

Østre Oksrødkilen 89



Velkommen til

Østre Oksrødkilen 89



Salgsoppgaven produsert 10. juni 2025

Oksrødkilen

Koselig fritidsbolig ved Oksrødkilen, ditt naturskjønne sommerparadis.
Gode solforhold, anneks og parkering rett ved.

Prisantydning	3 000 000,-
Omkostninger	76 350,-
Totalpris	3 076 350,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1967
Megler	Karl David Torp Iversby
Telefon	922 83 824
E-post	k.iversby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til denne sjarmerende hytta ved Oksrødkilen, som byr på solrike terrasser, lukten av frisk sjø og furuskog, en harmonisk familieidyll. Hytta har to soverom og et praktisk anneks, ideelt for ekstra gjester og oppbevaring av utemøbler på vinteren. Parkering finner du like ved eiendommen. Hytta har vann via borebrønn på sommeren.

- Naturen omgir deg - gangavstand til Oksrødkilen og Djupeklo for bading, båtliv eller fisking. Flotte tur- og opplevelsesområder ligger rett utenfor døren, med stier gjennom furuskogen langs sjøen. Store terrasser inviterer til morgenkaffe, grilling og gode solforhold i i rolige omgivelser.

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	55 kvm

Beskrivelse

Hytte
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré/kjøkken, bad, stue, 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 55 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

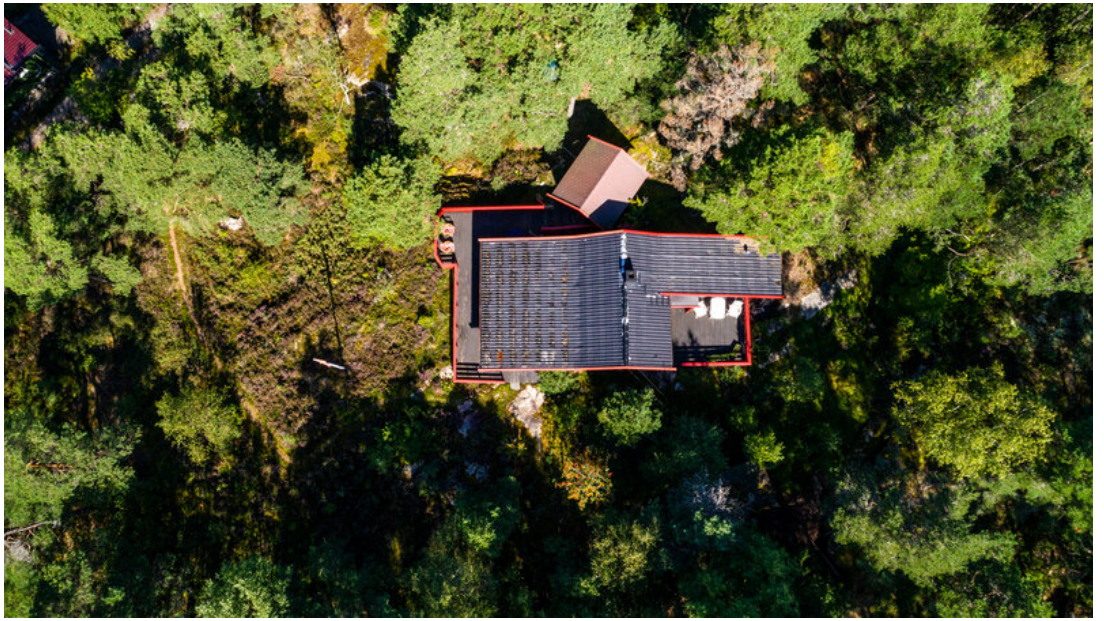
Frittstående bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Østre Oksrødkilen 89, GRESSVIK
1. Etasje

