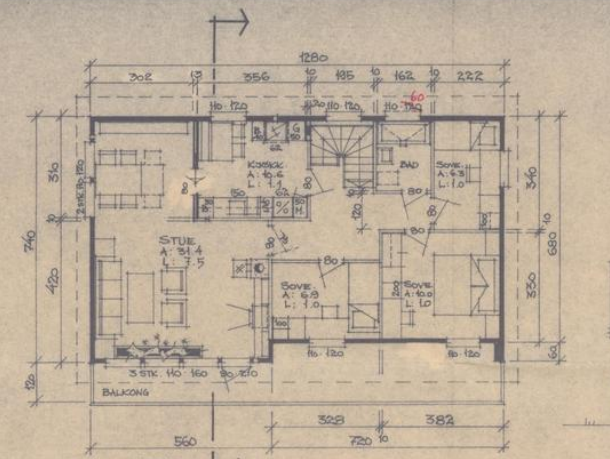
UNDERETASJE



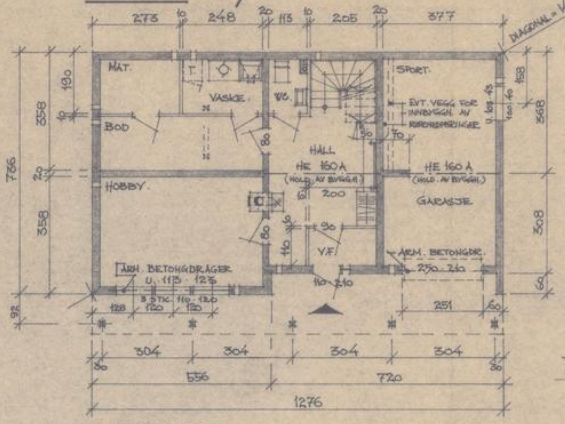
SNITT

Plan/snitt, ny	1:100
737/315 Helleristveien 8, Rolvsøy	28.08.2014

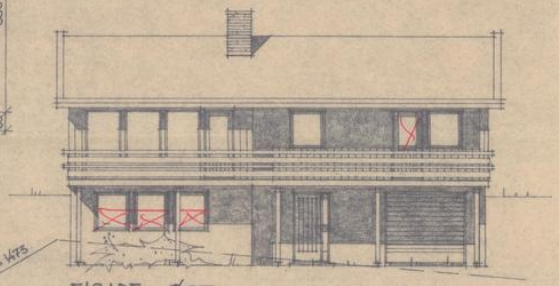

1. ETASJE
NYBYGG 7/6-91.
UNDERETASJE
SNITT
FASADE - ØST
FASADE - SYD
FASADE - VEST
FASADE - NORD
STUE
KJØKK.
SOVE.
BALKONG
HALL
HOBBY
BOD
VASKE.
GARASJE
SPORT.
HE 160 A
DIAGONAL = 1473
1280
1276
750
526
304
328
382
250
530
Gjelvik, Rælvsey Byggesaksbd
12/6 1991
D-37/91
TILBYGG AV ÅPEN VERANDA
7/6-91.
ROAR KRISTIANSEN-RÅ II
Type: H 55.1
1:100
8.6.79
NØKKELHUS
BOKS 793 - 1601 FREDRIKSTAD
TLF. SENTRALBORD 032 - 17 735



