

Mærrapannaveien 82



Velkommen til

Mærrapannaveien 82



Salgsoppgaven produsert 24. mai 2024

Gressvik

Sommeridyll med nydelig utsikt over Hankøsundet og Oslofjorden - flotte uteplasser, bilvei frem og båtplass/strandrett.

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	213 850,-
Totalpris	8 713 850,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	1920

Megler	Tonje Aasvangen
Telefon	908 38 822
E-post	t.aasvangen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sommeridyll i ordets rette forstand - med vakker utsikt mot havet, Hankøsundet og Hankø, med sitt unike kyst- og seilmiljø - kun en drøy time fra Oslo. Solgangen er nærmest optimal, og 60 meter nedenfor ligger båtplassen med strandrett. Bilen parkeres på egen eiet tomt. Mærrapanna er den vakre halvøya i utløpet av Hankøsundet, og et naturreservat med sjelden natur og fantastiske svaberg. Ferieboligen ligger nordvest på halvøya hvilende på myke knauser og med skogen bakenfor. Hytta fra 1920 har laftet tømmer og skifertak. Et anneks er pent smeltet sammen med hovedhuset som også har fått en vidunderlig vinterhage mot vest. De friske fargene både inne og ute, bidrar til å skape om nydelig sommerlig stemning. Her er mange sengeplasser, og solid, enkel standard med moderne bekvemmeligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	32 kvm

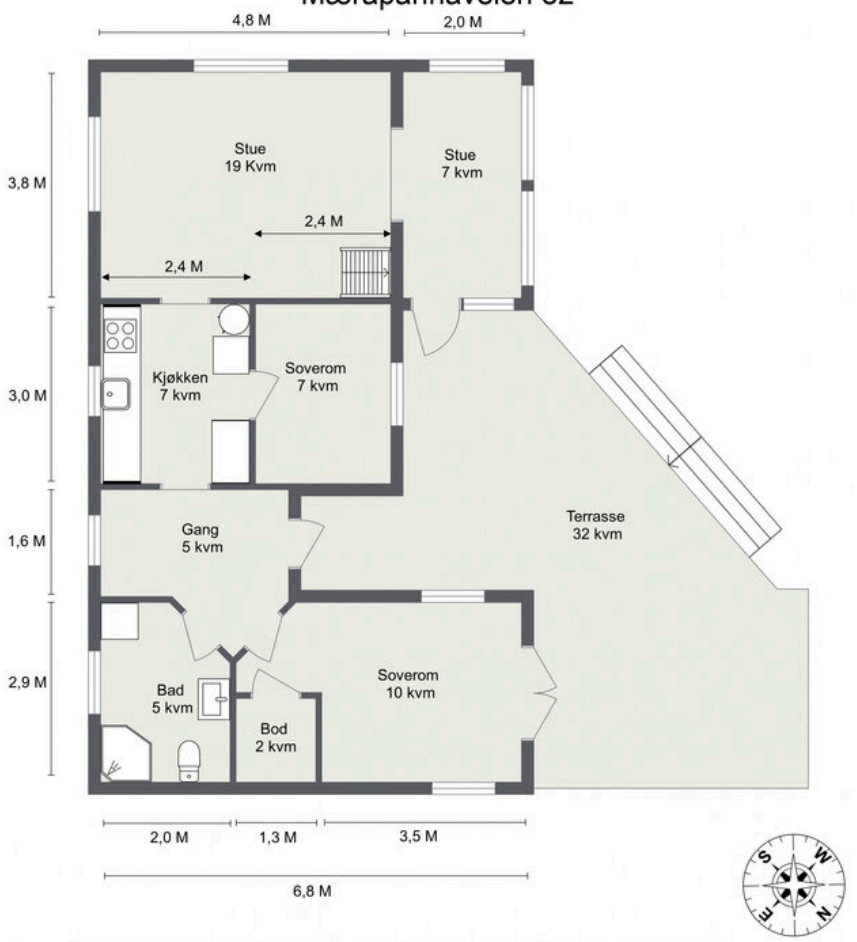
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Din BoligBistand AS

Mærapannaveien 82



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






























SIEMENS
BOSCH































































Informasjon

Mærrapannaveien 82

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0074/24

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK
Gnr 66, bnr 14 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Cathrine Haneng Svendsen

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1920

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Innhold
1. etasje: Gang, soverom med utgang til terrasse, bod, bad, soverom, kjøkken, stue og stue/vinterhage med utgang til terrasse.
2. etasje: Hems med åpent rom.
Utedo og uthus på ca. 6 m2 (gulvareal). Tinglyst båtplass i brygge nedenfor

eiendommen. Parkeringsplass er opparbeidet på egen tomt på baksiden av hytta.

Standard

Vi går inn i gangen som forbinder hovedhuset og annekset. Her ser vi endene på laftingen og skjønner at en av veggene er boligens opprinnelige yttervegg. Gangen er malt blå med hvite karmer. Den gir god plass til å henge fra seg. Det første rommet du kommer inn i er kjøkkenet fra 2009. Over- og underskapene har hvite fronter med frie hvitevarer. Her er det gamle tregulvet malt blått med hvite vegger. Vinduskarmene og sprossene er malt gule, og gir assosiasjoner til svenske sommerhus. Inntil kjøkkenet er et soverom med familiekøye - altså dobbel nede og enkel oppe - med andre ord 3 sengeplasser. Så går du inn i stuen som er stor nok til et par sittegrupper. Laftetømmeret er umalt og står i all sin historiske prakt, mens gulvet er blankt og grålmalt. Se på den flotte oppmurte peisen. En bred døråpning slipper deg ut i den hvitmalte vinterhagen. Den er virkelig en skjærgårdsdrøm. Å innta sine måltider med en så fin utsikt er fantastisk. En vakker kvartsvingtrapp tar deg opp på hemsen. Her er det innredet en stemningsfull soveplass for to. Trenger man flere plasser kan man legge ut madrasser. Så går man over i det andre soverommet, og kanskje det aller fineste. Her løper tregulvet i perfekt flyt med terrassen utenfor. Å gå barbeint ut i sommersolen gjennom de åpne dørene må bare oppleves. Dette rommet oppleves nyere enn hovedhuset, men har fortsatt en historisk stil. Fargene og mengden store vinduer lar deg imidlertid ikke glemme at dette er en sommerlig feriebolig.
I naborommet ligger badet. Det ble oppgradert i 2009 med linoleum på gulvet, panel på vegger og i taket. Servant, skap og toalett er enkle og funksjonelle, og det står et dusjkabinett her. Boligen har en varmtvannsbereder fra 2010, så vær forberedt på gode varme dusjer. Boligen har faktisk forbausende mye plass. Per i dag er det syv sengeplasse. Sånn sett kan man ha plass til både kjernefamilien, gjester og venner på vidunderlig sommerferie i skjærgården.

Parkering

Parkeringsplass er opparbeidet på egen tomt på baksiden av hytta.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger har installert rør, dusj,vask, toilett og rør til vaskemaskin. Gulvbelegg i linoleum er lagt av fagperson.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke membran, men linoleum på gulv som ble fornyet, den er lagt av fagperson.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Det ble utført i ca 2009, tror ikke det var krav til dokumentasjon den gang

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt kledning på sydveggen, glassverandaen og nordre del av hytta er renovert, terrassen er oppgradert.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Grunnforhold bestående av fjell, hytta står oppført på naturstein/granitt og delvis støpt på pilarer fundamentert mot fjell. Drenering bestående av fjell med takvann ledet mot tomtens terreng. Det er ikke relevant

med ytterligere drenering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt sikringsskap med automatsikringer er installert. Deler av ledninger er nytt, resterende er av opprinnelig standard. Arbeidet ble gjort før , meg bekjent, det var krav til samsvarerklæring.

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: Det er lagt inn vann og kloakk i ca 2009.

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. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Nordre del av bygget ble renovert i ca 1999 av faglært og ufaglært person i samarbeid. Usikker på om glassverandaen er renovert av faglært.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Eiendommen er tilknyttet privat VA-anlegg (Mærrapanna VA-lag)

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke relevant.

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

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

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Hytta er av eldre standard og kan derfor ikke vurderes utifra ny byggestandard

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ildstedet er en åpen peis. Vi har ikke hatt ettersyn, men det er ingen problemer eller pålegg.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Eventuell kommentar: Ikke relevant. Hytta er åpen under, den står på

granittstener og noe mur.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Hytta er fra 1920-tallet, maskinlaftet,ikke isolert og delvis originale vinduer og skifertak og kan derfor ikke vurderes utifra ny byggestandard. Det kan veldig skjeldent forekomme litt innsig av vann i taket ved pipen når det blåser sterkt fra feil retning, noe takstmannen sier er ganske vanlig.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: En av kursene har begrenset kapasitet så automatsikringen utløses ved for høy belastning.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Dette er er en hytte fra 1920-tallet, med typisk hyttestandard, og normal slitasje som kommer av bruk og alder. Da forventer man å leve med sprekker og skjevheter her og der.

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: Fordi hytten ligger nær skogen, kommer det noen småmaur av og til, men det har ikke vært noe problem. Det har ikke vært noe problem med andre insekter eller skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke relevant.

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

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport er utarbeidet i 2024.

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? Hytta ble oppmålt ifm eierskifterapporten

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

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

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?
Ja. Beskriv: Naboeiendommen, Mærrapannaveien 84, er under gjenoppføring og er planlagt ferdig i juni 2025. Dette medfører en høyere bruksverdi for Mærrapannaveien 82 i form av lite innsyn og utsøkte solforhold.

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?
Ja. Beskriv: Det skal tinglyses rett til båtplass og bruk av strandlinje ved bryggen.

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

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke relevant.

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

Bygningssakkyndig

Anders Poulsen

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Grunnforhold bestående av fjell, hytta står oppført på naturstein/granitt og delvis støpt på pilarer fundamentert mot fjell. Drenering bestående av fjell med takvann ledet mot tomtens terreng. Eldre del av hytta antas å ha yttervegger oppført i tømmer, nyere del fra slutten av 90-tallet med isolert bindingsverk av tre. Mengde isolasjon kan ikke verifiseres uten fysiske inngrep, det antas å være ca. 10 cm med vindsperre. Utvendig er det malt trekledning. Vinduer og balkongdører med varierende alder, eldre vinduer har 1-lags glass som er kittet og nyere vinduer med 2-lags glass fra 2010. Malt ytterdør fra slutten av 90-tallet. Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre fra 1920 og slutten av 90-tallet, utvendig er taket tekket med skifer og takshingel med varierende alder. Del av stuen har pulttak med sperrer i tre som er tekket med shingel. Hytta har terrasse med tilkomst fra gang, soverom og stue. Terrassen er oppført i trekonstruksjon fundamentert mot fjell, tilfarere, terrassebord og rekkverk i liggende format som er malt.

Følgende bygningsdeler har fått TG3:
- Bad Overflate gulv: TG3 settes på bakgrunn av ufagmessige utførelser ved rørgjennomføringer mot gulv manglende fall og motfall, lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke ledes til sluk og kunne gå utover underliggende konstruksjon. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes med hensyn til utførelse og

tilstand med gulvbelegg, manglende tettesjikt på minimum 2,5 cm over gulv mot dør og gjennomføringer. Badet må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 settes på bakgrunns av sprekker, riss og skjevheter i fundament. Reparasjoner, utskiftninger og vedlikehold må kunne forventes.
- Yttervegger: TG2 settes med hensyn til tilstand og alder på kledningen, det må forventes videre vedlikehold og oppgraderinger i fremtiden.
- Vinduer og ytterdører: TG2 settes med hensyn til tilstand og alder på eldre vinduer og utførelse gjeldende omramming, det må forventes vedlikehold og utskiftninger i fremtiden.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes med hensyn til tilstand og alder på eldre deler av konstruksjon, konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes med hensyn til tilstand og alder, det må forventes vedlikehold og utskiftninger. Tekkingen har varierende alder med begrenset gjenværende bruks- og levetid.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 settes på bakgrunn av manglende høyde og utforming av rekkverk, og tilstand. Det må forventes vedlikehold og utskiftninger.
- Ventilasjon: TG2 settes på bakgrunn av manglende anbefalt tilførsel med tilluft på oppholdsrom og manglende luftuveksling på bad.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Peis og panelovner.

Informasjon om strømforbruk

2823 kwh i 2023.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 205,-pr. 2024

Eiendomsskatt
Kr 13 649,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi
Fomuesverdi er ikke beregnet. Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi. Det vises til skatteetatens hjemmeside for mer informasjon.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 81641489

TV/Internett/Bredbånd
Ikke tilknyttet.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 014 kvm (Eiertomt)
Ferieboligen ligger på en bergknaus hevet over sjøen - på en 1014 m2 store tomt. Svaberg og stein stikker opp mellom lyng og mose, og bak boligen reiser seg en vegg av løvtrær. Foran og i retning sjøen er det ganske åpent. I denne retningen ser du to naboer, men i det store gapet mellom dem er utsikten uhindret. Her ser du Orholmen, Hankøsundet og Hankø bakenfor. Det ene nabohuset er en severdighet i seg selv, et fantastisk hus i dragestil. Det gjør ingenting å ha fine nabohus - det er en viktig del av utsikten. Det er deilig at det ikke er åpen hav utenfor, for det blåser ikke så fælt her - det ser du på de høyreiste furuene som ikke har måttet krøke seg mot vinden. Nede ved vannet finner båtbryggen hvor det følger med en tinglyst båtplass og baderett. Det er klart du går ned hit hver morgen og tar en forfriskende dukkert. Gangrett over naboeiendom er tinglyst og planlegges usjenert mellom eiendommene. Selve boligen hviler på berggrunn. Vi ser en leken sammenstilling malt i lysegrønn og hvit. Hovedbygning fra 1920-tallet har skifertak og laftede yttervegger og er åpenbart eldre en de andre delene. Påbygget er av nyere dato og ble i 1999 oppgradert med bad og gang. I samme åndedrag bygget man en vinterhage og til sist har man knyttet bygningsmassen sammen med en stor terrasse. Resultatet er en svært trivelig og sommerlig plass, med mange hjørner, lune kroker og åpne flater der man kan flytte seg mellom alt etter behov. Påbygget har doble terrassedører som man slår opp om morgenen. Deretter tilbringer man dagen på forskjellige deler av terrassen. Så lenge det er sol på himmelen, er det sol her. Om kvelden tenner man noen stearinlys og trekker inn i vinterhagen og kaster et blikk mot Hankøsundet og de siste båtene som seiler forbi. Ferieboligen fremstår tiltalende og svært sjarmerende til tross for varierende alder. Her lever kittede 1-lags vinduer og nyere 2-lags fra 2010 side om side. Det kan nevnes at et gammelt uthus/lekestue og utedo også tilhører boligen. Parkeringsplass er opparbeidet på egen tomt på baksiden av hytta.

Nærmeste hytte i syd-vestlig retning er revet og ny hytte er i ferd med å settes opp. Denne ligger mer usjenert til og kommer lavere i terrenget enn den opprinnelige. Ferdigstillelse er planlagt innen uke 28 i år.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Mærrapannaveien 82 venter en 16 minutters kjøretur vest for Fredrikstad sentrum. Først passerer man tettstedet Gressvik der det finnes et mangfold av butikker og

restauranter, deretter åpner landskapet seg og blir mer landlig, og etter hvert kjører du langs kysten. 1,2 km før Hankø kjører vi ut på halvøya Mærrapanna. Store deler av området ble gjort til naturreservat i 1996, og den lille bebyggelsen som finnes her er stort sett langt eldre. En stor parkeringsplass ønsker velkommen, og det er her folk flest parkerer når de drar på ekskursjoner eller for å bade i dette yndete turområdet. Veien går imidlertid opp til fritidsboligen og man har anledning til å parkere der. Mærrapanna har et særegent landskap bestående av svartor, sumpskog, felter med barlind og enkelte truede arter. Mest ettertraktet er det store svabergområdet med fjell, utrolige formasjoner i nærmest oransje stein. Kyststien tar deg rundt hele halvøya og gjennom områder med ubeskrivelig vakker utsikt. Halvøya tilbyr fine bademuligheter med tilgang på både lekeplass, grillplass og toaletter. Har du båt er veien ut i skjærgården rask, og du får tilgang til noen av landets vakreste områder.
I det daglige handler du mat på Joker 3,5 km unna. Storhandel gjøres på Gressvik 9 km unna. Har du imidlertid båt, putrer du raskt inn i Hankøsundet og handler der. Det unike landskapet, plassering rett ved sjøen og egen båtplass gjør Mærrapannaveien 82 til et svært attraktivt sted.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Kommunalt vann og avløp gjennom privat anlegg. Adkomst via privat vei med bom.

Årsavgift Mærrapanna vann- og avløpslag kr 4500,- (2023).
Medlemsskap i Nordre Mærrapanna veilag følger eiendommen. Utgifter til vedlikehold og utbedringer fordeles når kostnaden påløper ved behov.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det vil bli tinglyst rettighet til båtplass og bading fra brygge nedenfor eiendom. Denne rettigheten erstatter tidligere rettighet om båtplass i jordskiftedom fra 2022.
Det vil også bli tinglyst rettighet for naboeiendommen (66/94) til å legge strømledninger over tomten.
Naboeiendommen (66/10/4) har tinglyst rett til parkering på en liten del i hjørnet på tomta.
Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

3107/66/14:
03.09.1990 - Dokumentnr: 8960 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2010 - Dokumentnr: 727792 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Mærrapanna Va-Foretak Sa
Løpenr: 13205000

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2022 - Dokumentnr: 262611 - Jordskifte
Sak: 20-005213REN-JOOV/JSAR
Veirett over 66/10, 66/40, 66/93 og 66/94.
Rett til å parkere på 66/10.
Rett til båtfeste og å oppholde seg på 66/40 (erstattes av ny servitutt)
Rett til gangadkomst over 66/94 for å komme til 66/40 (Trasé til adkomst brygge og opparbeidelse av parkering på egen eiendom er vist i vedlegg.)
Elisabeth Haneng Tvete har personlig forkjøpsrett til 66/4 dersom Cathrine Haneng Svendsen selger eiendommen til andre enn sine livsarvinger. Forkjøpsretten innebærer å overta eiendommen til den pris og de betingelser som er oppnådd ved et salg.

05.12.1886 - Dokumentnr: 919027 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:66 Bnr:7

05.10.1886 - Dokumentnr: 919055 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:7

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.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye fritidsboligen i et helt år. Hyttepakken inneholder Boligkjøperforsikring, Flytteforsikring, Super Innboforsikring og Super Hytteforsikring.

Med Super Hytteforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar hytten din. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye fritidsboligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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: 1,00% av salgssum
Tilrettelegging: 13 900,-
Nordvik Grunnpakke: 22 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 747,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. 3 500,-

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 14. mai 2025

Megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Mærrapannaveien 82

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Mærrapannaveien 82
1622 Gressvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Anders Poulsen
Dato: 23/05/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
458 50 835
anders@dinboligbistand.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.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Cathrine Haneng Svendsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 014 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privatvei
Vann:	Fra privat til offentlig
Avløp:	Fra privat til offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1920-tallet

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.05.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.
Oppdragsgiver:	Cathrine Haneng Svendsen
Tilstede under befaringen:	Cathrine Haneng Svendsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Hytta står oppført på ujevnt terreng bestående av fjell. Naturtomt rundt som er opparbeidet med gress, beplantning og trær.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell, hytta står oppført på naturstein/granitt og delvis støpt på pilarer fundamentert mot fjell. Drenering bestående av fjell med takvann ledet mot tomtens terreng.

