

Refsahlveien 72



Velkommen til

Refsahlveien 72



Salgsoppgaven produsert 8. april 2025

Ødegårdskilen - Torsnes

Helårshytte fra 2005 ved Ødegårdskilen. Solrike uteplasser, bilvei helt frem og kort rusletur ned til badestrand.

Prisantydning	3 690 000,-
Omkostninger	93 600,-
Totalpris	3 783 600,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	2005
Ansvarlig megler	Steffen Eng Johansen
Telefon	997 70 744
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lekker helårshytte ved Ødegårdskilen, med kort rusletur ned til sjø og strand. Her bor du fritt og skjermet, omkranset av kystfuru og svaberg, med et åpent og luftig utsyn mot omgivelsene. Eiendommen ligger solrikt til på et høydedrag, med flere lune og generøse uteplasser som inviterer til lange dager ute - fra morgenkaffe til sene sommerkvelder.

- Hytta er oppført i 2005 og holder en gjennomgående god standard, godt egnet for bruk hele året. Planløsningen er praktisk med to soverom i hovedhytta, i tillegg til hems og et separat anneks som gir ekstra sengeplasser - perfekt for familie og gjester. Området har et hyggelig hyttemiljø med velforening som ivaretar fellesområder, og det er mulighet for leie av båtplass. Her kan familien nyte hyttelivet hele året, og bilvei har du helt frem.

Arealer og innhold

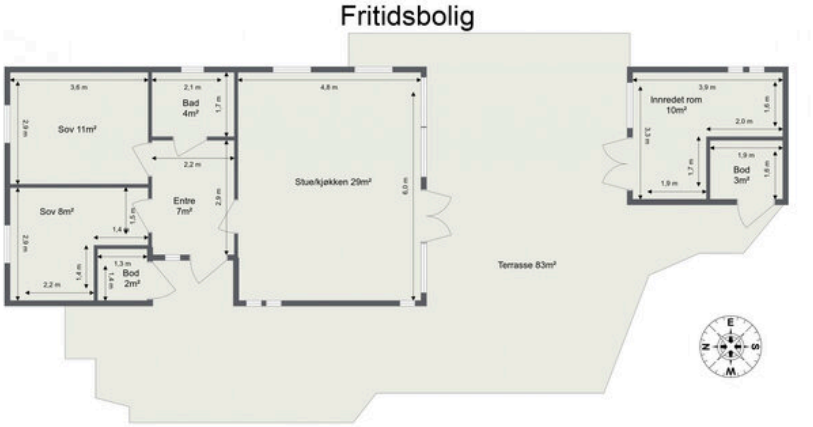
BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	83 kvm

Beskrivelse

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, hems.
BRA-e: 2 kvm. Bod med vaskemaskin.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 83 kvm.

Uthus/anneks
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Refsahlveien 72



Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Oppgitte mål og arealer må anses som omtrentlige og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet




























ATELIER HERBIER
FLEURS SÉCHÉES































Informasjon

Refsahlveien 72

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0090/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 696, bnr 2 (ideell andel 1/1) , fnr 40, fnr 40 i Fredrikstad kommune

Selgere
Beathe Mari Nesvåg
Odd Magne Nesvåg

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 803 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 83 kvm

Beskrivelse:
Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, hems.
BRA-e: 2 kvm. Bod med vaskemaskin.
Total BRA: 62 kvm.

TBA: 83 kvm.

Uthus/anneks
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Solforhold

Det er sol fra morgen til kveld på ulike deler av terrasse/tomt om sommeren.

Standard

Du møter først en hvitmalt gang - hvitt panel på vegger og i tak. Gulvet er hvitmalt tregulv. Dette gir en svært frisk atmosfære, og det er liten tvil om at du nettopp har entret et sommerhus. Fra gangen leder en stige opp til den romslige hemsen der man fint kan anrette noen sengeplasser til gjester.
Vi går inn i stuen. Her er flatene like hvite, og sørveggens store vindusflater bader rommet i sollys. Himlingen er åpen, og vi kjenner hvordan rommet oppleves luftig deilig å bevege seg i. På det høyeste løfter taket seg 4,15 meter! Spisestuen finner en utsøkt plass ved de store vinduene. Bakenfor ligger kjøkkenet - fullt utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, fryseskap og heltre benkeplate. Den friske innredningen kler rommet, og gjør dette til et avslappende og inspirerende sted å kokkelere. På gulvet står en peisovn med et langt, sort pipeløp. Det understreker takhøyden, og bidrar dessuten til god varmeutnyttelse. Dette er en hytte med god standard og komfort som du benytter hele året.
Baderommet har flislagt gulv, og veggpanel. Porselenservanten hviler fint på benkeplaten av tre, og dusjsonen har glassdører. Et vennlig og godt rom.
Det fins også et utvendig vaskerom her - gunstig om man tilbringer mange uker på hytta. Vaskerommet tilfredsstiller ikke våtrom-normens strenge krav, men er pent og funksjonelt.

Hovedboligens to soverom har samme utforming som resten av boligen - furupanel og tregulv, men flatene er ikke malt. Boligen har i det hele tatt gode materialer. Ekte gulv og trevegger varer mye lenger enn andre flater, og den naturlige variasjonen gir flatene liv.
Annekset har samme utseende og standard. Hvis vi ser på antallet soveplasser, så fins det fem i skikkelige senger, og om man legger opp 3-4 madrasser på hemsen, får man 8-9 sengeplasser. Du trenger med andre ord ikke å tilbringe sommeren alene.

Parkering

Biloppstillingsplass på felles parkeringsplass inkludert i festekontrakt.

Modernisering og påkostninger

- Selgere ble fortalt av forrige eier at pga vannlekkasje fra bod med vaskemaskin til veggen mot soverommet ble det revet og bygget nye vegger. Årstall for dette er usikkert.
- I 2015 ble det lagt inn helårsvann og kloakk samt bygd teknisk rom under hytta med varmtvannstank, stoppekraner og utluftingsventiler ved tømming av vannrør. Det er en varmeovn der og tinekabel ved frosne rør. Dette har ikke vært et problem.
- Det skal ligge en fiberkabel i tekniske rommet hvis det er ønskelig med påkobling. Velet kan gi mer informasjon om fiberkabel.
- Nye markiser ble montert for 2 år siden.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DM bygg AS, org nr.

996192822 Tilkobling av vann og avløp til ØVA SA Teknisk rom under hytte for tilkobling av vann og avløp

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ble ikke oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Som ved nybygg. Har ikke dokumentasjon fra byggherre

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?
Nei
Eventuell kommentar: Ble informert fra eier om at det ble utført reparasjon av bod etter vannlekkasje, men har ingen dokumentasjon på dette.

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, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroinstallatør Kjærsund AS. Ny termostat på bad 02.10.2023. Kurs til varmekabler i teknisk rom utført av Bravida i henhold til krav fra entreprenøren for tilkobling av vann og avløp. Finner imidlertidig ikke samsvarserklæringen for denne.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DM bygg AS, org nr. 996192822
Tilkobling av vann og avløp til ØVA SA Teknisk rom under hytte for tilkobling av vann og avløp

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?
Nei
Arbeid som er utført: Annex ble bygget i 2010. Har oppgitt ufaglært da vi ikke har dokumentasjon på annekset.

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

Beskriv: Til knyttet Ødegårdkilen vann- og avløpslag SA

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Eivind Engseth AS. Graving og legging av rør til vann og avløp til egen hytte og via tomt til andre eiendommer.

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?
Ja.
Beskriv: 2 fliser med sprekker men ikke i dusjsonen.

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)
Ja
Beskriv: Saltutsalg innvendig på mur til teknisk rom. Noe vann under hytten mot teknisk rom.

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.
Ja
Beskriv: Har vært maur i teknisk rom under hytten.

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?
Nei

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? Salg oppgave og takst fra Takstmann Stig Tangenes MNTF . 22. 05.2011.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Kun midlertidig brukstillatelse. Utvendig farge står oppgitt som grunn, men hvit benyttes av flere andre så årsaken til dette er ikke kjent. Anneks er oppgitt som tatt i bruk i min eiendom på kommunen. Byggetillatelse er gitt sksnummer 2010/7895 Fredrikstad kommune

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?
Nei

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
Eventuell kommentar: Festeavgift regulereres hvert tiende år. Regulert fra Feb. 2025 .

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

Tilleggsinformasjon:
Varmtvannsbereder er frakoblet elektrisk i teknisk rom. Ved mye tapping av varmt, eller ved oppstart med kaldt vann i tank, blir trykket høyt og gir noe drypp fra sikkerhetsventil.

Bygningssakkyndig

Jostein Mathisen

Byggemåte

Hytta er bygget på murte pilarer mot fjell/stein samt noe løsere masser. Bjelkelag utført som stubbloftkonstruksjon. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2004. Takvindu og ytterdører av samme alder. Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Pilarer lang langvegg mot øst står dels på løsere masser som virker å være skyllet bort under deler av pilarer. Kan føre til bevegelser i bygget over tid og stabiliserende tiltak kan vurderes.