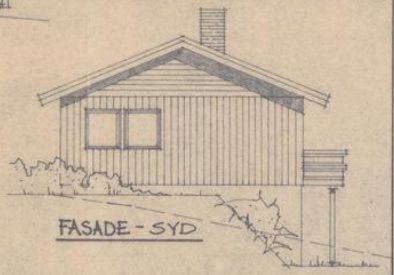
1. ETASJE



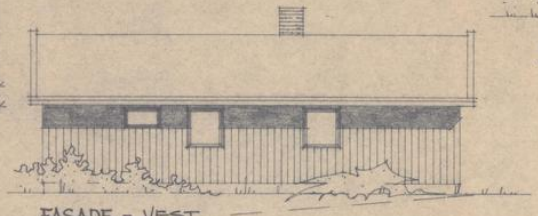
UNDERETASJE



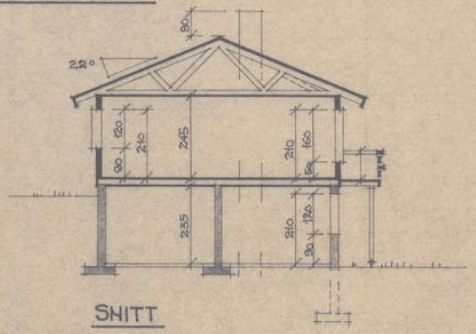
FASADE - ØST



FASADE - SYD



FASADE - VEST



SNITT



FASADE - NORD

pr. dato godkjent

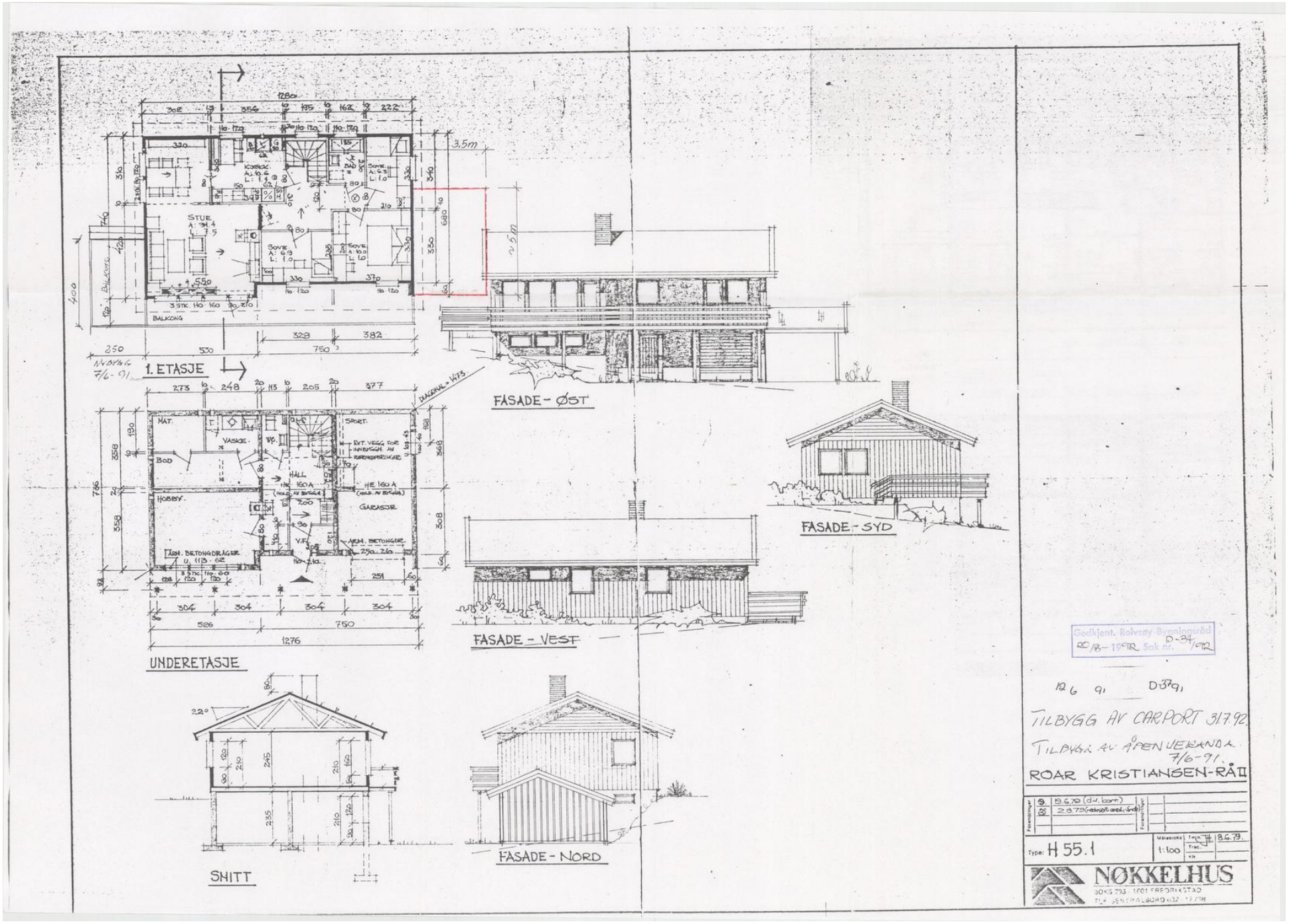
6 / 79

ROAR KRISTIANSEN-RÅ II

Forandringer	B. 19.6.79 (div. korr.)	Forandringer
Type: H 55.1	Målestokk 1:100	Tegn. 19.6.79.

