NORDVIK

Moserabben 6

3 soverom | 120 kvm | Enebolig



Velkommen til

Moserabben 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Velholdt familiebolig på høydedrag mellom Fredrikstad og Sarpsborg. God standard, med solrik terrasse og flott utsikt.

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 590,-**
Totalpris	**5 638 590,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Moserabben 6 ligger 7 km nord for Fredrikstad og 8 km fra Sarpsborg sentrum, midt i mellom byen. Vi befinner oss på et høydedrag med skogforbindelse til Fredrikstadmarka. Her møter man trivelige, barnevennlige og ryddige nabolag utbygd på 70-tallet. Skoler, barnehager og butikker ligger i kort avstand. Bussen går ofte, og for pendlere til Oslo er dette et fint utgangspunkt. Boligen fra 1977 fremstår velholdt og pen; langstrakt, strågul, én etasje og med garasje langs siden. Gårdsplassen er fint steinsatt og strekker seg rundt hjørnet bort til terrassene som ligger i to høyder og bades i kveldssol og vakker skogutsikt. Boligens fine planløsning åpner lange siktlinjer og sørger for naturlig flyt mellom de pene, lyse rommene. Dette er et familiehjem bygget med varig kvalitet.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 35 kvm





1. Etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 120 kvm


6






















HELLSTRØMS
VERDEN

























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0076/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Moserabben 6, 1664 ROLVSØY
Gnr 726, bnr 96 (ideell andel 1/1) , fnr 14, fnr 14 i Fredrikstad kommune

Selger
Kjell Oddvar Næss

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 62 kvm
Totalt BRA: 182 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. -Vindfang, wc-rom, gang, bad, tre soverom, stue, kjøkken, vaskerom og boder
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 64 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 35 kvm. -Gang og boder
Total BRA: 35 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm.
Total BRA: 20 kvm.

Bod/Uthus
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

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

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter. Målte høydeforskjeller anses
ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen.

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,38 meter
-Takhøyden i kjelleren er 1,9 - 2,0 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREALER:
-Store deler av kjelleren har lavere høyde enn 1,9 meter, disse arealene er ikke medregnet i arealtabellen.

Innhold
Fra entréens fransk er det første du møter i gangen en kjempefin, integrert skyvedørsgarderobe, antagelig fra 1977. Mye har blitt fornyet siden byggeåret, og det som er uforandret holder god kvalitet. Her finner vi et pent gulv, malt strietapet og hvite takplater. Rommene kjennes solide, behagelige og naturlige, og de åpner lange siktlinjer.

Stuen danner en L-form med dagligstuen innerst. Den oppmurte peisen buer seg fint og forteller om godt murerhåndverk. Spisestuen finner seg godt til rett ved det store vinduet, for det er godt å ha utsikt når man spiser. Når finværet tillater det inntar du måltidene ute på terrassen. De to høydenivåene er til sammen 57 kvm store og tilbyr både kveldssol og ganske langstrakt skogsutsikt i retning marka.

Kjøkkenet ligger halvåpent mot stuen. Kjøkkenøyens lufting mellom benk og overskap er en glimrende løsning, typisk for 70- og 80-tallet. Under føttene har du sandfargede fliser. Skapfrontene i heltre fremstår nye, åpenbart glimrende kvalitet. Øvrige hvite detaljer og flater tilfører treelementene en letthet. Ved vinduet, der morgensolen slipper inn, plasserer du frokostbordet.

Vaskerommet har god plass til både vaskemaskin, trommel, fryser og ekstra kjøleskap - samtidig som utslagsvask, hyller og skap letter hverdagsoppgavene betraktelig.

Soverommene ligger samlet nær badet. To av dem har flotte garderobeskap med trefronter. Hovedsoverommet er lyst og trivelig med egen utgang til terrassen. Det tredje soverommet har blitt benyttet som kontor, men passer like godt som soverom. Badeværelset fra 2016 er helfliset og hvitt som en drøm, med sorte gulvfliser og dusjkabinett, og entreens wc-rom fra 2019 holder god kvalitet.

Nede i kjelleren finner du en innredet kjellerstue, et fint snekkerverksted, men også store lagringsrom med hyller. Husets loft er tørt og fint og har tregulv hele veien. Disse ekstrarommene er gull verdt for familier, for eiendelene har en tendens til å hope seg opp gjennom årene, og samtidig har man behov for å lagre vinterklærne et sted når sommervarmen skrus opp.

Standard
Eldre enebolig oppført i 1977. Boligen har én etasje samt kjeller og garasje fra i 1990. Tomten er dels skrående og relativt flat, med steinbelagt gårdsplass, støpte trapper, gressarealer og diverse beplantninger. Boligen har normal standard og fremstår med normal slitasje. Det er blitt utført flere moderniseringer og påkostninger av eier de siste årene. I 2019 ble det montert en ny luft-til-luft varmepumpe, samt skiftet toalett og innredning på toalettrommet. I 2018 ble vinduer ved kjøkken og på soverom skiftet, og taktekking ble fornyet. Det har også blitt oppgradert sikringsskap i 2017, og badet ble pusset opp i 2016. Ytterdører og flere vinduer ble skiftet i 2010, og en ny peis ble installert i 2006.

Ved befaringen ble det avdekket flere avvik i både utvendige og innvendig. Utvendig er det naturlig drenering, bestående av fjell og oppfylte masser, terrengforholdene ble vurdert som ugunstige med risiko for vannansamlinger og fuktbelastninger mot grunnmur, grunnet manglende anbefalt helning. Yttertaket og eldre vinduer har også avvik som kan kreve utskifting og vedlikehold innen kort tid. Innvendig ble det registrert avvik på vaskerommet, da det ikke er utformet som et komplett våtrom, mens badet har avvik knyttet til manglende fall. Tekniske installasjoner har varierende alder, VVS-anlegg er fra opprinnelig byggeår og utskiftninger i forbindelse med oppussing av rom med vanninstallasjoner kan ikke utelukkes.

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

Innvendig overflater:
1.etasje
Vegger: Slettmalt, trepanel og plater på bad
Tak: Tak-ess
Gulv: Laminat, fliser og belegg

Kjeller:
Vegger: Umalt trepanel og malt mur
Tak: Umalt trepanel
Gulv: Betong og belegg

Parkering
Det medfølger to garasjer til boligen og biloppstillingsplass i gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2020:
-Satt opp redskapsbu
-Screens i stuen

2019:
-Montert luft til luft varmepumpe
-Skiftet toalett og innredning på toalettrom

2018:
-Skiftet vindu ved kjøkken og på soverom
-Takfornying av taktekking

2017:
-Nytt sikringsskap

2016:
-Pusset opp bad

2015:
- Garasjeport med åpner byttet (garasjen ved boligen).

2012:
-Skiftet varmtvannsbereder

2011:
-Bygget på inngangsparti/overbygg inngangsparti

2010:
-Skiftet enkelte vindu og balkongdør i stue

2006:
-Satt inn ny peis

2004:
-Skiftet ytterdør til inngangsparti og ytterdør til vaskerom

1990:
-Bygget garasje ved boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider utført på anlegget. Utført av Storm Elektro AS.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Eier har selv pusset opp badet i 2016 med fliser og baderoms plater. Rør instalasjoner ble ut ført av rørlegger med fagbrev.

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

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: Ny peis innsats installert av Henriksen brensel i 2006. Takfornying ble gjort i 2018. Ny gasje ble bygget i 1990. Ny garasje potet byttet i 2015.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer til automatsikringer av Storm elektro i 2017. Ellers er det gjort noe oppgraderinger av el-anlegget av faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Har vært kontrollert av Everket. ukjent når.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av baderoms utstyr,blandebatterier og berder. Montert vannmåler. Av faglært rørlegger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Nedgravd oljetank er ute av drift, sanert og fyldt med sand. Oljetanken ligger under nedre terrasse og ble ikke flyttet pga ingen tilgang med kran. Utført med tillatelse 12.04.2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overbygg over inngangsparti ble bygget i 2012 av Byggmester Jan Erik Zakarassen. Tre stykk vinduer mot Øst er byttet av faglært snekker i 2018. Inngangs dør, utgangsdør fra vaskerom og veanda dør og stuevindu er bytter av faglært snekker.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Har vært en liten vannlekkasje fra toalettrom i gang. Wc ble byttet av faglært rørlegger i 2019.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Kommer noe vann i innerste del av uinnredet kjeller ved store nedbørs perioder dette er vært siden huset var nytt. Ellers er det noe vann som blir ledet ut i rør som er i gulvene i kjelleren.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Liten spekk i mur på Nord veggen, denne er uforandret siden den oppstod. Noen fliser på inngangspartiet er løsne og liten setnings skade på veranda.

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: Det kan forekomme mus på loft og i kjeller. Eier har satt ut musefeller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Noe råte i bod vindu i sydvegg.'

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Sanert oljetank ligger Sør /vest under terrasse.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: Har skriv fra kommunen om dispensasjon på dette.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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

ENEBOLIG:
Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser, det er støpt gulv mot grunn i kjelleren med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig og takvann ledet mot avløpssystem. Boligen har kryprom under deler av, via tilkomst fra kjelleren. I kryprom er det yttervegger av mur/leca, etasjeskille i trekonstruksjon og grovstøpt gulv mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra opprinnelig byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres varierende alder, fra byggeår til 2018.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom, loftet har delvis gangbane. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

Boligen har terrasser med varierende alder, fra byggeår og senere tid. Oppført i trekonstruksjon, dels på mark og over bakkenivå. Terrassebord på overside og rekkverk i stående malt formalt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Boligen vurderes å ha naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Slike løsninger er vanlig på eldre konstruksjoner, men funksjonen vil være avhengig av terrengforholdenes evne til å lede vann bort fra bygningen. Ved manglende bortledning av overflatevann eller ugunstige terrengforhold kan dette medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av eventuelle tegn til fuktinntrengning anbefales

1.2 Krypekjeller
-Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktproblematikk, kondens og begrenset ventilasjon. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales. Punktet og videre vurderinger kan sees i sammenheng med pkt 9 (rom under terreng)

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå fuktbelastninger mot grunnmur. Terrenget i gårdsplassen fremstår ujevnt med søkk hvor vann kan samle seg. Slike forhold kan gi økt fuktbelastning over tid. Utjevning av terreng og etablering av tilstrekkelig fall anbefales

3.1 Vinduer og ytterdører
-Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer, dette gjelder vinduer som er fra byggeår (1977) Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

-Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Alder og tilstand tilsier at vedlikehold og utskiftning må påregnes i tiden fremover for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og beskytte konstruksjonen mot fuktpåvirkning. Undertak har ofte kortere levetid enn selve taktekkingen, noe som kan medføre behov for omlegging av taket på sikt. Eksakt tidspunkt for utskifting er vanskelig å fastsette. Det anbefales å kontrollere undertaket fra loft med jevne mellomrom, da skader kan oppstå uten synlige tegn utvendig. Taktekking bør også vedlikeholdes periodisk

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Terrassen fremstår med mindre skjevheter. Slike forhold kan oppstå som følge av setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Skjevhetene kan påvirke avrenning og belastningsforhold, og videre utvikling kan ikke utelukkes. Jevnlig oppfølging og kontroll anbefales

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon alene vil ofte gi begrenset luftutskifting og redusert evne til å transportere bort fuktig luft. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk
-Det registreres manglende bunnlist og forsegling av våtromsplater. Slike forhold kan føre til fuktinntrengning bak platene og videre skadeutvikling i konstruksjonen. For et komplett våtrom må alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Tetting og utbedring anbefales

7.1.2 Bad Overflate gulv
-Gulvet fremstår tilnærmet flatt utenfor sluk og fall mot sluk vurderes som mangelfullt. Ved utilstrekkelig fall vil bruksvann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk, noe som kan føre til vannansamlinger, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid. Tiltak for å forbedre fallforholdene anbefales, men anses som lite hensiktsmessig da slike inngrep ofte berører flere bygningsdeler

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Det registreres manglende bunnlist og forsegling av våtromsplater. Slike forhold kan føre til fuktinntrengning bakplatene og videre skadeutvikling i konstruksjonen. For et komplett våtrom må alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Tetting og utbedring anbefales
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsetteen bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt

7.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. Vegger må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkert våtrom
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

7.2.2 Vaskerom Overflate gulv
-Gulvoverflatene er av eldre opprinnelse og vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Slitasje og redusert funksjon må forventes over tid. Vedlikehold og fremtidig oppgradering må påregnes

9.1.1 Deler av kjelleren Veggenes og himlingens overflater
-Det er registrert fuktskjolder og saltutslag på veggene i rommet under terreng. Dette indikerer fuktinntrengning fra terreng og kan være et tegn på utilstrekkelig drenering. Erfaringsmessig kan utvendig drenering med denne type ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

9.1.2 Deler av kjelleren Gulvets overflate
-Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

9.1.3 Deler av kjelleren Fuktmåling og ventilasjon
-Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng. Fuktmåling er utført i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur, hvor det ble registrert forhøyede verdier. Slike forhold kan indikere fuktpåvirkning fra terreng, grunnmur eller konstruksjon, og innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i lukkede bygningsdeler. Nærmere undersøkelser og oppfølging anbefales for å avklare omfang og behov for tiltak

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-VVS-anlegget er fra opprinnelig byggeår og har begrenset bruks- og levetid. Det er ingen synlige tegn til funksjonssvekelse, men eldre installasjoner kan medføre risiko for lekkasjer og skader over tid. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og oppfølging av VVS-installasjonene, samt vurdere oppgradering/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

10.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring. Dette kan medføre at vann ved lekkasje vil skade gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere lekkasjesikring for å sikre mot vannskader.