Eldre del av hytta antas å ha yttervegger oppført i tømmer, nyere del fra slutten av 90-tallet med isolert bindingsverk av tre. Mengde isolasjon kan ikke verifiseres uten fysiske inngrep, det antas å være ca. 10 cm med vindsperre. Utvendig er det malt trekledning. Vinduer og balkongdører med varierende alder, eldre vinduer har 1-lags glass som er kittet og nyere vinduer med 2-lags glass fra 2010. Malt ytterdør fra slutten av 90-tallet.

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre fra 1920 og slutten av 90-tallet, utvendig er taket tekket med skifer og takshingel med varierende alder. Del av stuen har pulttak med sperrer i tre som er tekket med shingel.

Hytta har terrasse med tilkomst fra gang, soverom og stue. Terrassen er oppført i trekonstruksjon fundamentert mot fjell, tilfarere, terrassebord og rekkverk i liggende format som er malt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre fritidsbolig som har gjennomgått periodiske oppgraderinger siden byggeår. Store deler av hytta ble oppgradert på slutten av 90-tallet, bad ble oppgradert med nytt belegg i 2009 samt kjøkken og installasjon av vann- og avløp ble utført samtidig. Hytta fremstår med typisk hyttestandard og har normal slitasje som kommer av bruk og alder. Grunnet alder på enkelte bygningsdeler, må det kunne forventes videre vedlikehold og oppgraderinger. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk oppvarming med panelovner og peis/ildsted

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige overflater bestående i hovedsak av malte heltregulv, delvis malt og ubehandlet panel på vegger og himling. Belegg på gulv på bad.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANHET:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 3 meter

GULVER:
-Gulver med normal slitasje iht alder, det bemerkes knirk enkelte steder

VEGG/HIMLING:
-Vegger og tak med normal slitasje, eventuelle skruehull/merker etter tak- og veggoppheng kan fremkomme

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger arvet fritidsboligen i 2010, men har disponert fritidsboligen siden 1991, og opplyser om følgende:

-Restaurert tilbygg utvendig og innvendig som inkluderer soverom, bod og bad. Dette gjort i 1999 i følge eier
-Nytt våtromsbelegg på gulv på bad i 2009 i forbindelse med installasjon av vann og avløp, dokumentasjon er ikke fremlagt
-Nytt kjøkken fra 2009. Innlagt vann fra 2009, inkludert dusj og toalett, dokumentasjon er ikke fremlagt
-Oppgraderinger på det elektriske anlegget, dokumentasjon er ikke fremlagt
-Oppgraderinger av uteareal/terrasse, utført på egeninnsats

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	65	0	0	32	63	2
2.Etasje	14	0	0	0	0	0
SUM BYGNING	79	0	0	32	63	2
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Hytte:
-Gang, 2 soverom, kjøkken, stuer, bod og bad

Hems:
-Rom på hems

BRA-e:

Hytte:
-Ingen

Hems:
-Ingen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i hytta er varierende, det måles høyde fra ca. 2 - 2,9 meter
-Takhøyde på hems er varierende, det måles 1,9 meter deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp, det er ikke målt opp mot byggemeldte tegninger da disse ikke finnes

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

MERKNADER OM BODER E.L:
-Det er et frittliggende anneks tilhørende boligen. Det er ikke målbart areal i annekset, målt gulvareal er ca. 6 kvm. Arealet er ikke medtatt i tabellen.

GARASJE / UTHUS:

Det er et tilhørende anneks og en gammel utedo som er tilknyttet boligen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Anders Poulsen

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

23/05/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Anders Poulsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnforhold bestående av fjell, hytta står oppført på naturstein/granitt og delvis støpt på pilarer fundamentert mot fjell. Drenering bestående av fjell med takvann ledet mot tomtens terreng.

-Det er ikke gjennomført noe geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, ut ifra forhold og alder anses grunnforhold å være stabile på befaringsdagen

Merknader:
-Det bemerkes mindre skjevheter i fundamenter og sprekker/riss i støpte pilarer
-Det er observert råteskader i bunnsvill under laftet tømmer på vegg mot syd-øst, tydelig svekket konstruksjon i et område på ca 1-2 meter

TG2 settes på bakgrunns av sprekker, riss og skjevheter i fundament. Reparasjoner, utskiftninger og vedlikehold må kunne forventes

Ingen 1.2 Krypekjeller

Hytta har ingen krypkjeller, det er åpent under konstruksjon mot terrenget

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Hytta står oppført på ujevnt terreng bestående av fjell. Naturtomt rundt som er opparbeidet med gress, beplantning og trær.

-Det er relativ god avstand mellom terreng og konstruksjon, overvann vil følge terrenget og bortledes fra hytta
-Hytta har ikke tilknyttet kjeller/kryprom, ved evt manglende helning vil ikke virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel anbefalt helning, da overvann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Eldre del av hytta antas å ha yttervegger oppført i tømmer, nyere del fra slutten av 90-tallet med isolert bindingsverk av tre. Mengde isolasjon kan ikke verifiseres uten fysiske inngrep, det antas å være ca. 10 cm med vindsperre. Utvendig er det malt trekledning.

-Utvendig laftet tømmer er antatt fra byggeår, ca 1920. Kledning på sydvegg, og tilbygg mot nord-øst er antatt fra 1999 ifølge selger
-Kledningen anses å ha normal slitasje iht. alder og er godt vedlikeholdt gjennom årene

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det registreres ulike løsninger på vannbrett, detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det er observert tegn til råte i gavlvegg nord-øst, utenfor 2. etasje ved vindu
-Generell utførelse av utvendig omramming anses som fagmessig utført og greit vedlikeholdt

TG2 settes med hensyn til tilstand og alder på kledningen, det må forventes videre vedlikehold og oppgraderinger i fremtiden

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med varierende alder, eldre vinduer har 1-lags glass som er kittet og nyere vinduer med 2-lags glass fra 2010. Malt ytterdør fra slutten av 90-tallet.

-Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

Merknader:
-Det registreres ulike løsninger på vannbrett, detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det registreres elde- og slitasje på eldre vinduer, det er også begrenset gjenværende bruks- og levetid
-Enkelte eldre vinduer lar seg ikke åpne ved åpne-lukke
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

TG2 settes med hensyn til tilstand og alder på eldre vinduer og utførelse gjeldende omramming, det må forventes vedlikehold og utskiftninger i fremtiden

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre fra 1920 og slutten av 90-tallet, utvendig er taket tekket med skifer og takshingel med varierende alder. Del av stuen har pulttak med sperrer i tre som er tekket med shingel.

-Konstruksjon er kontrolleret fra utside og fra innside via hems

Merknader:
-Deler av konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper og fraviker fra dagens krav til dimensjon, tetthet og isolasjonsmengde
-Det registreres noe svai i mønet ved pipe
-Ukjent utførelse med lufting, det antas at lufting er ført over tak i opplekting

TG2 settes med hensyn til tilstand og alder på eldre deler av konstruksjon, konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra Varierende

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak med papp eller lignende, sløyfer og lekter, utvendig er taket tekket med skifer og takshingel.

-Selger opplyser om at undertak er fra byggeår (1920-tallet) og har ikke kjennskap til eventuelle oppgraderinger utført på undertak siden
-Det er noe begrenset å vurdere hele taktekkingen da skifer ikke er egnet for større påkjenninger, det ble kontrollert fra tilgjengelige områder

Merknader:
-I følge selger kan det komme noe vanninnsig innvendig rundt skorstein ved større nedbørsmengder etterfulgt med vind
-Det observeres råte på vindskier mot øst
-Mye mose på takshingel, mose binder fuktighet og bør fjernes, det er også synlige ujevnheter på taket
-Oppbygningen til undertak er noe begrenset å kontrollere, det registreres at det mangler takduk enkelte steder under tekkingen samt at papp på undertaket er løst og noe ødelagt
-Enkelte overganger på takshingel er noe ufagmessig tilpasset og kan være værutsatt

TG2 settes med hensyn til tilstand og alder, det må forventes vedlikehold og utskiftninger. Tekkingen har varierende alder med begrenset gjenværende bruks- og levetid

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Deler av hytta har åpen himling mot møne, ellers er konstruksjonen lukket med ingen tilkomst for inspeksjon.

Merknader:
-Utførelse gjeldende lufting er ukjent

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Hytta har terrasse med tilkomst fra gang, soverom og stue. Terrassen er oppført i trekonstruksjon fundamentert mot fjell, tilfarere, terrassebord og rekkverk i liggende format som er malt.

Merknader:
-Høyde på rekkverk måles til ca. 0,8 meter, høyde er for lav iht til tidligere forskrift og gjeldende. Det er forøvrig ukjent når terrassen ble oppført. Når konstruksjon er oppført 0,5 meter over terreng skal høyde minimum være 1,0 meter. Avstand mellom horisontale bord skal ikke overstige 2,0 cm
-Det registreres noe svai i trapp til terrasse
-Balkongdør har ingen beslag under som vil kunne gjøre veggkonstruksjon mer sårbar for vanninntreng

TG2 settes på bakgrunn av manglende høyde og utforming av rekkverk, og tilstand. Det må forventes vedlikehold og utskiftninger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad med våtromsbelegg med oppbrett på vegg, panel på vegg og himling. Badet er utstyrt med servantinnredning med speil og skap og lys, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk i tak.

-Overflater og utstyr med normal slitasje som kommer av bruk og alder
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

Merknader:
-Vindu i dusjsone, ikke utsatt for direkte vannsprut da det brukes kabinett
-Badet har ingen tilførsel av tilluft, det bør etableres spalte under dør for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg med oppbrett på vegg og sluk under kabinett.

Merknader:
-Ved måling av fall, måles det motfall fra området rundt dusj mot vaskemaskin og dørterskel, dette utgår ca 1,2 cm. Ved evt vannlekkasje vil ikke vann ledes tilstrekkelig mot sluk
-Det er avdekket riss og sprekker i belegg
-Riss og sprekker i belegg ved rørgjennomføringer ved vaskemaskin
-Rørgjennomføringer mot gulv er ufagmessig fuget med silikon
-Manglende tettesjikt over ferdig gulv på 2,5 cm, som heller ikke er forseglet. Ved evt. lekkasje vil vann kunne gå utover underliggende konstruksjoner

TG3 settes på bakgrunn av ufagmessige utførelser ved rørgjennomføringer mot gulv manglende fall og motfall, lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke ledes til sluk og kunne gå utover underliggende konstruksjon

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsbelegg lagt nytt i 2009 i forbindelse med oppgradering av bad da det ble lagt inn vann og avløp.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom(bod) og kontrollert for fukt, uten funn av forhøyede verdier ved måling på aktuelt område

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ufagmessige utførelser ved rørgjennomføringer til gulv, det mangler også tettesjikt på minimum 2,5 cm over ferdig gulv samt at det er flere sprekker i gulvbelegget
-Vegger av trepanel, ikke egnet materiale på våtrom da det ikke tåler større fuktbelastninger. Ved bruk av dusjkabinett erstatter ikke badetes fuktsikring og tettesjikt selv om det hindrer direkte vannsprut på overflater

TG3 settes med hensyn til utførelse og tilstand med gulvbelegg, manglende tettesjikt på minimum 2,5 cm over gulv mot dør og gjennomføringer. Badet må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken satt opp i 2009, ukjent type.

Det er trepanel på vegger og tak, og heltregulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål, frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kjøkkenventilator av type kullfilter

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator indikerer normalt avtrekk ved funksjonstest

Merknader:
-Kjøkkenet har normal bruksslitasje, noe svellete partier på benkeplate ved oppvaskmaskin
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for kjøkkenet forbigått
-Dels knirk på gulver

9. Rom under terreng

9.1 -

9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Merknader:

9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av plastrørsystem og avløp i plast, anlegget er fra det ble lagt inn vann til hytta i 2009. Anlegget ligger åpent under hytta.

-Samlestokk og stoppekran plassert under hytta
-Ved evt. lekkasje på vannrør vil ledes ut til terreng

Merknader:
-Noe rust og korrosjon på hovedstoppekran og enkelte koblinger og rør
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført med anlegget, anlegget ble installert før 2010

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredrens plassering er tilfredsstillende.

120 liter Høiax VVB plassert under hytta på støpt gulv.

Merknader:
-Ingen lekkasjesikring er etablert, ved evt lekkasje vil vann ledes mot terreng. Ved evt. lekkasje fra bereder vil ikke kunne oppdages tidlig nok da den står plassert under hytta, det anbefales at det etableres automatisk lekkasjesikring slik at ytterligere skader unngås

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Hytta har naturlig ventilering via åpning av vinduer, mekanisk avtrekk på bad

Merknader:
-Badet har ingen tilførsel av tilluft, det bør etableres spalte under dør for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Ingen veggventiler i oppholdsrom, det bør etableres minst 1 stk pr oppholdsrom for å oppnå tilstrekkelig tilførsel med tilluft

TG2 settes på bakgrunn av manglende anbefalt tilførsel med tilluft på oppholdsrom og manglende luftuveksling på bad

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

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 ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget har varierende alder og er i hovedsak åpent. Kurser er merket under sikringene.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:
-Det er ikke mottatt noe svar for siste gjennomførte tilsyn på anlegget, rapporten oppdateres så fort svar foreligger

Merknader:
-Det er gjort oppgraderinger av anlegget i senere tid, det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført el-anlegget
-Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger ingen byggemeldte tegninger for boligen, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt
-Det er ikke montert snøfangere på tak for sikring av nedfall fra tak. Dagens forskrift til sikring er snøfangere på alle områder det kan oppholde seg mennesker
-Rekkverk på terrasse er 83 cm høyt. Alder for oppføring av rekkverket er ukjent, etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende

FERDIGATTEST
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

PIPE/ILDSTEDER:
-I følge hjemmelshaver er det ikke foretatt feiing eller kontroll av pipe i så lenge hjemmelshaver har eid fritidsboligen

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunns av sprekker, riss og skjevheter i fundament. Reparasjoner, utskiftninger og vedlikehold må kunne forventes
2.1	Yttervegger
	TG2 settes med hensyn til tilstand og alder på kledningen, det må forventes videre vedlikehold og oppgraderinger i fremtiden
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes med hensyn til tilstand og alder på eldre vinduer og utførelse gjeldende omramming, det må forventes vedlikehold og utskiftninger i fremtiden
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes med hensyn til tilstand og alder på eldre deler av konstruksjon, konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes med hensyn til tilstand og alder, det må forventes vedlikehold og utskiftninger. Tekkingen har varierende alder med begrenset gjenværende bruks- og levetid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes på bakgrunn av manglende høyde og utforming av rekkverk, og tilstand. Det må forventes vedlikehold og utskiftninger
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av manglende anbefalt tilførsel med tilluft på oppholdsrom og manglende luftuveksling på bad

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 settes på bakgrunn av ufagmessige utførelser ved rørgjennomføringer mot gulv manglende fall og motfall, lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke ledes til sluk og kunne gå utover underliggende konstruksjon
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes med hensyn til utførelse og tilstand med gulvbelegg, manglende tettesjikt på minimum 2,5 cm over gulv mot dør og gjennomføringer. Badet må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svendsen, Cathrine Haneng	9578-5999-4-2158543	2025-04-09 15:23:21

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
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
30-0074/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Cathrine Haneng Svendsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juni 2010

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: 81641489
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger har installert rør, dusj,vask, toilett og rør til vaskemaskin. Gulvbelegg i linoleum er lagt av fagperson.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke membran, men linoleum på gulv som ble fornyet, den er lagt av fagperson.

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

Eventuell kommentar: Det ble utført i ca 2009, tror ikke det var krav til dokumentasjon den gang

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt kledning på sydveggen, glassverandaen og nordre del av hytta er renovert, terrassen er oppgradert.

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

Nei

Eventuell kommentar: Grunnforhold bestående av fjell, hytta står oppført på naturstein/granitt og delvis støpt på pilarer fundamentert mot fjell. Drenering bestående av fjell med takvann ledet mot tomtens terreng. Det er ikke relevant med ytterligere drenering

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt sikringsskap med automatsikringer er installert. Deler av ledninger er nytt, resterende er av opprinnelig standard. Arbeidet ble gjort før , meg bekjent, det var krav til samsvarerklæring.

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: Det er lagt inn vann og kloakk i ca 2009

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Nordre del av bygget ble renovert i ca 1999 av faglært og ufaglært person i samarbeid. Usikker på om glassverandaen er renovert av faglært.

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

Ja

Beskriv: Eiendommen er tilknyttet privat VA-anlegg (Mærrapanna VA-lag)

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Hytta er av eldre standard og kan derfor ikke vurderes utifra ny byggestandard

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

Nei

Eventuell kommentar: Ildstedet er en åpen peis. Vi har ikke hatt ettersyn, men det er ingen problemer eller pålegg

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant. Hytta er åpen under, den står på granittstener og noe mur.

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

Ja

Beskriv: Hytta er fra 1920-tallet, maskinlaftet,ikke isolert og delvis originale vinduer og skifertak og kan derfor ikke vurderes utifra ny byggestandard. Det kan veldig skjeldent forekomme litt innsig av vann i taket ved pipen når det blåser sterkt fra feil retning, noe takstmannen sier er ganske vanlig.

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

Eventuell kommentar: En av kursene har begrenset kapasitet så automatsikringen utløses ved for høy belastning

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

Beskriv: Dette er er en hytte fra 1920-tallet, med typisk hyttestandard, og normal slitasje som kommer av bruk og alder. Da forventer man å leve med sprekker og skjevheter her og der.

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: Fordi hytten ligger nær skogen, kommer det noen småmaur av og til, men det har ikke vært noe problem. Det har ikke vært noe problem med andre insekter eller skadedyr.

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport er utarbeidet i 2024.

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? Hytta ble oppmålt ifm eierskifterapporten

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

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

Beskriv: Naboeiendommen, Mærrapannaveien 84, er under gjenoppføring og er planlagt ferdig i juni 2025. Dette medfører en høyere bruksverdi for Mærrapannaveien 82 i form av lite innsyn og utsøkte solforhold.

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?
Ja

Beskriv: Det skal tinglyses rett til båtplass og bruk av strandlinje ved bryggen.

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

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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: 30-0074/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svendsen, Cathrine Haneng	2025-04-09

Identifikasjon

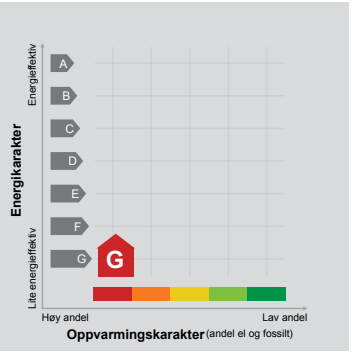
bankID Svendsen, Cathrine Haneng

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mærrapannaveien 82
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147917570
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b7efeab8-05e8-488a-b050-7651cfb6d675
Dato	22.05.2024



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.energimerking.no.