1.3 Terrengforhold
Det er fuktig jord og dannelse av dammer ved konstruksjoner nære terreng og dette kan føre til økt fuktbelastning og følgelig skader. Tomtens utforming gjør det vanskelig å etablere anbefalt fall på terreng bort fra bygget. Tiltak for bortledning av vann og hindring av oppsamling under hytta samt bedre fuktsikring av konstruksjoner nære terreng anbefales.

2.1 Yttervegger
Det ble observert porøst trevirke, noe råte samt sprekker nederst på bord stedvis og lokale utbedringer kan
påregnes. Deler av kledning og veggkonstruksjon ligger nære terreng og dette gir risiko for fuktopptrekk og råteskader over tid. Avstand mellom klemlekter på vindtetting og liggende spikerslag i bunnen er større en anbefalt og her kan mus trenge inn.

3.1 Vinduer og ytterdører
Terrassedør og dør til bod tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. Manglende oppbrett på ender og opp bak kledning på beslag gir risiko for vanninntrenging. Utvendig avflassing på karmer, rammer og terskler gir redusert

motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Takstein har bortvasket toppsjikt og en del mose. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot vann samt at mose binder vann og øker fuktbelastning på tekking. Stein ved luftehatt og beslag på skorstein ligger ikke godt mot øvrig del av tekking og gir risiko for lokal vanninntrengning. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og for å opprettholde forventet levetid
for tekking.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Deler av understøtter består av trepilarer dirkete mot terreng. Disse samt del av bjelkelag som ligger nære terreng får økt fuktbelastning og kan råtne over tid. Noe enkel fundamentering virker også å ha ført til lokale skjevheter. Deler av gulvbord ligger tett og begrenser avrenning av vann. Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

7.1.1 Bad Overflater vegger og himling
-Fliser har varierende fuger og trapping på mønster. Hovedsakelig estetikk konsekvens, men tegn på ufagmessig
utførelse.
-Det er noe avflasset maling i himling. Dette kommer som oftest av høy fuktbelastning og kan gi følgeskader over tid.
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. Dørblad har svellet i bunnen.
-Vegger med panel i våtsone kan ikke anses som fuktbestandig og vanntett og risiko for vanninntrenging i
bakenforliggende konstruksjon er til stede.

7.1.2 Bad Overflater gulv
-Fliser har varierende fuger og trapping på mønster. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på ufagmessig utførelse.
- Riss som går over to fliser ca. midt på gulvet indikerer manglende underliming eller bevegelser i gulvet. Det er bom under enkelte fliser som gir risiko for ytterligere oppsprekking.
-Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er i samme høyde som sluk. Det blir liggende vann på gulv ved spyling og kant for dusjdører hindrer også vann i renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
- Vegger med panel i våtsone kan ikke anses som fuktbestandig og vanntett og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Det er heller ikke tett rundt gjennomføringer under servant.
- Membran fra 2005 har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner har større risiko for utettheter som kan føre til vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

8.1 Kjøkken
Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell, men med noen skjeve fronter, avflassinger, sår og merker som tilsier at fornyinger kan planlegges. Gulvet har sår og merker samt noe knirk. Normal ut ifra alder og type gulv.
Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i

rom der personer oppholder seg da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Glassplate mot vegg bak platetopp er ikke festet.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. Det ble påvist noe mangelfull klamring av vannrør. Dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke
koblingspunkter og sammenføyninger og føre til lekkasjer.

10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller automatisk lekkasjetopper og har ikke rør fra
sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt og ved eventuelle lekkasjer så kan nærliggende
konstruksjoner bli skadet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
1.2 Krypekjeller
- I teknisk rom er det fukt nederst på vegger og langs gulv inntil vegger. Det ligger vann inntil veggen på utsiden og dette trekker inn i veggkonstruksjonen og det tekniske rommet. Utvendige tiltak på terreng bør utføres slik at vann ledes bort og partiell utbedring av vegger kan påregnes.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.

Alle hvitevarer medfølger; kjøleskap med liten frys, oppvaskmaskin, komfyr, fryseskap og vaskemaskin. Frittstående radiatorer og elektrisk frittstående terrassevarmer medfølger også.

Øvrig innbo kan kjøpes etter nærmere avtale.

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.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Varmekabler på badet. Elektriske ovner. Vedfyring i lukket vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk for 2024 på 5 643 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 989,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt fritidsbolig, felles hytterenovasjon, fastgebyr vann og avløp, akonto vann og avløp, branntilsyn.

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

Velavgift

Kr 200,- pr. år

Kontigent - Refsahlholmen velforening (2024)

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kontigent, Refsahlholmen veilag (2024): 825 kr
- Kontigent, Ødegårdkilen vann- og avløpslag (2024): 3450 kr
- Ekstra parkeringsplass på nedsiden av hytta leies for kr 600 årlig.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 830,- pr. 01.01.2025

Eiendomsskatten er estimert til kr. 4.830,- og er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Kr 286 575,- pr. 2023

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

9199402

Polisenr: Storebrand

TV/Internett/Bredbånd

Dratt kabel for fiber til teknisk rom. Ikke påkoblet per i dag.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 689 kvm (Festetomt)

Bilen parkeres nesten helt inntil hytta og man går de siste meterne bort. Parkeringsretten som medfølger i festekontrakten har adkomst fra nordsiden, mens ekstra parkeringsplass på østsiden av tomta leies for kr. 600,- årlig. Det er denne som har blitt mest brukt av eierne selv.

Vi møter en gruset gårdsplass, med noe gressplen langs sidene. Ellers er hytta omgitt av naturlig vegetasjon som lyng, mose, svaberg og furu. Tomten er 0,7 mål

stor og festet. Den er for det meste flat, men skråner ned østover mot den smale veien nedenfor. I denne retningen ser vi høyreist skog, vi merker vi er ute i naturen. Hytta fra 2005 er kledd i hvitmalt tømmermannspanel og har saltak. Vi ser et takvindu, og for øvrig et pent antall vinduer, spesielt på vestsiden. I 2015 ble hytta tilkoblet både vann og avløp, så her kan du oppleve en normal hjemmekomfort. Terrassen er større enn boligen selv. Helt fra inngangsdøren, langs siden og rundt på sørsiden brer seg - i flukt med husveggene. Ved å flytte seg rundt er du sikret sol fra tidlig til sent. Det er her du setter deg og nyter sommerfrokosten, fortsatt dryppende i solsteken etter morgenbadet nede på stranda. Terrassens sørside fikk montert nye markiser i 2022, så du sitter godt i forskjellig vær. Rett overfor hytta, mot terrassen, er det reist et anneks. Dette ble oppført i 2010 med en dobbelseng, romslig og med store vinduer ut mot terrassen.

Tomten er festet. Bortfester er Lasse Nilsen. Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 12.467,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2025, neste regulering er i 2035.

Bortfester har forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.
Festeavtalen inneholder begrensninger på følgende:
-Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke. Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke.

Det er aktuelt for grunneier med innløsning av tomten ifølge svarskjema fra grunneier datert 17.03.2025. Festeren kan ikke kreve innløsning av tomta iht. Festekontrakt. Grunneier opplyser også å omfattes av Landbruksunntaket – fester har derfor ikke krav på å innløse tomten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 12 467,- pr. år
Festekontrakt datert: 09.06.2004
Festetid: Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.

Regulering av festeavgift: Sist regulering i 2025. Neste regulering i 2035.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Iht. Svarskjema fra grunneier er det aktuelt for bortfester med innløsning av tomten.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Refsahlveien 72 ligger ca. 16 minutter sørøst for Fredrikstad sentrum ved det landlige tettstedet i Torsnes. Her vokser klynger av edelløvskog innimellom bølgende åkre i et kulturlandskap med rik historie. I Torsnes sentrum finner man matbutikker, gårdsutsalg og gartneri. Dette ressurssterke lokalsamfunnet har forøvrig eget idrettslag, sykehjem og forsamlingshus. Stedet har flere aktive gårdsbruk og om høsten driver man elgjakt. Her finner man noen av distriktets

mest populære badeplasser - Bevø camping og Humlekjær med klipper og svaberg. Det er populært å sykle her. På veien ser man landskapet åpne seg og strekke seg flatt med store sivbelter ut mot vannet. Kystfuru, holmer og svaberg forteller at skjærgården nærmer seg. Høydedraget som hytta ligger på, ser ut over Ødegårdskilen. Herfra kommer man raskt ut til Hvaler med båt og i motsatt retning når man enkelt Karlsøya og Ullerøy i tillegg til alle de fine holmene mellom.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.07.2005. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
- "Fritidsboligen er ikke fargesatt med respekt for naturgitte omgivelser."

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for anneks/uthus, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Anneks er registrert som "Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk" i matrikkelrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet Ødegårdkilen vann- og avløpslag for helårsvann.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål/Hensynssone: 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse
Godkjent/vedtatt: 15. juni 2023

Eiendommen er ikke regulert.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/696/2/40:
25.02.2005 - Dokumentnr: 2627 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 5 500 - NB: Oppjustert til kr. 12.467,-
Pant for forfalt festeavgift

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester
Bestemmelser om regulering av leien
Forkjøpsrett for grunneier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2005 - Dokumentnr: 2627 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:696 Bnr:2

25.02.2005 - Dokumentnr: 2627 - Urådighet
Gjelder feste
Grunneiers samtykke ved overdragelse

21.03.2025 - Dokumentnr: 325740 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.12.1981 - Dokumentnr: 404639 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:696 Bnr:2
MÅLEBREV SOM OPPRETTER FESTENUMMER

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

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

25.02.2005 - Dokumentnr: 2627 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:696 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:696 Bnr:95
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:696 Bnr:96
Bestemmelse om garasje/parkering
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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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 overtakelsen.