10.4 Varmesentraler
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller service av varmepumpen. Manglende dokumentasjon kan føre til ukjente feil og redusert effektivitet av varmepumpen. Risikoen for driftsstans eller lekkasjer kan dermed øke. Det anbefales å fremskaffe nødvendig dokumentasjon dersom mulig, samt å utføre regelmessig service på varmepumpen

10.5 Ventilasjon
-Vaskerom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk. Slike rom som avgir fuktighet og lukt skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
-TG-3 er satt på bakgrunn av at vaskerommet er ikke oppført som et komplett våtrom og bør påregnes oppgradert for å tåle dagens og fremtidig bruk. Manglende vanntett sjikt på vegger og gulv innebærer økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i konstruksjonen. Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Vegger må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkert våtrom Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen merknader.

GARASJE / UTHUS:
Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

Byggemåte:
støpt såle mot grunn med ringmur av leca. Yttervegger oppført med bindingsverk av trek, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong

Innhold: Innlagt strøm med leddet garasjeport og biloppstillingsplass til 1 bil
Påkostninger: Skiftet port i 2015.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Komfyr og oppvaskmaskin.
Følger ikke med boligen: 2 stk. kjøleskap.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Gardiner

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Panelovner, varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe og peis/ildsted.

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 16128 kWh | Strømkostnad forrige år: 22528 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 598,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Branntilsyn 1 løp, festeavgift, renovasjon 240 liter, vann fastgebyr og akonto, avløp fastgebyr og akonto.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. For 2025 var forbruket 58 kubikk noe som er lavt for en enebolig. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2000 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 17870 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1408 kr | Andre faste kostnader: Strøm til felles garasje anlegg Ca. Kr. 300-

Eiendomsskatt
Kr 6 156,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten på kr. 6 156 er avgift for 2026 - Grunnlaget er kr. 1 923 900,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 872 445,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 489 781,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 237306

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 744 kvm (Festetomt)
Eiendommen ligger innerst i veien, og har kun trafikk til eiendommen. Boligen fra 1977 er lang, har valmet tak, oppløft ved inngangspartiet og en garasje fra 1990, som ligger tett inntil kortsiden. Kledningen er stråfarget, mens detaljer, så som skoddene på hver side av vinduene, er hvite. Boligen fremstår velholdt med vinduer fra byggeår og frem til 2018. Taktekkingen ble fornyet samme år.

Veiens asfalt glir fint over i en plettfri steinsetting som fyller hele den trekantede gårdsplassen. Tomtegrensen løper på skrå og nabohuset, som nesten kunne være tvillingen til Moserabben 6, har en lav hekk på sin side - høy nok til å markere grensen, lav nok til å slå av en trivelig prat i forbifarten. Inngangspartiets overbygg med gjerde og stolper, gir en flott velkomst. Litt lenger bort finner du døren inn til vaskerommet, en praktisk løsning for barnefamilier. For enden av huset ser vi en lekestue i akkurat samme stil som boligen. Steinsettingen fortsetter rundt hjørnet, og her finner vi hagen. Gressplenen har en tettvokst hekk mot mot naboen sørover og mot veien som løper nedenfor.

Terrassen har to flater og tre nivåer, og den fyller hele langveggen. Fordi boligen ligger litt hevet, får du fin utsikt vestover mot marka. Her får du rikelig med sol om ettermiddagen og til sent på kveld. Tredekket er for øvrig pent, og det finnes rikelig med plass til å arrangere hageselskaper her med mange gjester.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 4 363,- pr. år
Festekontrakt datert: 24.02.1977
Festetid: 100 år. Ved festetidens utløp har festeren rett til å fornye festekontrakten for 50 år av gangen.

Regulering av festeavgift: Neste regulering er i 2027 og avgiften reguleres etter KPI.
Engangsløftet er ikke utført.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Festekontrakten utløper 01.01.2077.

Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.

Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Moserabben 6 ligger 6,5 km nord for Fredrikstad sentrum og 8 km unna Sarpsborg sentrum, altså nesten midt i mellom de to byene. Vi befinner oss på et høydedrag i ytterkanten av et område som ble utbygd på 70-tallet. Nabolaget har en ordnet karakter med eneboliger og fine hager. Like nedenfor ligger skog og en lysløype som henger sammen med Fredrikstadmarka, der du går fine turer både sommer og vinter.

Med grønne sine omgivelser er denne delen av Rolvsøy svært familievennlig og fredelig. Barnehager, barneskole og ungdomsskole ligger i kort avstand, langs rolige veier, og velger man skogsstiene er veien kortere. Dessuten ligger Steinerskolen kun 800 m unna og tilbyr barnetrinn, mellomtrinn og ungdomsskole – en populær alternativ skole beliggende i flotte naturomgivelser. Videregående og folkehøyskole finnes også i nærområdet - som faktisk har en sjeldent stor samling skoler. Blant skolene og barnehagene ligger også Rolvsøyhallen som benyttes av idrettslag, men også kan leies av privatpersoner.

I det daglige nyter du en praktisk hverdag med hensyn til innkjøp med matbutikk kun 1,4 km unna, og Østfoldhallene litt lenger unna. Du finner dessuten en Sushi Take-Away i gangavstand. Bussen mellom Sarpsborg og Fredrikstad går hvert åttende minutt i rushtiden. Du har også en gunstig vei til Oslo hvis du pendler, for her kommer du raskt inn på Solliveien og videre ut på E6.

Bebyggelse
Frittliggende enebolig og garasje.

Skoler og barnehager
Rekustad skole (1-7 kl.)
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl).
Steinerskolen i Fredrikstad
Rekustad skole og Haugeåsen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 1978. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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

-Det foreligger tegninger for garasje, datert 1993
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 1975. Fremlagte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-Romløsning for boder er endret, samt ytterdør til sportsbod er fjernet og erstattet med vindu
-Soverom nærmest stue er i senere tid delt av med garderobeløsning. Opprinnelig dør er fjernet og rommet er nå tilknyttet soverom ved siden av
-Det er i senere tid oppført terrasser som ikke fremkommer på opprinnelig tegninger. Størrelse og utforming bør undersøkes nærmere med kommunen da det kan være søknadspliktig tiltak
-Det finnes ikke plantegning for kjelleren som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse ved oppføring. Deler av kjelleren er innredet med gang og boder. Takhøyden er også lavere enn 2,0 meter flere steder. For godkjent bruksareal i boliger bygget før 2011 må høyden minimum være 2,0 meter
-Rekkverkshøyde måles til 0,6 - 0,8 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner:
73 Trasè for Råkollenveien i Nesskogen syd
Vedtatt 30.09.1974
Formål: 110 - Boliger
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest73_130.pdf

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

3107/726/96/14:
24.02.1977 - Dokumentnr: 300919 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 187
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3107 Gnr:726 Bnr:96 Fnr:14 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1004082 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:726 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 92099 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:726 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det er ingen kjente pålegg på eiendommen. Det er et generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. *** kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 175 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

Ansvarlig 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

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

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

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

Moserabben 6

Nabolaget Nesskogen/Rekustad - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen i Fredrikstad (1...	**12 min**
184 elever, 12 klasser	1.1 km
Rekustad skole (1-7 kl.)	**16 min**
257 elever, 15 klasser	1.2 km
Hauge skole (1-7 kl.)	**14 min**
185 elever, 11 klasser	1.3 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k...	**18 min**
435 elever, 26 klasser	1.7 km
Seiersborg videregående skole	**4 min**
52 elever	2.1 km
Glemmen vgs - Lisleby	**6 min**

Offentlig transport

Moserabben	**1 min**
Linje 8	0.1 km
Fredrikstad stasjon	**13 min**
Linje RE20, RX20	7.2 km
Oslo Gardermoen	**1 t 32 min**

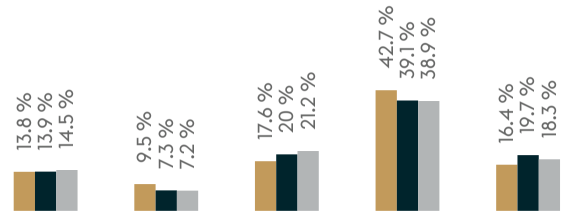
Barnehager

Veslefrikk Steinerbarnehagen (...	**11 min**
31 barn	0.8 km
Trollklubben barnehage (0-5 år...	**10 min**
93 barn	0.9 km
Rolvsøy barnehage (1-5 år)	**16 min**
105 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Rolvsøyveien	**14 min**
Meny Østfoldhallene	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesskogen/Rekustad	1 469	609
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rekustad skole	16 min
Rolvsøyhallen - grusbane	16 min
MUDO Gym Fredrikstad	15 min
Sporty24 Fredrikstad	6 min

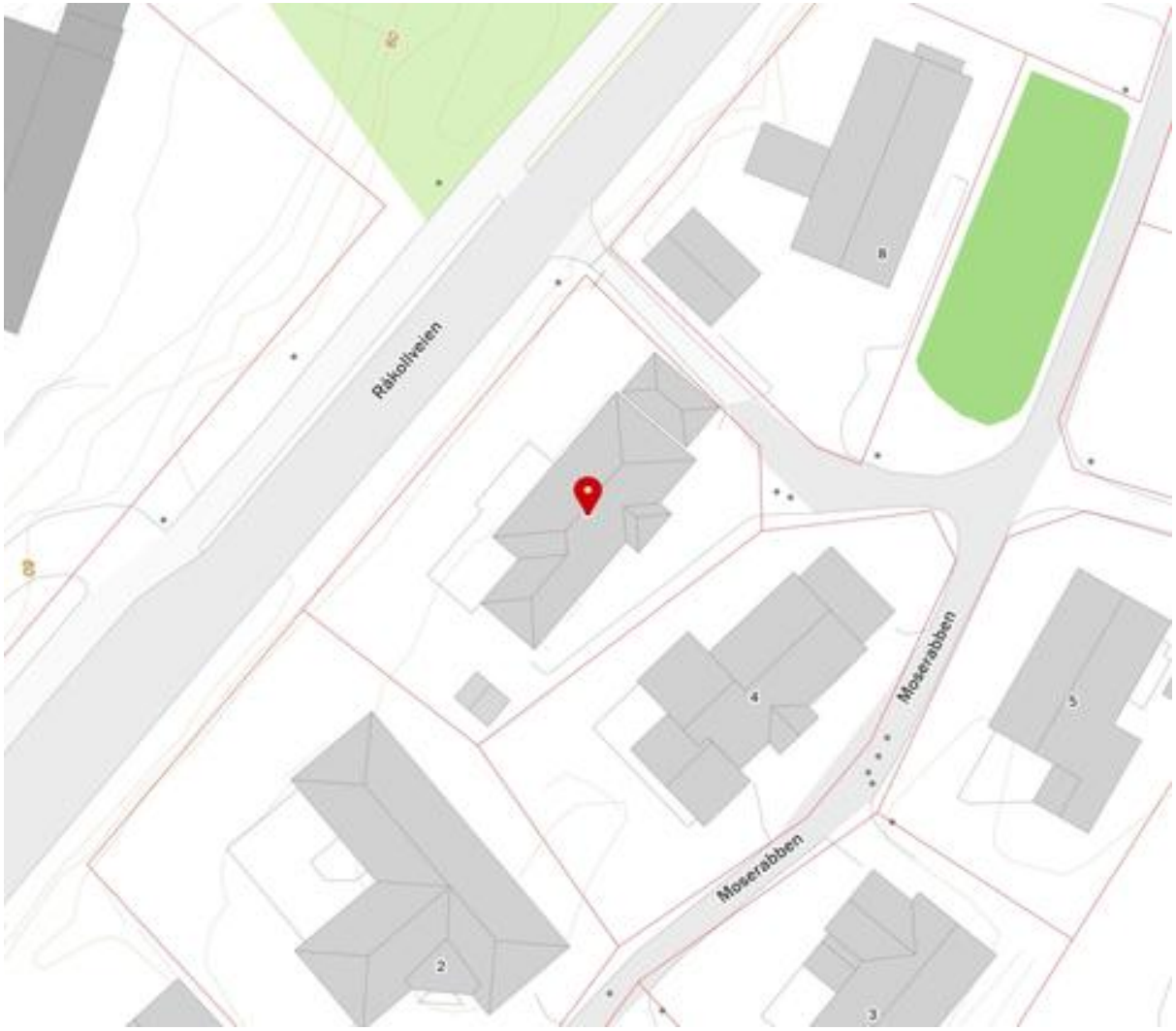
«Nærhet til det som trengs, stille og rolig strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Moserabben 6
1664 Rolvsøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 20/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:726, Bnr: 96
Hjemmelshaver:		Kjell Oddvar Næss
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		744 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		-
Offentl. avg. pr. år:		-
Forsikringsforhold:		-
Ligningsverdi:		-
Byggeår:		1977

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		11.05.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:		Merete Wietfeldt Øiseth
Tilstede under befaringen:		Selgers representant
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er steinbelagt gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser, det er støpt gulv mot grunn i kjelleren med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig og takvann ledet mot avløpssystem. Boligen har kryprom under deler av, via tilkomst fra kjelleren. I kryprom er det yttervegger av mur/leca, etasjeskille i trekonstruksjon og grovstøpt gulv mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra opprinnelig byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres varierende alder, fra byggeår til 2018.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.
Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom, loftet har delvis gangbane. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

Boligen har terrasser med varierende alder, fra byggeår og senere tid. Oppført i trekonstruksjon, dels på mark og over bakkenivå. Terrassebord på overside og rekkverk i stående malt formalt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig oppført i 1977. Boligen har én etasje samt kjeller og garasje fra i 1990. Tomten er dels skrående og relativt flat, med steinbelagt gårdsplass, støpte trapper, gressarealer og diverse beplantninger. Boligen har normal standard og fremstår med normal slitasje.