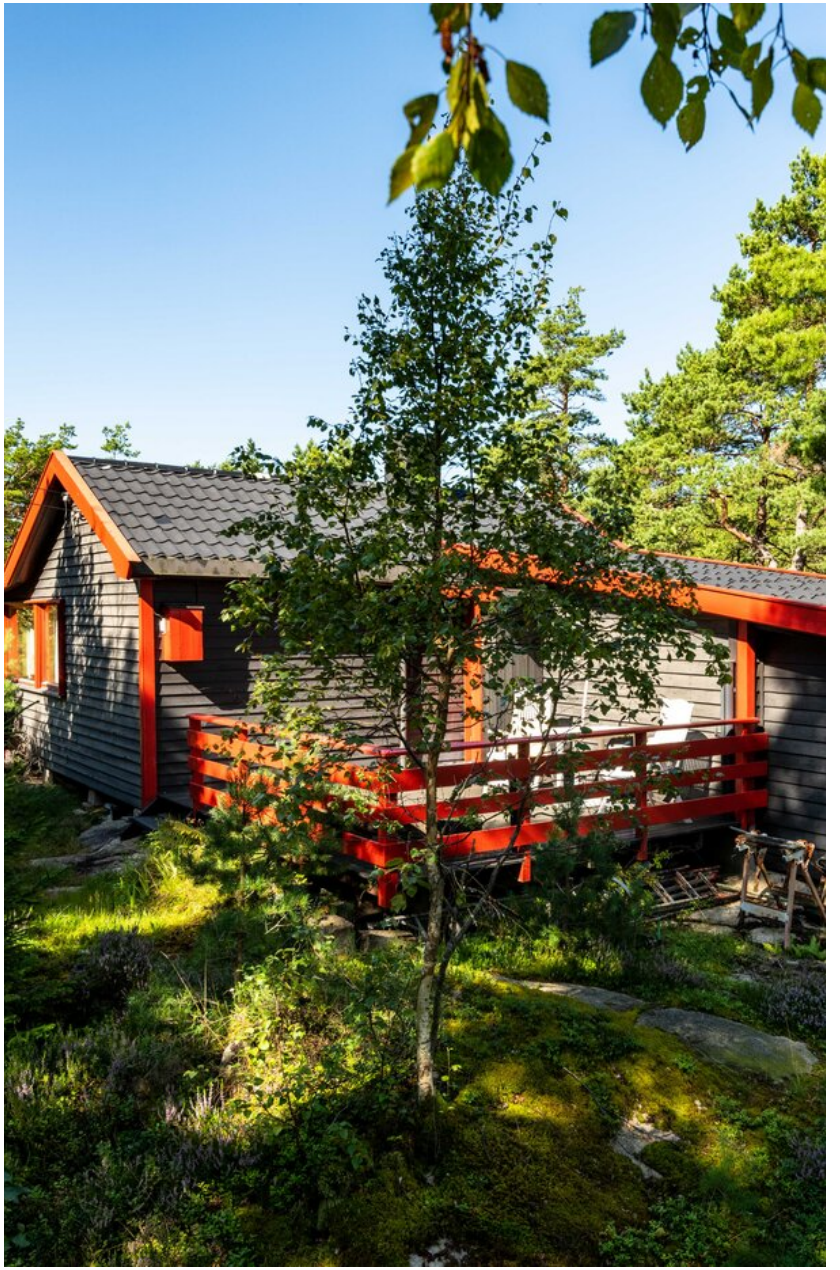


Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme









































Informasjon

Østre Oksrødkilen 89

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0130/24

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Østre Oksrødkilen 89, 1622 GRESSVIK
Gnr 63, bnr 221 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Berit Anette Tandberg

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 076 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 095 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
Hytte
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré/kjøkken, bad, stue, 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 55 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.

Total BRA: 9 kvm.

Frittstående bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Standard

Hytta fremstår som funksjonell, med standard hovedsakelig fra byggeåret. Flere bygningsdeler bærer preg av alder og bruksslitasje, med begrenset gjenværende brukstid. Utskiftninger og løpende vedlikehold må påregnes i tiden fremover.

Det gjøres oppmerksom på at hytta er oppført etter eldre byggetekniske prinsipper og standarder som ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav til utførelse og komfort. Bygninger av denne typen kan inneholde skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuelle undersøkelser, og det må derfor påregnes at slike kan fremkomme ved bygningsmessige inngrep som oppussing og rehabilitering.