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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer 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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mærrapannaveien 82
Postnummer: 1622
Sted: GRESSVIK
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 22.05.2024 18:12:57
Energimerkenummer: b7efeab8-05e8-488a-b050-7651cfb6d675

Kommunenummer: 3107
Gårdsnummer: 66
Bruksnummer: 14
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 147917570

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Cathrine Haneng Svendsen	
Adresse: Langøyveien 13 B	
Postnummer: 1679 | Poststed: Kråkerøy	
Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Cathrine Haneng Svendsen	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107	Fredrikstad	66	14		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107	Fredrikstad	66	94		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver skal ha rett til å strekke strømkabler og ha utstyr for strømtilførsel over og på Eiendommen både via luft og som nedgravd kabel.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Cathrine Haneng Svendsen	
Adresse:	
Langøyveien 13 B	
Postnummer: / Poststed:	
1679 Kråkerøy	
Fødselsnr./Org.nr. / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Cathrine Haneng Svendsen	
Elisabeth Haneng Tvete	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107	Fredrikstad	66	40		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107	Fredrikstad	66	14		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
30/8-24	Elisabeth H. Tvete Cathrine Haneng Svendsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eksisterende brygge- og oppholdsservitutt på eiendom 66/40 skal slettes og erstattes fullt og helt med følgende servitutt:

Rettighetshaver har en ikke ekslusiv rett til å bruke innmark i tilknytning til brygge som angitt i vedlagte kartskisse 1, men slik at det ikke er lov å hensette gjenstander eller montere gjenstander på slik innmark. Rettighetshaver skal vise tilbørlig hensyn til grunneiernes egen bruk av samme område.

Rettighetshaver har rett til å både bade fra, samt ha en nærmere angitt båtplass for landstedsbåt på eksisterende brygge.Landstedbåten kan ikke være større enn den eksisterende brygge tåler og at den får plass på tilvist plass. Bryggen og båtplass skal holdes i forsvarlig stand, noe som er en felles forpliktelse. Både innsats-, oppgraderings- og vedlikeholdskostnader skal fordeles slik at Rettighetshaver skal stå for en tredjedel av disse kostnadene. Om vedlikeholdskostnader ikke betales ved påkrav fra grunneier, så faller denne bryggeservitutt bort et år etter at slikt krav er fremsatt.

Fortøyning av Rettighetshavers gjesters båt og gjesters overnatting i båt ved brygga, skal bare skje etter nærmere dialog mellom partene. Overnatting i båt ved brygga skal normalt begrenses til en natt.
Denne bade- og båtservitutt kan ikke lånes bort, overdras eller leies ut til andre med mindre det skjer sammen med resten av Rettighetshavers hytteeiendom.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

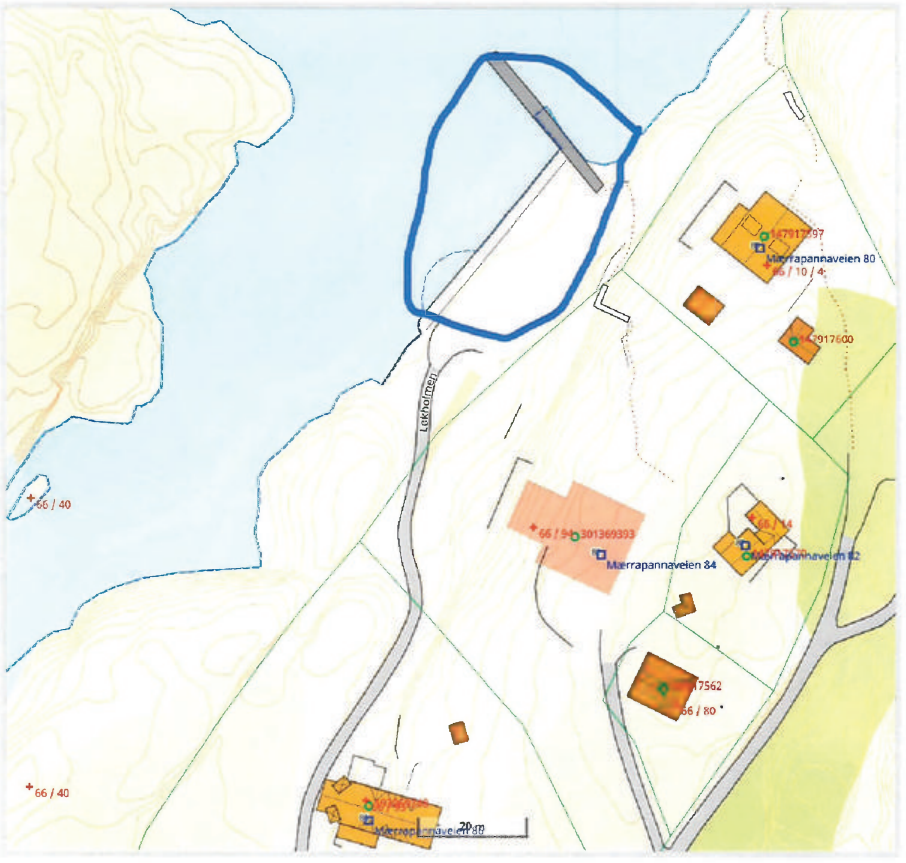
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
30/8-24	Cathrine Haneng Svendsen Elisabeth H. Tvete

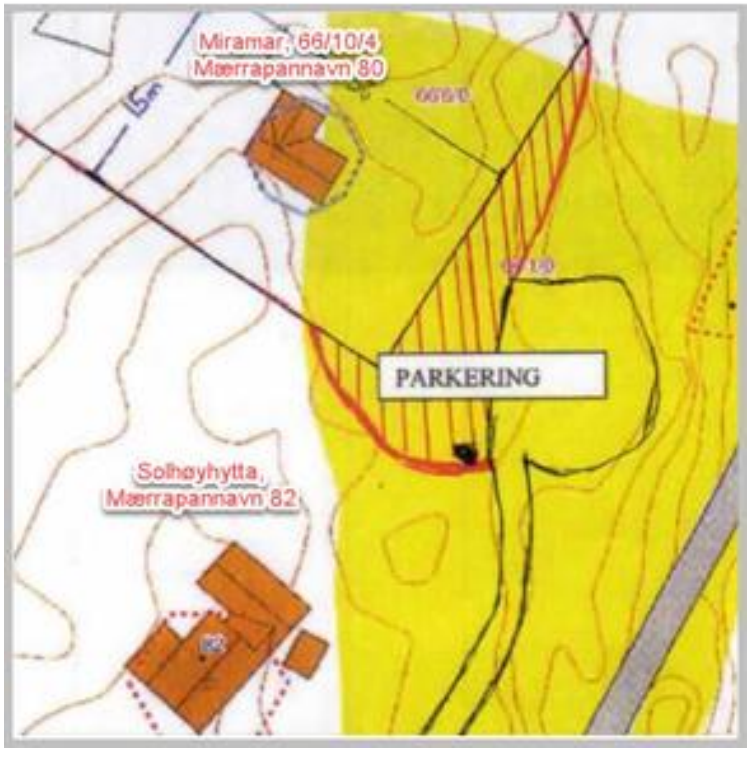
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

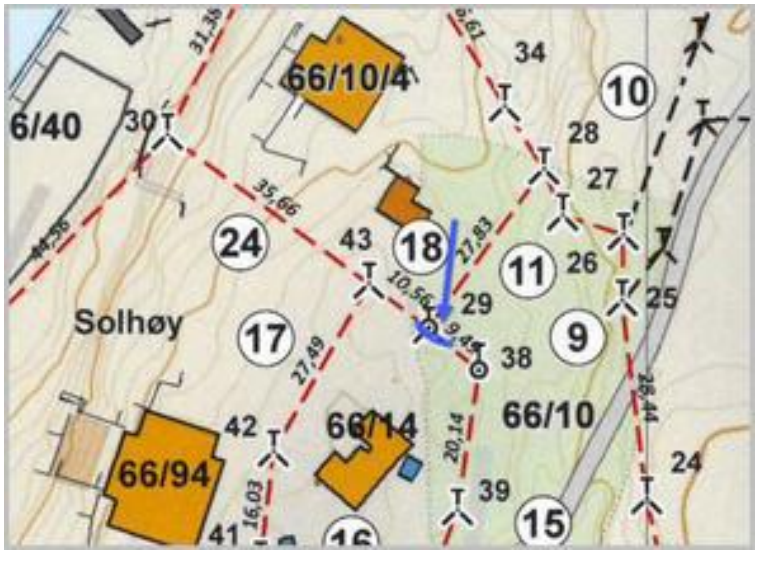

Lekholmen
66 / 40
66 / 54
301369393
Muerrapannaveien 84
Muerrapannaveien 82
66 / 14
66 / 80
66 / 40

Tinglyst parkering for «Miramar», Mærrapannaveien 80, 1621 Gressvik
Gnr66, Bnr10, Fnr4

Som markert i festekontrakt på 66/10/4 Miramar fra 2018:



Blå strek markerer området som ligger på 66/14 etter ny grensefastsettelse i 2022:



Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
POSTBOKS 106
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8573ada0-df3a-40f0-b38e-4299066e144a
Vår referanse: 3468839/23903439
Bestilling: C3 2024-05-03 (5) 119

Dato
03.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
262611	200	8.3.2022	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	66	10	0	0

[x] 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

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak: 20-005213REN-JOOV/JSAR ORHOLMEN OG LØKHOLMEN

Gnr.: 66

Kommune: Fredrikstad

Saken gjelder: Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Avsluttet ved jordskifteretten: 12.01.2022

Doknr: 262611 Tinglyst: 08.03.2022
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

DOM (UTEN TVIST) OG JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 26.11.2020

Sted: Rettens kontor, Sarpsborg

Saksnr.: 20-005213REN-JSAR ORHOLMEN OG LØKHOLMEN

Saken gjelder: Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Konstituert jordskiftedommer: Kirsten Lyseng

Saken er krevd av: Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Til behandling: Dom om grenser (jordskifteområdets yttergrense)

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Cathrine Haneng Svendsen	Fredrikstad (3004)	66	10 14 40 80 93 94 289	
Elisabeth Haneng Tvete	Fredrikstad (3004)	66	10 14 40 80 93 94 289	
Jørgen Andreas Paulsen	Fredrikstad (3004)	66	9	
Helen Jannike Paulsen	Fredrikstad (3004)	66	9	
Anne Abelsnes Kindem Einar Kindem	Fredrikstad (3004)	66	10 113 136 140	4
Arild Fahre	Fredrikstad (3004)	66	53	
Cathrine Fahre Holt	Fredrikstad (3004)	66	53	
Miljødirektoratet	Fredrikstad (3004)	66	68	
Ketil Jørgen Arvesen	Fredrikstad (3004)	66	303	
Kristin Thorne Kleiberg	Fredrikstad (3004)	66	132	
Anne Grethe Hording Kai Hording	Fredrikstad (3004)	66	501	
Randi Adolfsen Solem	Fredrikstad (3004)	66	563	

1. Dom (uten tvist)

Denne dommen gjelder fastsettelse av grenser for eiendommene som er nevnt i partslista på side 2. Hjemmelen for avgjørelsen er jordskifteloven § 6-23 første ledd.

.....

Dom (uten tvist) om grenser får etter dette slik

slutning:

1. Eiendomsgrensene fastsettes slik de fremkommer av forslag til grenser, datert 6. oktober 2020.

2. Jordskifteavgjørelse

Jordskifteretten skal, så snart det er grunnlag for det, avgrense saken både saklig og geografisk, jf. jordskifteloven § 6-9. Hjemmel for avgjørelsen er jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a.

.....

Jordskifteavgjørelse om saklig og geografisk avgrensning får slik

slutning:

1. Saken avgrenses saklig til ny utforming av eiendom, jf. jordskifteloven § 3-4, herunder fastsettelse av yttergrensene for jordskifteområdet, jf. jordskifteloven § 3-13.
2. Saken avgrenses geografisk til å gjelde gnr./bnr. 66/9, 66/10, 66/14, 66/40, 66/53, 66/68, 66/80, 66/93, 66/94, 66/113, 66/132, 66/136, 66/140, 66/289, 66/303, 66/501 og 66/563 i Fredrikstad kommune.

.....

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 30.06.2021

Sted: Rettens kontor

Saksnr.: 20-005213REN-JOOV/JSAR ORHOLMEN OG LØKHOLMEN

Saken gjelder: Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Konstituert jordskiftedommer: Kirsten Lyseng

Til behandling:
- Verdsetting
- Endelig jordskifteløsning
- Vilkårene for jordskifte

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Cathrine Haneng Svendsen	Fredrikstad (3004)	66	10, 14, 40, 80, 93, 94 og 289	
Elisabeth Haneng Tvete	Fredrikstad (3004)	66	10, 14, 40, 80, 93, 94 og 289	
Anne Abelsnes Kindem Einar Kindem	Fredrikstad (3004)	66	10 113 136 140	4
Randi Adolfsen Solem	Fredrikstad (3004)	66	563	

Denne jordskifteavgjørelsen gjelder vilkårene for jordskifte, verdsetting og endelig jordskifteløsning, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a, b og h. Avgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven § 3-4.

.....

Endelig jordskifteløsning, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h
Forslag til jordskifteavgjørelse om endelig jordskifteløsning ble sendt rekvirentene 21. desember 2020. Etter ønske fra rekvirentene ble det foretatt noen små endringer, og fremtidig plassering av bruksnumrene fremkommer av jordskiftekart datert 2. februar 2021. Grensebeskrivelsen for den endelige jordskifteløsningen vil bli satt sammen med grensebeskrivelsen for jordskiftefeltets yttergrense, og vil fremkomme i jordskifteavgjørelsen som avslutter saken sammen med endelig jordskiftekart.

.....

Fremtidige rettigheter

Gnr. 66/10:

- Elisabeth Haneng Tvete, født 27.04.1971, har personlig forkjøpsrett til Cathrine Haneng Svendsen, født 15.11.1968, sin andel av gnr./bnr. 66/10 dersom Cathrine Haneng Svendsen selger andelen til andre enn sine livsarvinger. Prisen skal fastsettes som markedsverdien av eiendommen tilsvarende andelen som selges.
- Cathrine Haneng Svendsen, født 15.11.1968, har personlig forkjøpsrett til Elisabeth Haneng Tvete, født 27.04.1971, sin andel av gnr./bnr. 66/10 dersom Elisabeth Haneng Svendsen selger andelen til andre enn sine livsarvinger. Prisen skal fastsettes som markedsverdien av eiendommen tilsvarende andelen som selges.

Gnr./bnr./fnr. 66/10/4:

- Gnr./bnr./fnr. 66/10/4 har veirett over gnr./bnr. 66/10.
- Gnr./bnr./fnr. 66/10/4 har rett til å parkere på gnr./bnr. 66/10.
- Gnr./bnr./fnr. 66/10/4 har rett til gangadkomst over gnr./bnr. 66/40 for å komme til gnr./bnr. 66/140.

Gnr./bnr. 66/14:

- Gnr./bnr. 66/14 har veirett over gnr./bnr. 66/10, 66/40, 66/93 og 66/94.
- Gnr./bnr. 66/14 har rett til å parkere på gnr./bnr. 66/10.
- Gnr./bnr. 66/14 har rett til gangadkomst over gnr./bnr. 66/94 for å komme til gnr./bnr. 66/40.
- Gnr./bnr. 66/14 har rett til båtfeste og å oppholde seg på gnr./bnr. 66/40.
- Elisabeth Haneng Tvete, født 27.04.1971, har personlig forkjøpsrett til gnr./bnr. 66/14 dersom Cathrine Haneng Svendsen, født 15.11.1968, selger eiendommen til andre enn sine livsarvinger. Forkjøpsretten innebærer å overta eiendommen til den pris og de betingelser som er oppnådd ved et salg.

Gnr./bnr. 66/40:

- Gnr./bnr. 66/40 har veirett over gnr./bnr. 66/10, 66/93 og 66/94.

Gnr./bnr. 66/80:

- Gnr./bnr. 66/80 har veirett over gnr./bnr. 66/10.
- Elisabeth Haneng Tvete, født 27.04.1971, har personlig forkjøpsrett til gnr./bnr. 66/80 dersom Cathrine Haneng Svendsen, født 15.11.1968, selger eiendommen til andre enn sine livsarvinger. Forkjøpsretten innebærer å overta eiendommen til den pris og de betingelser som er oppnådd ved et salg.

Gnr./bnr. 66/93:

- Gnr./bnr. 66/93 har veirett over gnr./bnr. 66/10, 66/40 og 66/94.
- Cathrine Haneng Svendsen, født 15.11.1968, har personlig forkjøpsrett til gnr./bnr. 66/93 dersom Elisabeth Haneng Tvete, født 27.04.1971, selger eiendommen til andre

enn sine livsarvinger. Forkjøpsretten innebærer å overta eiendommen til den pris og de betingelser som er oppnådd ved et salg.

Gnr./bnr. 66/94:

- Gnr./bnr. 66/94 har veirett over gnr./bnr. 66/10, 66/40, 66/80 og 66/93.
- Elisabeth Haneng Tvete, født 27.04.1971, har personlig forkjøpsrett til gnr./bnr. 66/94 dersom Cathrine Haneng Svendsen, født 15.11.1968, selger eiendommen til andre enn sine livsarvinger. Forkjøpsretten innebærer å overta eiendommen til den pris og de betingelser som er oppnådd ved et salg.

Gnr./bnr. 66/289:

- Gnr./bnr. 66/289 har veirett over gnr./bnr. 66/10 og 66/93.
- Gnr./bnr. 66/289 har rett til gangadkomst for å komme ned til sjøen, samt baderettighet, på gnr./bnr. 66/10.
- Elisabeth Haneng Tvete, født 27.04.1971, har personlig forkjøpsrett til Cathrine Haneng Svendsen, født 15.11.1968, sin andel av gnr./bnr. 66/289 dersom Cathrine Haneng Svendsen selger andelen til andre enn sine livsarvinger. Prisen skal fastsettes som markedsverdien av eiendommen tilsvarende andelen som selges.
- Cathrine Haneng Svendsen, født 15.11.1968, har personlig forkjøpsrett til Elisabeth Haneng Tvete, født 27.04.1971, sin andel av gnr./bnr. 66/289 dersom Elisabeth Haneng Svendsen selger andelen til andre enn sine livsarvinger. Prisen skal fastsettes som markedsverdien av eiendommen tilsvarende andelen som selges.

Gnr./bnr. 66/563:

- Gnr./bnr. 66/563 har veirett over gnr./bnr. 66/10.

.....

Jordskifteavgjørelse om verdsetting, endelig jordskifteløsning og materielle vilkår får etter dette slik

slutning:

1. Verdsettingen fastsettes slik som beskrevet ovenfor.
2. Den endelige jordskifteløsningen, herunder hjemmelsoverføring, opprettelse av realsameie og rettigheter, fastsettes slik som beskrevet ovenfor.
3. De materielle vilkårene i jordskifteloven §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylt.

.....