Det er blitt utført flere moderniseringer og påkostninger av eier de siste årene. I 2019 ble det montert en ny luft-til-luft varmepumpe, samt skiftet toalett og innredning på toalettrommet. I 2018 ble vinduer ved kjøkken og på soverom skiftet, og taktekking ble fornyet. Det har også blitt oppgradert sikringsskap i 2017, og badet ble pusset opp i 2016. Ytterdører og flere vinduer ble skiftet i 2010, og en ny peis ble installert i 2006.

Ved befaringen ble det avdekket flere avvik i både utvendige og innvendig. Utvendig er det naturlig drenering, bestående av fjell og oppfylte masser, terrengforholdene ble vurdert som ugunstige med risiko for vannansamlinger og fuktbelastninger mot grunnmur, grunnet manglende anbefalt helning. Yttertaket og eldre vinduer har også avvik som kan kreve utskifting og vedlikehold innen kort tid. Innvendig ble det registrert avvik på vaskerommet, da det ikke er utformet som et komplett våtrom, mens badet har avvik knyttet til manglende fall. Tekniske installasjoner har varierende alder, VVS-anlegg er fra opprinnelig byggeår og utskiftninger i forbindelse med oppussing av rom med vanninstallasjoner kan ikke utelukkes.

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

©mstr.no

ANNET:

OPPVARMING:
-Panelovner, varmekabler på bad, luft til luft varmepumpe og peis/ildsted

PARKERING:
-Parkering på eiendommens gårdsplass og i garasje
-Det opplyses om at det medfølger garasjeplass i felles rekke

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

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

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

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

1.ETG
Vegger: Slettmalt, trepanel og plater på bad
Tak: Tak-ess
Gulv: Laminat, fliser og belegg

KJELLER
Vegger: Umalt trepanel og malt mur
Tak: Umalt trepanel
Gulv: Betong og belegg

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter. Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV/VEGG/HIMLING:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

ANNET:
-Separat wc-rom med gulvmontert toalett og servant

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

2019:
-Montert luft til luft varmepumpe

2019:
-Skiftet toalett og innredning på toalettrom

2018:
-Skiftet vindu ved kjøkken og på soverom
-Takfornying av taktekking

2017:
-Nytt sikringsskap

2016:
-Pusset opp bad

2012:
-Skiftet varmtvannsbereder

2011:
-Bygget på inngangsparti

2010:
-Skiftet enkelte vindu og balkongdør i stue

2006:
-Satt inn ny peis

2004:
-Skiftet ytterdør til inngangsparti og ytterdør til vaskerom

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	120			64
Kjeller		35		
SUM BYGNING	120	35		64
SUM BRA	155			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		20		
Bod/uthus		7		
SUM BYGNING		27		
SUM BRA	27			

©mstr.no

BRA-i:

1.etasje:
-Vindfang, wc-rom, gang, bad, tre soverom, stue, kjøkken, vaskerom og boder

Kjeller:
-Ingen

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Gang og boder

Annet:
-Garasje og bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,38 meter
-Takhøyden i kjelleren er 1,9 - 2,0 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Store deler av kjelleren har lavere høyde enn 1,9 meter, disse arealene er ikke medregnet i arealtabellen

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av leca. Yttervegger oppført med bindingsverk av trek, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong

Innhold:
-Innlagt strøm med leddet garasjeport og biloppstillingsplass til 1 bil

Påkostninger:
-Skiftet port i 2015

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

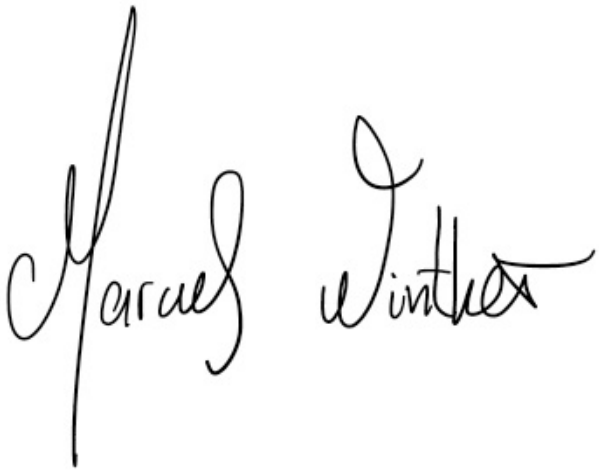
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet,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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

20/05/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser, det er støpt gulv mot grunn i kjelleren med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig og takvann ledet mot avløpssystem.

Merknader:

-Boligen vurderes å ha naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Slike løsninger er vanlig på eldre konstruksjoner, men funksjonen vil være avhengig av terrengforholdenes evne til å lede vann bort fra bygningen. Ved manglende bortledning av overflatevann eller ugunstige terrengforhold kan dette medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av eventuelle tegn til fuktinntrengning anbefales

TG 2 1.2 Krypekjeller

Boligen har kryprom under deler av, via tilkomst fra kjelleren. I kryprom er det yttervegger av mur/leca, etasjeskille i trekonstruksjon og grovstøpt gulv mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Merknader:

-Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktproblematikk, kondens og begrenset ventilasjon. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales. Punktet og videre vurderinger kan sees i sammenheng med pkt 9 (rom under terreng)

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, det er steinbelagt gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå fuktbelastninger mot grunnmur. Terrenget i gårdsplassen fremstår ujevnt med søkk hvor vann kan samle seg. Slike forhold kan gi økt fuktbelastning over tid. Utjevning av terreng og etablering av tilstrekkelig fall anbefales

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra opprinnelig byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Kledningen bemerkes i god stand på befaringsdagen, tross alder

Merknader:

-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger relativt tett uten tilstrekkelig anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut

3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres varierende alder, fra byggeår til 2018.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-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

Merknader:

-Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt
risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer, dette gjelder vinduer som er fra byggeår (1977) Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong fra byggeår.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen. Gjennomgående ventilering via gesims- og takutstikk

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1977

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå

Merknader:

-Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Alder og tilstand tilsier at vedlikehold og utskiftning må påregnes i tiden fremover for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og beskytte konstruksjonen mot fuktpåvirkning. Undertak har ofte kortere levetid enn selve taktekkingen, noe som kan medføre behov for omlegging av taket på sikt. Eksakt tidspunkt for utskifting er vanskelig å fastsette. Det anbefales å kontrollere undertaket fra loft med jevne mellomrom, da skader kan oppstå uten synlige tegn utvendig. Taktekking bør også vedlikeholdes periodisk

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom, loftet har delvis gangbane. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har terrasser med varierende alder, fra byggeår og senere tid. Oppført i trekonstruksjon, dels på mark og over bakkenivå. Terrassebord på overside og rekkverk i stående malt formalt.

Merknader:

-Rekkverkshøyde måles til 0,6 - 0,8 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
-Terrassen fremstår med mindre skjevheter. Slike forhold kan oppstå som følge av setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Skjevhetene kan påvirke avrenning og belastningsforhold, og videre utvikling kan ikke utelukkes. Jevnlig oppfølging og kontroll anbefales

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra 2016.

Våtromsplater på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Naturlig avtrekk via oppdrift og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon alene vil ofte gi begrenset luftutskifting og redusert evne til å transportere bort fuktig luft. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk
-Det registreres manglende bunnlist og forsegling av våtromsplater. Slike forhold kan føre til fuktinntrengning bak platene og videre skadeutvikling i konstruksjonen. For et komplett våtrom må alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Tetting og utbedring anbefales

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles relativt flatt gulv, både utenfor og rundt sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

©mstr.no

Merknader:

-Gulvet fremstår tilnærmet flatt utenfor sluk og fall mot sluk vurderes som mangelfullt. Ved utilstrekkelig fall vil bruksvann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk, noe som kan føre til vannansamlinger, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid. Tiltak for å forbedre fallforholdene anbefales, men anses som lite hensiktsmessig da slike inngrep ofte berører flere bygningsdeler

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Tettesjikt av våtromsplater på vegger og smøremembran på gulv.

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

-Det ble utført fuktmåling fra underliggende konstruksjon rundt sluk fra kjeller for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk, membranduk eller lignende påvist klemt under klemring

Merknader:

-Det registreres manglende bunnlist og forsegling av våtromsplater. Slike forhold kan føre til fuktinntrengning bak platene og videre skadeutvikling i konstruksjonen. For et komplett våtrom må alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Tetting og utbedring anbefales
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår.

Trepanel på vegger og i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Naturlig oppdrift i tak.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. Vegger må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkert våtrom
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under utslagsvask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er målt ledende fall fra vegger og dører mot sluk

Merknader:

-Gulvoverflatene er av eldre opprinnelse og vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Slitasje og redusert funksjon må forventes over tid. Vedlikehold og fremtidig oppgradering må påregnes

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1977

Tettesjikt av belegg på gulv, vegger av trepanel.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med belegg klemt i sluk

Merknader:

-TG-3 er satt på bakgrunn av at vaskerommet er ikke oppført som et komplett våtrom og bør påregnes oppgradert for å tåle dagens og fremtidig bruk. Manglende vanntett sjikt på vegger og gulv innebærer økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i konstruksjonen. Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Vegger må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkert våtrom

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1977

Alder på kjøkkenet er ukjent, vanninstallasjoner fra opprinnelig byggeår.

Slettmalte vegger, tak-ess i tak og fliser på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, mekanisk ventilator med avtrekk mot det fri.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

9. Rom under terreng

9.1 Deler av kjelleren

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

Deler av kjelleren ligger under bakkenivå, rom har malte murvegger, påforede vegger med med trepanel på vegger og trepanel i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påforede vegger

Merknader:

-Det er registrert fuktskjolder og saltutslag på veggene i rommet under terreng. Dette indikerer fuktinntrengning fra terreng og kan være et tegn på utilstrekkelig drenering. Erfaringsmessig kan utvendig drenering med denne type ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, mengde isolasjon kan være begrenset og om det er etablert fuktsperre mot grunn er ukjent. Gulver har fliser, belegg og betonggulv.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:

-Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg i bod/hobbyrom.

-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier (29%) enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens

Til info:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:

-Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng. Fuktmåling er utført i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur, hvor det ble registrert forhøyede verdier. Slike forhold kan indikere fuktpåvirkning fra terreng, grunnmur eller konstruksjon, og innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i lukkede bygningsdeler. Nærmere undersøkelser og oppfølging anbefales for å avklare omfang og behov for tiltak

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Stoppekran og vannmåler lokalisert i kjeller

Merknader:

-VVS-anlegget er fra opprinnelig byggeår og har begrenset bruks- og levetid. Det er ingen synlige tegn til funksjonssvekelse, men eldre installasjoner kan medføre risiko for lekkasjer og skader over tid. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og oppfølging av VVS-installasjonene, samt vurdere oppgradering/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring. Dette kan medføre at vann ved lekkasje vil skade gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere lekkasjesikring for å sikre mot vannskader.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2019

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Panasonic, plassert i stuen.