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.

Hytteforsikring 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.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging inkl. interiørveiledning kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (kostnadsfrie privatvisninger) kr. 2

900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 028,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 149 218,- 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. 3 900,-.

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 30. mars 2026

Ansvarlig megler

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 99770744

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).

Vedlegg

Refsahlveien 72

Refsahlveien 72

Avstand til sjø

278 m

Avstand til byer

Fredrikstad	18 min
Oslo	1 t 28 min

Aktiviteter

Bevø badeplass	10 min
Fredrikstad ridesenter	12 min
Vispen badeplass	14 min
Kongstenbadet	14 min
Kongsten Fort	14 min
Gamlebyen i Fredrikstad	14 min
Brandstorp Gård	16 min
St. Croix huset	16 min

Sport

Torsnes skole	7 min
Lyarkollen balløkke	7 min
Actic Kongstenhallen	14 min
Expressgym Sellebakk	17 min

Dagligvare

Coop Prix Torsnes	6 min
Kiwi Borgarveien	13 min

Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min 11.8 km
Refsahlveien Linje 113, 123	18 min 1.4 km
Refsahlstubben Linje 113, 123	20 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 51 min

Varer/Tjenester

Østsiden Storsenter	16 min
Torvbyen	18 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	14 min
Vitusapotek Østsiden Storsenter	16 min
Østsiden Vinmonopol	14 min
Væstertorvet Vinmonopol	19 min





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

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Refsahlveien 72
1634 Gamle Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 18/03/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:696, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Beathe Mari Nesvåg og Odd Magne Nesvåg
Seksjonsnr:	
Festenr:	40
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 689 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se salgsoppgave
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2005

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.03.2025 og 17.03.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaringer. Normalt møblert fritidsbolig.
Oppdragsgiver:	Beathe Mari Nesvåg og Odd Magne Nesvåg
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler lagt på avtalt sted.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med singel i gårdsplass samt noe plenareal og variertbeplanting. For øvrig fjell i dagen, jordmasser og naturlig vegetasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er bygget på murte pilarer mot fjell/stein samt noe løsere masser. Bjelkelag utført som stubbloftkonstruksjon. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2004. Takvindu og ytterdører av samme alder. Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytta fremstår i hovedsak funksjonell og normalt vedlikeholdt. Alder på enkelte bygningsdeler, rom og installasjoner tilsier allikevel at det kan planlegges fornyinger og videre løpende vedlikehold.

ANNET:

OPPVARMING:
-Varmekabler på badet.
-Elektriske ovner.
-Vedfyring i lukket vedovn.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert i entre.
-Brannslukningsapparat plassert i soverom ved bad.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring dra 2025 og oppdatert erklæring fra 2026
Spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

ENTRÉ: malt panel, malt panel, malt treguvl
2 SOVEROM: panel, panel, tregulv
BAD: malt panel/fliser, malt panel, fliser
STUE/KJØKKEN: malt panel, malt panel, malt treguvl
BOD MED VASKEMASKIN: panel, panel, fliser

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår i funksjonelt stand. Normal alder- og bruksslitasje.
-Punktvis knirk, fjæring og sår/merker i gulv.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

BOD MED VASKEMASKIN:
-Det er sluk i rommet som lekkasjesikring, men rommet er ikke å anse som et våtrom og derfor heller ikke vurdert med full våtromskontroll i rapporten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av eiendommen. Det ble gjennomført befaring og utarbeidet tilstandsrapport i mars-april 2025. Det ble gjennomført ny befaring for oppdatering av rapporten i mars 2026.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eiere opplyser om:

2010:
-Oppføring av uthus/anneks.

2015:
-Tilkobling av vann og avløp via lokalt VA-lag.

2022:
-Montert nye markiser.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:
BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Fritidsbolig	60	2		83
SUM BYGNING	60	2		83
SUM BRA	62			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus/anneks		13		
SUM BYGNING		13		
SUM BRA	13			

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:

FRITIDSBOLIG: entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken.

BRA-e:

FRITIDSBOLIG: bod med vaskemaskin.
ANDRE BYGNINGER: uthus/anneks.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde fritidsbolig: 2,26-4,15 meter.

TBA:
-På grunn av utformingen av terrassen så tas det forbehold om avvik fra oppgitt areal TBA.

GARASJE / UTHUS:

UTHUS/ANNEKS:
-Bygget på pilarer mot grunnen og bjelkelag i stubbloftkonstruksjon som ligger nære terreng.
-Yttervegger oppført i bindingsverk med tømmermannspanel utvendig.
-Vinduer med 2.lags glass.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

18/03/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunnen består av fjell, stein samt jordmasser og torv. I følge kart fra NGU så består grunnen av bart fjell. Hytta er bygget på murte pilarer mot fjell/stein samt noe løsere masser.

Merknader:

-Pilarer langs langvegg mot øst står dels på løsere masser som virker å være skyllet bort under deler av pilarer. Kan føre til bevegelser i bygget over tid og stabiliserende tiltak kan vurderes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er hovedsakelig åpent kryprom under hytta samt et lite lukket teknisk kryprom.

Merknader:

-Det ble påvist punktvise utettheter på underside av bjelkelaget. Dette kan føre til varmetap og inntrengning av mus/skadedyr og tetting bør utføres. Et større hull som ble påvist i 2025 er utbedret før befaringen i 2026. Tettet med teip.
-I teknisk rom er det fukt nederst på vegger og langs gulv inntil vegger. Det ligger vann inntil veggen på utsiden og dette trekker inn i veggkonstruksjonen og det tekniske rommet. Utvendige tiltak på terreng bør utføres slik at vann ledes bort og partiell utbedring av vegger kan påregnes.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt og under hytta består av fjell/stein og jord hovedsakelig. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære hytta.

Merknader:

-Det er fuktig jord og dannelse av dammer ved konstruksjoner nære terreng og dette kan føre til økt fuktbelastning og følgelig skader. Tomtens utforming gjør det vanskelig å etablere anbefalt fall på terreng bort fra bygget. Tiltak for bortledning av vann og hindring av oppsamling under hytta, samt bedre fuktsikring av konstruksjoner nære terreng anbefales.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning
-Kledning fremstår som jevnlig overflatebehandlet.

Merknader:

-Det ble observert porøst trevirke, noe råte samt sprekker nederst på bord stedvis og lokale utbedringer kan påregnes. Forholdende reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan over tid føre til ytterligere skader på kledning og bakenforliggende konstruksjon.
-Deler av kledning og veggkonstruksjon ligger nære terreng og dette gir risiko for fuktopptrekk og råteskader over tid.
-Avstand mellom klemlekter på vindtetting og liggende spikerslag i bunnen er større en anbefalt og her kan mus trenge inn å gjøre skade i konstruksjoner.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2004. Takvindu og ytterdører av samme alder.

Merknader:

-Terrassedør og dør til bod tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. Manglende oppbrett på ender og opp bak kledning på beslag gir risiko for vanninntrenging.
-Utvendig avflassing på karmer, rammer og terskler gir redusert motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjonen er helt lukket og god vurdering av oppbygning og funksjonalitet kunne ikke utføres.

Merknader:

-Spalter i takutstikk indikerer normal løsning for ventilering.
-Det ble ikke observert større svanker eller planavvik på takflater.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2005

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av su-takplater, 11mm sløyfer, 36mm lekter og tekking av betongtakstein fra 2005. Inspisert fra stige i takfot, fra takvindu og fra bakkeplan.

-Det er ikke montert stige på tak opp til skorstein.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

Merknader:

-Takstein har bortvasket toppsjikt og en del mose. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot vann samt at mose binder vann og øker fuktbelastning på tekking.
-Stein ved luftehatt og beslag på skorstein ligger ikke godt mot øvrig del av tekking og gir risiko for lokal vanninntrengning.
-Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og for å opprettholde forventet levetid for tekking.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet har lukkede konstruksjoner uten mulighet for kontroll av oppbygning og funksjonalitet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE
Stor sammenhengende terrasse ved hytta og anneks. Varierende høyder mot terreng og varierende fundamentering.