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 12.01.2022

Sted: Rettens kontor

Sak: 20-005213REN-JOOV/JSAR ORHOLMEN OG LØKHOLMEN

Saken gjelder: Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Konstituert jordskiftedommer: Kirsten Lyseng

Saken er krevd av: Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Til behandling:
1. Jordskifteavgjørelse
   - Geografisk avgrensning
   - Grenser
   - Sakskostnader til jordskifteretten
2. Diverse bestemmelser

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Cathrine Haneng Svendsen	Fredrikstad (3004)	66	10, 14, 40, 80, 94 og 289	
Elisabeth Haneng Tvete	Fredrikstad (3004)	66	10, 40, 93 og 289	
Anne Abelsnes Kindem Einar Kindem	Fredrikstad (3004)	66	10 113 136 140	4
Arild Fahre	Fredrikstad (3004)	66	53	
Cathrine Fahre Holt	Fredrikstad (3004)	66	53	
Miljødirektoratet	Fredrikstad (3004)	66	68	
Kristin Thorne Kleiberg	Fredrikstad (3004)	66	132	
Ketil Jørgen Arvesen	Fredrikstad (3004)	66	303	
Kai Hording Anne Grethe Hording	Fredrikstad (3004)	66	501	
Randi Adolfsen Solem	Fredrikstad (3004)	66	563	

Sakens bakgrunn
Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete krevde 9. januar 2020 sak for jordskifteretten. I løpet av saken har yttergrensene mot naboeiendommer blitt fastsatt, og Svendsens og Tvetes eiendommer har fått ny utforming. Jordskifteretten avsa 30.06.2021 jordskifteavgjørelse om den endelige jordskifteløsningen, herunder hjemmelsoverføringer, opprettelse av realsameie og rettigheter. Tinglysing ble gjennomført 27.12.2021, og saken kan nå avsluttes.

1. Jordskifteavgjørelse

Denne jordskifteavgjørelsen gjelder geografisk avgrensning, grenser og sakskostnader til jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a, c og g.

.....

Grenser
Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32.

Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene er gjengitt på jordskiftekart i målestokk 1:1500, datert 12.01.2022.

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/53, eiere Arild Fahre og Cathrine Fahre Holt

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i vannkanten, i forlengelsen av rettlinja mellom punkt 2 og 1. Det er ikke tatt stilling til eiendomsgrensen ut i sjøen.					
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563529,66	602349,62
		122,98	7,51		
2	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i kors i fjell			6563527,01	602356,64
		123,04	29,11		
3	Off. godkj. grensemerke i kors i fjell			6563516,70	602383,87
		124,38	19,29		

4	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. rør i kors i fjell			6563509,49	602401,76
		215,25	19,17		
5	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. rør i kors i fjell			6563490,87	602397,21
		303,99	19,73		
6	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. rør i kors i fjell			6563492,10	602377,52
		211,99	38,89		
7	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. rør i kors i fjell			6563453,90	602370,24
		231,82	32,07		
8	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. rør i kors i fjell			6563425,76	602354,87
		238,43	31,54		
9	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. rør i kors i fjell			6563399,79	602336,97

Grensen ender i punkt 9, mot gnr./bnr. 66/303.

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/303, eier Ketil Jørgen Arvesen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 9, endepunkt for grense 1.					
9	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. rør i kors i fjell			6563399,79	602336,97
		211,17	29,61		
10	Off. godkj. grensemerke i kors i fjell v/gml. rør			6563370,64	602331,80

Grensen ender i punkt 10, mot gnr./bnr. 66/501.

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/501, eiere Kai Hording og Anne Grete Hording

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 10, endepunkt for grense 2.					
10	Off. godkj. grensemerke i kors i fjell v/gml. rør			6563370,64	602331,80
		86,59	74,81		
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563386,28	602404,96
		86,59	45,79		

12	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i kors i fjell			6563395,86	602449,73

Grensen ender i punkt 12, mot gnr./bnr. 66/68.

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/68, eier Miljødirektoratet

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 12, endepunkt for grense 3.					
12	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i kors i fjell			6563395,86	602449,73
		55,40	94,49		
13	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i fjell.			6563456,78	602521,97

Grensen ender i punkt 13, mot gnr./bnr. 66/132.

Grense 5

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/132, eier Kristin Thorne Kleiberg

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 13, endepunkt for grense 4.					
13	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i fjell			6563456,78	602521,97
		388,61	12,60		
14	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i fjell			6563469,17	602519,73
		11,67	34,21		
15	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563502,81	602525,96
		0,40	29,67		
16	Off. godkj. grensemerke i kors i fjell v/gml. rør i fjell			6563532,48	602526,15

Grensen ender i punkt 16, mot gnr./bnr. 66/113.

Grense 6

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/113, eiere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensen starter i punkt 16, endepunkt for grense 5 og 7.

16	Off. godkj. grensemerke i kors i fjell v/gml. rør i fjell			6563532,48	602526,15
		379,90	12,62		
17	Off. godkj. grensemerke i jord v/gml. rør i veikant			6563544,48	602522,23
		348,11	8,93		
18	Off. godkj. grensemerke i stein v/gml. bolt i veikant			6563550,60	602515,73
		25,10	27,69		
19	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i kors fjell.			6563576,17	602526,37

Grensen ender i punkt 19, mot gnr./bnr. 66/132.

Grense 7

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/132, eier Kristin Thorne Kleiberg

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/113, eiere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 19, endepunkt for grense 6.					
19	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i kors i fjell.			6563576,17	602526,37
		123,77	13,95		
20	Off. godkj. grensemerke i fjell v/vinkeljern i kors i fjell			6563571,08	602539,36
		220,99	40,79		
16	Off. godkj. grensemerke i kors i fjell v/gml. rør i fjell			6563532,48	602526,15

Grensen ender i punkt 16, mot gnr./bnr. 66/10.

Grense 8

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/132, eier Kristin Thorne Kleiberg

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 19, endepunkt for grense 6.					
19	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i kors i fjell			6563576,17	602526,37
		24,60	40,97		
21	Off. godkj. grensemerke i stor stein v/gml. øyebolt			6563614,12	602541,81
		21,07	26,51		
22	Off. godkj. grensemerke i kors i fjell			6563639,19	602550,42
		4,52	59,62		

23	Off. godkj. grensemerke i kors i fjell			6563698,66	602554,66
		386,16	21,55		
24	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml.bolt i kors i fjell			6563719,70	602550,01
		392,09	28,44		
25	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunal bolt)			6563747,92	602546,49

Grensen ender i punkt 25, mot gnr./bnr. 66/563.

Grense 9

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/563, eier Randi Adolfsen Solem

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 25, endepunkt for grense 8.					
25	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunal bolt)	1,38	9,41	6563747,92	602546,49
26	Off. godkj. grensemerke i fjellfot v/gml. bolt i kors i fjell			6563757,33	602546,69

Grensen ender i punkt 26, mot gnr./bnr. 66/136.

Grense 10

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/136, eiere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 26, endepunkt for grense 9.					
26	Off. godkj. grensemerke i fjellfot v/gml. bolt i kors i fjell			6563757,33	602546,69
		319,61	9,04		
27	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i kors i fjell			6563760,08	602538,07
		374,98	7,05		
28	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563766,59	602535,37

Grensen ender i punkt 28, mot gnr./bnr./fnr. 66/10/4.

Grense 11

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr./fnr. 66/10/4, festere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensen starter i punkt 28, endepunkt for grense 10 og 12.

28	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563766,59	602535,37
		240,14	27,83		
29	Off. godkj. grensemerke i nedsatt stein			6563744,11	602518,97

Grensen ender i punkt 29, mot gnr./bnr. 66/14.

Grense 12

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/136, eiere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem
Eiendom til høyre: Gnr./bnr./fnr. 66/10/4, festere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 32, endepunkt for grense 25.					
32	Off. godkj. grensemerke i fjellvegg v/gml. bolt i kors i fjell			6563811,86	602508,01
		166,78	15,71		
33	Off. godkj. grensemerke i fjellvegg v/gml. bolt i kors i fjell			6563798,24	602515,84
		164,88	26,61		
34	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i kors i fjell			6563775,58	602529,79
		164,61	10,58		
28	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563766,59	602535,37

Grensen ender i punkt 28, mot gnr./bnr. 66/10.

Grense 13

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/40, eiere gnr./bnr. 66/93 og 66/94 (realsameie)
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/136, eiere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 32, endepunkt for grense 25.					
32	Off. godkj. grensemerke i fjellvegg v/gml. bolt i kors i fjell			6563811,86	602508,01
		388,70	8,43		
35	Off. godkj. grensemerke i fjellvegg v/gml. bolt i kors i fjell			6563820,15	602506,52
		37,75	17,83		
36	Off. godkj. grensemerke i fjellvegg v/gml. bolt i kors i fjell			6563834,94	602516,49

Grensen ender i punkt 36, mot gnr./bnr. 66/140.

Grense 14

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/40, eiere gnr./bnr. 66/93 og 66/94 (realsameie)
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/140, eiere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 36, endepunkt for grense 13.					
36	Off. godkj. grensemerke i fjellvegg v/gml. bolt i kors i fjell			6563834,94	602516,49
		330,70	14,21		
37	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. bolt i kors i fjell			6563841,53	602503,90

Fra punkt 37 fortsetter grensen videre i samme retning til sjøen og ut i Hankøsundet.

Grense 15

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/14, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 29, endepunkt for grense 11 og 18.					
29	Off. godkj. grensemerke i nedsatt stein			6563744,11	602518,97
		144,82	9,49		
38	Off. godkj. grensemerke i jord v/stor furu			6563737,97	602526,20
		210,01	20,14		
39	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563718,08	602523,05
		221,71	20,82		
40	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563698,46	602516,08

Grensen ender i punkt 40, mot gnr./bnr. 66/80.

Grense 16

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/80, eier Cathrine Haneng Svendsen
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/14, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 40, endepunkt for grense 15.					
40	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563698,46	602516,08
		333,18	24,32		
41	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563710,57	602494,99

Grensen ender i punkt 41, mot gnr./bnr. 66/94.

Grense 17
Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/94, eier Cathrine Haneng Svendsen
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/14, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 41, endepunkt for grense 16 og 20.					
41	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563710,57	602494,99
		7,53	16,03		
42	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563726,49	602496,88
		32,93	27,49		
43	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563750,39	602510,48
Grensen ender i punkt 43, mot gnr./bnr./fnr. 66/10/4.					

Grense 18
Eiendom til venstre: Gnr./bnr./fnr. 66/10/4, festere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/14, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 43, endepunkt for grense 17 og 24.					
43	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563750,39	602510,48
		140,53	10,56		
29	Off. godkj. grensemerke i nedsatt stein			6563744,11	602518,97
Grensen ender i punkt 29, mot gnr./bnr. 66/10.					

Grense 19
Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/80, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 40, endepunkt for grense 15.					
40	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563698,46	602516,08
		233,43	32,33		
44	Off. godkj. grensemerke i stein v/innkjørsel			6563670,49	602499,87
Grensen ender i punkt 44, mot gnr./bnr. 66/94.					

Grense 20
Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/94, eier Cathrine Haneng Svendsen
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/80, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensen starter i punkt 44, endepunkt for grense 19.

44	Off. godkj. grensemerke i stein v/innkjørsel			6563670,49	602499,87
		371,09	18,19		
45	Off. godkj. grensemerke i jord i østre veikant			6563686,84	602491,89
		353,26	9,61		
46	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563693,97	602485,45
		23,09	11,08		
47	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563704,33	602489,39
		46,58	8,39		
41	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563710,57	602494,99

Grensen ender i punkt 41, mot gnr./bnr. 66/14.

Grense 21
Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/94, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 44, endepunkt for grense 19.					
44	Off. godkj. grensemerke i stein v/innkjørsel			6563670,49	602499,87
		230,55	6,68		
48	Off. godkj. grensemerke i fjell v/innkjørsel			6563664,57	602496,79
		180,62	7,83		
53	Off. godkj. grensemerke i jord i vestre veikant			6563657,10	602499,14
		203,85	12,79		
54	Off. godkj. grensemerke i jord i vestre veikant			6563644,33	602498,36
Grensen ender i punkt 54, mot gnr./bnr. 66/93.					

Grense 22
Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/93, eier Elisabeth Haneng Tvete
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/94, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 54, endepunkt for grense 21.					
54	Off. godkj. grensemerke i jord i vestre veikant			6563644,33	602498,36
		364,94	51,57		
49	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563688,28	602471,38

		347,76	23,11		
50	Off. godkj. grensemerke i fjellfot			6563704,03	602454,47
		347,80	21,03		
65	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563718,38	602439,10

Grensen ender i punkt 65, mot gnr./bnr. 66/40.

Grense 23

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/40, eiere gnr./bnr. 66/93 og 66/94 (realsameie)
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/94, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 65, endepunkt for grense 22 og 29.					
65	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563718,38	602439,10
		33,88	24,04		
52	Off. godkj. grensemerke i jord i østre veikant			6563739,09	602451,30
		47,99	44,56		
30	Off. godkj. grensemerke i fjellfot v/gml. kors i fjell			6563771,58	602481,80

Grensen ender i punkt 30, mot gnr./bnr./fnr. 66/10/4.

Grense 24

Eiendom til venstre: Gnr./bnr./fnr. 66/10/4, festere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/94, eier Cathrine Haneng Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 30, endepunkt for grense 23.					
30	Off. godkj. grensemerke i fjellfot v/gml. kors i fjell			6563771,58	602481,80
		140,51	35,66		
43	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563750,39	602510,48

Grensen ender i punkt 43, mot gnr./bnr. 66/14.

Grense 25

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/40, eiere gnr./bnr. 66/93 og 66/94 (realsameie)
Eiendom til høyre: Gnr./bnr./fnr. 66/10/4, festere Einar Kindem og Anne Abelsen Kindem

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 30, endepunkt for grense 23.					
30	Off. godkj. grensemerke i fjellfot v/gml. kors i fjell			6563771,58	602481,80
		30,96	31,38		
31	Off. godkj. grensemerke i fjellfot			6563799,33	602496,47

	v/gml. bolt i kors i fjell				
		47,39	17,04		
32	Off. godkj. grensemerke i fjellvegg v/gml. bolt i kors i fjell			6563811,86	602508,01

Grensen ender i punkt 32, mot gnr./bnr. 66/136.

Grense 26

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/93, eier Elisabeth Haneng Tvete

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 54, endepunkt for grense 21.					
54	Off. godkj. grensemerke i jord i vestre veikant			6563644,33	602498,36
		216,43	28,22		
55	Off. godkj. grensemerke i jord i vestre veikant			6563617,05	602491,16
		223,87	18,30		
56	Off. godkj. grensemerke i jord i vestre veikant			6563600,03	602484,46
		298,89	5,87		
57	Off. godkj. grensemerke i jord i østre veikant			6563599,92	602478,59

Grensen ender i punkt 57, mot gnr./bnr. 66/289.

Grense 27

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/289, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete
Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/93, eier Elisabeth Haneng Tvete

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 57, endepunkt for grense 26.					
57	Off. godkj. grensemerke i jord i søndre veikant			6563599,92	602478,59
		342,24	19,56		
58	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563611,97	602463,18
		287,99	23,34		
59	Off. godkj. grensemerke i jord i søndre veikant			6563607,59	602440,26

Grensen ender i punkt 59, mot gnr./bnr. 66/10.

Grense 28

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/93, eier Elisabeth Haneng Tvete

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 59, endepunkt for grense 27 og 30.					
59	Off. godkj. grensemerke i jord i søndre veikant			6563607,59	602440,26
		336,74	30,01		
60	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563623,97	602415,11
Grensen ender i punkt 60, mot gnr./bnr. 66/40.					

Grense 29

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/40, eiere gnr./bnr. 66/93 og 66/94 (realsameie)

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/93, eier Elisabeth Haneng Tvete

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 60, endepunkt for grense 28.					
60	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563623,97	602415,11
		336,61	20,73		
61	Off. godkj. grensemerke i fjellvegg			6563635,24	602397,71
		17,15	28,41		
62	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563662,63	602405,27
		31,35	26,23		
63	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563685,74	602417,67
		35,53	23,60		
64	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563705,76	602430,17
		39,23	15,46		
65	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563718,38	602439,10
Grensen ender i punkt 65, mot gnr./bnr. 66/94.					

Grense 30

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/289, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 57, endepunkt for grense 26.					
57	Off. godkj. grensemerke i jord i søndre veikant			6563599,92	602478,59
		213,97	15,00		
66	Off. godkj. grensemerke i fjell i vestre veikant			6563585,29	602475,33
		199,72	11,99		
67	Off. godkj. grensemerke i jord i vestre veikant			6563573,30	602475,38
		173,80	12,87		
68	Off. godkj. grensemerke i fjell i vestre veikant			6563561,50	602480,53
		329,31	44,76		
69	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563581,38	602440,43
		399,58	26,21		
59	Off. godkj. grensemerke i jord i søndre veikant			6563607,59	602440,26
Grensen ender i punkt 59, mot gnr./bnr. 66/93.					

Grense 31

Eiendom til venstre: Gnr./bnr. 66/10, eiere Cathrine Haneng Svendsen og Elisabeth Haneng Tvete

Eiendom til høyre: Gnr./bnr. 66/40, eiere gnr./bnr. 66/93 og 66/94 (realsameie)

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 60, endepunkt for grense 28.					
60	Off. godkj. grensemerke i fjell			6563623,97	602415,11
		243,13	30,84		
70	Off. godkj. grensemerke i stein i steinmur på gml. demning			6563599,94	602395,77
		243,11	57,17		
71	Off. godkj. grensemerke i fjell v/gml. vinkeljern			6563555,39	602359,95

Fra punkt 71 vinkler grensen i retning 274,17 gon og fortsetter videre ned til og ut i sjøen (Hankøsundet).

.....

Jordskifteavgjørelse om geografisk avgrensing, grenser og sakskostnader til jordskifteretten får etter dette slik

slutning:

1. Saken avgrenses geografisk til å gjelde gnr./bnr. 66/10, 66/10/4, 66/14, 66/40, 66/53, 66/68, 66/80, 66/93, 66/94, 66/113, 66/132, 66/136, 66/140, 66/289, 66/303, 66/501 og 66/563 i Fredrikstad kommune.
2. Grensene fastsettes som i grensebeskrivelsen ovenfor.
3. Sakskostnadene fastsettes og fordeles slik det fremkommer av tabellen ovenfor.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/262611/200
Uthentet 2024-05-03 10:44

2. Diverse bestemmelser

.....

De fastsatte eiendomsgrenser vil bli rapportert til matrikkelfører i Fredrikstad kommune.

***

Sak 20-005213REN-JOOV/JSAR ORHOLMEN OG LØKHOLMEN er herved avsluttet.