Merknader:

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller service av varmepumpen. Manglende dokumentasjon kan føre til ukjente feil og redusert effektivitet av varmepumpen. Risikoen for driftsstans eller lekkasjer kan dermed øke. Det anbefales å fremskaffe nødvendig dokumentasjon dersom mulig, samt å utføre regelmessig service på varmepumpen

TG 2 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i
Det var sist inspisert i
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Vaskerom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk. Slike rom som avgir fuktighet og lukt skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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 1977
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget. Utført av Storm Elektro AS

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/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger for garasje, datert 1993
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 1975. Fremlagte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-Romløsning for boder er endret, samt ytterdør til sportsbod er fjernet og erstattet med vindu
-Soverom nærmest stue er i senere tid delt av med garderobeløsning. Opprinnelig dør er fjernet og rommet er nå tilknyttet soverom ved siden av
-Det er i senere tid oppført terrasser som ikke fremkommer på opprinnelig tegninger. Størrelse og utforming bør undersøkes nærmere med kommunen da det kan være søknadspliktig tiltak
-Det finnes ikke plantegning for kjelleren som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse ved oppføring. Deler av kjelleren er innredet med gang og boder. Takhøyden er også lavere enn 2,0 meter flere steder. For godkjent bruksareal i boliger bygget før 2011 må høyden minimum være 2,0 meter
-Rekkverkshøyde måles til 0,6 - 0,8 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 1978. 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
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 19.01.2026. I følge Fredrikstad kommune er det ikke registrert noen mangler vedrørende piper og ildsteder

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
	-Boligen vurderes å ha naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Slike løsninger er vanlig på eldre konstruksjoner, men funksjonen vil være avhengig av terrengforholdenes evne til å lede vann bort fra bygningen. Ved manglende bortledning av overflatevann eller ugunstige terrengforhold kan dette medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av eventuelle tegn til fuktinntrengning anbefales
1.2	Krypekjeller
	-Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktproblematikk, kondens og begrenset ventilasjon. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales. Punktet og videre vurderinger kan sees i sammenheng med pkt 9 (rom under terreng)
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå fuktbelastninger mot grunnmur. Terrenget i gårdsplassen fremstår ujevnt med søkk hvor vann kan samle seg. Slike forhold kan gi økt fuktbelastning over tid. Utjevning av terreng og etablering av tilstrekkelig fall anbefales
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer, dette gjelder vinduer som er fra byggeår (1977) Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Alder og tilstand tilsier at vedlikehold og utskiftning må påregnes i tiden fremover for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og beskytte konstruksjonen mot fuktpåvirkning. Undertak har ofte kortere levetid enn selve taktekkingen, noe som kan medføre behov for omlegging av taket på sikt. Eksakt tidspunkt for utskifting er vanskelig å fastsette. Det anbefales å kontrollere undertaket fra loft med jevne mellomrom, da skader kan oppstå uten synlige tegn utvendig. Taktekking bør også vedlikeholdes periodisk
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Terrassen fremstår med mindre skjevheter. Slike forhold kan oppstå som følge av setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Skjevhetene kan påvirke avrenning og belastningsforhold, og videre utvikling kan ikke utelukkes. Jevnlig oppfølging og kontroll anbefales
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon alene vil ofte gi begrenset luftutskifting og redusert evne til å transportere bort fuktig luft. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk -Det registreres manglende bunnlist og forsegling av våtromsplater. Slike forhold kan føre til fuktinntrengning bak platene og videre skadeutvikling i konstruksjonen. For et komplett våtrom må alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Tetting og utbedring anbefales
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Gulvet fremstår tilnærmet flatt utenfor sluk og fall mot sluk vurderes som mangelfullt. Ved utilstrekkelig fall vil bruksvann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk, noe som kan føre til vannansamlinger, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid. Tiltak for å forbedre fallforholdene anbefales, men anses som lite hensiktsmessig da slike inngrep ofte berører flere bygningsdeler

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det registreres manglende bunnlist og forsegling av våtromsplater. Slike forhold kan føre til fuktinntrengning bak platene og videre skadeutvikling i konstruksjonen. For et komplett våtrom må alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Tetting og utbedring anbefales -Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. Vegger må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkert våtrom -Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Gulvoverflatene er av eldre opprinnelse og vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Slitasje og redusert funksjon må forventes over tid. Vedlikehold og fremtidig oppgradering må påregnes
9.1.1	Deler av kjelleren Veggenes og himlingens overflater
	-Det er registrert fuktskjolder og saltutslag på veggene i rommet under terreng. Dette indikerer fuktinntrengning fra terreng og kan være et tegn på utilstrekkelig drenering. Erfaringsmessig kan utvendig drenering med denne type ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.2	Deler av kjelleren Gulvets overflate
	-Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper
9.1.3	Deler av kjelleren Fuktmåling og ventilasjon
	-Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng. Fuktmåling er utført i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur, hvor det ble registrert forhøyede verdier. Slike forhold kan indikere fuktpåvirkning fra terreng, grunnmur eller konstruksjon, og innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i lukkede bygningsdeler. Nærmere undersøkelser og oppfølging anbefales for å avklare omfang og behov for tiltak
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-VVS-anlegget er fra opprinnelig byggeår og har begrenset bruks- og levetid. Det er ingen synlige tegn til funksjonssvekelse, men eldre installasjoner kan medføre risiko for lekkasjer og skader over tid. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og oppfølging av VVS-installasjonene, samt vurdere oppgradering/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring. Dette kan medføre at vann ved lekkasje vil skade gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere lekkasjesikring for å sikre mot vannskader.
10.4	Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller service av varmepumpen. Manglende dokumentasjon kan føre til ukjente feil og redusert effektivitet av varmepumpen. Risikoen for driftsstans eller lekkasjer kan dermed øke. Det anbefales å fremskaffe nødvendig dokumentasjon dersom mulig, samt å utføre regelmessig service på varmepumpen
10.5	Ventilasjon
	-Vaskerom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk. Slike rom som avgir fuktighet og lukt skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG-3 er satt på bakgrunn av at vaskerommet er ikke oppført som et komplett våtrom og bør påregnes oppgradert for å tåle dagens og fremtidig bruk. Manglende vanntett sjikt på vegger og gulv innebærer økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i konstruksjonen. Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Vegger må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkert våtrom
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ketil Wietfeldt Næss	9578-5998-4-928416	2026-05-10 21:34:46
Merete Wietfeldt Øiseth	9578-5998-4-3046510	2026-05-10 19:30:11
Jan Vegard Næss	9578-5998-4-932980	2026-05-07 18:44:12

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
7. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0076/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Moserabben 6, 1664 ROLVSØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Merete Wietfeldt Øiseth, Kjell Oddvar Næss, Ketil Wietfeldt Næss, Jan Vegard Næss

Fullmektige
Merete Wietfeldt Øiseth for Kjell Oddvar Næss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 1976

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Kjell Oddvar Næss

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 237306
Forsikret i: Fremtind

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: Eier har selv pusset opp badet i 2016 med fliser og baderoms plater. Rør instalasjoner ble ut ført av rørlegger med fagbrev.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om dette ble gjort.

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peis innsats installert av Henriksen brensel i 2006. Takfornying ble gjort i 2018. Ny gasje ble bygget i 1990. Ny garasje potet byttet i 2015.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer til automatsikringer av Storm elektro i 2017. Ellers er det gjort noe oppgraderinger av el-anlegget av faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Har vært kontrollert av Everket. ukjent når.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av baderoms utstyr,blandebatterier og berder. Montert vannmåler. Av faglært rørlegger.

---

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.?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

---

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

Ja

Beskriv: Nedgravd oljetank er ute av drift, sanert og fyldt med sand. Oljetanken ligger under nedre terrasse og ble ikke flyttet pga ingen tilgang med kran. Utført med tillatelse 12.04.2019.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overbygg over inngangsparti ble bygget i 2012 av Byggmester Jan Erik Zakarassen. Tre stykk vinduer mot Øst er byttet av faglært snekker i 2018. Inngangs dør, utgangsdør fra vaskerom og veanda dør og stuevindu er bytter av faglært snekker.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Har vært en liten vannlekkasje fra toalettrom i gang. Wc ble byttet av faglært rørlegger i 2019.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kommer noe vann i innerste del av uinnredet kjeller ved store nedbørs perioder dette er vært siden huset var nytt. Ellers er det noe vann som blir ledet ut i rør som er i gulvene i kjelleren.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Liten spekk i mur på Nord veggen, denne er uforandret siden den oppstod. Noen fliser på inngangspartiet er løsne og liten setnings skade på veranda.

---

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: Det kan forekomme mus på loft og i kjeller. Eier har satt ut musefeller.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe råte i bod vindu i sydvegg

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: Taksmann kommer og inspiserer 11.05.2026.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sanert oljetank ligger Sør /vest under terrasse.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Har skriv fra kommunen om dispensasjon på dette.

---

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: 30-0076/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jan Vegard Næss	**2026-05-07**	**Merete Wietfeldt Øiseth**	**2026-05-10**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Jan Vegard Næss		Merete Wietfeldt Øiseth	

Navn	Dato
Ketil Wietfeldt Næss	**2026-05-10**
Identifikasjon	
Ketil Wietfeldt Næss	

Signicat

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

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-726/96/14

Bruksnavn	PARKEN	Beregnet areal	744.7
Etablert dato	24.02.1977	Historisk oppgitt areal	745.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
KJELL ODDVAR NÆSS		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.12.1996	744.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6480543	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193922708	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6480543: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	23.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	23.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.11.1993	16.11.1993
IG - Igangsettingstillatelse	15.11.1993	13.12.1994
TB - Tatt i bruk	31.12.1993	13.12.1994

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	23.0	23.0	0.0

Bygning 193922708: 111 - Enebolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	21.11.2022	21.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193922708-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.11.2011	08.11.2011
IG - Igangsettingstillatelse	04.11.2011	08.11.2011

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Moserabben	6		1664 ROLVSØY

Eiendomsstatus, ordre 9181365

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 726	**Bnr:** 96	**Fnr:** 14	**Snr:** 0
Adresse:	Moserabben 6, 1664 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	744.7 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 73 Trasè for Råkollenveien i Nesskogen syd	**Vedtatt:** 30.09.1974	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest73_130.pdf		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 05.05.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/14/0

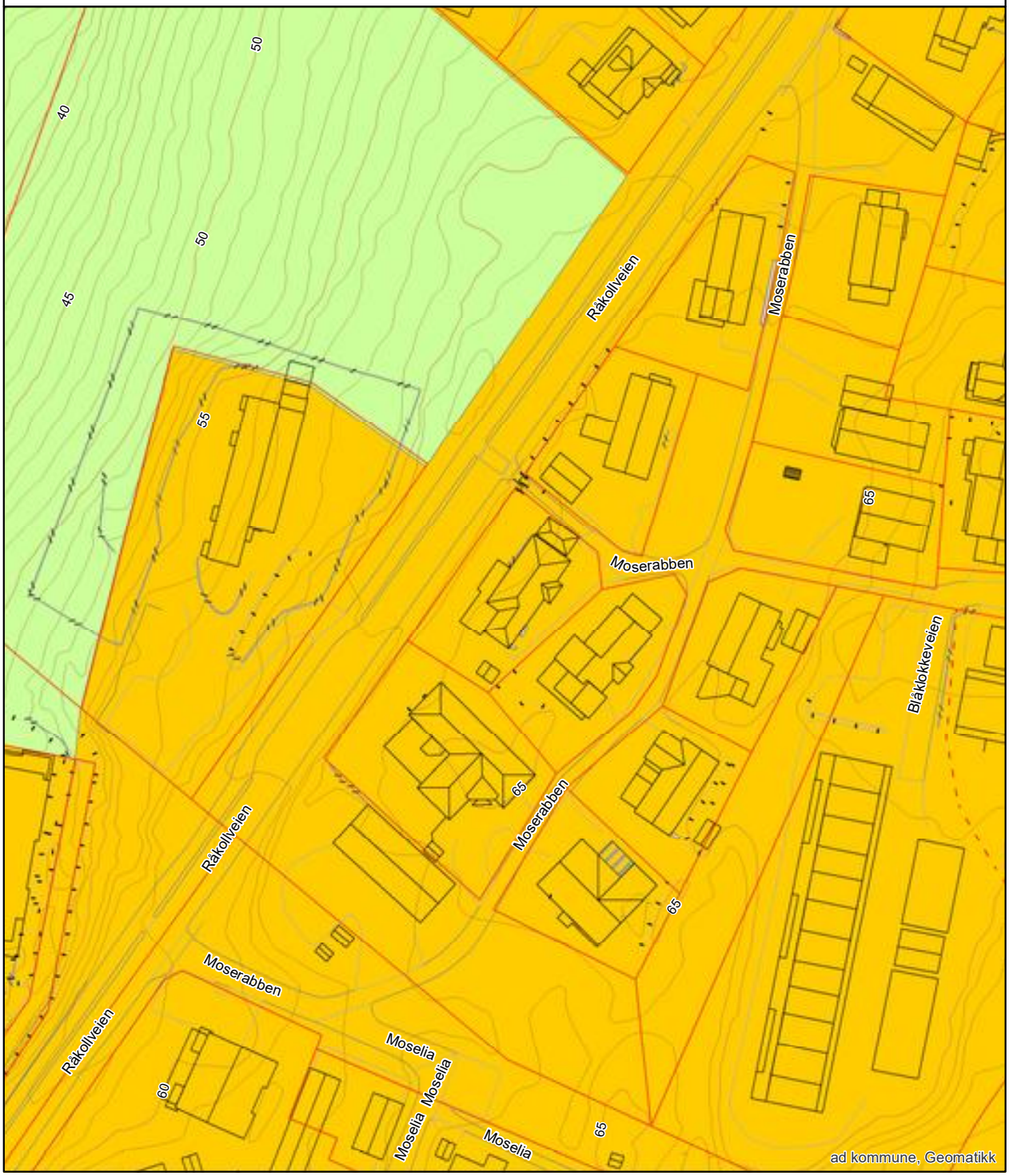
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-05