For å danne seg et helhetlig bilde av eiendommens tekniske tilstand, anbefales det at hele rapporten gjennomgås, inkludert de registreringer og vurderinger som er gjort av undertegnede.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Terrengforhold
- Yttervegger
- Vinduer og ytterdører
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- Balkonger, verandaer og lignende
- Kjøkken
- WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Loft (konstruksjonsoppbygging)

BAD / ROM MED VANNINSTALLASJON:
- Rommet er ikke opparbeidet som et komplett våtrom, men klassifiseres som et rom med vanninstallasjoner. Fullstendig våtromskontroll er derfor ikke utført.
- For å kunne betegnes som et fullverdig våtrom, kreves tettesjikt (membran) på gulv og vegger, samt sluk med tilstrekkelig fall som leder alt bruks- og lekkasjevann direkte til sluk.
- Fallmåling viser motfall mot dør, noe som gir økt risiko for at vann kan trekke ned i tilstøtende bygningsdeler og påføre fuktskader.
- Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rommet. Manglende ventilering vil begrense uttørking av fuktig luft, og øker faren for kondens og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Parkering

Tinglyst parkeringsplass rett nedenfor tomten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Jensen, Gressvik (rørleggerfirma) utførte vanninnstallasjoner i byggefasen og har i alle år utført årlige av/på stegninger (vår/høst) samt ettersett VA anlegget.
- Ikke innredet bad. Dusjkabinett i vaskerom med avløp til gråvannstank
- Jensen (rørleggerfirma i Gressvik) har utført årlige kontroller.
- Forbrenningstoalett.
- Tak skiftet for 15-20 år siden.
- Terrasse-skyvedør skiftet for 10-15 år siden.
- Vanlig vedlikehold er opp gjennom årene utført av faglærte.

Samsvarserklæring:
Det fremgår eierskifterapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

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:

Hytta er oppført på punktfundamenter direkte på fjell. Deler av grunnmuren er bygget med Leca og delvis pusset utvendig. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon. Det er naturlig drenering via terreng og fjell, og takvann ledes ut i omkringliggende terreng.

Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende, malt trepanel fra byggeåret. Isolasjonsmengde og eventuell vindsperre bak kledningen er ikke kjent, og kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Vinduer og balkongdører har 2-lags isolerglass i malte karmer, av type fastkarm, toppsving og sidehengslet, flere med lufteventiler. Vinduer er datostemplet 1985 og 2005. Ytterdør antas å være fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er saltak med plassbygde sperrer i tre. Taket er oppbygget med bordtak, lekter og plastbelagte stålplater som tekking. Nedløp, renner, beslag og helbeslått skorstein er også utført i plastbelagt stål.

GARASJE / UTHUS:

Anneks:
Anneks er oppført som prefabrikert laftekonstruksjon, fundamentert på støpte pilarer direkte mot terreng. Etasjeskille er utført som tradisjonell trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er tekket med shingel. Annekset benyttes som tilleggsareal og fremstår med enkel standard, typisk for bygg av denne typen.

Bod:
Frittstående uthus/bod med et beregnet areal på ca. 4 m². Konstruksjonen benyttes hovedsakelig til lagring av redskap og øvrig utstyr. Bygget er oppført med enkel standard og er ikke vurdert med hensyn til isolasjon eller teknisk installasjon.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.
Det meste av innbo og løsøre i hytta ved visning følger med ved salg. Selger vil kun ta med seg personlige eiendeler. Hytta selges slik den står ved visning uten ytterligere utvask.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis/ildsted
- Panelovner

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

Det ble gjennomført en kontroll fra Fredrikstad brannvesen i 2020 med følgende kommentarer på mangler:

- Skorsteinen har gjennomgående dårlige fuger. Utfra en vurdering av ildsted, skorstein og bruken av ildstedet, vurderes det at det er tilfredsstillende om skorsteinen rehabiliteres i løpet av en 10 års periode.

- Brannvarsling
Anmerkning: Manglende røykvarslere Jfr. Forskrift om brannforebygging § 7
Kommentar: Anbefaler røykvarsler på soverom og stue
Eier av fritidsbolig skal sørge for at det er montert minst en røykvarsler/ detektor i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor

teknisk rom. Varsleren skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Manuelt slokkeutstyr
Anmerkning: Slokkeutstyr Jfr. Forskrift om brannforebygging § 7
Kommentar: Slokkeutstyr er ikke tilfredsstillende
Eieren skal sørge for at fritidsbolig er utstyrt med minst ett godkjent og vedlikeholdt slokkeapparat som kan brukes i alle rom. Eventuelt kan det monteres brannslange som er fast tilkoblet vannforsyningsnett. Anbefaler små lette slokkespray som supplement til det lovpliktige 6 kg pulver eller skumapparat.