12.01.2022

Kirsten Lyseng

Rett utdrag

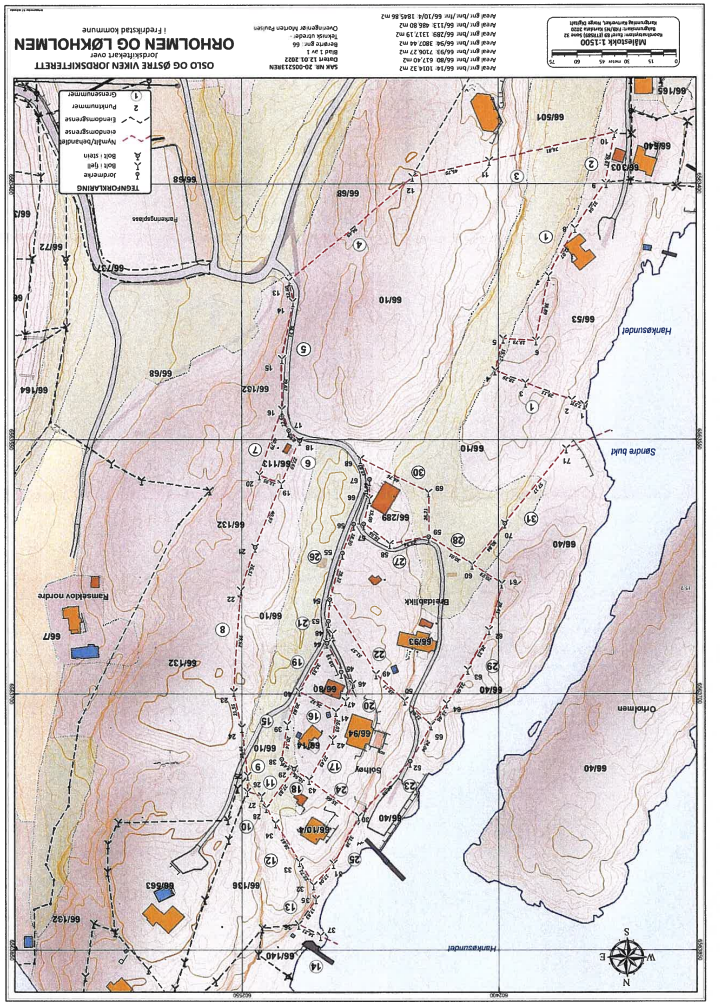
Gry Sacco Jensen

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Fredrikstad (3004)	66	10	
Fredrikstad (3004)	66	10	4
Fredrikstad (3004)	66	14	
Fredrikstad (3004)	66	40	
Fredrikstad (3004)	66	53	
Fredrikstad (3004)	66	68	
Fredrikstad (3004)	66	80	
Fredrikstad (3004)	66	93	
Fredrikstad (3004)	66	94	
Fredrikstad (3004)	66	113	
Fredrikstad (3004)	66	132	
Fredrikstad (3004)	66	136	
Fredrikstad (3004)	66	140	
Fredrikstad (3004)	66	289	
Fredrikstad (3004)	66	303	
Fredrikstad (3004)	66	501	
Fredrikstad (3004)	66	563	

Attestert kopi av dok.nr. 2022/262611/200
Uthentet 2024-05-03 10:44
Kartverket



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/262611/200
Uthentet 2024-05-03 10:44

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 291

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 20-005213REN-JOOV/JSAR
Dato: 04.03.2022

Tinglysing - 20-005213REN-JOOV/JSAR ORHOLMEN OG LØKHOLMEN

Vi sender tinglysingsutdrag og kart med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Fredrikstad (3004)	66	10		0
Fredrikstad (3004)	66	10		0
Fredrikstad (3004)	66	10	4	0
Fredrikstad (3004)	66	14		0
Fredrikstad (3004)	66	40		
Fredrikstad (3004)	66	53		0
Fredrikstad (3004)	66	53		0
Fredrikstad (3004)	66	68		0
Fredrikstad (3004)	66	68		0
Fredrikstad (3004)	66	80		0
Fredrikstad (3004)	66	93		0
Fredrikstad (3004)	66	94		0
Fredrikstad (3004)	66	113		0
Fredrikstad (3004)	66	132		0
Fredrikstad (3004)	66	136		0
Fredrikstad (3004)	66	140		0
Fredrikstad (3004)	66	289		0
Fredrikstad (3004)	66	289		0
Fredrikstad (3004)	66	303		0
Fredrikstad (3004)	66	501		0
Fredrikstad (3004)	66	501		0
Fredrikstad (3004)	66	563		0

Saken gjelder rettsendrende sak.

Ren kopi bekreftes

Postadresse: Postboks 93, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Storforget 26, Lillestrøm; Jernbanegata 3, Kongsvinger; Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg
E-post: joovpost@domstol.no
Internet: http://www.domstol.no/joov
Telefon: 21553120
Organisasjonsnr.: 926726439

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/262611/200
Uthentet 2024-05-03 10:44

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Gry Sacco Jensen
førstekonsulent

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Vedlegg
- tinglysingsutdrag og kart med gjenpart

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
POSTBOKS 106
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8573ada0-df3a-40f0-b38e-4299066e144a
Vår referanse: 3468838/23903434
Bestilling: C3 2024-05-03 (5) 117

Dato
03.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
727792	200	24.9.2010	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	66	10	0	0

[X] 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

RETT KOPI BEKREFTES

SVEIN R. HAGEN
ADVOKAT

ERKLÆRING OG AVTALE VEDRØRENDE FELLES VANN- OG AVLØPSNETT

1. ERKLÆRING

Undertegnede eiere av eiendommene gnr.66, bnr.59, bnr. 150, bnr. 503, bnr. 458, bnr. 499, bnr. 14, bnr. 93, bnr. 10, bnr. 501, bnr. 500, bnr. 333 og bnr. 502, i Fredrikstad kommune, avgir denne erklæring som blir å tinglyse som en heftelse på de nevnte eiendommer:

De angitte eiendommer blir knyttet til felles privat vann- og avløpsledning frem til offentlig tilkoblingspunkt. Eiere av de nevnte eiendommer er forpliktet til å avgi nødvendig grunn til legging av ledningsnettet, og til å vedlikeholde det private ledningsnettet slik at det til enhver tid er i sanitært- og reglementert stand. Denne forpliktelse er bindende også for senere eiere av eiendommene. Eiere må disponere sine eiendommer slik at nødvendig vedlikehold, ettersyn og reparasjon av ledningene kan gjennomføres ved behov. I forbindelse med anleggs-arbeider må berørte områder settes tilbake til den stand de var før anleggsarbeidet ble igangsatt.

2. AVTALE OM EIERSKAP OG VEDLIKEHOLD AV FELLES VANN- OG AVLØPSNETT

Ledningsnettet er gjengitt på det kartutsnitt som er inntatt under. Eierskapet til og vedlikeholdsansvaret for ledningsnettet, både i form av fellesledning og private stikkledninger, er organisert i Mærrapanna VA-Foretak SA, hvor samtlige hjemmelshavere til overnevnte eiendommer er andelseiere. Det er utarbeidet egne vedtekter for samvirkeforetaket.

Signatur fra hjemmelshavere av alle eiendommene fremkommer på side 2 og 3.

Kartutsnitt for ledningstrasse ved stiftelsen av Mærrapanna VA-Foretak SA følger vedlagt.

Dokn: 727792 Tinglyst: 24.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2010/727792/200
Uthentet 2024-05-03 12:46

SIGNERING PÅ ERKLÆRING OG AVTALE VEDRØRENDE FELLES VANN- OG AVLØPSNETT

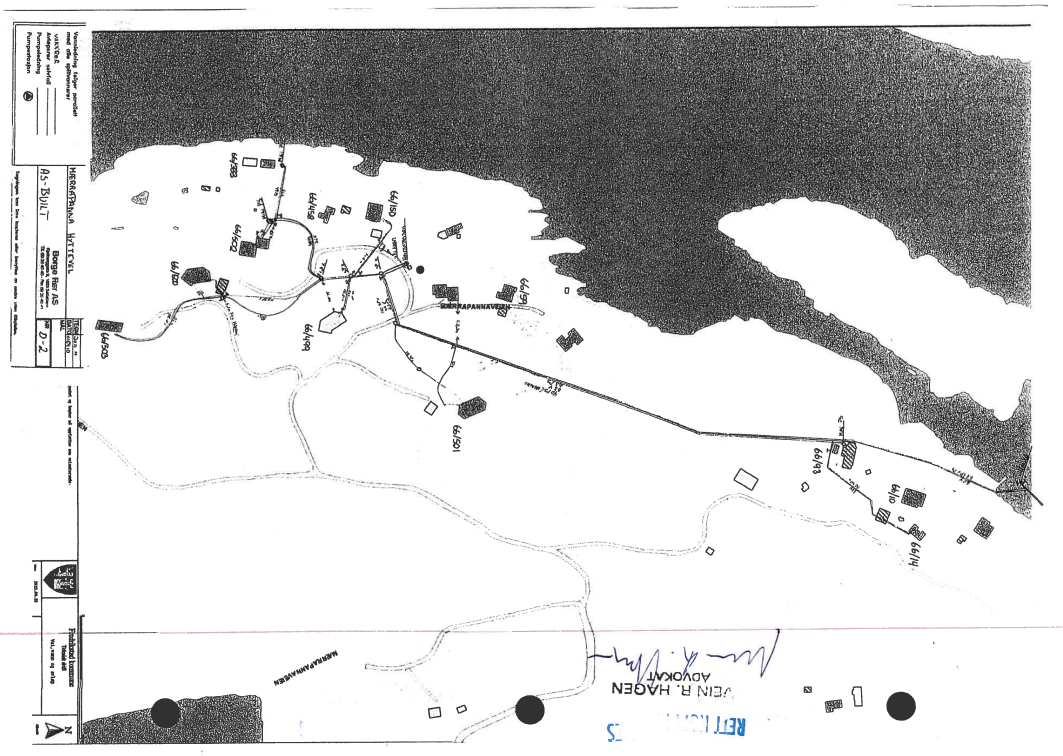
Navn	Gnr/bnr.	Sted/dato	Signatur	Blokkbokstaver
Arvesen, Kjetil Jørgen 241058	66/59	30/4 - 2010		KETIL ARVESEN
Breivik, Petter 110273	66/150	26/4 2010		PETTER BREIVIK
Brodahl, Elinor Zimmer 290357	66/503	29/4 2010		ELINOR Z. BRODAHL
Familien Grøner: Grøner, Eva 030753 Grøner, Hans Christian 240861 Grøner, Leif 051051	66/458	03.06.2010 29.04.2010 29/4-2010		EVA GRØNER HANS CHRISTIAN GRØNER LEIF GRØNER
Familien Grøner: Grøner, Eva 030753 Krogstad, Erik Johannes 200549 Grøner, Hans Christian 240861 Lorentzen, Tone 210964 Grøner, Leif 051051 Jørner, Eva Cecilie Sars 180966	66/499	03.06.2010 03.06.2010 29.04.2010 03.06.2010 29/4-2010 29/4-2010		EVA GRØNER ERIK KROGSTAD HANS CHRISTIAN GRØNER TONE LORENTZEN LEIF GRØNER EVA CECILIE SARS JØRNER
Haneng, Roy 170539	66/14 66/93 66/10	29.04.2010		JFR. FULLMAKT FRA ROY HANENG TOM ESPEN SVENSSEN

RETT KOPI BEKREFTES

SVEIN R. HAGEN
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2010/727792/200
Uthentet 2024-05-03 12:46

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/727792/200
Uthentet 2024-05-03 12:46



SVEIN R. HAGEN
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/727792/200
Uthentet 2024-05-03 12:46

RETT KOPI BEKREFTES

SVEIN R. HAGEN
ADVOKAT

Familien Hording: Hording, Kai 280540 Hording, Anne Grethe 210846	66/501	29/04/10 29/04/10	Kai Hording A Hording	KAI HORDING ANNE GRETHE HORDING
Familien Johannessen & Skøien: Johannessen, Per Morten 070258 Skøien, Trine 041262	66/500	29/4-10	Per Johannessen Trine Skøien	KJERSTIN JOHANNESSEN TRINE SKØIEN
Familien Paus: Paus, Anne Elisabeth 240651 Paus, Mimi 030947 Wessel, Kersti 171143 Harriet Collett Haukeland 290849	66/333	29/4-10 1/5 10 2/5-10 2/5 10	Elisabeth Paus Mimi Paus Kersti Wessel Harriet Haukeland	ELISABETH PAUS MIMI PAUS KERSTI WESSEL HARRIET HAUKELAND
Familien Røang: Røang, Kjell Arne 310157 Røang, Bjørn Sigurd 120265 Multan, Birgitta Røang 150659	66/502	29/4-10 20/5-10 13/5-10	Kjell Røang Bjørn Røang Birgitta Multan	KJELL ARNE RØANG BJØRN RØANG Birgitta Røang Multan

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
POSTBOKS 106
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8573ada0-df3a-40f0-b38e-4299066e144a
Vår referanse: 3468837/23903429
Bestilling: C3 2024-05-03 (5) 118

Dato
03.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8960	86	3.9.1990	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	66	14	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
Attestert kopi av dok.nr. 1990/8960/86
Uthentet 2024-05-03 10:43

1

DAGBOKFØRT
03.09.90 08960

AVTALE

FREDRIKSTAD BYRETT

Undertegnede grunneier TURID NESTENG og senere eiere av eiendommene gnr.66, bnr.13,16 og 21,i Onsøy kommune, gir herved Onsøy kommune rett til å anlegge og ha i drift vann/overvann og kloakkledninger med tilhørende innretninger over mine eiendommer i trace som vist på baksiden av denne avtale. Videre gis det rett til å plassere og ha i drift en kloakkpumpestasjon på eiendommen, også det i samsvar med kart på baksiden av denne avtale. Det gis også veirett fram til pumpestasjonen, slik at kjøring som er nødvendig for en normal drift av stasjonen kan finne sted.

Overbygningen på pumpestasjonen skal utformes på en slik måte at den mest mulig er i tråd med eksisterende bebyggelse, både ang. takvinkel, material- valg, farge, etc. Utvendig vannkran på pumpestasjonen monteres ikke.

Ledninger og innretninger skal fritt kunne inspiseres og vedlikeholdes. Etter at gravearbeidene er avsluttet skal området settes i den stand det var før gravearbeidene tok til. I tillegg skal det opparbeides nødvendig snuplass for varebil ved pumpestasjonen.

Dersom arbeid på nevnte innretninger medfører ødeleggelser, avlingstap, etc. utbetales erstatning etter avtale, eller om partene ikke blir enige, etter voldgift.

Kummer som blir plassert på eiendommen blir godtgjort med et engangsbeløp på kr 500.- pr stk. I tillegg blir pumpestasjonen godtgjort med et engangsbeløp på kr 5000.-. Onsøy kommune plikter å være med på vedlikehold som opprettholder dagens standard på veien, dvs. ca 2.5m bred grusvei. I praksis er dette tenkt fordelt på følgende måte: Sommervedlikehold, dvs. påfylling av nødvendig grus, og steinmaterialer, samt utlegging av dette, utføres og bekostes av kommunen. Øvrig vedlikehold, i hovedsak snøåking, besørges og bekostes av grunneierne.

Grunneier forplikter seg til ikke å bygge hus eller permanente innretninger nærmere ledningstraceen enn 4 meter, uten etter særskilt tillatelse fra ledningseier.

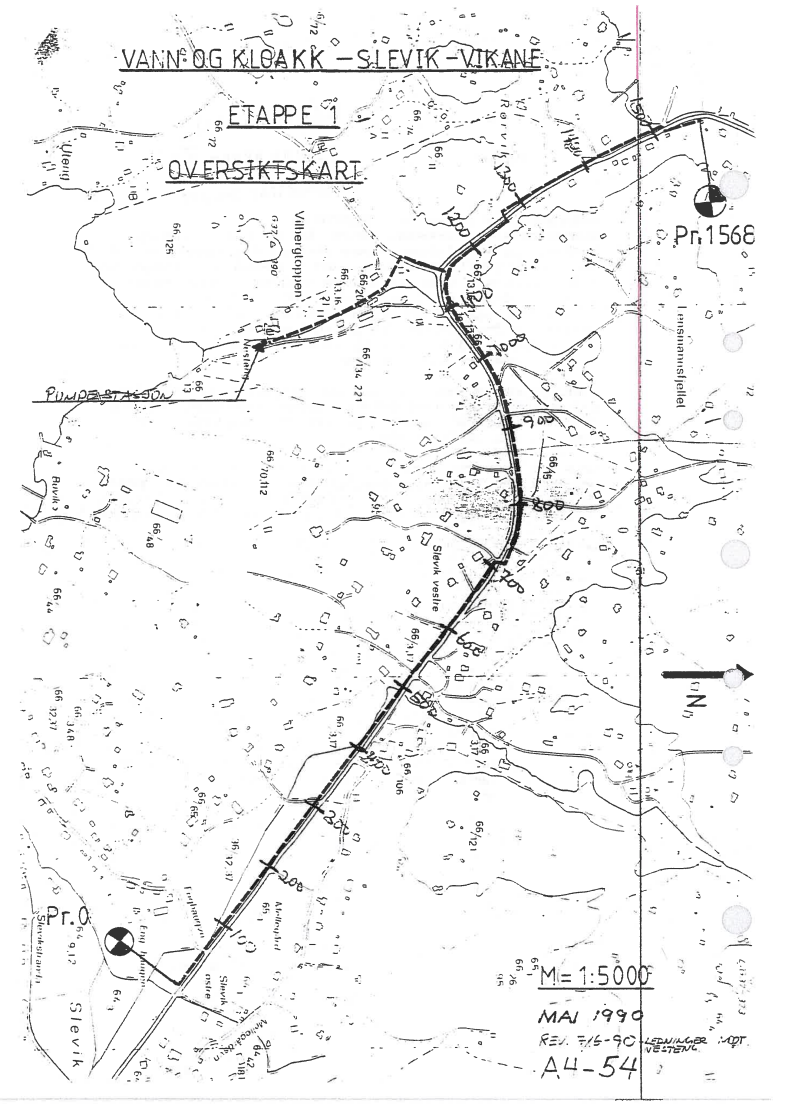
Rettigheten blir tinglyst som hefte på eiendommen. Utgifter i denne forbindelse belastes Onsøy kommune.