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/14/0

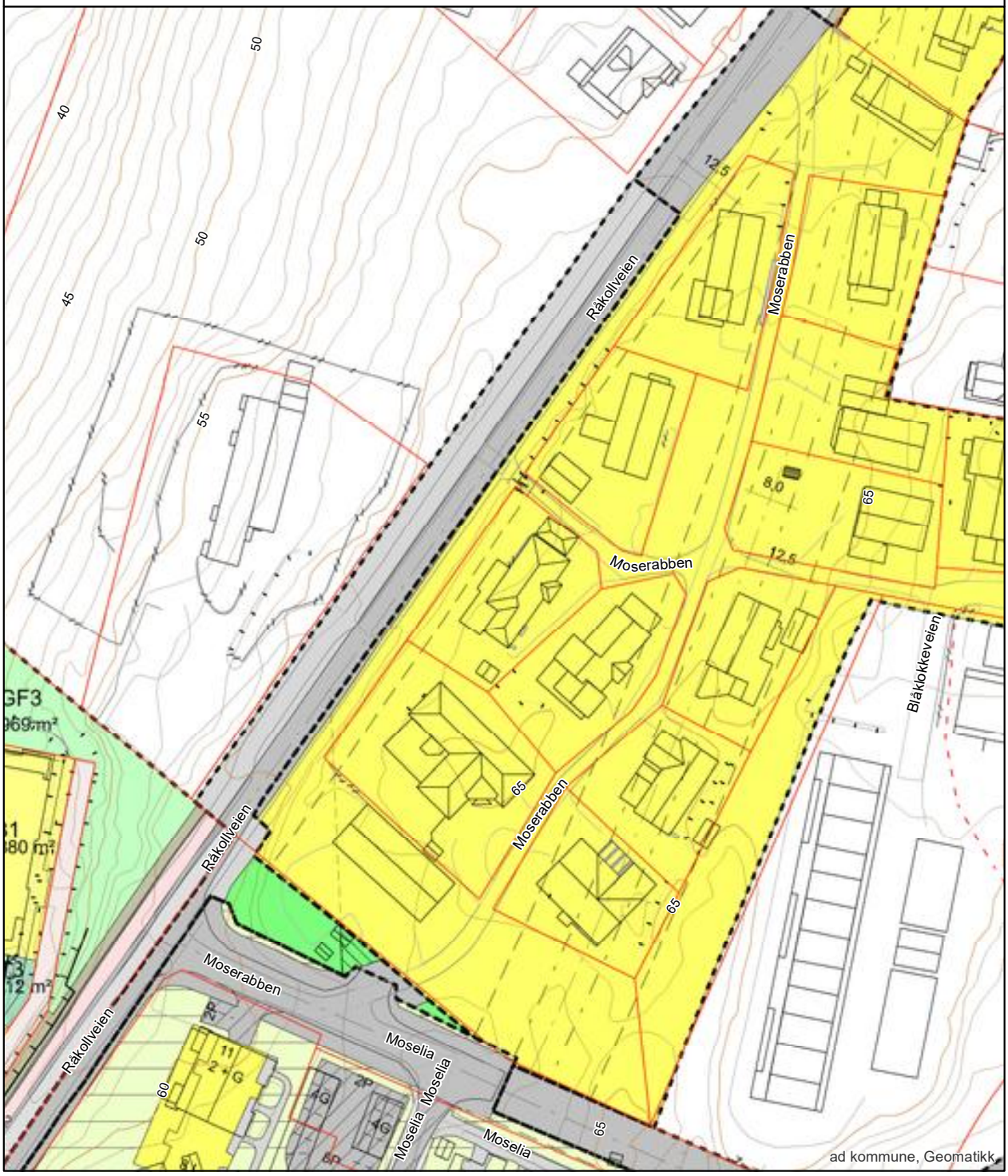
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-05

N

Planident: 73
Ikrafttredelsesdato: 30.9.1974
Plannavn: Trasè for Råkollenveien i Nesskogen syd

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.



Plan nr.: 73

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VALLEFJELLET - HAUGEFJELLET I ROLVSØY KOMMUNE

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig, med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer. Bygningsrådet kan tillate oppført bebyggelse i inntil 4 etasjer, dersom slik bebyggelse etter bygningsrådets skjønn på en harmonisk måte kan tilpasses den øvrige bebyggelse i området.

§ 2.

Våningshus skal legges i byggeavstandsgrenser som fastsatt i vegloven. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 3.

Våningshusenes størrelse må ikke overstige 200 m^2. Gesimshøyden og mønehøyden skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Eventuelle uthus skal oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2. Deres plassering skal fastsettes av bygningsrådet.

§ 5.

Takoppbygg tillates ikke.

§ 6.

Bygningenes takvinkel og farger må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel. Verdifulle trær som står på tomten bør søkes bevart.

§ 8.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det er vist på planen, og for øvrig hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

§ 9.

Forhager, gårdsplasser og hager skal gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, beplantninger, tørkeplasser, plass for søppelkasser osv.

§ 10.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

§ 12.

Bygningsrådets skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bebyggelsen får en harmonisk utforming.

§ 13.

Unntak fra disse bestemmelsene kan innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene – tillates av bygningsrådet hvor det foreligger særlige grunner.

Disse bestemmelser er stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet 19.april 1967

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/14/0

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

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/14/0

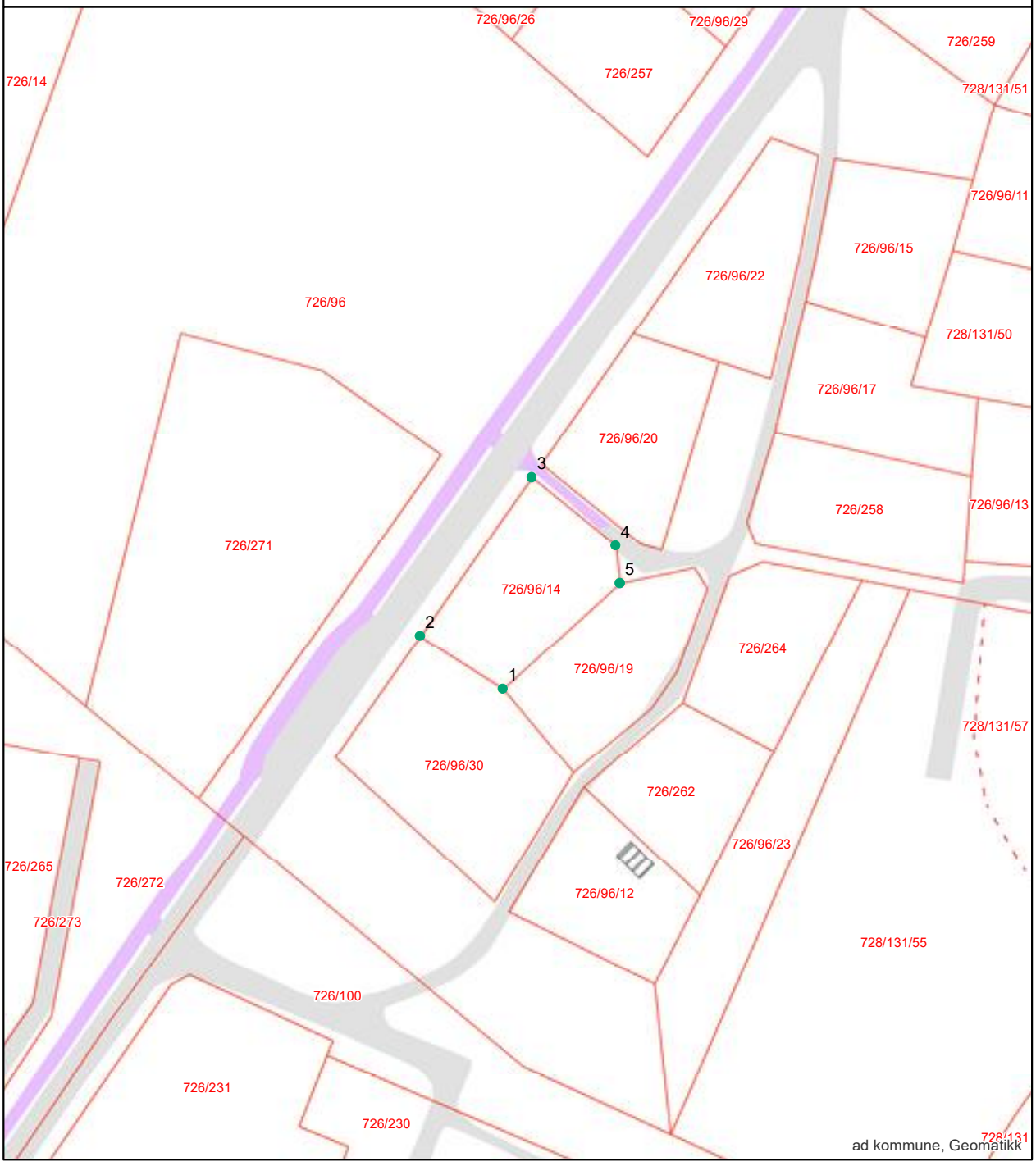
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-05

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570878.02468	613879.753752	Ikke spesifisert	18.16	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6570887.81462	613864.468447	Ikke spesifisert	35.92	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6570917.1783	613885.130783	Ikke spesifisert	19.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6570904.52415	613900.594387	Ikke spesifisert	6.95	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6570897.62	613901.378273	Ikke spesifisert	29.2	Umerket		Totalstasjon	14	0

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/14/0

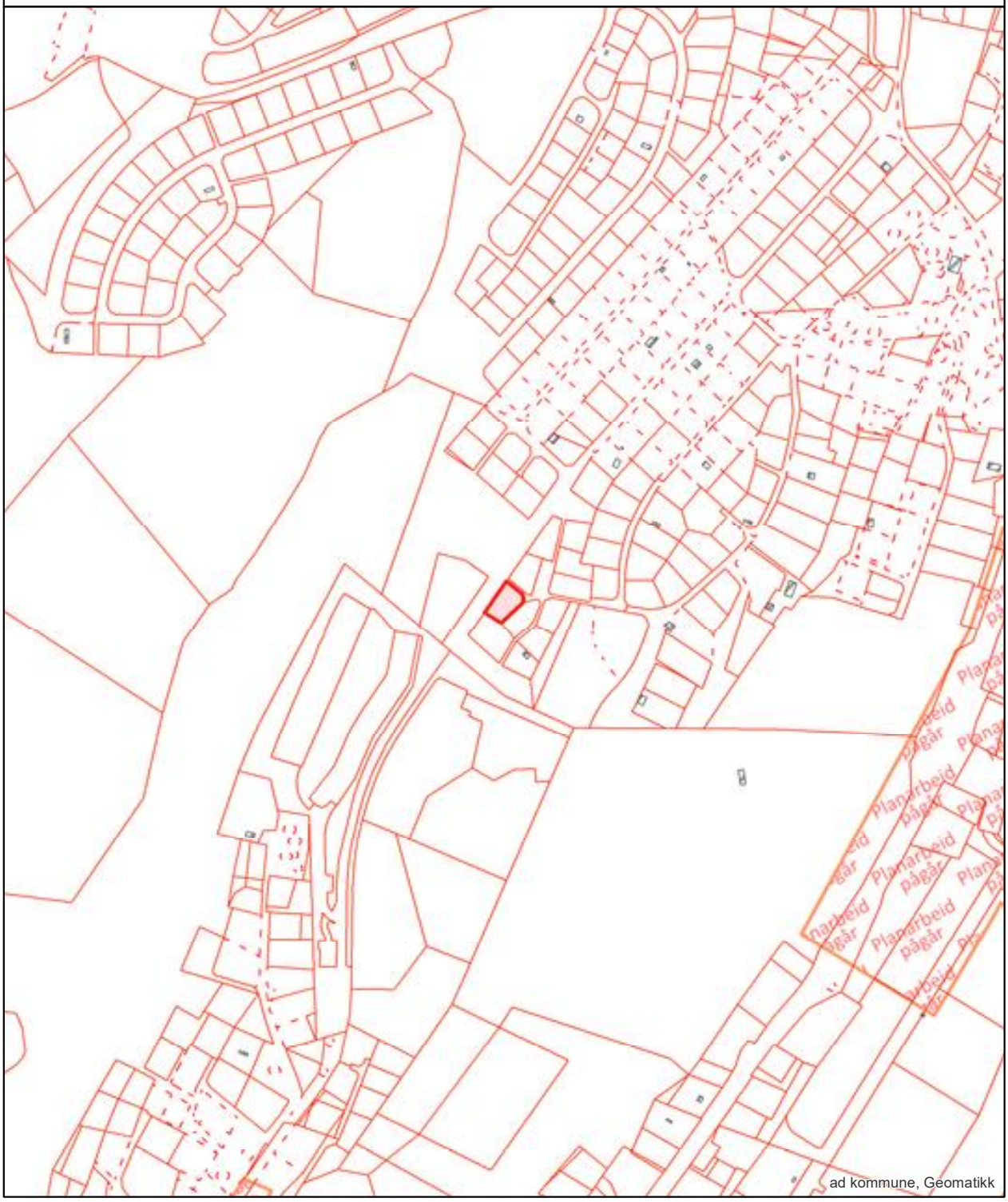
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-05