NØKKELHUS
BOKS 293 · 1601 FREDRIKSTAD
TLF. SENTRALBORD 032 · 12736

Steindel, Stavanger. 900. 12.-77. Gjestein 43882


1. ETASJE
UNDERETASJE
FASADE - ØST
FASADE - SYD
FASADE - VEST
FASADE - NORD
SNITT
STUE
BALKONG
MAT.
VASKE.
BOD
HOBBY
HALL
GARASJE
SPISE.
BALKONG
3,5m
2,5m
22°
Godkjent. Rolvsøy Byggingsråd
80/B-1598 Sak nr. D-34/92
12 6 91 D 37 91
TILBYGG AV CARPORT 31.7.92
TILBYGG AV ÅPEN VERANDA 7/6-91.
ROAR KRISTIANSEN-RÅ II
Type: H 55.1
1:100
NØKKELHUS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.5.2026

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

Eiendomsrapport for 737 / 315 / 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 brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Påt. målebrev tl. 11.9.79/5282 i tomt nr. 128 av gnr. 137 bnr. 166 Rolvsøy.

DAGBOKFØRT kl. 24.01.84 00813 FREDRIKSTAD BYRETT

Jnr. 44/84
Mnr. 4/84

Påtegning

Under henvisning til delingslovens forskrift 1.6. av 19/10-79 med endringer av 3/2-83 er **Det avholdt delingsforretning over tnr. 128 av 137/166.**

Tomten har nå fått bnr. 315.

Rolvsøy, 19/1-84

Thore Eriksen

Thore Eriksen
leder oppmålingsavdelingen

Dok. avg. kr. 120,-

DAGBOKFØRT
10.05.84 04723
FREDRIKSTAD BYRETT

S K J Ø T E

Rolvsøy kommune skjøter overdrar herved til
Roar Kristiansen ..... pers.nr. 170539-[redacted]
parsellen Fjellskrenten ..... gnr. 137 ..... bnr. 315
i Rolvsøy.

Kjøpesum stor kr. 6.941,00 ..... kronersekstusennihundre og førtien 00/100 betales slik:

Kr. 3.470,50 betales ved undertegning av skjøte.
Restbeløp kr. 3.470,50 betales /forfaller tilbetaling 1.juni 1985 pluss 12 % rente på restbeløpet.

Særlige bestemmelser:

1. Parsellen har stedsvarig rett til adkomst over opparbeidet vei på selgerens grunn.

2. Parsellen overdras fri for enhver økonomisk heftelse.

3. Stikkledninger til parsellen fra og med tilkobling på kommunens hovedledning er overtatt av kjøperen og blir dennes eiendom og ansvar.

4. Kjøperen må finne seg i at det gjennom eller over parsellen føres ledninger for vann, avløp, elektrisk trøm, telefon og radio T.V.
Likeså finne seg i at eventuelle vedlikeholdsarbeider på ledningsanleggene blir utført.
Skader som påføres ved anlegg og vedlikehold av ledningene skal utbedres/erstattes omkostningsfritt for eieren.

5. Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen bæres av kjøperen.

Parsellen er tidligere bortsatt på festekontrakt som tomt nr. 128 av gnr. 137 bnr. 166 ,dat. 6/8-79
tinglyst 11/9-79 som herved begjæres slettet.