-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk er lavere enn tidligere krav på 0,9 meter. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

Merknader:

-Deler av understøtter består av trepilarer dirkete mot terreng. Disse samt del av bjelkelag som ligger nære terreng får økt fuktbelastning og kan råtne over tid. Noe enkel fundamentering virker også å ha ført til lokale skjevheter.
-Deler av gulvbord ligger tett og begrenser avrenning av vann. Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

UTSTYR:
-Benkeplate i tre med servant porselen og 1-greps blandebatteri.
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Fliser har varierende fuger og trapping på mønster. Hovedsakelig estetikk konsekvens, men tegn på ufagmessig utførelse.
-Det er noe avflasset maling i himling. Dette kommer som oftest av høy fuktbelastning og kan gi følgeskader over tid.
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. Dørblad har svellet i bunnen.
-Vegger med panel i våtsone kan ikke anses som fuktbestandig og vanntett og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

Merknader:

-Fliser har varierende fuger og trapping på mønster. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på ufagmessig utførelse.
-Riss som går over to fliser ca. midt på gulvet indikerer manglende underliming eller bevegelser i gulvet. Det er bom under enkelte fliser som gir risiko for ytterligere oppsprekking.
-Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er i samme høyde som sluk. Det blir liggende vann på gulv ved spyling og kant for dusjdører hindrer også vann i renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

-Vegger med panel i våtsone kan ikke anses som fuktbestandig og vanntett og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Det er heller ikke tett rundt gjennomføringer under servant.
-Membran fra 2005 har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner har større risiko for utettheter som kan føre til vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med profilerte fronter
-Heltre benkeplate.
-Oppvaskkum i porselen med 1-greps blandebatteri
-Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin

Merknader:

-Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell, men med noen skjeve fronter, avflassinger, sår og merker som tilsier at fornyinger kan planlegges.
-Gulet har sår og merker samt noe knirk. Normal ut ifra alder og type gulv.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Glassplate mot vegg bak platetopp er ikke festet.

9. Rom under terreng
10. VVS
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør av plast.

-Stoppekran er plassert i teknisk rom under hytta og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det opplyses at del av anlegg som går til bod med vaskemaskin og utedusj ikke er frostsikret.

Merknader:

-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Det ble påvist noe mangelfull klamring av vannrør. Dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke koblingspunkter og sammenføyninger og føre til lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter som er merket med produksjonsår 2009. Plassert i teknisk rom under hytta.

Merknader:

-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller automatisk lekkasjetopper og har ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt og ved eventuelle lekkasjer så kan nærliggende konstruksjoner bli skadet.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Avtrekksvifte montert på badet.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til bygningens alder og bruk (fritidsbolig).

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer og 10 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Installasjon av stikk og støpsel til komfyrtopp. Utført av Kråkerøy Elektriske AS, datert 20.07.2005.
-Installasjon av tilførsel og jordfeilautomat til anneks. Utført av Kråkerøy Elektriske AS, datert 22.07.2008.
-Skiftet termostat på bad. Programmert som romføler. Utført av Elektroinstallatør Kjærsund AS, ikke datert.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Vi finner ingen rapporter på denne adressen hos oss.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ukjent, men det mangler erklæring for installasjonen i hytta.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Loftet er innredet som soverom, men mangler tilfredsstillende takhøyde, dagslys, rømningsvei og godkjent trapp/adkomst og er ikke lovlig til bruk for varig opphold.
-Tegninger som er tilsendt fra byggesaksarkivet viser kun fritidsboligen samt del av terrasse mot syd. Eier har tegninger av fasadetegninger av uthus/anneks, men det er ukjent om dette og store deler av terrasse er lovlig oppført og hva som eventuelt er godkjent bruk av uthus/anneks. Ytterligere undesøkelser anbefales.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/fritidsbolig. Datert 15.07.2005. Tiltak som er søkt om etter 1.1.1998 kan det og skal det søkes om ferdigattest for.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Det anbefales ytterligere undersøkelse av overnevnte forhold og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Pilarer lang langvegg mot øst står dels på løsere masser som virker å være skyllet bort under deler av pilarer. Kan føre til bevegelser i bygget over tid og stabiliserende tiltak kan vurderes.
1.3	Terrengforhold
	-Det er fuktig jord og dannelse av dammer ved konstruksjoner nære terreng og dette kan føre til økt fuktbelastning og følgelig skader. Tomtens utforming gjør det vanskelig å etablere anbefalt fall på terreng bort fra bygget. Tiltak for bortledning av vann og hindring av oppsamling under hytta, samt bedre fuktsikring av konstruksjoner nære terreng anbefales.
2.1	Yttervegger
	-Det ble observert porøst trevirke, noe råte samt sprekker nederst på bord stedvis og lokale utbedringer kan påregnes. Forholdende reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan over tid føre til ytterligere skader på kledning og bakenforliggende konstruksjon. -Deler av kledning og veggkonstruksjon ligger nære terreng og dette gir risiko for fuktopptrekk og råteskader over tid. -Avstand mellom klemlekter på vindtetting og liggende spikerslag i bunnen er større en anbefalt og her kan mus trenge inn å gjøre skade i konstruksjoner.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Terrassedør og dør til bod tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. Manglende oppbrett på ender og opp bak kledning på beslag gir risiko for vanninntrenging. -Utvendig avflassing på karmer, rammer og terskler gir redusert motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takstein har bortvasket toppsjikt og en del mose. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot vann samt at mose binder vann og øker fuktbelastning på tekking. -Stein ved luftehatt og beslag på skorstein ligger ikke godt mot øvrig del av tekking og gir risiko for lokal vanninntrengning. -Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og for å opprettholde forventet levetid for tekking.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Deler av understøtter består av trepilarer dirkete mot terreng. Disse samt del av bjelkelag som ligger nære terreng får økt fuktbelastning og kan råtne over tid. Noe enkel fundamentering virker også å ha ført til lokale skjevheter. -Deler av gulvbord ligger tett og begrenser avrenning av vann. Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Fliser har varierende fuger og trapping på mønster. Hovedsakelig estetikk konsekvens, men tegn på ufagmessig utførelse. -Det er noe avflasset maling i himling. Dette kommer som oftest av høy fuktbelastning og kan gi følgeskader over tid. -Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. Dørblad har svellet i bunnen. -Vegger med panel i våtsone kan ikke anses som fuktbestandig og vanntett og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
7.1.2	Bad Overflate gulv

	-Fliser har varierende fuger og trapping på mønster. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på ufagmessig utførelse. -Riss som går over to fliser ca. midt på gulvet indikerer manglende underliming eller bevegelser i gulvet. Det er bom under enkelte fliser som gir risiko for ytterligere oppsprekking. -Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er i samme høyde som sluk. Det blir liggende vann på gulv ved spyling og kant for dusjdører hindrer også vann i renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vegger med panel i våtsone kan ikke anses som fuktbestandig og vanntett og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Det er heller ikke tett rundt gjennomføringer under servant. -Membran fra 2005 har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner har større risiko for utettheter som kan føre til vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell, men med noen skjeve fronter, avflassinger, sår og merker som tilsier at fornyinger kan planlegges. -Gulet har sår og merker samt noe knirk. Normal ut ifra alder og type gulv. -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg da dette reduserer kvaliteten på inneluften. -Glassplate mot vegg bak platetopp er ikke festet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. -Det ble påvist noe mangelfull klamring av vannrør. Dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke koblingspunkter og sammenføyninger og føre til lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller automatisk lekkasjetopper og har ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt og ved eventuelle lekkasjer så kan nærliggende konstruksjoner bli skadet.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	-I teknisk rom er det fukt nederst på vegger og langs gulv inntil vegger. Det ligger vann inntil veggen på utsiden og dette trekker inn i veggkonstruksjonen og det tekniske rommet. Utvendige tiltak på terreng bør utføres slik at vann ledes bort og partiell utbedring av vegger kan påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Odd Magne Nesvåg	9578-5993-4-4382125	2026-03-15 16:41:03
Beathe Mari Nesvåg	9578-5993-4-4402840	2026-03-17 10:25:21

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
15. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Beathe Mari Nesvåg, Odd Magne Nesvåg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2012

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: 9199402
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DM bygg AS, org nr. 996192822 Tilkobling av vann og avløp til ØVA SA Teknisk rom under hytte for tilkobling av vann og avløp

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ble ikke oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Som ved nybygg. Har ikke dokumentasjon fra byggherre

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ble informert fra eier om at det ble utført reparasjon av bod etter vannlekkasje, men har ingen dokumentasjon på dette.

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: Elektroinstallatør Kjærsund AS. Ny termostat på bad 02.10.2023. Kurs til varmekabler i teknsik rom utført av Bravida i henhold til krav fra entreprenøren for tilkobling av vann og avløp. Finner imidlertidig ikke samsvarserklæringen for denne.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DM bygg AS, org nr. 996192822 Tilkobling av vann og avløp til ØVA SA Teknisk rom under hytte for tilkobling av vann og avløp

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?
Nei

Arbeid som er utført: Annex ble bygget i 2010. Har oppgitt ufaglært da vi ikke har dokumentasjon på annekset.

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

Beskriv: Til knyttet Ødegårdkilen vann- og avløpslag SA

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenør Eivind Engseth AS. Graving og legging av rør til vann og avløp til egen hytte og via tomt til andre eiendommer.

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?
Ja

Beskriv: 2 fliser med sprekker men ikke i dusjsonen.

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)
Ja

Beskriv: Saltutsalg innvendig på mur til teknisk rom. Noe vann under hytten mot teknisk rom.

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.
Ja

Beskriv: Har vært maur i teknisk rom under hytten.

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?
Nei

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? Salg oppgave og takst fra Takstmann Stig Tangenes MNTF . 22. 05.2011.