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/14/0

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

N

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



Grunnkart

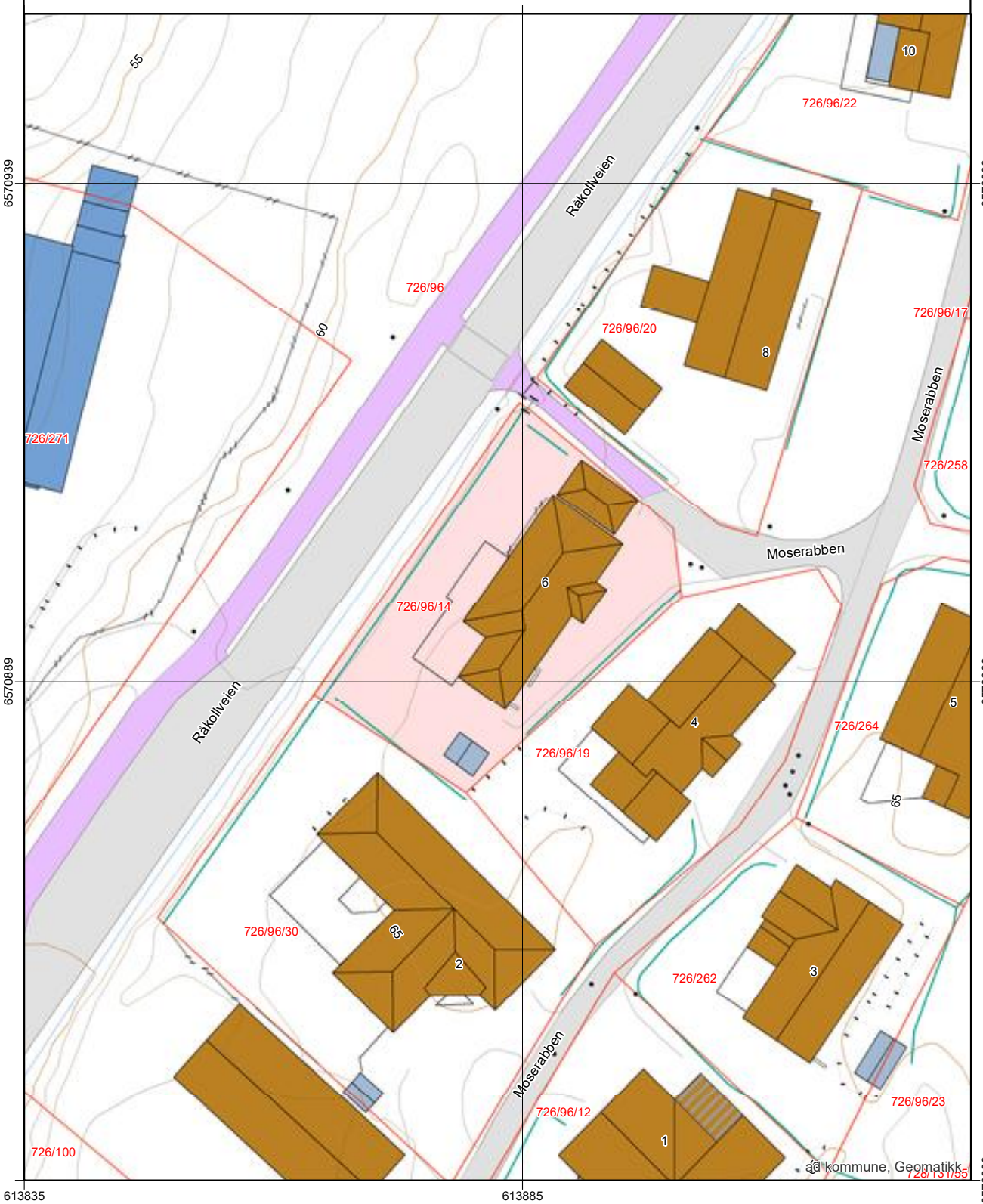
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/14/0

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

N

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Næss Kjell Oddvar

Moserabben 6

1664 Rolvsøy

Adresse:	Moserabben 6 (H - 1 - 1)	**Dato:**	07.05.2026
Bygningsnr:	193922708	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	726 / 96 / 14 / 0		(bes oppgitt ved svar)
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Jan Markus Lorentzen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	25957
Tilsyn:	Utført 19.01.2026		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
07. Mai 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**726**	Bnr.:	**96**	Fnr.:	**14**	Snr.:	
Adresse:		**Moserabben 6**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 19.01.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 19.01.2026	

Med vennlig hilsen

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 726 **Bruksnr.:** 96 **Festenr.:** 14 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Moserabben 6, 1662 Rolvsøy		126	96	F. 14

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	24/11-76	dato 14/12-76 sak 186/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kjell Næss	Moserabben 6, 1662 Rolvsøy	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Block Watne Bygg A/S	Postboks 622, Lisleby.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Block Watne Bygg A/S	Postboks 622, Lisleby	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Utvendig trapp til bod og hovedinngang.

2. Opparbeide terrasse.

Dette arbeid må være fullført innen 1/7-1978

ROLVSØY den 22/2-78

Sendes:

☒ byggherren
☒ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Knut Jansen
xxxxxx

Blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Ferdigmelding

til ROLVSØY KOMM. VANNVERK

Hos Kjell Næss Nesskogen Rolvsöy Gr. nr.126 Br. nr.96 Tomt nr.3

er følgende arbeider utført:

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

Videre ble det montert:

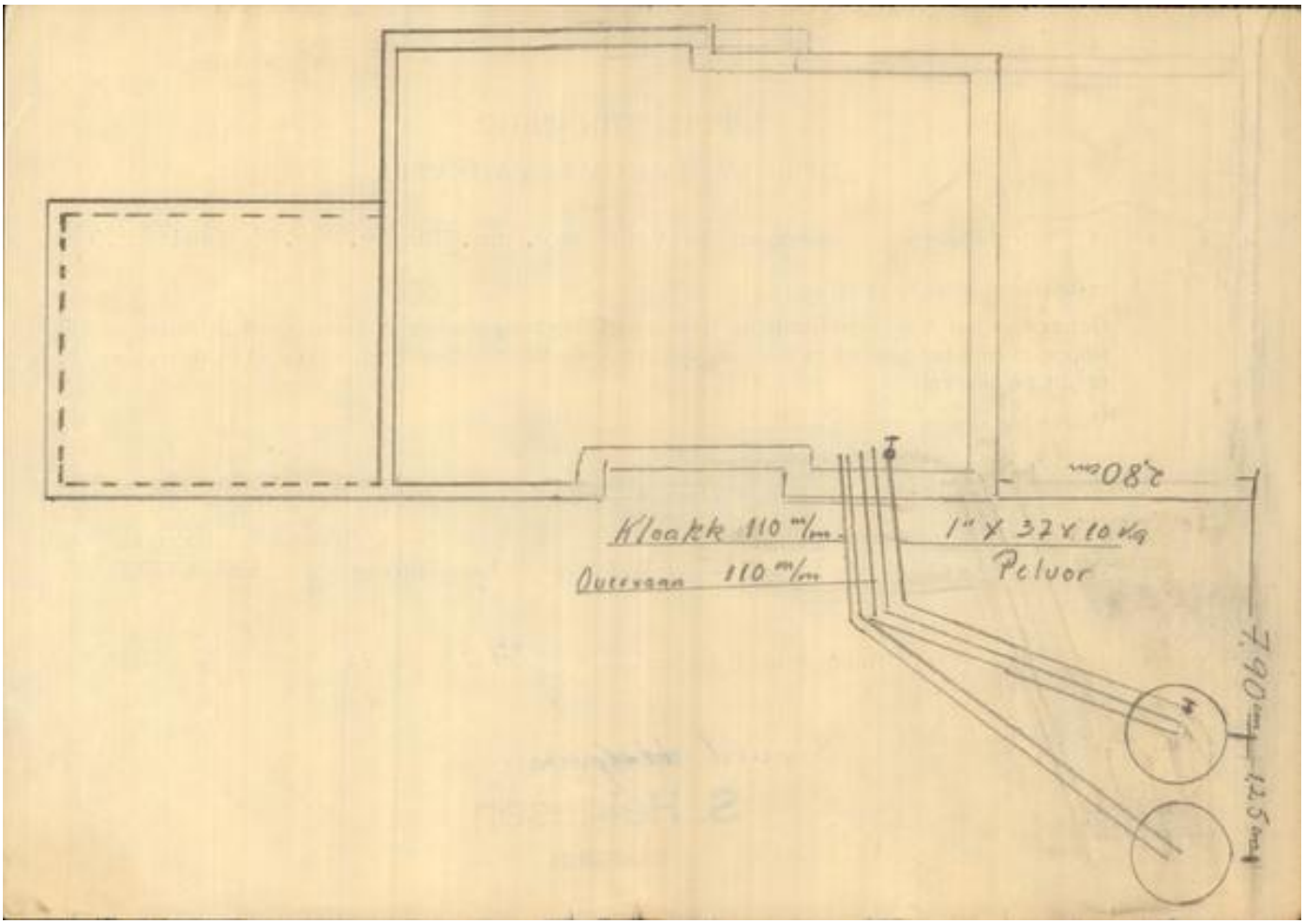
I gården er det nå i alt 1 bad, 2 W.C., 1 havekraner og 1 Vaskerom ~~vannposter ute~~.

Anlegget ble tatt i bruk den 11/2 1978

Sigurd Helgesen
Rørlegger

S. Helgesen
KRÅKERØY

ch 1820 374


280 cm
Kloakk 110 m/m
Overgang 110 m/m
1" X 37 X 10 Kg
Peluor
190 cm
12,5 cm

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 05.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 726 **Bruksnr.:** 96 **Festenr.:** 14
Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY
Referanse: 30-0076/26

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

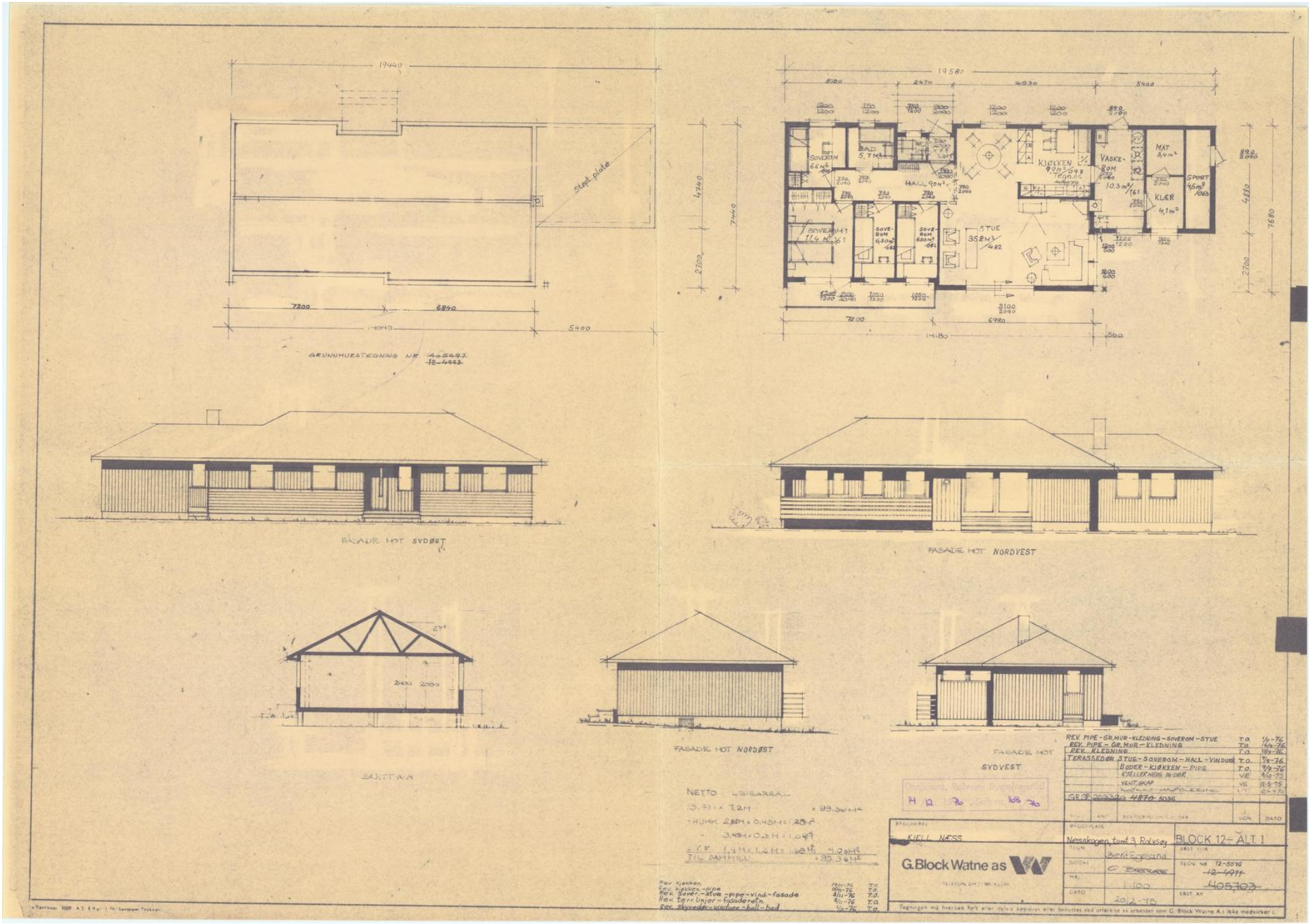
Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