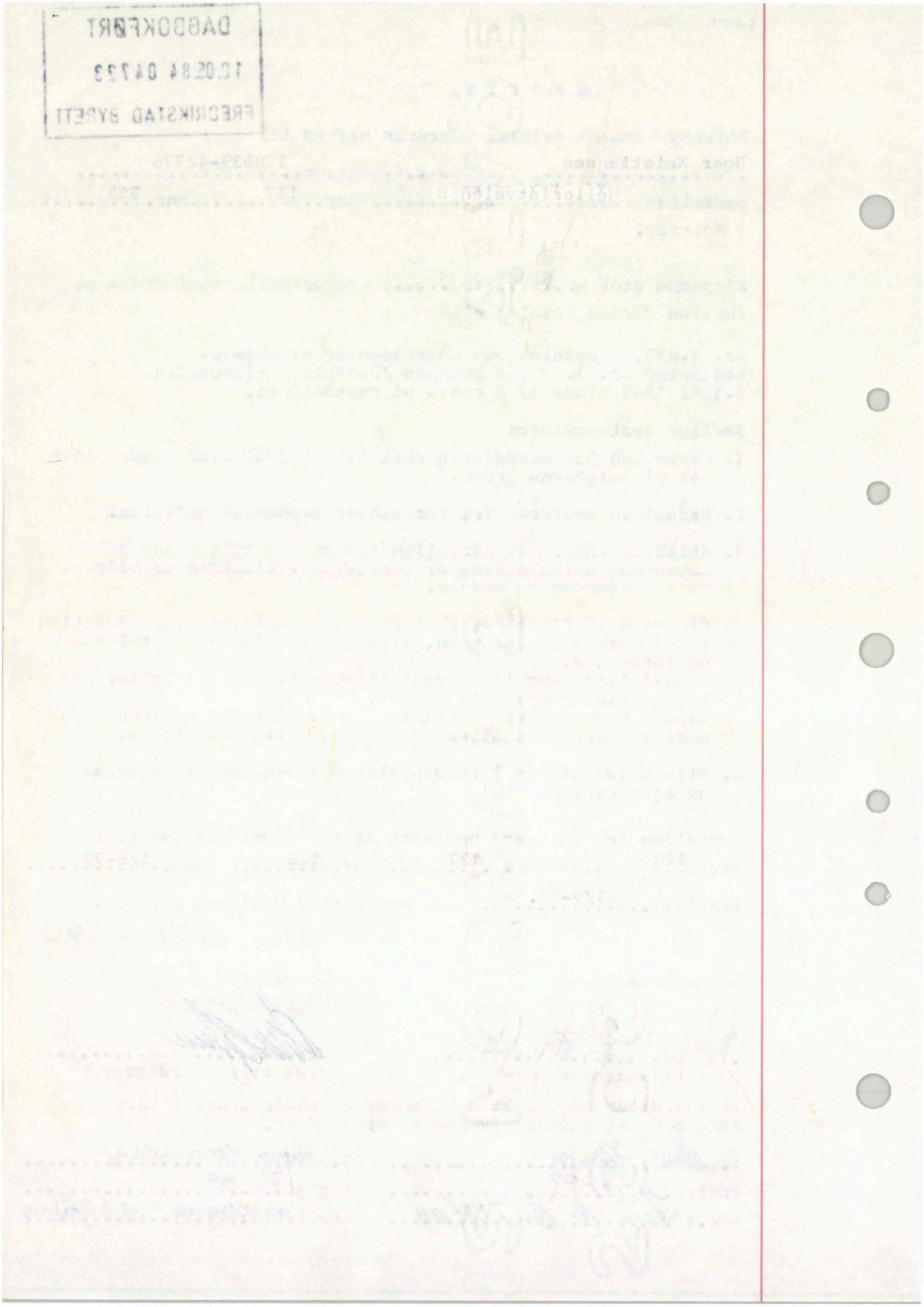
Rolvsøy, den 26/4-84.

Som kjøper
Roar Kristiansen

Som selger
ROLVSØY KOMMUNE
Arne Øren - ordfører

Vi bekrefter herved at dokumentet er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

1. [illegible] Født: [illegible] Adr.: [illegible] Fredrikstad
2. Solveig Torgersen Født: 6/11-55 Adr.: Kittesdo. 7, 1713 Grålum



Dokl. avg. 180.-.

DAGBOKFØRT Kfr.
10.05.84 04724 GN.TS
FREDRIKSTAD BYRETT

S K J Ø T E

Rolvsøy kommune skjøter og overdrar herved til
Arnfinn Larsen ..... pers.nr. 010235 [redacted]
parsellen Helle ..... gnr. 137 ..... bnr. 320,
i Rolvsøy.

Kjøpesum stor kr. 9.003,- kronernitusenogtre 00/100
betales slik:

kr. 3.001,- betales ved undertegning av skjøte.
Restbeløp kr. 6.002,- betales over 2 år med årlige avdrag på kr. 3.001,- pluss 12 % rente på det til enhver tid gjenstående beløp.
Første avdrag forfaller til betaling den 1.januar 1985, siste avdrag den 1.januar 1986.

Særlige bestemmelser:

1. Parsellen har stedsvarig rett til adkomst over opparbeidet vei på selgerens grunn.
2. Parsellen overdras fri for enhver økonomisk heftelse.
3. Stikkledninger til parsellen fra og med tilkobling på kommunens hovedledning er overtatt av kjøperen og blir dennes eiendom og ansvar.
4. Kjøperen må finne seg i at det gjennom eller over parsellen føres ledninger for vann, avløp, elektrisk strøm, telefon og radio T.V.
   Likeså finne seg i at eventuelle vedlikeholdsarbeider på ledningsanleggene blir utført.
   Skader som påføres ved anlegg og vedlikehold av ledningene skal utbedres/erstattes omkostningsfritt for eieren.
5. Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen bæres av kjøperen.