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

Beskriv: Kun midlertidig brukstillatelse. Utvendig farge står oppgitt som grunn, men hvit benyttes av flere andre så årsaken til dette er ikke kjent. Anneks er oppgitt som tatt i bruk i min eiendom på kommunen. Byggetillatelse er gitt sksnummer 2010 /7895 Fredrikstad kommune

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Festeavgift regulereres hvert tiende år. Regulert fra Feb. 2025 .

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: 30-0090/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

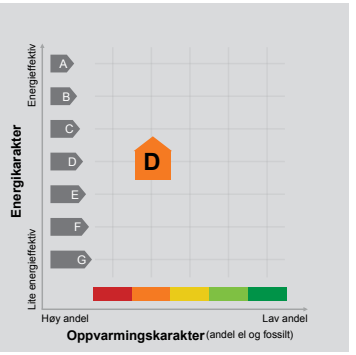
Navn	Dato	Navn	Dato
Beathe Mari Nesvåg	2026-03-17	Odd Magne Nesvåg	2026-03-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
Beathe Mari Nesvåg		Odd Magne Nesvåg	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Refsahlveien 72
Postnummer	1634
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	696
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	40
Bygningsnummer	23734311
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87561
Dato	04.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggmester Gunnar Bech AS

Spinneriveien 3
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/18643-67431/2005-TRLJ	696/2/40	15.07.2005

Midlertidig brukstillatelse – nybygg fritidsbolig
Gnr. 696 bnr. 2 fnr. 40 - Borge

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegertsaksnr.
Planutvalget - delegerte	1300/05

Bygnings- og reguleringssjefen har i delegert vedtak nr. 86/05 av 18.01.05 godkjent søknad om "enkle tiltak" for oppføring av nybygg fritidsbolig på ovennevnte eiendom. En forutsetning for godkjenningen er at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven, kommuneplan, forskrifter m.m.

Kommunen har den 17.06.05 mottatt brev fra eier av eiendom gnr: 696 bnr: 2 fnr: 37 hvor han stiller spørsmål til om fargevalget er godkjent av kommunen.

I plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 står det følgende:

"Kommunen skal se at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret".

Forutsetningen for godkjenningen er dermed ikke oppfylt da fritidsboligen ikke er fargesatt med respekt for naturgitte omgivelser.

Avviket synes etter bygnings- og reguleringssjefens vurdering ikke å ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Midlertidig brukstillatelse kan derfor gis.

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 01.07.05 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for: nybygg fritidsbolig

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 41 Bankkonto: 5122 05 77000

Adresse:
Gnr. 696 Bnr. 2 Fnr. 40

Arbeidets art: Nybygg fritidsbolig

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, men kun midlertidig. Dette da vilkårene for godkjenningen ikke er oppfylt. Fritidsboligen må fargesettes i stedstilpasset naturfarge, uten lyse detaljeringer. Det vises til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 hvor "tiltaket skal ta hensyn til naturgitte omgivelser, og skjemmende farger ikke tillates".

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.10.05

Brukstillatelse gjelder kun frem til 01.10.05.

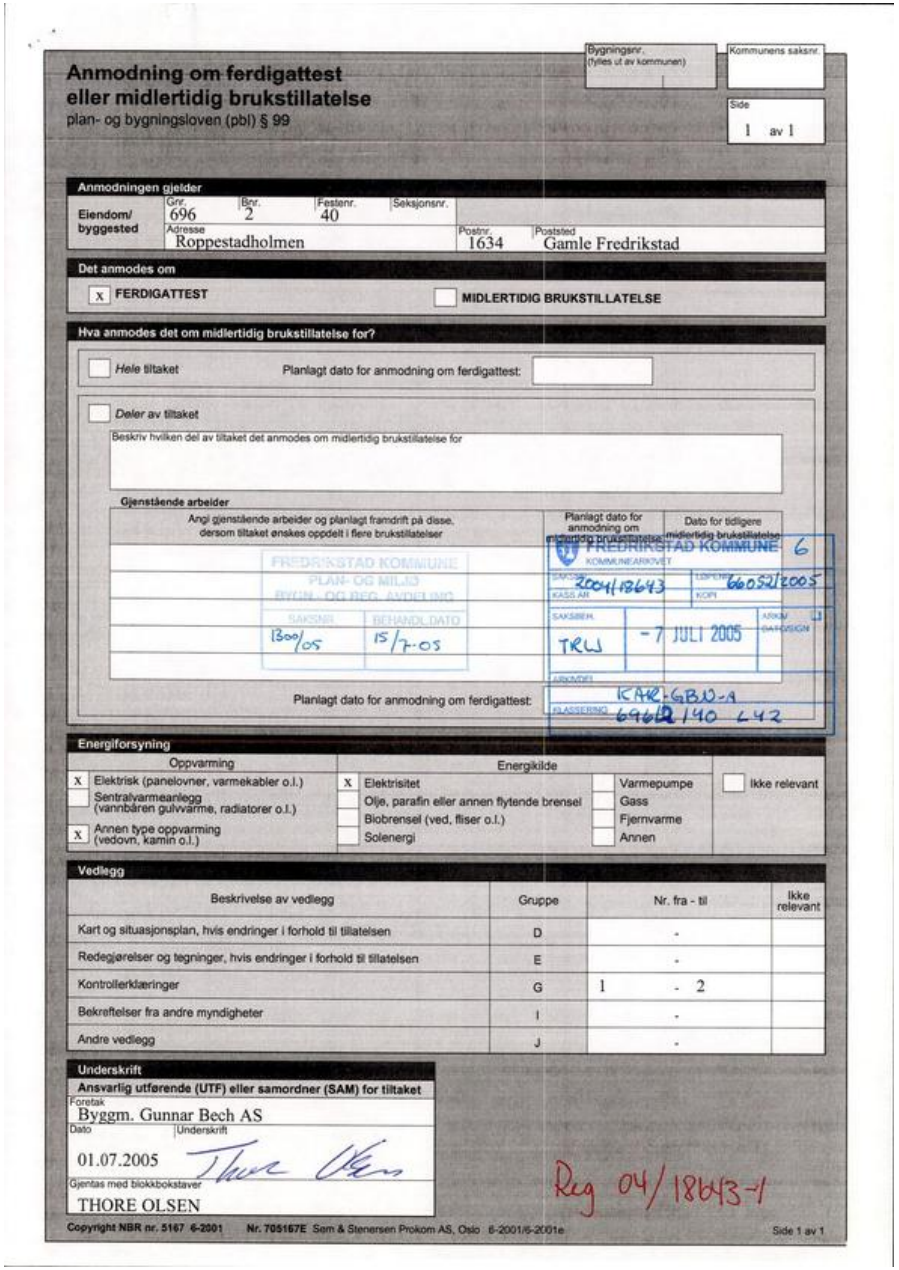
For utstedelse av ferdigattest må det innsendes dokumentasjon som bekrefter at ovennevnte vilkår er oppfylt.

Med hilsen

Trine Lise Johnsen TRLJ
Trine Lise Johnsen
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Jan W. Magnussen	Kjølberggata 2 (leilighet nr.9)	1653	Sellebakk
Geir Hammer	Kleivveien 17e	1356	Bekkestua



Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side 1 av 1

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 696 | Bnr. 2 | Festenr. 40 | Seksjonsnr.

Adresse: Roppestadholmen | Postnr. 1634 | Poststed: Gamle Fredrikstad

Det anmodes om

[x] FERDIGATTEST [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

[ ] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

[ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR: 1300/05 | BEHANDL.DATO: 15/7-05

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR: 2004/18643 | LØPENR: 66052/2005
KASS.ÅR | KOPI
SAKSBEH. TRW | - 7 JULI 2005 | ARKIV DATO/SIGN
ORGNR/FNR
KLASSERING: KAR-GBNR-A 696/2/140 L42

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak: Byggm. Gunnar Bech AS

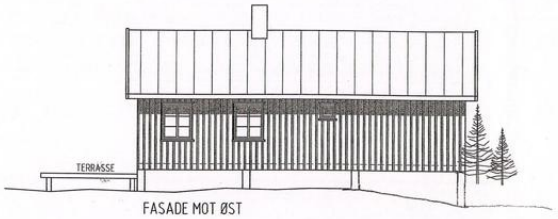
Dato: 01.07.2005 | Underskrift: Thore Olsen

Gjentas med blokkbokstaver: THORE OLSEN

Reg 04/18643-1

Copyright NBR nr. 5167 6-2001 Nr. 705167E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001/6-2001e

Byggmester Gunnar Bech as
Spinneriveien 3, 1632 Gml. Fredrikstad



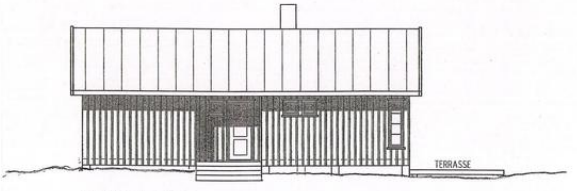
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