Fredrikstad den 30.8.-1990
ordfører

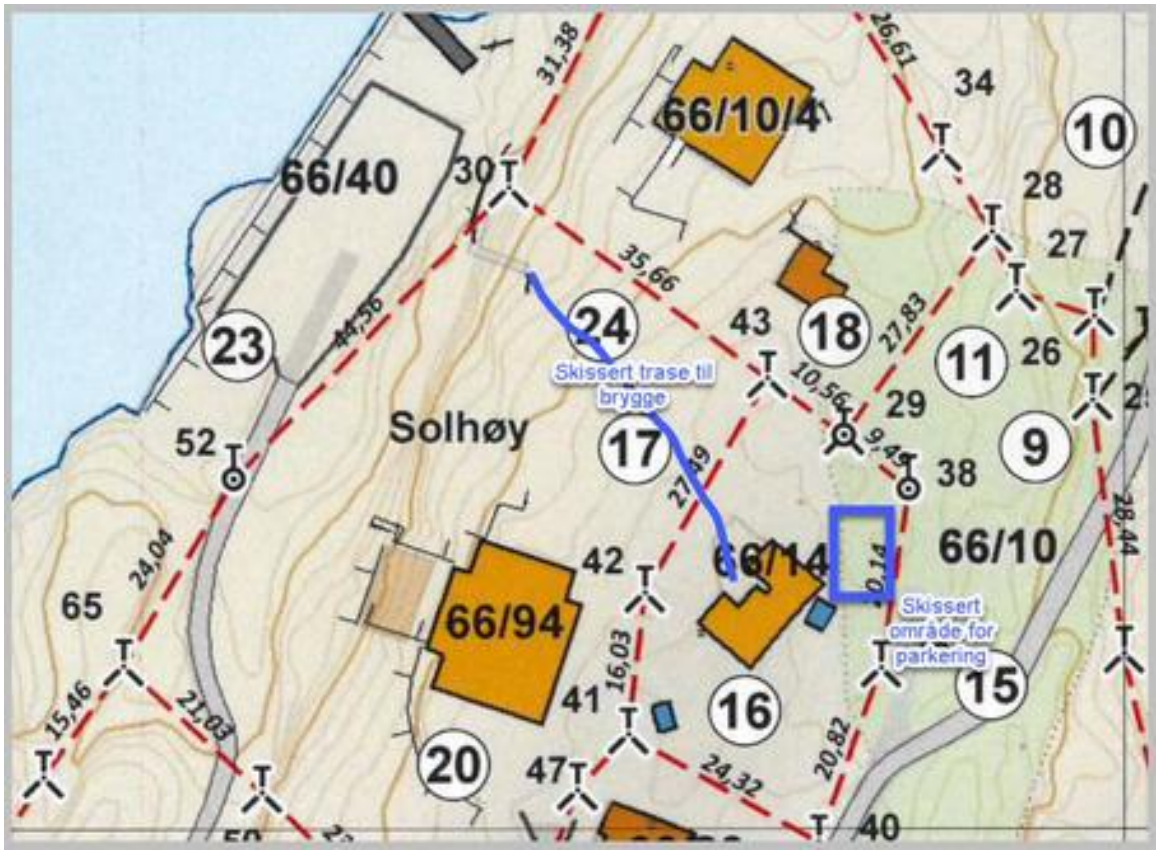
Nesteng den 24.7.-1990
Grunneier: Turid Nesteng

Pers.nr: 030141

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/8960/86
Uthentet 2024-05-03 10:43



Skissert trasé til brygge og parkering Mærrapannaveien 84, bnr 66/14



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 66	**Bnr:** 14	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Mærrapannaveien 82		
Areal:	ca. 1014.3 m² *		
Antall boenheter:	0		

OBS !
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske 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	570 - Hensyn kulturmiljø, H570 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**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.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/14/0/0

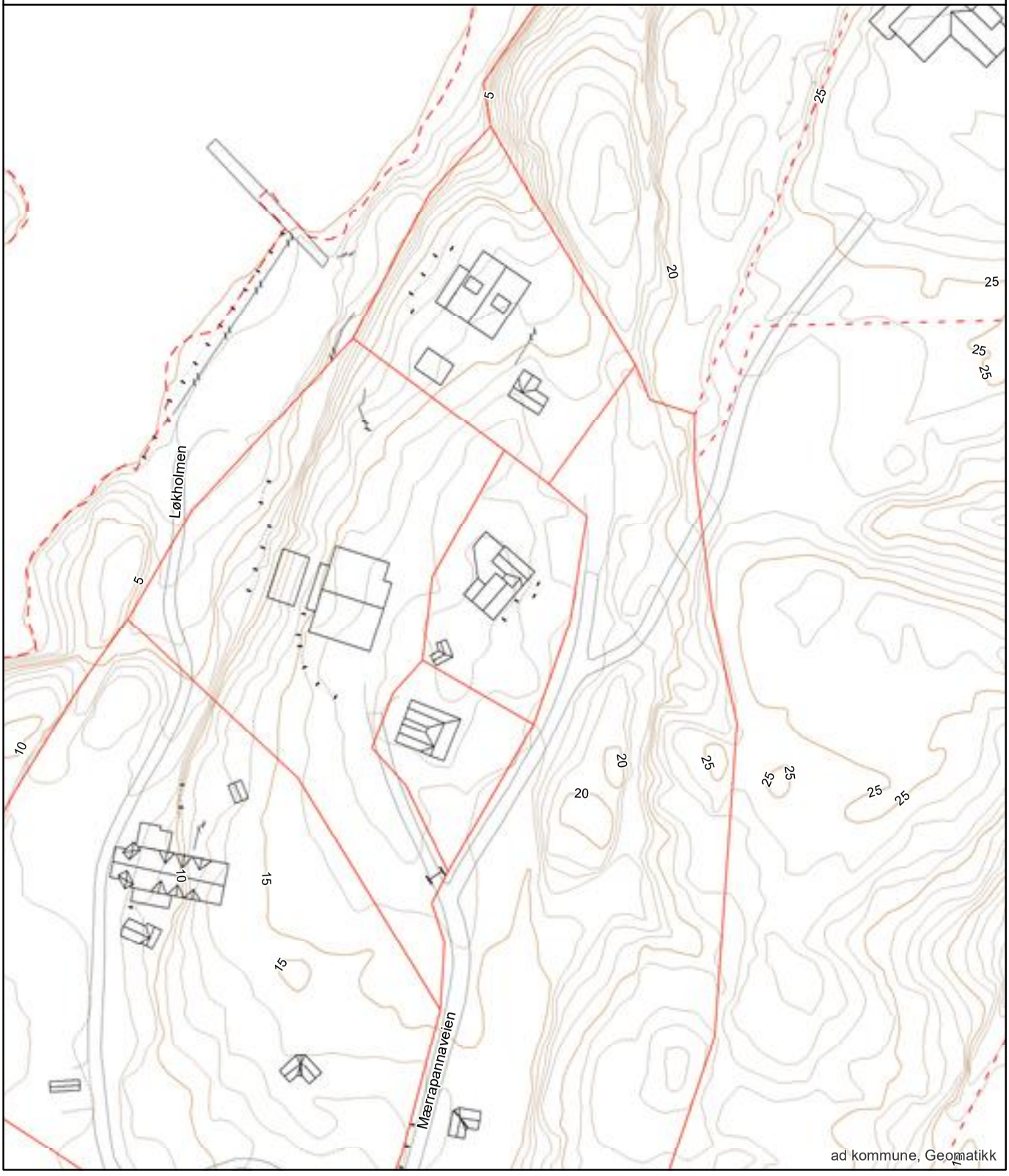
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-13

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/14/0/0

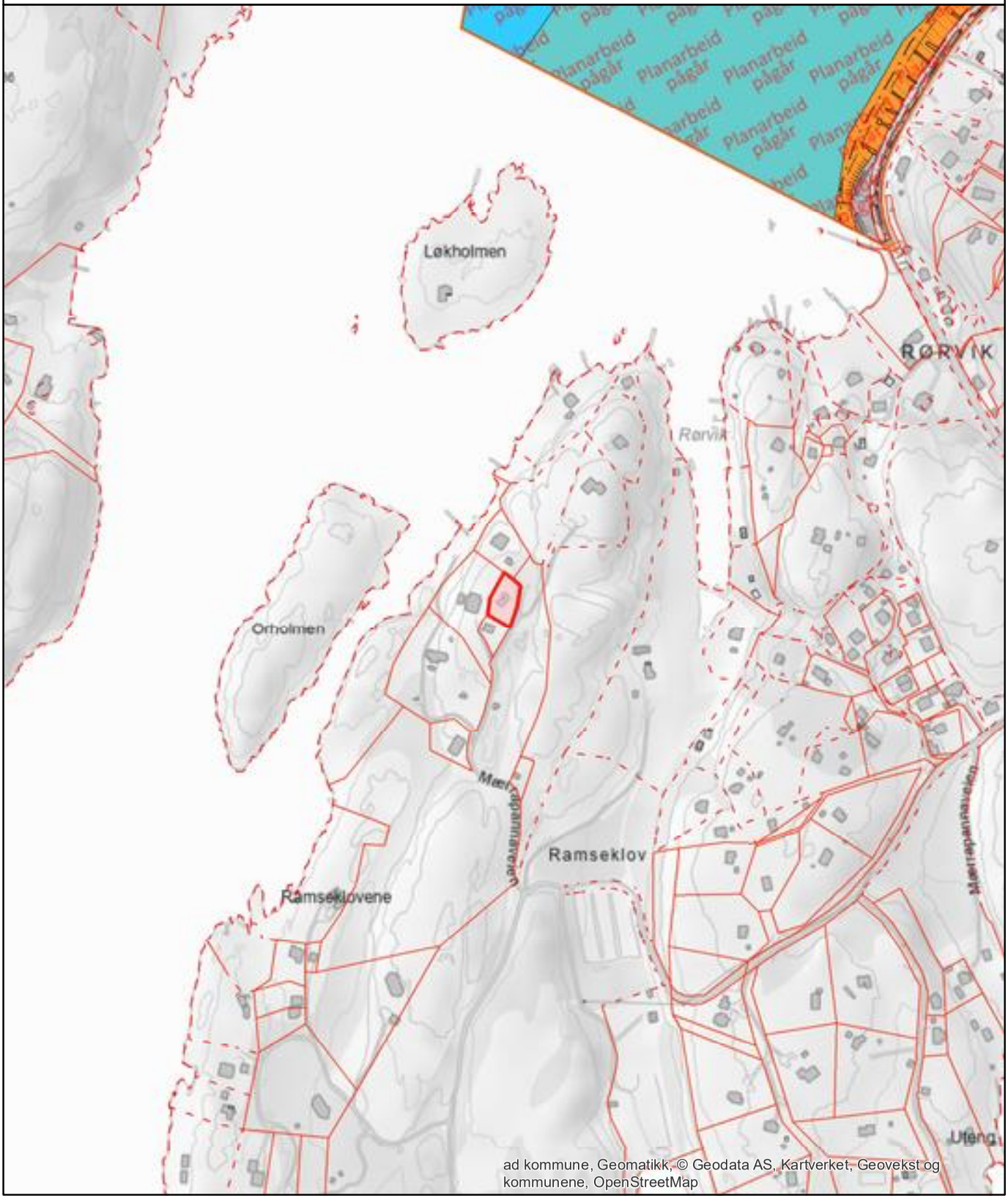
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-05-13

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/14/0/0

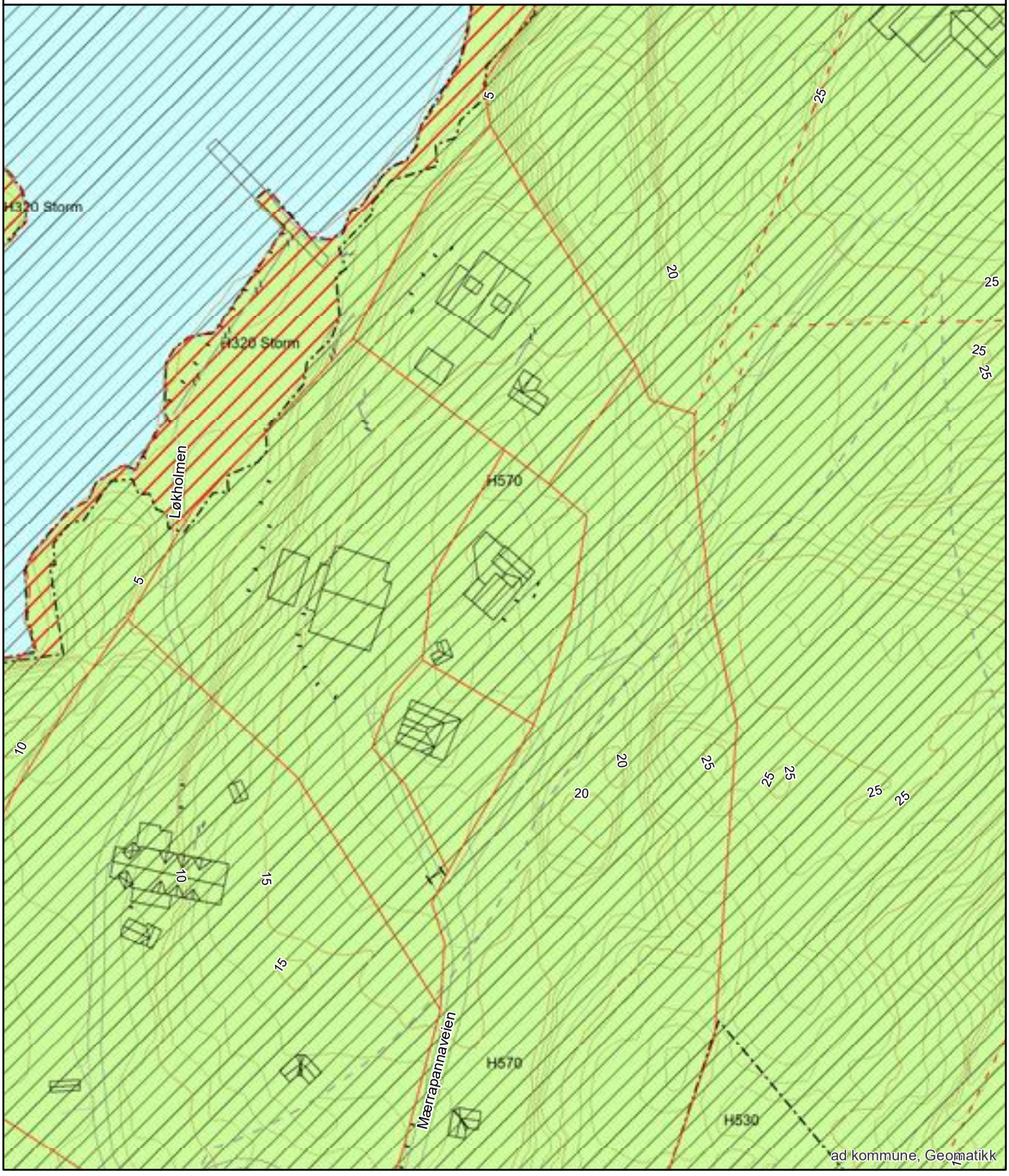
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-13

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
  Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
  Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
  Uteoppholdsareal
- G Grav og urneland
- KN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KS Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GB Blågrønn struktur
  Naturområde
  Turdrag
  Friområde
  Park
  Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
  Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H320_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H320_3 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H390 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410_1 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510_1 Hensynssone landbruk
- H520_1 Hensynssone friluftsliv
- H530_1 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570_1 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssone

- H710_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_1 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730_1 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfelt						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

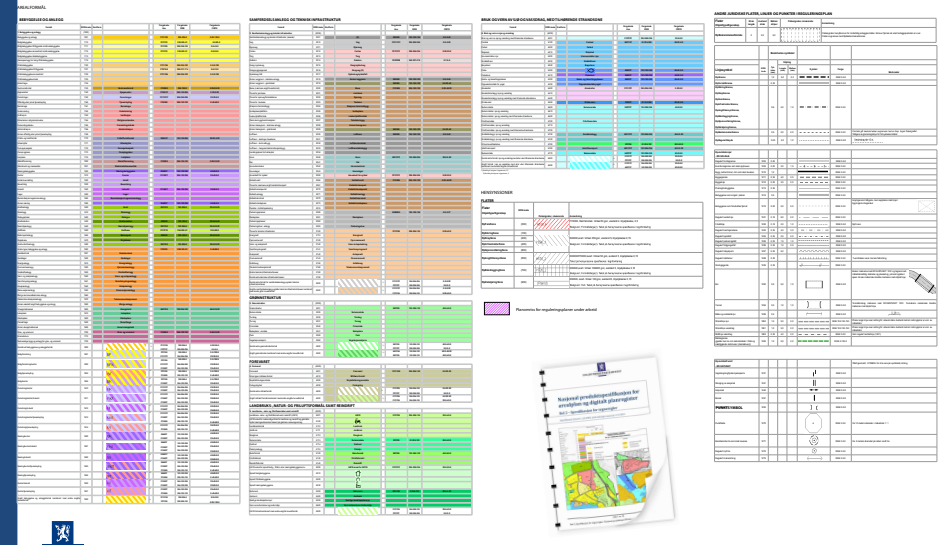
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

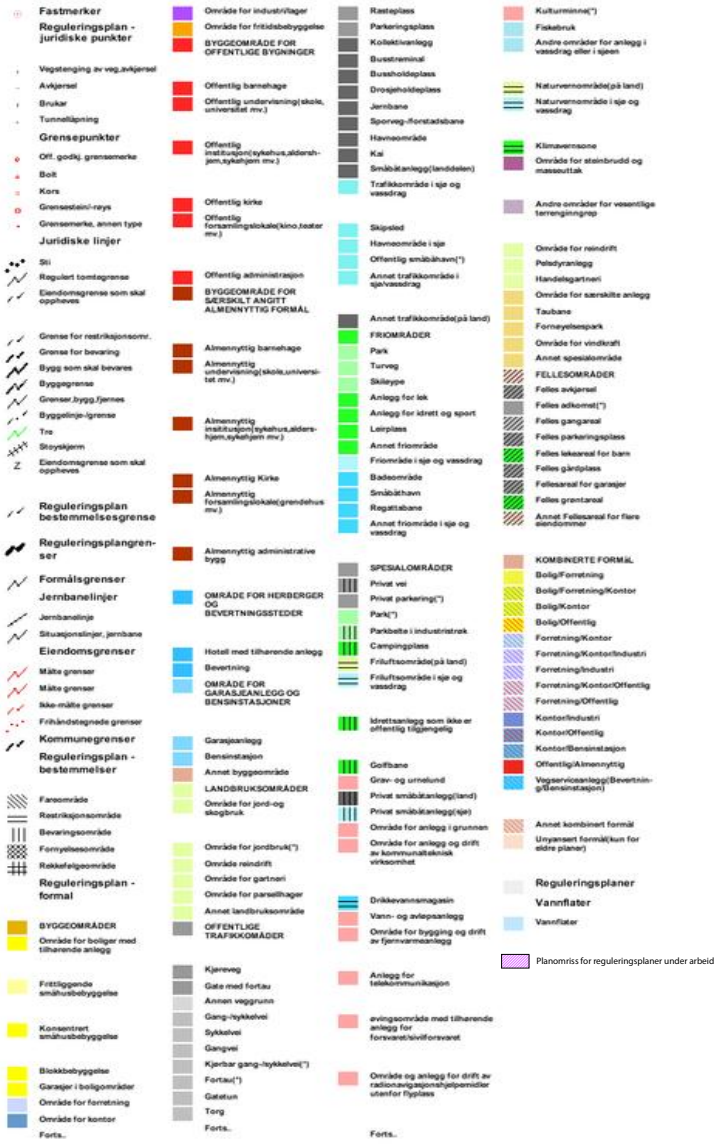
Mars 2010



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 66/14/0/0

Eierrepresentant: Svendsen Cathrine Haneng

Regningsmottaker: Svendsen Cathrine Haneng

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BREDABLIKK ØSTRE	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	66	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	14	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1014,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Mærrapannaveien 82	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Slevik	Valgkrets	Gressvik sør

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SVENDSEN CATHRINE HANENG	LANGØYVEIEN 13B	1679 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 999,00	01.07.2024	1/1	0	kr 1 249,00
372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 2 415,00
272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 1 510,00
362	AVLØP - HYTTE ½ ÅR	90,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 3 176,00
262	VANN HYTTE ½ÅR	90,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 1 600,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 204,00	01.07.2024	1/1	0	kr 255,00
63	Eskatt Fritid	4 265 400,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 13 649,00

kr 23 854,00

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/14/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-13

N

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



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS, ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