Parsellen er tidligere bortsatt på festekontrakt som tomt nr. 129 av gnr. 137 bnr. 166 dat. 26.6.1979 ... tinglyst den 11.09.1979 ..... som herved begjæres slettet.

Rolvsøy, den 13/4-84

Som kjøper
Arnfinn Larsen
.....
Arnfinn Larsen

Som selger
ROLVSØY KOMMUNE
.....
Arne Øren - ordfører

Vi bekrefter herved at dokumentet er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

1. [illegible] Thorsen
Født: 7/1-23
Adr. 1609 m.k. Ikea Fredrikstad

2. Odd Torgersen
Født: 6/11-55
Adr.: Kittesdo. 7, 1713 Grålum

enova

Energiattest



Adresse **Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296929**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193877044**
Gårdsnummer **737**	Bruksnummer **315**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 701 kWh**



Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY

Detaljering

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



Helleristveien 8, 1663 ROLVSØY

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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 urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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. Montér 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

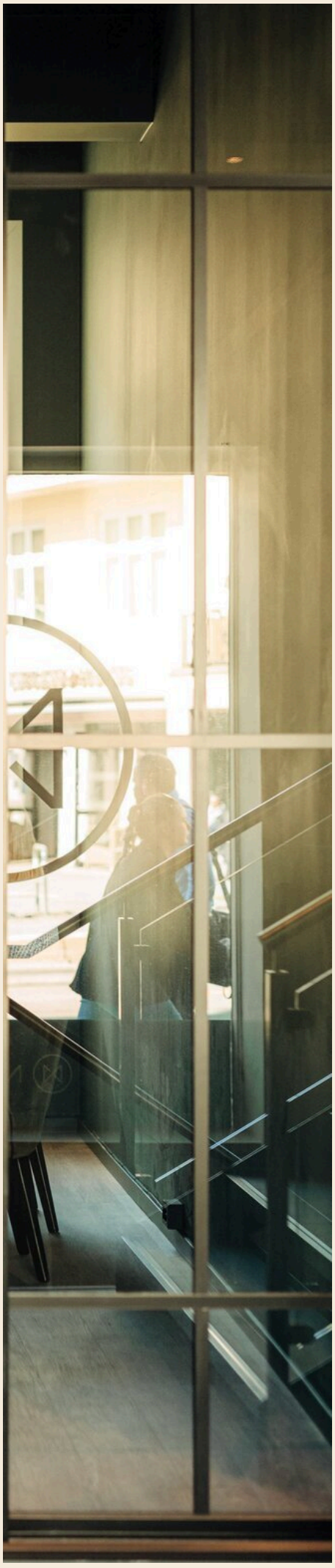
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

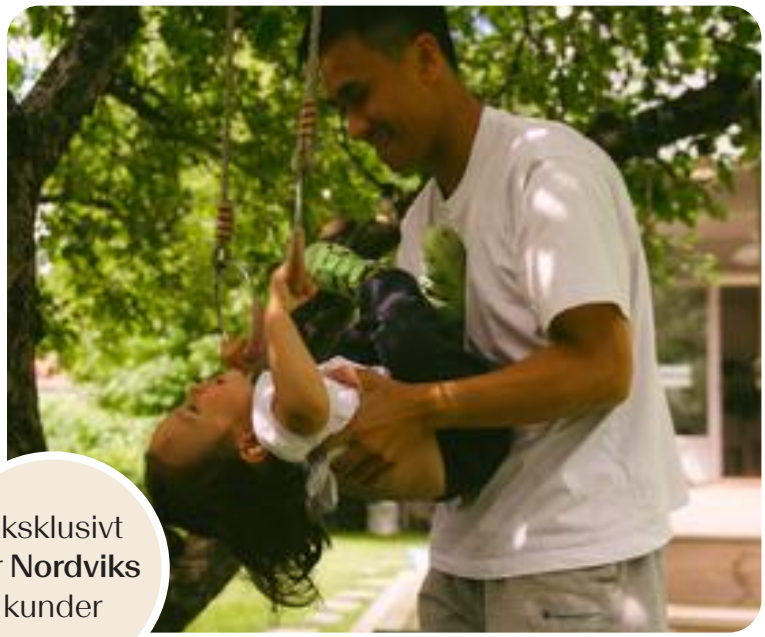
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0062/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Helleristveien 8 1663 ROLVSØY
Matrikkel: Gnr 737, bnr 315 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891