Terrenglinje er som nåværende

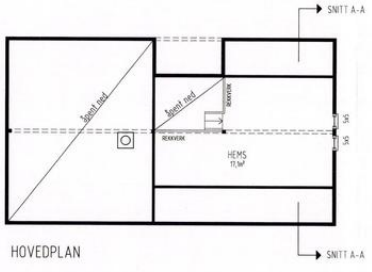
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 86/05 MOTTATT DATO 18.01.05

Rev.: 29.12.04

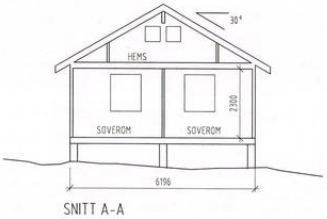
Gnr. 696 Bnr. 2 Festenr. 40
Tanja Heidenberg og
Geir Hammer

HYTTE TORSNES
MÅLESTOKK 1:100
Fredrikstad, 27.08.2004 - mg

Byggmester Gunnar Bech as
Spinneriveien 3, 1632 Gml. Fredrikstad



HOVEDPLAN



SNITT A-A



HOVEDPLAN

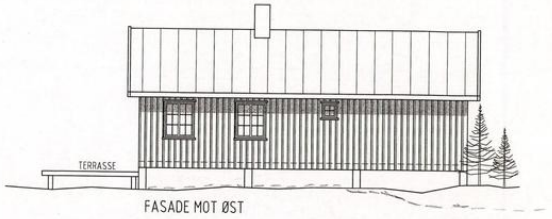
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 86/05 MOTTATT DATO 18.01.05

Rev.: 29.12.04

Tanja Heidenberg og
Geir Hammer

HYTTE TORSNES
MÅLESTOKK 1:100
Fredrikstad, 27.08.2004 - mg

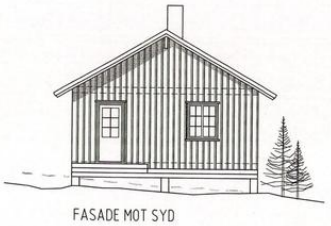
Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
23 NOV 2004



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

696/2/40

Prosjektansvarlig: Byggmester Gunnar Bech as

Byggherre
Adresse

Gnr 696 Bnr 61,62 (2) Fnr (4.0, 4.1)

MÅLESTOKK 1:100
Fredrikstad, 27.08.2004 - mg

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 696	**Bnr:** 2	**Fnr:** 40	Snr: 0
Adresse:	Refsahlveien 72		
Areal:	688.9 m² *		
Antall boenheter:	1		

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, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Nesvåg Beathe Mari

Kampebråten 15b

1338 Sandvika

Adresse:	Refsahlveien 72 (- -)	**Dato:**	20.03.2025
Bygningsnr:	23734311	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	696 / 2 / 40 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Vegard Johansen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	28305
Tilsyn:	Ikke utført 01.06.2022		
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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
20. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**696**	Bnr.:	**2**	Fnr.:	**40**	Snr.:	
Adresse:		**Refsahlveien 72**					

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: 01.06.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 01.06.2022	

Med vennlig hilsen

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 696 **Bruksnr.:** 2 **Festenr.:** 40 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 696/2/40/0

Eierrepresentant: Nesvåg Beathe Mari

Regningsmottaker: Nesvåg Beathe Mari

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	696	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	2	Oppgitt areal	689,2 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	40	Beregnet areal	688,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Refsahlveien 72	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Torsnes
	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kile	Valgkrets	Torsnes skole

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NESVÅG ODD MAGNE	KAMPEBRÅTEN 15B	1338 SANDVIKA	1/2	Fester
NESVÅG BEATHE MARI	KAMPEBRÅTEN 15B	1338 SANDVIKA	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 153,00
272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 253,00	01.04.2025	1/1	0	kr 253,00
372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
63	Eskatt Fritid	1 509 500,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 4 830,00
352	AKONTO AVLØP - HYTTE	9,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 362,00
252	AKONTO VANN HYTTE	9,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 189,00

kr 10 989,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
32115201	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	11	97

Oversiktskart

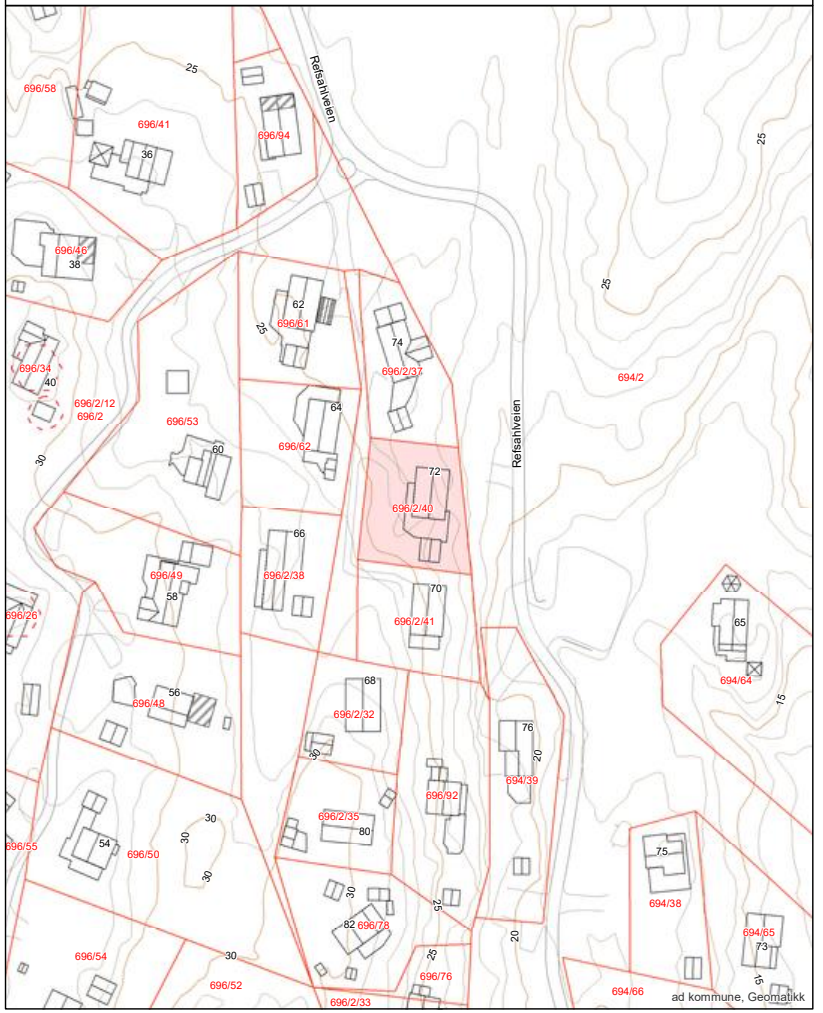
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 696/2/40/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-14

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 696/2/40/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-14

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 : 14.3.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6559863.43738	616507.331337	Ikke spesifisert	27	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6559866.9252	616480.572076	Fjell	28.59	Bolt		Totalstasjon	14	0
3	6559895.34897	616483.59866	Fjell	20.87	Bolt		Totalstasjon	14	0
4	6559893.04371	616504.330066	Fjell	29.77	Bolt		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-696/2/40

Bruksnavn		Beregnet areal	688.9
Etablert dato	19.10.1981	Historisk oppgitt areal	689.2
Oppdatert dato	01.01.2024	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
BEATHE MARI NESVÅG		F - Fester	B - Bosatt		1/2
ODD MAGNE NESVÅG		F - Fester	B - Bosatt		1/2
LASSE NILSEN		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			
EF - Etablering av feste	19.10.1981			

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	01.01.1978	688.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23734311	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	MB - Midlertidig brukstillatelse
300157291	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 23734311: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	62.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	62.0
Avløp	3 - Ingen kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.01.2005	24.01.2005
IG - Igangsettingstillatelse	02.02.2005	04.03.2005
MB - Midlertidig brukstillatelse	02.02.2005	22.01.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	62.0	3	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	62.0	62.0	0.0

Bygning 300157291: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	14.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	14.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.08.2010	24.08.2010
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.2010	24.08.2010
TB - Tatt i bruk	19.08.2010	23.10.2017

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	14.0	14.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Refsahlveien	72		1634 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Eiendomsrapport for 696 / 2 / 40 / 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