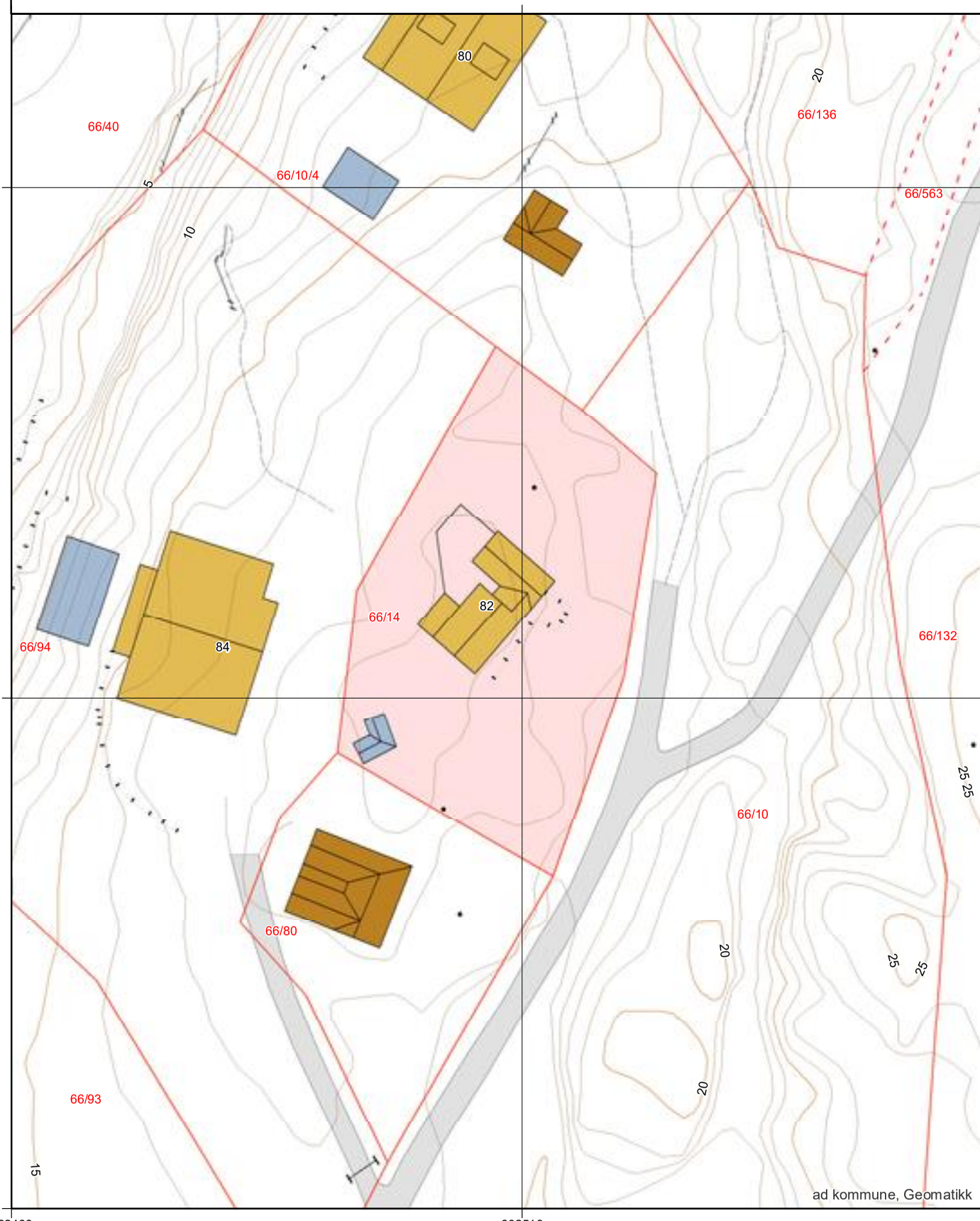
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/14/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-13

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-66/14/0

Bruksnavn	BREDABLIKK ØSTRE	Beregnet areal	1 014.3
Etablert dato	05.10.1886	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CATHRINE HANENG SVENDSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
JS - Jordskifte	09.05.2022	09.05.2022		
AF - Annen forretningstype	09.05.2022	09.05.2022	2020/4278	
AF - Annen forretningstype	09.05.2022	09.05.2022	2020/4278	
AF - Annen forretningstype	05.05.2022	05.05.2022	2020/4278	
AF - Annen forretningstype	05.05.2022	05.05.2022	2020/4278	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	05.10.1886			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 014.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147917570	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 147917570: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp	3 - Ingen kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	27.10.2022	27.10.2022

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Mærrapannaveien	82		1622 GRESSVIK

Oversiktskart

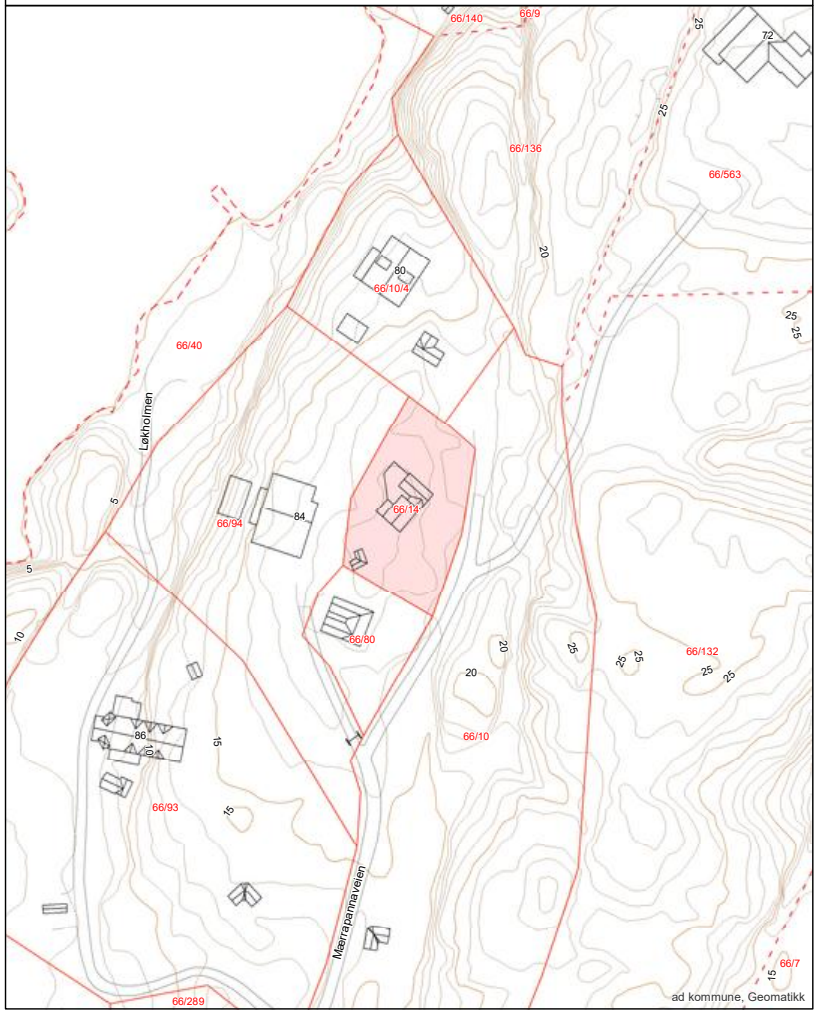
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/14/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-13

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/14/0/0

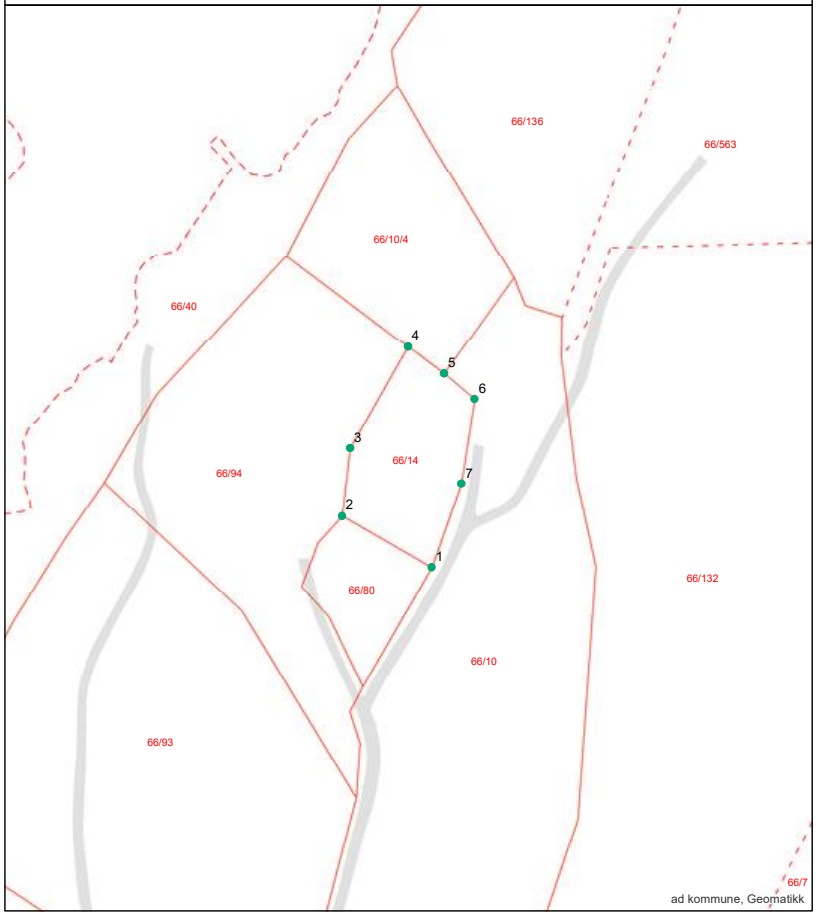
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-13

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 : 13.5.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1014.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563698.46421	602516.078969	Fjell	24.33	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563710.56981	602494.987332	Fjell	16.04	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563726.49542	602496.881988	Fjell	27.51	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563750.39104	602510.480647	Fjell	10.56	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563744.11207	602518.964649	Jordfast stein	9.49	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6563737.97148	602526.201883	Jord	20.15	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6563718.07902	602523.049535	Fjell	20.83	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesenvd. Boligtilsyn
15.Mai. 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**66**	Bnr.:	**14**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Mærrapannaveien 82**					

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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 21.06.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	***X***
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 21.06.2023	

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Svendsen Cathrine Haneng

Langøyveien 13b

1679 Kråkerøy

Adresse:	Mærrapannaveien 82 (- -)	**Dato:**	15.05.2024
Bygningsnr:	147917589	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	66 / 14 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	4917
Tilsyn:	Ikke utført 21.06.2023		
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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 21. mai 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 14 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK

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

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 22.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 14
Adresse: Mærrapannaveien 82, 1622 GRESSVIK
Referanse: 30-0074/24

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

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 66 / 14 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggesaksnr.:	2022/82560
Dokumentnr.:	15
Løpenr.:	24667/2023
Klassering:	66/94
Saksbehandler:	Margrethe Nødtveidt

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	12.12.2023	97/23
Planutvalget	25.01.2024	12/24

Mærrapannaveien 84 - Søknad om delvis riving og ombygging av fritidsbolig - Eiendom 66/94

Utvalgsleders innstilling
Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Saken utsettes for befaring.

Fredrikstad, 04.12.2023

Planutvalgets behandling 12.12.2023:
Voica D. Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet.
Hun har i en kort periode i mai/juni d.å. vært involvert som rådgiver i saken, for å bistå tiltakshaver med vurderinger knyttet til dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. og formålet i kommuneplanens arealdel. Hun har etter medio juni og frem til dags dato ikke hatt noen videre befatning med saken.
Utvalgsleder redegjorde for habilitetsvurderingen.
Et enstemmig planutvalg erklærte henne inhabil med henvisning til forvaltningsloven § 6 andre ledd. Rune Fredriksen (Ap) vara under habilitetsvurderingen og under behandling av saken.

Votering:
Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 12.12.2023:
1. Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets vedtak 25.01.2024:
1. Søknad om tillatelse til tiltak for delvis riving/ombygging av fritidsbolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for delvis riving/ombygging av fritidsbolig.

3. Tegningsdokumentasjon mottatt 15.10.23 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

4. Regulerings- og byggesakssjefen gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling 25.01.2024:
Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Voica D. Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hun har i en kort periode i mai/juni d.å. vært involvert som rådgiver i saken, for å bistå tiltakshaver med vurderinger knyttet til dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. og formålet i kommuneplanens arealdel. Hun har etter medio juni og frem til dags dato ikke hatt noen videre befatning med saken. Utvalgsleder redegjorde for habilitetsvurderingen. Et enstemmig planutvalg erklærte henne inhabil med henvisning til forvaltningsloven § 6 andre ledd. Rune Fredriksen (Ap) vara under habilitetsvurderingen og under behandling av saken.

På vegne av FrP fremmet Leif Eriksen (FrP) følgende forslag:
1. Søknad om tillatelse til tiltak for delvis riving/ombygging av fritidsbolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for delvis riving/ombygging av fritidsbolig.

3. Tegningsdokumentasjon mottatt 15.10.23 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

4. Regulerings- og byggesakssjefen gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Begrunnelse
Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet
Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt tiltaksforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det presiseres at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hovedformålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Hensyn bak formålet LNF
Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Man kan si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Vurdering
Vi kan ikke se at hensynet bak LNF-formålet og byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen med å gi en dispensasjon er klart og betydelig større enn ulempene, og vi kan ikke se noen ulemper for hverken bruken av området eller intensjonen bak bestemmelsen om byggeforbudet i 100m beltet. Vurderingen begrunnes i disse punktene:
- Tiltaket følger fotavtrykket til eksisterende fritidsbolig på tomten.
- Ombygd fritidsbolig ligger lavere i terrenget enn eksisterende fritidsbolig.
- Fritidsboligen vil bli vesentlig mindre, samle bofunksjonene på færre plan og få en mer tidsriktig og funksjonell planløsning, som både er billigere totalt sett, mer energieffektiv og vedlikeholds vennlig enn eksisterende bygning.
- Bygningen vil samtidig videreføre og ta opp i seg elementer fra den eksisterende bygning, og sikre at stedet fortsetter å utvikle seg og tilpasser seg både tid og behov som er endret siden eksisterende bygning fikk den form den har i dag. Sett fra Hankøsundet vil ombygd fritidsbolig fremstå mer terrengtilpasset, langt mindre prangende og den vil inngå i den skrånende naturtomten ved at den ombygde fritidsboligen står lavere i terrenget.

Fritidsboligen danner et tun med omkringliggende fritidsboliger og vil i større grad tilpasse seg deres byggehøyder og ikke fremstå uproporsjonal stor, slik den fremstår i dag. Dette gagner miljøet rundt og det settes også pris på av stedets naboer som alle ønsker dette initiativ velkommen. Tiltakshaver ønsker å fjerne rester etter gamle uteoppholdsarealer og trappeløp og samle dem ovenpå og inn i bygningskroppen. Terrassen foran den gamle teglbygningen vil fjernes slik at bebyggelsen trekkes lenger vekk fra sjøen, og det ene trappeløpet vil fjernes til fordel for et enkelt trappeløp.

- Dette vil samtidig ta inn over seg det bygg som står der i dag, og videreføre detaljer og inntrykk fra dagens bygningsmasse ved at volum, materialer og detaljer blir en del av den arv som her videreføres. I dag består fritidsboligen av lysegrått, nærmest hvitt treverk, betong, granitt og teglstein. Tiltakshaver ønsker å begrense materialpaletten til naturfarget, grått treverk, grå betong og mindre partier panel i hvit tone slik at fritidsboligen står stedstilpasset i omgivelsene.
- Man legger opp til å gjenbruke så mye som mulig av den eksisterende bygningsmassen. Grannittveggene gjenbrukes i sin helhet, skifer på taket gjenbrukes i størst mulig grad, fliser og øvrige elementer vil også gjenbrukes.
- Den tilbaketrukkede bebyggelsen vil medføre en redusert grad av privatisering og åpner mer opp for fri ferdsel langs strandlinjen. Den vil også øke tilgjengeligheten til Orholmen som også er et generøst bidrag til almennhetens tilgjengelighet på eiendommen.

Votering:
Forslag fra Leif Eriksen ble vedtatt med 7 stemmer (Ap 2, H 2, FrP 2, INP 1) mot 2 stemmer (R 1, BYM 1) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Fredrikstad 29.01.2024
Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler regulering og byggesak Margrethe Nødtveidt
direktør Seksjon for kultur, miljø og byutvikling
Ole-Henrik Holøs Pettersen

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder

Kommunedirektørens kommentar
Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 annet ledd, og plan- og bygningsloven § 1-8, jf. dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, planID 3004 913, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for delvis riving/ombygging av fritidsbolig.

Sammendrag
Det søkes om delvis riving og totalombygging av eksisterende fritidsbolig Solhøy. Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område med hensynssone H570, kulturmiljø, i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035. Videre ligger tiltaket i 100-metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunedirektøren mener at eksisterende fritidsbolig fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Fritidsboligen er bygget i kvalitetsmaterialer og er i relativt god stand på tross av at den har stått tom i flere tiår. Bygningen ligger i en hensynssone som er ment å ta vare på historiske fritidsboliger i dette området.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. På bakgrunn av de betydelige kulturminneverdiene og at disse er omfattet av formelt vern, mener kommunedirektøren det ikke bør gis rivetillatelse i denne saken.

Kommunedirektøren har, etter en konkret vurdering, kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren mener også at det foreligger hjemmel til å avslå riving etter kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter, jf. kap. 13.1 og 13.2 der det blant annet fremkommer at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for delvis riving/ombygging av fritidsbolig.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Mærrapannaveien 84, Onsøy
2 A-001 - Situasjonskart.pdf
3 Ny situasjon sett i tilsvarende vinkel som fra Vikaneveien.jpg
4 A-002 - Takplan.pdf
5 A-101 - Plan 1.pdf
6 A-102 - Kjeller.pdf
7 A-103 - Plan nedre del.pdf
8 A-200 - Situasjonssnitt.pdf
9 A-201 - Snitt AA.pdf
10 A-301 - Fasade Nord.pdf
11 A-302 - Fasade Sør.pdf
12 A-303 - Fasade Vest.pdf
13 A-304 - Fasade Øst.pdf
14 A-801 - Arealoversikt.pdf
15 Eksisterende situasjon fra Hankøsundet.jpg
16 Eksisterende situasjon fra Vikaneveien.jpg
17 Eksisterende situasjon sett i tilsvarende vinkel som fra Vikaneveien.jpg
18 Ny situasjon fra Hankøsundet.jpg
19 Ny situasjon fra Vikaneveien.jpg
20 Følgebrev - Mærrapannaveien 84
21 Mærrapannaveien 84 - Eiendom 66/94 - Reviderte tegninger
22 Uttalelse til søknad om delvis rivning og ombygging av fritidsbolig - Eiendom 66/94
23 Uttalelse til søknad om dispensasjon for delvis rivning og ombygging av fritidsbolig - eiendom 66/94
24 Uttalelse - Søknad om dispensasjon - Mærrapannaveien - Eiendom 66/94
25 Høringsuttalelse - Mærrapannaveien 84 - eiendom 66/94 - 2. gangs uttalelse
26 Referat fra befaring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2022/25765 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om

Det søkes om delvis riving og totalombygging av eksisterende fritidsbolig Solhøy.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område med hensynssone H570, kulturmiljø, i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, planID 3004 913. Videre ligger tiltaket i 100-metersbeltet langs sjøen.

Dagens bruk
Eiendommen består av et hytteanlegg (Mærrapannaveien 84), med tilhørende trappeanlegg i skrånende terreng ned mot sjøen. I tilknytning til tomten står også en annen fritidsbolig (Mærrapannaveien 82), en bod, en garasje, og nedenfor er det et realsameie for brygge og en igjengrodd tennisbane.