Røykvarsler og slokkeutstyr er anskaffet etter kontrollen, men ikke meldt inn som rettet.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 7 384,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Hytterenovasjon, slam tilsyn hytte, slamtømming, branntilsyn hytte.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Vedlikehold av brønn ved behov.
- Serviceavtale av gråvannsanlegg.
- Medlemsskap i velforening og vedlikehold av vei.

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

Vannavgift
Det betales sammen med de andre hyttene ved nødvendig vedlikehold av brønnen.

Eiendomsskatt
Kr 5 188,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Kr 166 319,- pr. 2023
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 83079772

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 980 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Fredrikstad er vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hytta ligger ved vakre Oksrødkilen på Gressvik/Slevik, med kort avstand til idylliske Vikane og fine badeplasser i Oksrødkilen. Nærområdet frister med sandstrender og svaberg på Foten, Slevikstranda og Mærrapanna, perfekt for barnefamilier og båtentusiaster. Kyststien - blant Fredrikstads flotteste - snor seg mellom Oksrødkilen, Slevikkilen og videre til Blåsopp med spektakulær utsikt. Ønsker du litt handel eller kaféliv, finner du Joker Vikane, Vikane Café og Gressvik Torg med bakeri, apotek, blomsterbutikker og spisesteder - alt kun en kort kjøretur unna.

Fra Gressvik tar byferga deg over til Fredrikstad sentrum og historiske Gamlebyen på under 20 minutter. Her venter sjarmerende kafeer, restauranter, kulturtilbud og bryggepromenade - lett tilgjengelig med båt eller bil. Oksrødkilen-fritidsboligen gir en perfekt kombinasjon av sjø, skog og sosialt tilbud - et idyllisk feriested hele året!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Denne frasen er ment som en hjelpetekst til å skrive tekst om privat vei, vann eller avløp.

Vei:
Det er tinglyst adkomst til eiendommen via privat vei. Det er pliktig medlemsskap i velforening hvor det i fellesskap betales for vedlikehold og oppgraderinger av veien.

Vann:
Vannkilden er borebrønn som ligger ca 130 meter sør for hytten. Borebrønnen er felles med 7 andre hytter i området. Vannet stenges på vinteren.

Avløp:
Avløpsanlegget består av tett tilførselsledning og renseanlegg av typen Odin GVR-1 med utløp til infiltrasjonsgrøft.

Det er gitt ferdigattest for et gråvannsrenseanlegg på eiendommen. Ny eier må ha serviceavtale på anlegget for at det skal være i lovlig bruk. Kopi av

underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen må sendes kommunens postmottak.

Se informasjon fra Fredrikstad kommune angående vann og avløp i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan. Hytta omfattes av kommuneplan Fredrikstad.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/63/221:
11.09.1969 - Dokumentnr: 303524 - Erklæring/avtale
I FESTEKONTRAKTER/SKJØTER PÅ NYE TOMTER SKAL INNTAS BESTEMMELSE OM AT FESTERE/KJØPERE PLIKTER MEDLEMSKAP I VELFORENING SOM ETTER AVTALE MED KOMMUNEN HELT ELLER DELVIS HAR OVERTATT VEDLIKEHOLD AV VEG "GRINNA" RIKSVEG 116 OG VEG "STENBAKKEN-DJUPEKLO
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2024 - Dokumentnr: 1971848 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.06.1971 - Dokumentnr: 302664 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:62 Bnr:1
FØR TOMT NR 94 AV GNR 63 BNR 2

01.01.2020 - Dokumentnr: 259018 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:63 Bnr:221

01.01.2024 - Dokumentnr: 709761 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:63 Bnr:221

29.07.1997 - Dokumentnr: 8349 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:655
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:656
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:666
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:669
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:670
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:671
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:672
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:677
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:678
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:683
Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser
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. Hytta blir overlevert slik den fremstår ved visning med møbler og inventar.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - takst kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 247,-

Samlet skal selger betale kr. 132 147,- 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 11. juni 2025

Ansvarlig megler

Karl David Torp Iversby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92283824

Meglerforetaket

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

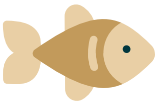
Vedlegg

Østre Oksrødkilen 89

Østre Oksrødkilen 89

Avstand til sjø

444 m



Avstand til byer

Fredrikstad	18 min
Oslo	1 t 24 min

Aktiviteter

Oksrødkilen badeplass	15 min
Djupeklo badeplass	9 min
Stensvik badeplass	9 min
Helleskilen badeplass	9 min
Strømtangen fyr	3.3 km
Buvikstranda badeplass	7 min
Foten badeplass	9 min
Hankø Fjordhotel & Spa	4.1 km