Grunnkart med ortofoto

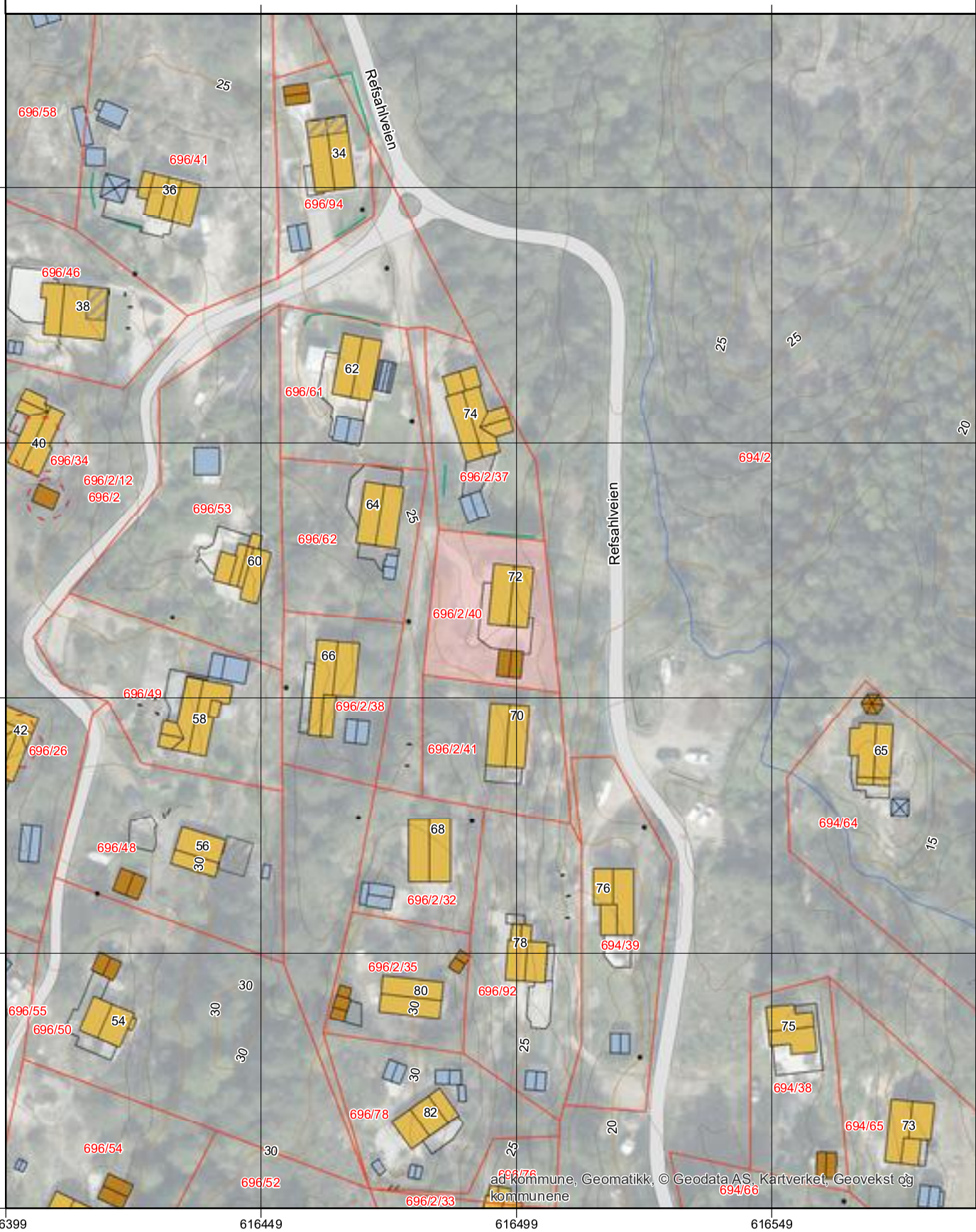
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 696/2/40/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-14

N

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



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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 696/2/40/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-14

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 696/2/40/0

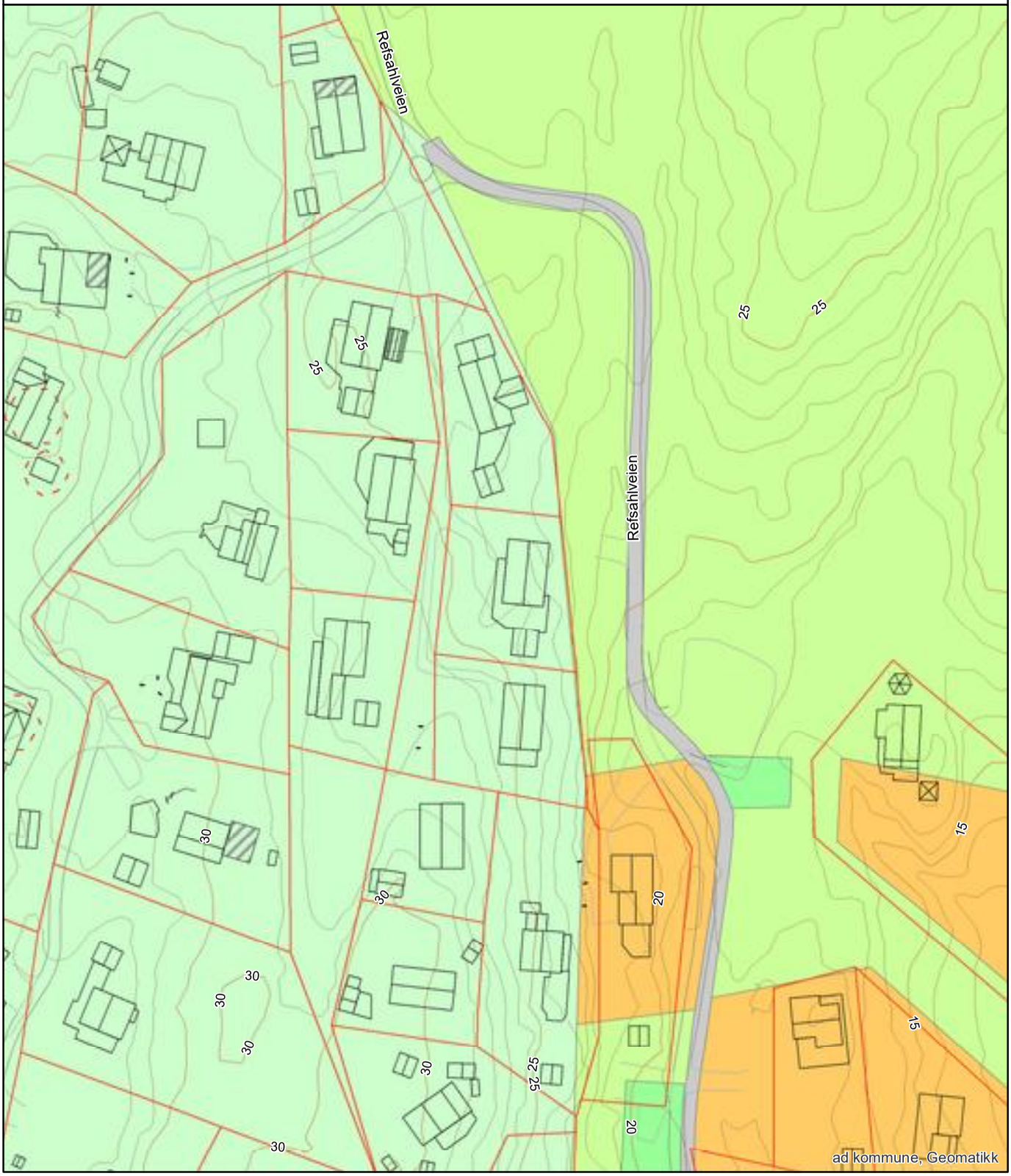
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-14

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: Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 696/2/40/0

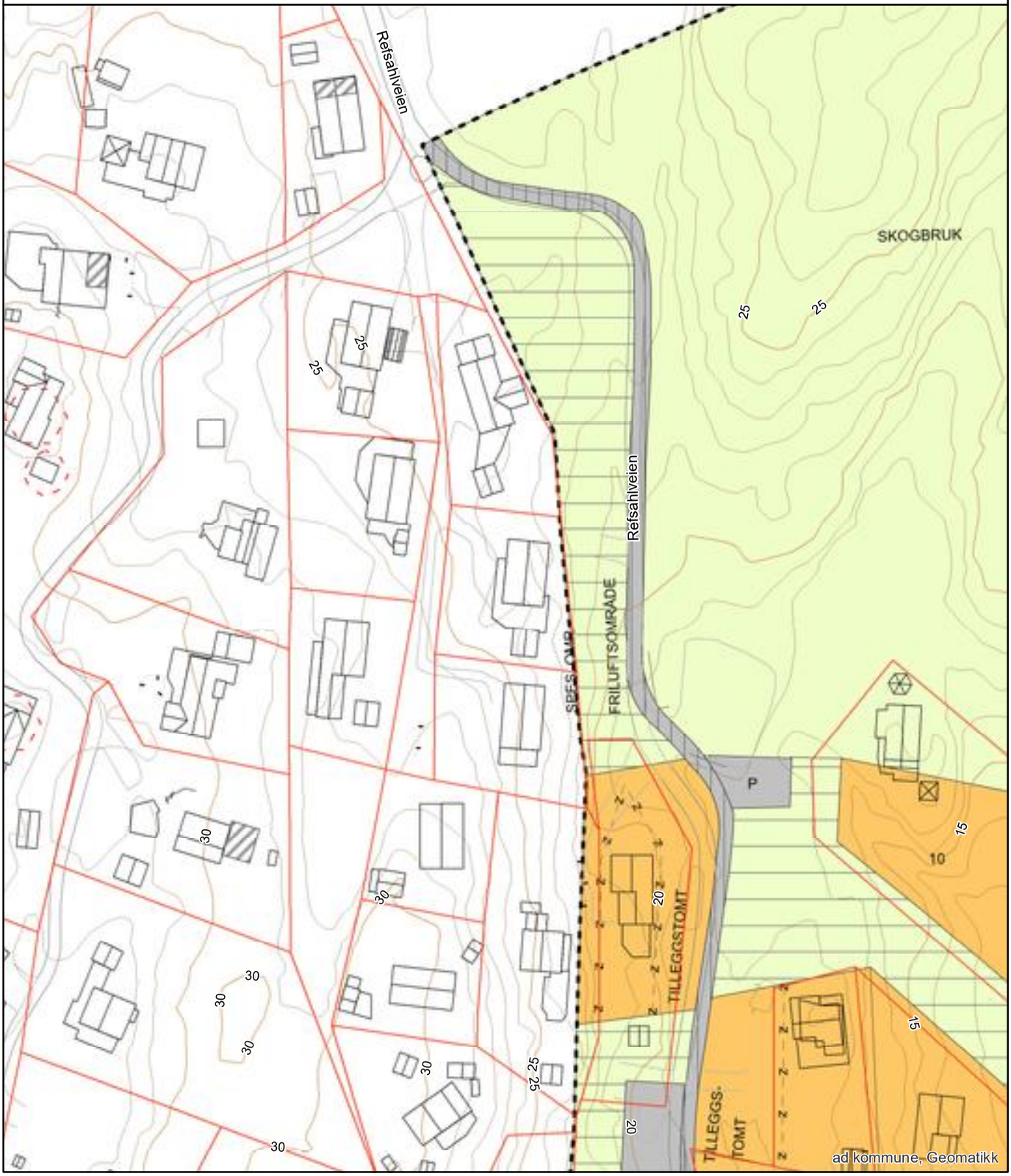
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-14