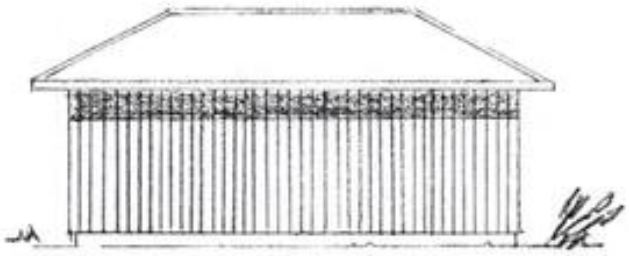
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

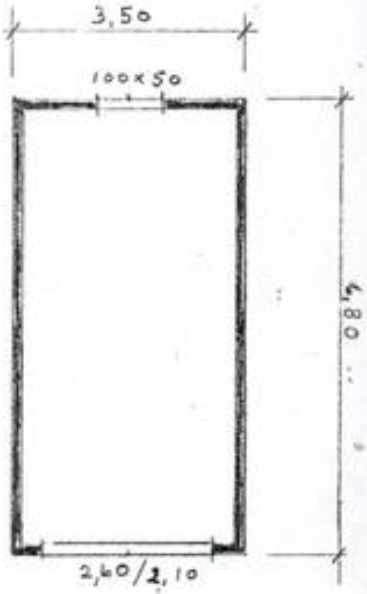

GRUNNHUSTEGNING NE 405497
12-4993
FASADE MOT SYDØST
FASADE MOT NORDVEST
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SYDVEST
SNITT A-A
NETTO LEIEAREAL
REV. PIPE - GR.MUR - KLEDNING - SOVEROM - STUE
REV. PIPE - GR.MUR - KLEDNING
REV. KLEDNING
TERRASSEDØR STUE - SOVEROM - HALL - VINDUER
BØDER - KJØKKEN - PIPE
KJELLERNEDGANG
VENTSKAP
KIELL NESS
Nessakogen, tomt 3, Rolvsøy
BLOCK 12 - ALT. 1
Bent England
G. Block Watne as
1:100
20/2-76
12-5096
12-4994
405703



FASADE / SYD - ØST

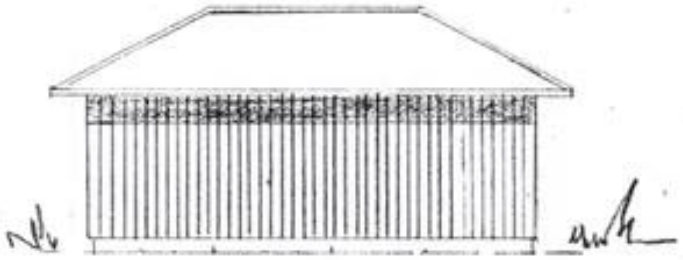


FASADE / NORD - ØST

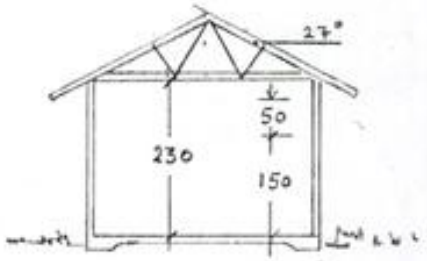




FASADE / NORD-VEST



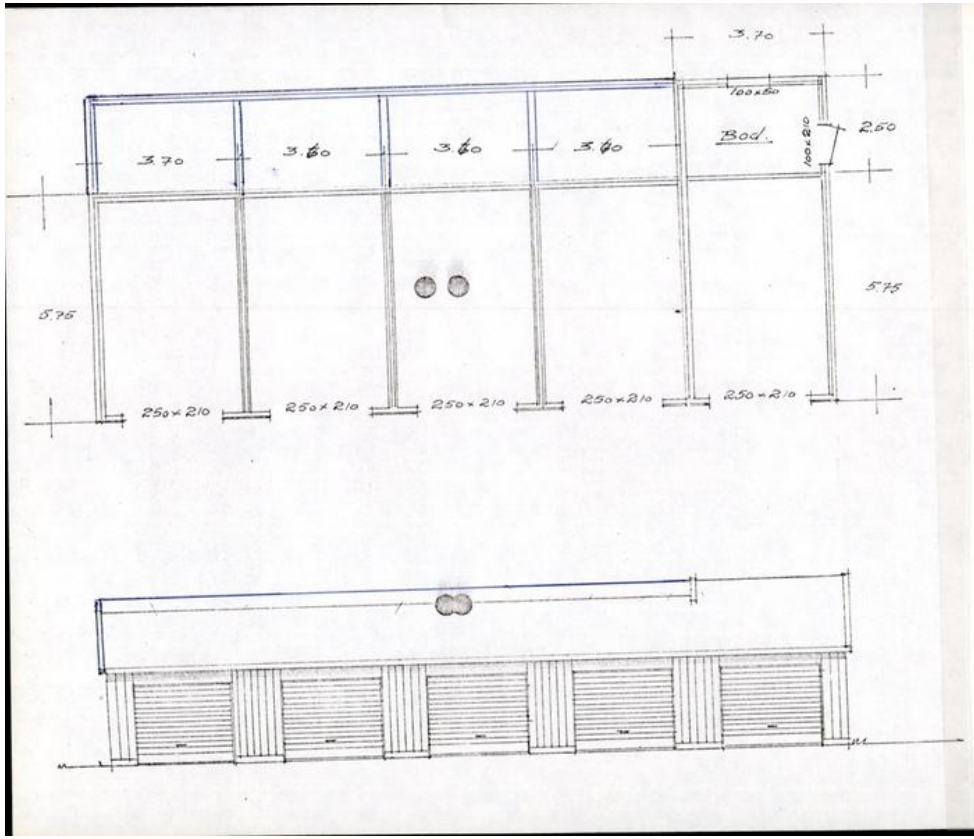
FASADE / SYD-VEST

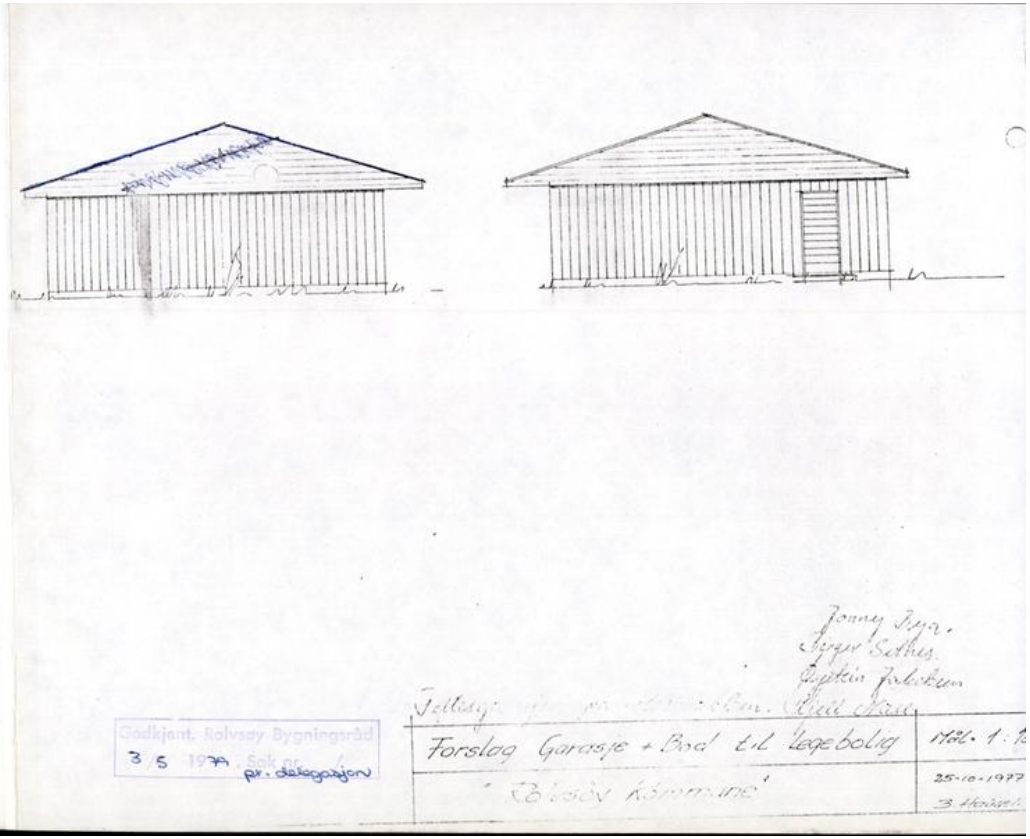


KJELL NÆSS,
MOSERABBEN 6,
1664 ROLVSØY.

GARASJE	MÅL 1:100
DATO 9.11.93.	

12/11 93 D-73 93





Godkjent. Rolvsøy Bygningsråd
3/5 1978 pr. delegasjon

Jonny Bye
Sigve Sæther
Asbjørn Jakobsen

Tegning nr. [illegible] tilh. [illegible]

Forslag Garasje + Bod til Legebolig

Rolvsøy kommune

Målestokk 1:[illegible]

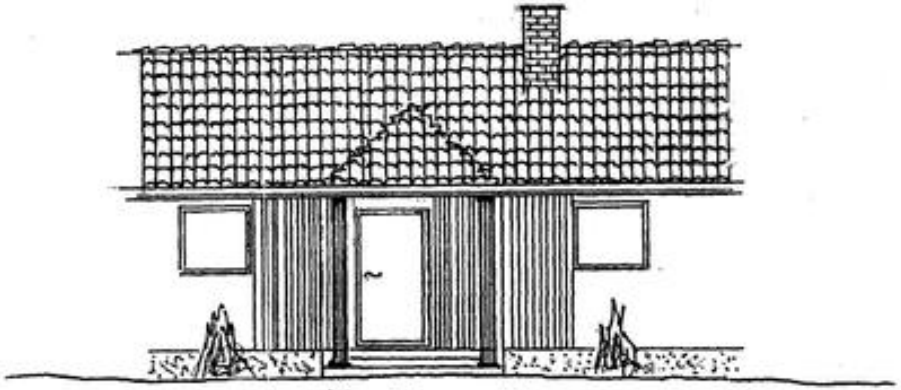
25-10-1977

3. Hovedtegning

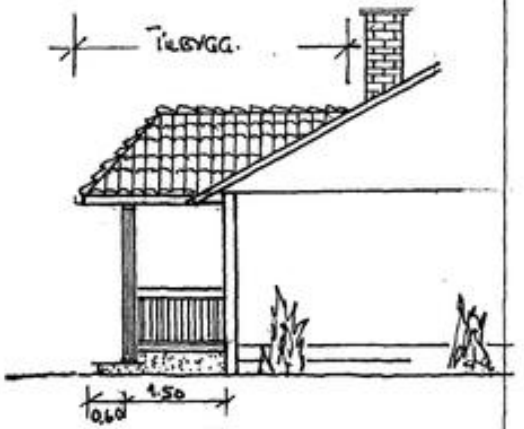
Mottatt av Kommunearkivet 26.09.2011

VEDLEGG NR.
E-1.

FORSLAG TIL OVERBYGG AV INNGANGSPARTI.



FASADE: ØST.



FASADE: NORD.

TILTAKSHAVER: KJELL NÆSS.
ADR. MOSEBAKKEN 6. 1664 ROMSØY.
M=1:100.
Romsøy den 20.09.2011.

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Moserabben 6, 1664 ROLVSØY.
- Gårdsnummer: 726, Bruksnummer: 96, og Festenummer: 14.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 24.februar 1977 og er gjeldende i 100 år.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: 4 363,-	
Neste regulering	Når: 2027	
Hvordan reguleres festeavgiften?	KPI	
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis	
Utløp av festekontrakten	Dato: 1.januar 2077	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 726/96/14/0

Eierrepresentant: Næss Kjell Oddvar

Regningsmottaker: Næss Kjell Oddvar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	PARKEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	726	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	96	Oppgitt areal	745 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	14	Beregnet areal	744,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Moserabben 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1664 ROLVSØY	Grunnkrets	Nesskogen	Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193922708	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NÆSS KJELL ODDVAR	MOSERABBEN 6	1664 ROLVSØY	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	4 363,00 k4	kr 1,00	01.07.2026	1/1	0	kr 4 363,00
60	ESkatt Bolig	1 923 900,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 6 156,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.07.2026	1/1	0	kr 5 409,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	56,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 2 453,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	56,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 808,00

kr 23 754,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
9030590	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2025	2025	58	2958

D.kr 100.- TK/KV.

Dagb. nr. 919
Onsøy Sorenskriverembede
24. FEB. 1977

ROLVSØY KOMMUNE

Festekontrakt

Rolvsøy kommune bortleier herved til Kjell Næss f.17.01.38 [redacted]

en tomt av den av Rolvsøy kommune bygslede eiendom gnr. 126 bnr. 96

i Rolvsøy.

Tomten er fraskilt eiendommen ved kart- og oppmålingsforretning datert 25.10.1976.

og er gitt tomt nr. 14 Arealet er 744.8 kvm.

Grensene for tomten beskrives således: Som vist på kart.

12-12A-15-14-13 i Nord 12-12A= 20.0 m 12A-15= 6.94 m.
15-14= 29.19 m 14 -13= 18.15 m.
13-12= 35.90 m.