Sport

Slevik - ballplass, (fotball)	5 min
Slevikbanen - utendørs inneban...	5 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	11 min
Trimeriet Fredrikstad	13 min

Dagligvare

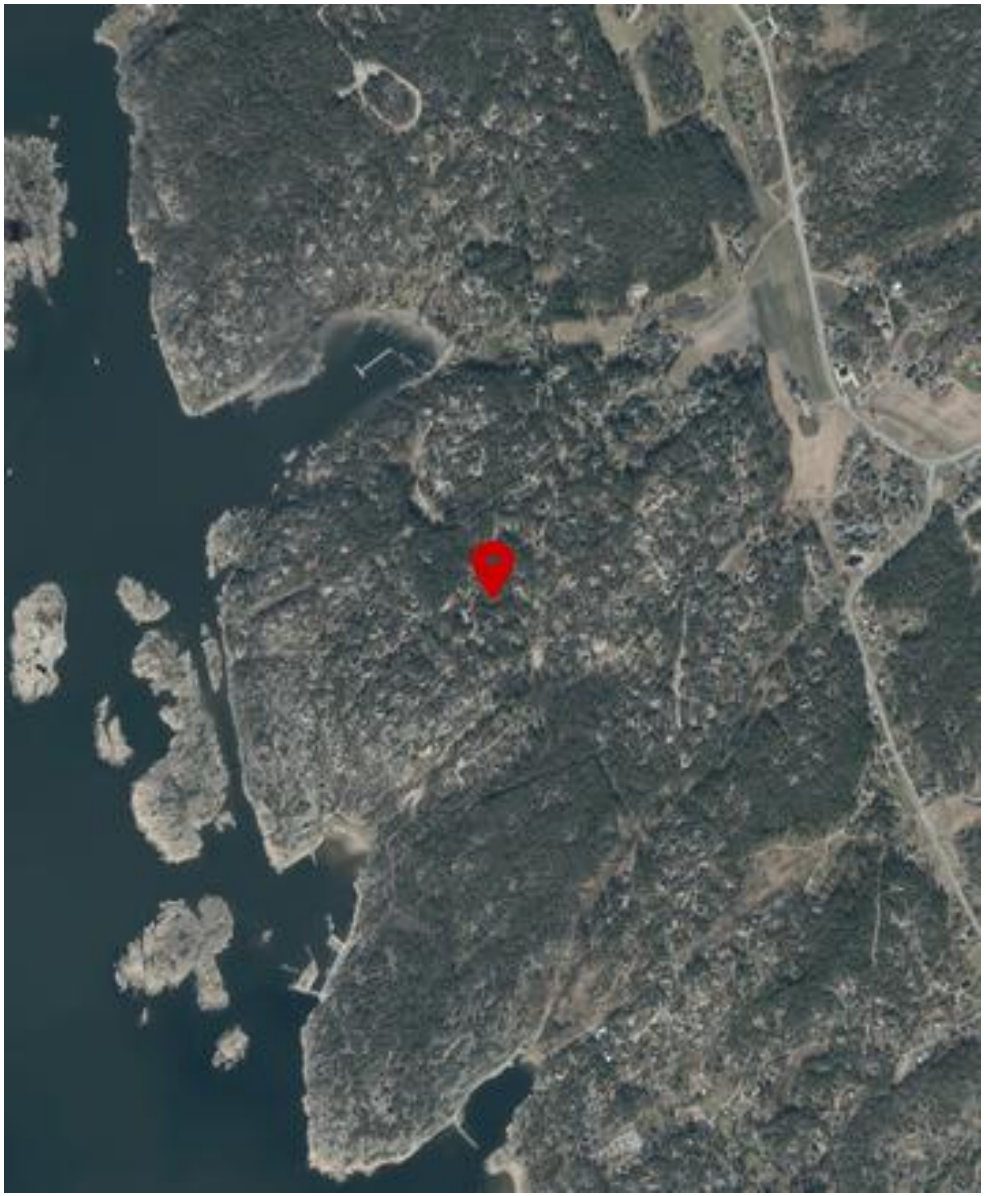
Kiwi Vestkilen	9 min
Rema 1000 Gressvik	9 min