Den eksisterende fritidsboligen er bygget over flere etasjer inkludert teglbygget i skråningen, kjeller og et høyt loft. Teglvolumet i skråningen har takterrasse direkte tilknyttet badet i kjelleren. Rester etter gamle trappeløp og terrasser går hele veien ned skråningen og til flatt terreng. Trappeløpene og terrasser er delvis forfalt/revet/sammenrast som dokumentert i søknad og i Multiconsults rapport, datert 25.04.22.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket forutsetter at det innvilges dispensasjon fra følgende forhold i medhold av pbl. § 19-2:

- Tiltaksforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8.
- Arealformål LNF i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035.

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningsloven § 11-6, annet ledd sier følgende:

> *«Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner».*

Plan- og bygningsloven § 1-8 sier følgende:

> *«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*
> *Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann(...)».*

Det er i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, annet ledd.

Det fremkommer i gjeldende kommuneplan kap. 13.1 blant annet at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Det fremkommer i kap. 13.2 at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søknaden begrunnes blant annet med at tiltaket følger fotavtrykket til eksisterende fritidsbolig på tomten. Søker mener at fritidsboligen vil bli vesentlig mindre, samle bofunksjonene på færre plan og få en mer tidsriktig og funksjonell planløsning, som både er billigere totalt sett, mer energieffektiv og vedlikeholdsvennlig enn eksisterende bygning.

Historikk

Det fremkommer i notat etter befaring av eiendommen den 22.10.21 at byantikvar fraråder at det gis rivetillatelse i denne saken. Dette på bakgrunn av de betydelige kulturminneverdiene og at disse er omfattet av formelt vern. Bygningen fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, er bygget i kvalitetsmaterialer og er i relativt god stand på tross av at den har stått tom i flere tiår. Det at bygningen er i funkisstil gir et utfyllende arkitekturhistorisk bilde og en økt tidsdybde til den typen fritidsboliger man tar sikte på å bevare i området. Bygningen ligger i en hensynssone som er ment å ta vare på fritidsboliger i området.

Det ble den 18.11.22 mottatt søknad om rammetillatelse for delvis riving og totalombygging av eksisterende fritidsbolig. Det fremholdes i søknad at

> *«Solhøy har gjennomgått flere endringer med ulike utvidelser gjennom tidene. Den ble sannsynlig oppført i 1905 av tiltakshavers oldefar. Bygningen var opprinnelig en sommerbolig over 1,5 etasjer med stue, spisestue og kjøkken i første etasje, og soverom og bad i annen etasje (...).*
>
> *Bygningens arkitektoniske stil var opprinnelig ny-klassisisme, men stiluttrykket er ikke lenger synlig i dagens eksteriør, da bygningen har gjennomgått flere ombygninger gjennom tidene. Bygningen ble ombygd rundt 1934 med en ekstra etasje, slakere saltak og sidefløyer/overbygde terrasser innlemmet i bygningen (...).*
>
> *Frem til 70-tallet var bygget i bruk som fritidsbolig, men pga. dødsfall og eldre arvinger som først overtok, tok forfallet etter hvert tak i bygningsmassene og utendørsanlegget. De siste 40 årene har både bygg, terrasser og trappeanlegg vært så lite hensiktsmessig i størrelse, tilstand og funksjon at det har stått ubrukt uten vann eller strøm tilkoblet. Bygningsmassen er i dag derfor forfallen og i svært dårlig stand og fremstår som en ruvende skamplett i innseilingen til Hankøsundet fra sør. Se illustrasjonsbilder for dette senere i søknaden og i vedlagte Multiconsultrapport (...).*
> *Fra Multiconsults rapport følger at bygget blant annet har store fuktskader i gulv, vegger og tak, det har svikt i bæring pga mulig råte i bjelker, manglende drenering og saltutslag og råte i kjeller, ubrukelige våtrom og eksisterende rør- og elektrisk anlegg er ubrukelig. Multiconsults anslag for hva det vil koste å restaurere bygget overgår langt hva det vil koste å delvis rive og delvis gjenreise en hytte på eiendommen (...).»*

Saken med tilhørende dokumenter ble oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune til uttalelse den 06.02.23. Det fremkommer i uttalelse av 03.03.23 fra Statsforvalteren i Oslo og Viken at det er kommunens og ev. fylkeskommunens ansvar å ivareta de kulturhistoriske interessene på stedet.

Viken fylkeskommune konkluderer, i uttalelse av 16.02.23, med at tiltaket ikke er godt tilpasset det kulturhistoriske landskapet eller kulturmiljøet. Fylkeskommunen motsetter seg at det gis tillatelse til delvis riving og oppføring av fritidsbolig, og fraråder dispensasjon i saken og begrunner dette med nasjonale og regionale kulturmiljøverdier.

Etter innspill fra kommunen ble det 16.06.23 mottatt et revidert prosjekt. Saken ble sendt på ny høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune den 28.08.23.

Etter ny høring viser Statsforvalteren i Oslo og Viken til sin tidligere uttalelse, hvor det framgår at det er kommunens og ev. fylkeskommunens ansvar å ivareta de kulturhistoriske interessene på stedet. Fylkeskommunen anbefaler at det jobbes videre med utformingen av ny fritidsbolig, i tråd med kulturmiljøets arkitekturhistorie, men ser helst at eksisterende bygning restaureres.

Revidert prosjekt mottatt 15.10.23

Revidert prosjekt ble mottatt 15.10.23. Ny fritidsbolig er vesentlig omprosjektert, og det er jobbet mye med volum, form og detaljer i fasadeuttrykket (se vedlagte tegninger). Deler av den eksisterende bygningsmassen gjenbrukes, blant annet granittveggene i sin helhet.

Søker mener at det omprosjekterte tiltaket har en høy arkitektonisk kvalitet, og at det ivaretar stedets karakter både kulturhistorisk og landskapsmessig.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

a) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570, kulturmiljø, i gjeldende kommuneplan. Det er omsøkte riving av eksisterende fritidsbolig som kommunedirektøren i hovedsak vurderer i denne saken.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det finnes klare hjemler til å avslå, §§ 1-8 og 11-6 annet ledd, jf. dispensasjonsvurdering etter § 19-2, i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Kommunedirektøren mener at det i tillegg foreligger hjemmel til å avslå riving etter kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter, jf. kap. 13.1 og 13.2 der det blant annet fremkommer at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

Bygningens verneverdi
Det foreligger kulturminnegrunnlag og forenklet tilstandsvurdering av «Solhøy», Mærrapannaveien 84, utarbeidet av Multiconsult. I Multiconsults rapport hevdes det at Solhøy i dag fremstår uten et klart definert stiluttrykk. Bygningen ble svært ombygd fra sitt opprinnelige ny-klassisistiske utseende på 1930-tallet, men fremstår ikke som en tydelig funkisbygning. Det hevdes også at det kun er noen få elementer av 30-tallets byggmesterfunkis i eksteriøret, som blant annet en liten buet balkong i andre etasje, samt sammenhengende vindusbånd i fasaden mot sjøen. Rapporten konkluderer med, at slik bygningen fremstår, har den lav arkitektonisk verdi og mangler sammenheng med kulturmiljøet ellers på eiendommen. Bygningen påstås å ikke fremstå som et godt eller tidstypisk eksempel på en fritidsbolig fra 1930-tallet.

Området rundt Hankøsundet er registrert som et regionalt viktig kulturmiljø som består av tidligere sommervillaer i sveitser-, drage- og funkisstil. Området er et av Østfolds tidligste feriesteder, og et viktig utfarts- og rekreasjonsområde. Kommunedirektøren mener at i dette kulturmiljøet og landskapet bør det bygges videre på eksisterende kvaliteter og verdier.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Hensyn kulturmiljø i kommuneplanen. Her er den aktuelle hensynssonen, blant annet, ment å ta vare på eldre fritidsboliger i tilknytning til Hankø og Hankøsundet. Kommunedirektøren vurderer at bygningen fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, er bygget i kvalitetsmaterialer og er i relativt god stand selv om den har stått tom i flere tiår. Ombyggingen på 30-tallet har resultert i en funkisbygning av svært høy kvalitet, som er sjelden i dag, og også var det i sin samtid. Bygningen bidrar til å gi tidsdybde i fritidsbebyggelsen rundt Hankøsundet, som startet på slutten av 1800-tallet og har fortsatt opp til vår tid.

Bygningens tilstand
Det har blitt gjennomført en forenklet tilstandsvurdering og et tilhørende kulturminnegrunnlag. Denne har blitt gjennomført av Multiconsult. I Multiconsults rapport hevdes det at bygningen blant annet har store fuktskader i gulv, vegger og tak, at den har svikt i bæring på grunn av mulig råte i bjelker, at det er manglende drenering og saltutslag og råte i kjeller, og at våtrom og eksisterende rør- og elektrisk anlegg er ubrukelige.

Tiltakshaver engasjerte et foretak for å estimere kostnader ved rehabilitering. I kostnadsoverslaget konkluderes det med at det vil være nødvendig med en totalrehabilitering av bygningen, og at tiltaket ikke vil kunne oppfylle kravene i energikapittelet i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).

Dersom hensikten er å få bygningen til å oppfylle dagens tekniske forskriftskrav så vil det være nødvendig med en totalrehabilitering. Dersom hensikten derimot er å istandsette byggverket i tråd med antikvariske føringer, slik kommunedirektøren anbefaler, vil det ikke være nødvendig med en totalrehabilitering. Det vil ikke kreves at dagens byggtekniske krav oppfylles dersom det rehabiliteres. Dagens teknologi gjør det også mulig å heve bygningens tekniske standard betydelig, uten at dette behøver å gå på bekostning av bygningens verneverdi.

Byantikvar konkluderer med at bygningen er bygget i kvalitetsmaterialer og at den er i relativt god stand på tross av at den har stått ubrukt i flere tiår. Funkisbygningen er av svært høy kvalitet, som er sjelden i dag og også var det i sin samtid. Kommunedirektøren mener at det i denne saken må legges betydelig vekt på de faglige vurderingene som byantikvaren har foretatt. Det vises her til vurderingen av fritidsboligens verdi, og i hvilken grad riving vil forstyrre eller forringe kulturmiljøet. Her har byantikvar gitt en saklig, grundig og velbegrunnet vurdering av fritidsboligens kvaliteter.

Det ble avholdt ny befaring av eiendommen den 09.11.23, der kommunedirektøren finner lokale skader, som råteskade i takbjelke i kjeller, fuktskade i gulv ved inngangsparti, fuktskader i bunntreet i vindusramme, samt råteskader rundt ytterdørers terskler. Dette er skader kommunedirektøren mener man må påregne i eldre hus og som er relativt lett reparerbare.

Det er synlig svertesopp på utvendig kledning. Dette er ingen teknisk mangel, men en kosmetisk mangel. Svertesopp kan vaskes bort med klorin eller lignende rengjøringsmidler. Bygningen er forøvrig overraskende lite angrepet av sopp og råte. Det observeres ingen «svikt» i gulvene, men en viss nedbøyning. Dette er normale funn i eldre trehusbebyggelse. Våtrom og eksisterende rør- og elektrisk anlegg er utskiftbare. I hovedsak er bygningen i god teknisk stand med lite skader på utvendig kledning. Takkonstruksjon viser ved visuell inspeksjon ingen tegn på fukt eller råteskader, men noe nedbøyning på grunn av stor avstand mellom sperrer. Dette gir ikke funksjonssvikt, og kan om ønskelig utbedres med ekstra sperrer.

Kommunedirektøren mener her at mange av problemstillingene som er løftet fram i tilstandsvurderingen gjort av Multiconsult ikke er uvanlige for en bygning som står ubrukt.

Manglende vedlikehold er ikke i seg selv grunnlag for å dispensere fra vern. Bygningen anses å være svært langt fra kondemnabel.

Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår
Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn har normalt ikke avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet
Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt tiltaksforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det presiseres at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hovedformålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Hensyn bak formålet LNF
Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Man kan si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Blir hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i gjeldende kommuneplan vesentlig tilsidesatt?
Ved vurdering av dispensasjon har vi lagt særskilt vekt på om tiltaket vil komme i konflikt med allmennhetens interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Bygningen ligger eksponert og fremskutt i landskapet, og er synlig fra store deler av Hankø og Vikane. Fritidsboligen ligger i et regionalt viktig kulturmiljø, Hankø. Her er det sommervillaer i sveitser, drage- og funkisstil.

For fritidsbebyggelsen langs kysten er det gitt bestemmelser som skal ivareta allmennhetens interesser langs kysten. Gjeldende kommuneplan ivaretar disse hensynene gjennom bruk av hensynssoner, generelle bestemmelser, bestemmelser knyttet til formål som fritidsbebyggelse og bruk og vern av sjø. I gjeldende kommuneplan er eiendommen underlagt hensynssone H570, kulturmiljø.

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-metersbeltet langs sjøen er det et generelt forbud mot alle tiltak, unntatt fasadeendringer. Det innebærer at riving også er forbudt. I utgangspunktet er riving av tiltak i 100-metersbeltet ønskelig, da i tilfeller hvor tiltaket ikke skal erstattes. Det kan også være ønskelig i tilfeller hvor et tiltak skal erstattes med et tiltak som medfører at hensynene bak byggeforbudet ivaretas på en bedre måte. Dette kan blant annet gjøres ved at det nye tiltaket er mindre eksponert eller er mindre i størrelse. I disse områdene skal det likevel tas særlig hensyn til kulturmiljø. Et kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.

Mærrapannaveien 84 er en viktig del av kulturhistorien i Fredrikstad kommune, og det er derfor viktig å bevare de volumene og miljøene som dette området består av. Eksisterende bygning er godt stedstilpasset etter sin tids ideer og idealer, og både kulturhistorisk og landskapsmessig opprettholder den stedets karakter. Fritidsboligen, med sin form, plassering og historie, er et kulturminne og en viktig del av miljøet.

Isolert sett har den nyprosjekterte fritidsboligen kvaliteter, men kommunedirektøren mener imidlertid at det omsøkte tiltakets kvaliteter ikke gir grunnlag for å dispensere fra tiltaksforbudet i 100-metersbeltet eller intensjonene bak hensynssonen området er omfattet av. Når kommunedirektøren også anser at en restaurering er mulig, ligger det ikke til rette for å tillate delvis riving.

Tiltaket ligger i et område der byggeforbudet skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til blant annet friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Tiltaket vil, slik kommunedirektøren ser det, påvirke landskapsbildet. Nåværende bygning er en større del av et historisk anlegg. Kommunedirektøren vektlegger at bygningen fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Riving av eksisterende fritidsbolig vil medføre et uheldig tiltak i det kulturhistoriske landskapet, altså vil en dispensasjon i denne saken bidra til å forringe kulturmiljøet i området.

På bakgrunn av betydelige kulturminneverdier og at disse er omfattet av formelt vern, mener kommunedirektøren at det ikke bør gis rivetillatelse i denne saken.

Kommunedirektøren vurderer her at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Kommunedirektøren mener også at hensynene til kulturmiljøet, herunder bevaring av historiske, arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, jf. kommuneplanens bestemmelser kap. 13.1 og 13.2, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

I og med at vi har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt, er vilkårene for dispensasjon ikke oppfylt.

Begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon skal kunne gis.
Kommunedirektøren vil likevel påpeke at heller ikke vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene er oppfylt i denne saken.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Et fravær av materielle ulemper gir ikke grunnlag for dispensasjon.

Fordeler ved dispensasjon er fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Eiendommen ligger i et område der tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Her presiserer kommunedirektøren at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving.

Riving av eksisterende hytte vil ivareta hovedhensynene bak reglene om byggeforbud i 100-metersbeltet og LNF-formålet, og i den forstand forbedre situasjonen for allmennheten. LNF-områder skal helst være ubebygde så sant bebyggelsen ikke tjener LNF-formål.

Det følger imidlertid av kommuneplanens bestemmelser kap. 13.1 og 13.2 at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø.

Slik kommunedirektøren ser det, er det flere ulemper ved tillatelse til riving. Tiltaket fører ikke til en vesentlig forbedring av den eksisterende situasjonen. Riving av eksisterende fritidsbolig vil medføre et uheldig tiltak i det opplevde landskapet. Nåværende bygning er en større del av et kulturhistorisk anlegg i Fredrikstad. Riving av eksisterende fritidsbolig er en ugjenkallelig handling, som vil endre området og bidra til å forringe kulturmiljøet i området.

Kommunedirektøren finner at heller ikke fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken. Vi kan dermed ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet.

Det er her ikke er relevant å ta stilling til om hvorvidt en ny fritidsbolig kan oppføres da vilkårene for dispensasjon for riving ikke foreligger.

<u>Oppsummering/konklusjon</u>
Kommunedirektøren vurderer at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8 da hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene er ikke klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for delvis riving/ombygging av fritidsbolig.



Mærrapannaveien 82

Avstand til sjø

71 m

Avstand til byer

Fredrikstad	20 min
Oslo	1 t 25 min

Aktiviteter

Mærrapanna badeplass	12 min
Hankø Fjordhotel & Spa	1.4 km
Trouville badeplass	1.8 km
Andersenslippen badeplass	4 min
Buvikstranda badeplass	5 min
Oksrødkilen badeplass	8 min
Stensvik badeplass	10 min
Djupeklo badeplass	11 min

Sport

Hankø - Idrettshall	1.4 km
Slevik - ballplass, (fotball)	5 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	13 min
Trimeriet Fredrikstad	15 min

Dagligvare

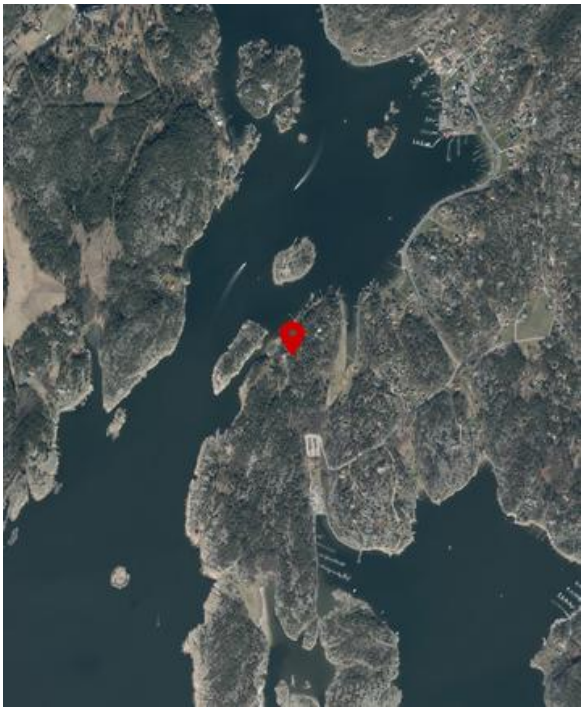
Joker Vikane Gressvik	6 min
Kiwi Vestkilen	11 min

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	2 t 3 min
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 14.9 km
Nestengsvingen Linje 115	17 min 1.2 km
Rørvik brygge Linje 115	23 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 49 min

Varer/Tjenester

Torvbyen	20 min
Østsiden Storsenter	25 min
Apotek 1 Gressvik	13 min
Ditt apotek Ørebekk	15 min
Torvbyen Vinmonopol	21 min
Østsiden Vinmonopol	24 min





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22-24, 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 30-0074/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mærrapannaveien 82 1622 GRESSVIK

Betegnelse: Gnr 66, bnr 14 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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