Tomten bortleies for benyttelse til oppføring av boligbebyggelse. Da tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus, har festeren enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter den til enhver tid gjeldende bygningslovgivning. Forøvrig tilligger disposisjonsretten til grunnen under tomten, kommunen. For mulig skade som voldes festeren ved utøvelse av denne disposisjonsrett er kommunen ansvarlig.

Festet tar sin begynnelse fra 1.1.1977.
og varer i 100 — ethundre — år. Ved festetidens utløp har festeren rett til å fornye festekontrakten for 50 — femti — år av gangen.

Kommunen kan ikke gjøre gjeldende sine rettigheter ved at festekontrakten utløper, med mindre den skriftlig har varslet festeren med en måneds varsel om kontraktstidens utløp, med rett for festeren til å fornye festeforholdet. Fornyes ikke festeforholdet, har festeren plikt til å fjerne bebyggelsen og til å fravike det festede areal. Kommunen kan imidlertid ikke kreve dette så lenge det på bebyggelsen hviler pant for sådanne bygge-, påbygnings-, reparasjons-, eller konverteringslån om samme som nevnt nedenfor.

Rolvsøy kommune har, hvis festekontrakten ikke fornyes, rett til å kreve å få kjøpt bebyggelsen etter den verdi den har i handel og vandel. I mangel av avtale fastsettes beløpet ved skjønn. Jfr. lov nr. 1 av 1.6.1917 kapitel 1. Kommunen plikter å ta endelig stilling til kravet straks det foreligger rettskraftig skjønn. Den har, for forberedelse av eventuell utøvelse av retten, adgang til ved festeforholdets opphør å forlange avholdt skjønn. Festeren bærer omkostninger til stempel og tinglysning av overdragelsesdokumentene samt alle skjønnsutgifter.

Overtagelsessummen betales kontant i den utstrekning den ikke avgjøres ved overtagelse av pantegjeld.
Opphører festeforholdet ved festerens vesentlige misligholdelse, gjelder de samme bestemmelser som foran, dog således at verdien i handel og vandel skal reduseres med 10 — ti %.

I alle misligholdelsestilfelle er festeren erstatningspliktig etter gjeldende rettsregler.
For tomten betaler festeren til Rolvsøy kommune en festeavgift på 25 øre pr. kvm. pr. år, d.v.s.

kr. 186.20 kroner etthundreogåttiseks 20/100 pr. år.

Grunnleien skal — etter krav fra begge parter — kunne reguleres hvert 10 år under hensyntagen til endringer i rentenivået og/eller engrossprisindeksen.

Blir partene ikke enige skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av Sorenskriveren i Onsøy og 2 mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder rettergangslovens kap. 32.

Avgiften forfaller til betaling den 1.10 og 1.4 med en halvpart hver gang. Avgiften betales forskuddsvis for halvåret. Ved inngåelsen betales festeavgift for tiden fra kontraktens begynnelse. Av forfallen avgift betales 5 % rente fra forfall til betaling skjer. Skyldig avgift kan av leieren ikke anvendes til likvidasjon overfor kommunen.
For avgiften med renter og eventuelle omkostninger, derunder auksjonsomkostninger, skal Rolvsøy kommune, i festeretten med bebyggelse som blir oppført på tomten, og i assuranse/erstatningsbeløp vedkommende bebyggelse, ha pant for forfallen avgift for 3 år samt for retten til fremtidig avgift.

Så lenge det påhviler tomten lån i Den Norske Stats Husbank eller i annen låneinstitusjon, ydet til husets oppføring, påbygging eller vedlikehold eller konvertering av sådanne skal Rolvsøy kommune ha prioritet for forfallen festeavgift kun for et år, foruten for retten til fremtidig avgift.

For tilfelle av festeledighet gjelder at vedkommende bank, eller Rolvsøy kommune skal være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
I tilfelle av misligholdelse med spesielt festeavgifts betaling er Rolvsøy kommune også berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søksmål for inndrivelse av avgift med renter og omkostninger, likesom den kan inndrive avgiften m.v. hos festeren personlig, og forøvrig til sin dekning gjøre bruk av de muligheter som gjeldende panterett tilsier. Derimot kan bebygget tomt ikke forlanges ryddiggjort. Misligholdes avgifts betaling før tomten ennu er blitt bebygget, kan Rolvsøy kommune heve kontrakten.
Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen to år og fullført på normal tid. Oversittelse av denne frist gir kommunen adgang til å heve kontrakten. Kommunen kan etter søknad forlenge fristen.

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

Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med stadfestet utparselleringsplan og vedtekt. Etter krav til enhver tid fra Rolvsøy kommune plikter festeren:

a. Å opparbeide og vedlikeholde avkjørsel og adkomstvei fra regulert vei til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benytte samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan og vedtekter til enhver tid påbyr det. Avkjørsel må bygges etter Rolvsøy Ingeniørvesens anvisning.

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

Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning av foranstående samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning samme, selv om det ikke foreligger noen rettstvist, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmannen i Tune og Rolvsøy og to mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder reglene i Rettergangslovens kapitel 32. Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner Sorenskriveren i Onsøy voldgiftdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten fastsetter selv sitt tilkommende for behandlingen, og den bestemmer hvorledes beløpet eventuelt skal utredes av partene, enten i fellesskap eller av en av dem.
Voldgiftsretten kan av rekvirenten forlange forskudd innbetalt for behandlingen.
Festeren har ikke rett til å overdra eller leie bort tomten til andre, men har rett til å overdra festeretten i forbindelse med overdragelse av fullt ferdig bebyggelse.

Leieren plikter selv å inngjerde sin tomt. Støter denne til nabo i forhold til gnr. bnr. overtar festeren den gjerdeplikt som eieren av denne eiendom har når det gjelder fremtidig fornyelse og vedlikehold av gjerde. Leieren er forpliktet til enhver tid å holde den på tomten oppførte bebyggelse assurert i godkjent forsikringsselskap. Hus må ikke borttas eller nedrives uten utleierens samtykke. Festeren forplikter seg til å la naturlige vannsig, vannavløp eller vannveier i terrenget å være som tidligere. Overflatevann skal ikke føres i kloakk.
Til spillvannskloakk må bare føres avløp fra innvendig utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp vannpost i friluft. Alle tilknytninger til vann- og kloakknett skal spesielt anmeldes til Rolvsøy Ingeniørkontor. Festeren er ansvarlig for at grunn ikke igjenfylles før kontroll er foretatt av dette.
Den forannevnte leie omfatter leie av snau grunn. I tillegg til forannevnte grunnleie plikter festeren å betale Rolvsøy kommune hans utlegg til grunneieren etter takst av herredsskogmesteren for trær som blir stående igjen på tomten før den bebygges. Festeren blir dermed eier av dem, men kan ikke fjerne trærne eller trær som senere vokser opp på tomten uten samtykke av Rolvsøy kommune. Beløpet forfaller til betaling ved festekontraktens inngåelse.

Tomten skal overtas fri for heftelser ifølge pantobligasjoner, panteforbehold i skjøte, føderåd og forkjøpsrett.

Med betaling av forannevnte grunnleie samt beløp nemnt nedenfor under særskilte bestemmelser, er ethvert krav fra Rolvsøy kommunes side på refusjon etter bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunens utlegg til erhvervelse av veigrunn, veiopparbeidelse og kloakkanlegg oppgjort.

Festeren bærer alle omkostninger i anledning opprettelsen av denne kontrakt, således til kart- og oppmålingsforretning, tinglysning av denne, til stempel og tinglysning med heftelsesanmerkning av festekontrakt, samt til juridisk bistand fra Rolvsøy kommune. Dette gjelder også utlegg for utgifter og bistand for Rolvsøy kommune ved eventuell fornyelse av avtalen.
Omkostningene forfaller til betaling på anfordring.
Med fester i denne kontrakt forstås også fremtidig fester.

Kontrakten er opprettet i to eksemplarer, kommunen og festeren har hvert sitt.
Særskilte bestemmelser:

Festeren får ikke sette opp gjerde, hekk eller annen innhegning nærmere enn 1.5 meter fra grense mot vei.

Refusjon til kommunen for tekniske anlegg med tilsammen kr.35.974.- er betalt.

Rolvsøy, den 7.2.1977.

Rolvsøy Kommune

Ordfører

Som leier:

Det bekreftes herved at Kjell Næss

egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i vårt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

Rolvsøy, d.u.s.

Gunnar Holme
28 år
Hageveien 14,
1720 Greåker.

Knut Jansen
53 år
Storveien 16,
1600 Fredrikstad.

C. HANSSENS TRYKKERI OG BOKBINDERI

enova

Energiattest



Adresse **Moserabben 6, 1664 ROLVSØY**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291351**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193922708**
Gårdsnummer **726**	Bruksnummer **96**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **193,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 095 kWh**



Moserabben 6, 1664 ROLVSØY

Detaljering

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

Moserabben 6, 1664 ROLVSØY

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.5.2026

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

Eiendomsrapport for 726 / 96 / 14 / 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
25957	Glassfibertank	Gjenfylt	Nedgravd		1.2

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: ASB4069
Matrikkel: 3107-726/96/14/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Kjell Oddvar Næss



Adresse:
Moserabben 6, 1664
ROLVSØY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Moserabben 6.pdf	STORM ELEKTRO SARPSBORG AS	Elektriker	2017-09-21
Bilde_1.jpg	STORM ELEKTRO SARPSBORG AS	Elektriker	2017-09-21
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO SARPSBORG AS	Elektriker	2017-09-21
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2 Lav Risiko	STORM ELEKTRO SARPSBORG AS	Elektriker	2017-09-21

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Skatteetaten

Dato
21.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 726 Bnr 96 Fnr 14 Snr 0

Eiendommens adresse:

Moserabben 6, 1664 ROLVSØY

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 872 445
Som sekundærbolig:	kr 3 489 781

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

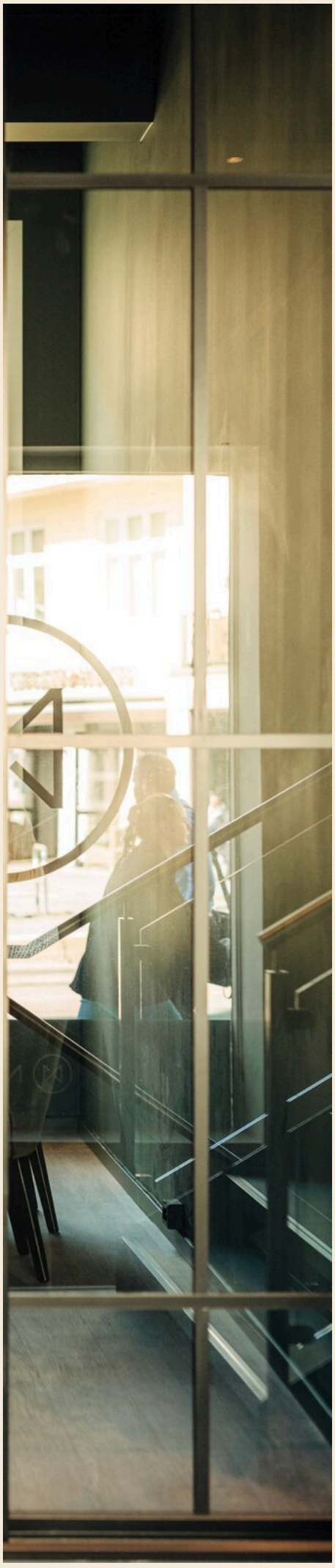
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

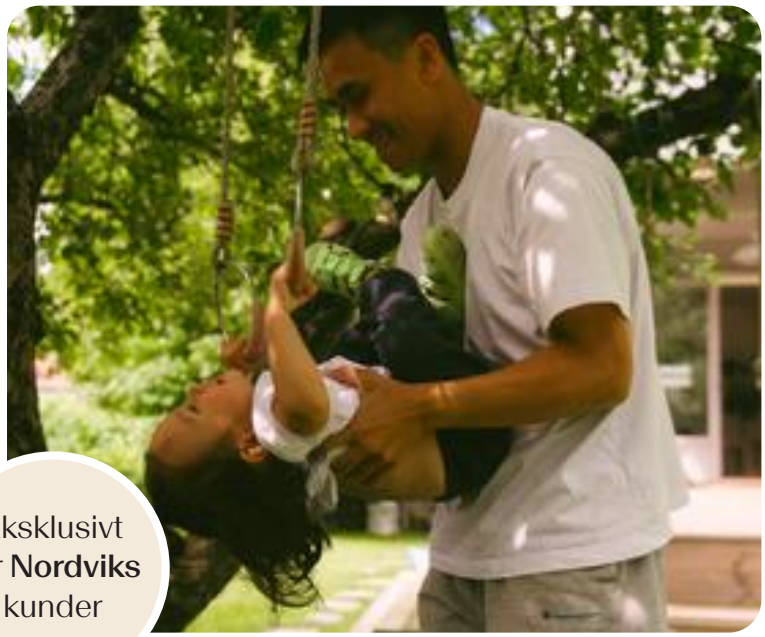
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0076/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Moserabben 6 1664 ROLVSØY
Matrikkel: Gnr 726, bnr 96 (ideell andel 1/1) , fnr 14, fnr 14 i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvangen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822