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	2 t 2 min
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	18 min 12.5 km
Oksrødkilen Linje 115	14 min 1 km
Møklegård Linje 115	21 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 49 min

Varer/Tjenester

Torvbyen	17 min
Østsiden Storsenter	23 min
Apotek 1 Gressvik	11 min
Ditt apotek Ørebekk	13 min
Torvbyen Vinmonopol	18 min
Østsiden Vinmonopol	22 min





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

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Østre Oksrødkilen 89
1622 Gressvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 06/06/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
91540354
joacim@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:63, Bnr: 221
Hjemmelshaver:	Berit Anette Tandberg
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1980 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Borebrønn
Avløp:	Gråvann til lukket tank
Regulering:	Ikke reguleringsplan
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.05.2025
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 ikke til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Berit Anette Tandberg
Tilstede under befaringen:	Nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Hytta ligger høyt i terrenget. Tomten er kupert og består hovedsakelig av naturtomt med synlig fjellgrunn.

OM BYGGEMETODEN:
Hytta er oppført på punktfundamenter direkte på fjell. Deler av grunnmuren er bygget med Leca og delvis pusset utvendig. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon. Det er naturlig drenering via terreng og fjell, og takvann ledes ut i omkringliggende terreng.

Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende, malt trepanel fra byggeåret. Isolasjonsmengde og eventuell vindsperre bak kledningen er ikke kjent, og kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Vinduer og balkongdører har 2-lags isolerglass i malte karmer, av type fastkarm, toppsving og sidehengslet, flere med lufteventiler. Vinduer er datostemplet 1985 og 2005. Ytterdør antas å være fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er saltak med plassbygde sperrer i tre. Taket er oppbygget med bordtak, lekter og plastbelagte stålplater som tekking. Nedløp, renner, beslag og helbeslått skorstein er også utført i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Hytta fremstår som funksjonell, med standard hovedsakelig fra byggeåret. Flere bygningsdeler bærer preg av alder og bruksslitasje, med begrenset gjenværende brukstid. Utskiftninger og løpende vedlikehold må påregnes i tiden fremover.

Det gjøres oppmerksom på at hytta er oppført etter eldre byggetekniske prinsipper og standarder som ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav til utførelse og komfort. Bygninger av denne typen kan inneholde skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuelle undersøkelser, og det må derfor påregnes at slike kan fremkomme ved bygningsmessige inngrep som oppussing og rehabilitering.

For å danne seg et helhetlig bilde av eiendommens tekniske tilstand, anbefales det at hele rapporten gjennomgås, inkludert de registreringer og vurderinger som er gjort av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
- Peis/ildsted og panelovner

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Belegg, tregulv, fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
- Det er målt høydeforskjeller i gulv på opptil 28 mm over strekninger under 2 meter.
- Målt avvik overstiger toleransekravene til planhet som angitt i relevant standard (NS 3420/NS 3600).

OVERFLATER – GULV, VEGG OG HIMLING:
- Overflater i rommet fremstår med normal slitasje, tilpasset alder og bruk.

BAD / ROM MED VANNINSTALLASJON:
- Rommet er ikke opparbeidet som et komplett våtrom, men klassifiseres som et rom med vanninstallasjoner. Fullstendig våtromskontroll er derfor ikke utført.
- For å kunne betegnes som et fullverdig våtrom, kreves tettesjikt (membran) på gulv og vegger, samt sluk med tilstrekkelig fall som leder alt bruks- og lekkasjevann direkte til sluk.
- Fallmåling viser motfall mot dør, noe som gir økt risiko for at vann kan trekke ned i tilstøtende bygningsdeler og påføre fuktskader.
- Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rommet. Manglende ventilering vil begrense uttørking av fuktig luft, og øker faren for kondens og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	55	2		55	55	2
SUM BYGNING	55	2		55	55	2
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks		9				9
Boder		4				4
SUM BYGNING		13				13
SUM BRA	13					

BRA-i:

Entré/kjøkken, bad, stue, 2 soverom.

BRA-e:

Anneks
Bod
Frittstående bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
Hytta har skråtak med varierende høyder. Laveste målte høyde er på badet, ca. 1,70 meter. Øvrige rom har takhøyder som varierer mellom ca. 1,90 og 2,20 meter.

MÅLEMETODE
Takhøyder og areal er målt på stedet med lasermåler og dokumentert med skisse.