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Refsahlveien 72, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 696/2/40/0

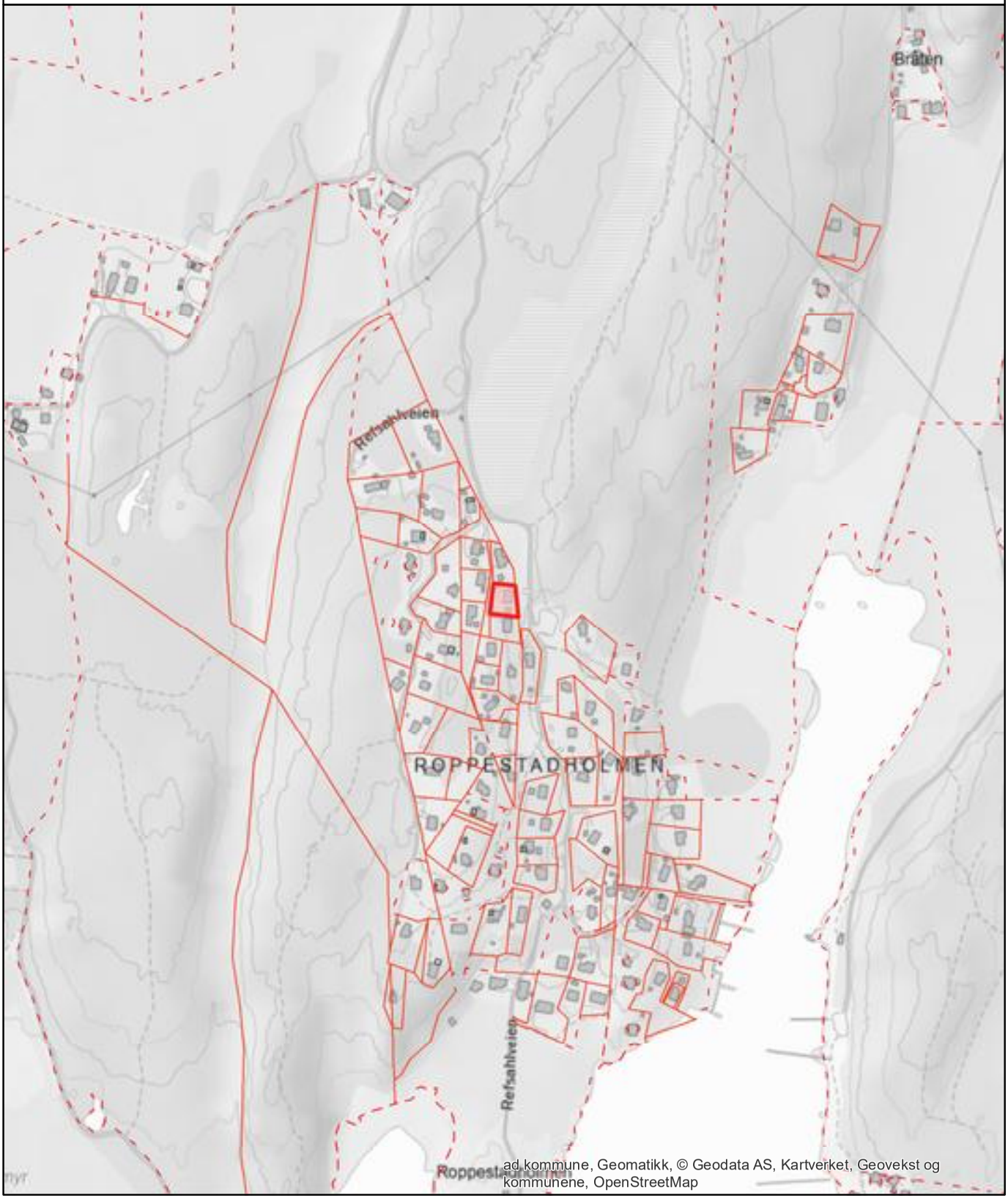
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-14

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/STEFFEN ENG JOHANSEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0090/25
Vår referanse: 3701886/25959782
Bestilling: C3 2025-03-17 (5) 17

Dato
17.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2627	86	25.2.2005	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONT. M/NYOPPF. BYGN FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	696	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/STEFFEN ENG JOHANSEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0090/25
Vår referanse: 3701884/25959772
Bestilling: C3 2025-03-17 (5) 18

Dato
17.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2627	86	25.2.2005	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONT. M/NYOPPF. BYGN FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	696	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[x] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Bestilt flere ganger

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/STEFFEN ENG JOHANSEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0090/25
Vår referanse: 3701885/25959777
Bestilling: C3 2025-03-17 (5) 19

Dato
17.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2627	86	25.2.2005	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONT. M/NYOPPF. BYGN FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	696	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

Returadresse
Lasse Nilsen
Roppestadveien 4
1634 Gamle Fredrikstad

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106.

TINGLYST
25 FEB. 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 2627

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
	FREDRIKSTAD	696	2	40	

2. Bortfestes av

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn	Ideell andel
| 3 | 1 | 1 | 2 | 4 | 6 | [redacted]	Ivar Nilsen	1/2
| 2 | 0 | 0 | 4 | 6 | 8 | [redacted]	Lasse Nilsen	1/2

3. Til

Doknr. 2627 Tinglyst 25.02.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)		Ideell andel
| 1 | 0 | 0 | 7 | 7 | 0 | [redacted]	Geir Hammer	1/2
| 3 | 0 | 1 | 2 | 6 | 9 [redacted]	Tanja Heidenberg	1/2

4. Festeavgift pr. år kr 5.500, **Tomteverdi kr 100.000,-**

5. Festetid:
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester. Opprettet (dato): 9 / 6 -2004

6. Panterett for festeavgiften
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de tre siste år.

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses.

Fester har rett til gangvei over hovedbølet.

Fester har rett til 2 stk parkeringsplass på grunneiers / bortfester`s eiendom.

Grunneier/ bortfester har rett til vei over festetomt.

Første gangs oppføring av bygninger som ikke er tatt i bruk

15. Råderett over tomta
Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.
Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Festeren har samme fysiske råderett over festetomta til bruk innenfor festeformålet som eier har. Trær på tomta kan likevel bare fjernes med grunneiers samtykke. Trærne er bortfesters eiendom

16. Framtidig utvikling
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold.

17. Byggeplikt
Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen ..... år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett
Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.
Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan festeavgiften kreves inn hos forrige fester.

19. Forkjøpsrett
Bortfester har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning med unntak for nærstående familie (jf. § 8 i Lov om løysingsrettar 9.12.1994 nr. 64). Tomtefester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift.

20. Mislighold – heftelser
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer.
Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysing/omkostninger
Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt, bæres av fester.
Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr til bortfester med kr 500,-.
Dette gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

22. Kontraktsforutsetning
Denne kontrakt er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Andre bestemmelser
Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift.
Sorenskriveren i Fredrikstad oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.
.....
.....
.....
.....
.....

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

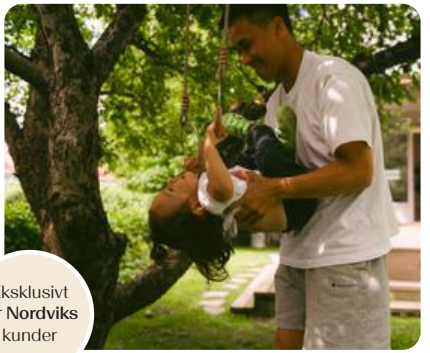
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 30-0090/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - _____ kl. _____

Adresse: Refsahlveien 72 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 696, bnr 2 (ideell andel 1/1) , fnr 40, fnr 40 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no