AREAL
Oppgitt tomteareal er hentet fra matrikkelbrev.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

Anneks:
Anneks er oppført som prefabrikert laftekonstruksjon, fundamentert på støpte pilarer direkte mot terreng. Etasjeskille er utført som tradisjonell trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er tekket med shingel. Annekset benyttes som tilleggsareal og fremstår med enkel standard, typisk for bygg av denne typen.

Bod:
Frittstående uthus/bod med et beregnet areal på ca. 4 m². Konstruksjonen benyttes hovedsakelig til lagring av redskap og øvrig utstyr. Bygget er oppført med enkel standard og er ikke vurdert med hensyn til isolasjon eller teknisk installasjon.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

06/06/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Joacim André Karlsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT

1. Grunn og fundamenter

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

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

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Hytta står punktfundamentert på fjell. Deler av grunnmur med av leca som er dels pusset utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering via fjell, takvann ledet mot tomtens terreng.

Merknader:
-Tomten har naturlig drenering med synlig fjell i grunnen. Overvann og regnvann vil kunne gi fuktpåkjenninger mot konstruksjonen, særlig ved langvarig nedbør.
-Ved inspeksjon fra luke under hytta er det observert åpne felter hvor isolasjon (Glava) har falt ut fra etasjeskillet. Slike forhold kan medføre økt risiko for inntrengning av skadedyr.
-Det er registrert svekkelser og skjevheter i bjelkelaget, noe som kan gi redusert stabilitet og forårsake målt planavvik i gulvene. Tiltak bør vurderes for å sikre konstruksjonens funksjon og begrense ytterligere deformasjon eller skade.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Hytta ligger høyt i terrenget. Tomten har kupert terreng og består hovedsakelig av naturtomt med synlig fjellgrunn.

Merknader:
-Terrenget heller mot hytta fra øst, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra bygningen, der terrengforholdene tillater det. Overflatevann bør ledes hurtigst mulig bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader. Ideelt sett bør det være en fallhelning på minimum 1:50 (ca. 6 cm per meter) i en avstand på minst 3 meter fra bygningen. Dette er en generell anbefaling for god byggeskikk.
-Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning enkelte steder. Dette gjør kledningen mer utsatt for nedbør, vannsprut og snøansamlinger, noe som over tid kan føre til fukt- og råteskader i nedre del av konstruksjonen. Vedlikehold og utbedringer bør vurderes for å sikre tilstrekkelig klaring mellom terreng og kledning.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og om det er vindsperre bak kledning er ukjent, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner med denne alder avviker fra dagens krav til isolasjonsmengde og tetthet rundt vinduer og dører, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Varmetap vil kunne oppstå og er ikke unormalt i slike veggkonstruksjoner

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Utvending omramming er utført etter eldre byggeskikk som var vanlig ved oppføringsåret, men ikke iht dagens krav. En slik utførelse er ikke 100 prosent vanntett og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Normal utførelse iht dagens krav krever minimum 6mm spalte mellom omramming og vannbrett, samt oppbrett på beslag som føres tilstrekkelig opp i beslagsporet under vinduskarm, som gir enn vanntett løsning
-Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 1985, 2005. Ytterdør fra trolig byggeår.

-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:
-Utvending omramming er utført etter eldre byggeskikk som var vanlig ved oppføringsåret, men ikke iht dagens krav. En slik utførelse er ikke 100 prosent vanntett og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Normal utførelse iht dagens krav krever minimum 6mm spalte mellom omramming og vannbrett, samt oppbrett på beslag som føres tilstrekkelig opp i beslagsporet under vinduskarm, som gir enn vanntett løsning
-Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje
-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
-Mangler beslag under balkongdør
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. 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 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med plastbelagte stål plater.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

Merknader:
-Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, tross alder. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppfør etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er oppbygget med undertak av bordtak, overliggende lekter og taktekking med plastbelagte stålplater. Nedløp, takrenner og beslag er også utført i plastbelagt stål. Skorsteinen over tak er helbeslått.

- Yttertaket er visuelt kontrollert fra utsiden ved bruk av stige. Det ble ikke ansett som sikkerhetsmessig forsvarlig å gå opp på taket.
- Undertak og øvrige deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll da konstruksjonen er lukket. Skjulte skader eller feil i undertaket kan derfor ikke utelukkes.

Merknader:
-Det registreres betydelig elde- og værslitasje på taktekkingen. Mose- og barnålansamlinger er observert flere steder. Slike forhold binder fukt over tid og kan redusere tekkens levetid. Mose bør fjernes som del av normalt vedlikehold.
-Det er registrert avflassinger og rustdannelser i tekkingens overflate, noe som indikerer at tekkingen nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid og at utskifting bør påregnes i nær fremtid.
-Det mangler beslag på toppbord, og det er påvist fuktskader i trevirke i tilknytning til disse punktene.
-Beslag rundt skorstein viser tegn til avflassing, noe som gjør overflaten sårbar for rustdannelse.
-Tekkingen, inkludert tilhørende beslag og komponenter, vurderes å være i en tilstand hvor utskiftning og omlegging bør planlegges innen kort tid for å sikre takets funksjon og forhindre følgeskader.

5. Loft
TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende
TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er etablert med et samlet areal på ca. 55 m² og er plassert mot sør og vest. Konstruksjonen er oppført i tre med tilfarere montert mot husets yttervegg og dels fundamentert direkte mot fjell ved bruk av Leca-blokker. Overflate består av terrassebord i treverk, og det er etablert rekkverk i liggende format. Terrassen og rekkverket er overflatebehandlet med maling.

Merknader:
- Rekkverkshøyden måles til ca. 0,80 meter, noe som er under dagens krav på minimum 1,0 meter når høydeforskjellen til terreng overstiger 0,5 meter.
- Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.
- Terrassebordene er av eldre dato og fremstår underdimensjonerte. Det er merkbar svai og bevegelser ved belastning, noe som også gjelder tilhørende tretrapper.
- Det er registrert deformasjoner og tørkesprekker i terrassebord og rekkverksdeler, samt grønske og elde på flere flater.
- Konstruksjonen fremstår med tydelig slitasje. Vedlikehold, forsterkning og utskifting av enkelte komponenter må kunne påregnes.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på når terrassen ble oppført.

7. Våtrom
8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Hyttekjøkken med ukjent alder og overflater i tradisjonell utførelse.
Innredningen består av malte slette fronter med over- og underskap. Benkeplate er av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er montert frittstående kjøleskap og komfyr.

Vegger og himling er kledd med trepanel, og gulvet er utført med tregulv.

Kjøkkenet fremstår med enkel standard og bærer preg av alder og bruk.

Merknader:
-Kjøkkenet har ikke ventilator. Fuktig luft og matos ved matlaging blir ikke effektivt ledet ut, noe som over tid kan gi følgeskader på innvendige overflater. For å ivareta inneklima og redusere risiko for fuktskader anbefales etablering av ventilator med avtrekk til det fri.
-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Anlegget består av både kobberrør og nyere rør-i-rør-system, med avløpsrør og sluker i plast. Det er kun foretatt visuell kontroll og vurdering av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Vannforsyning og avløp:
Hytta er tilknyttet borebrønn i sameie med fem eiere. Avløp for gråvann ledes til lukket tank. Toalettløsning er forbrenningstoalett.

Øvrig informasjon:
Stoppekran er plassert under hytta.

Merknader:
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

30 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert under kjøkkenbenk. 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:
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger.

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom
-Bad har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler
-Kjøkkenet har ingen ventilator, fuktig luft og matos ved matlaging vil ikke trekkes ut og kan gi følgeskader på overflater innvendig

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 Byggeår

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkkenet. Anlegget er utenpåliggende, det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

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:
-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET OG BYGNINGSENDRINGER
- Det foreligger ikke byggemeldte plantegninger for hytta, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i samsvar med opprinnelig godkjenning.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere på deler av taket. Ved takhelning på 27 grader eller mer skal takflater der mennesker kan oppholde seg sikres mot snøras. I dette tilfellet vurderes det som nødvendig med snøfangere rundt hele bygningskroppen.

FERDIGATTESTER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER
- Det foreligger ikke ferdigattest for hytta. For byggesaker hvor søknad ble innsendt før 01.01.1998, utstedes det normalt ikke ferdigattest i dag, og slike saker anses som avsluttet hos bygningsmyndighetene.

BRANN- OG SIKKERHETSFORHOLD
- Røykvarslere og brannslukningsutstyr er tilgjengelig i boligen. Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år.
- Det anbefales at både røykvarslere og slukkeutstyr kontrolleres og eventuelt oppgraderes ved eierskifte, for å sikre forskriftsmessig brannsikkerhet.

PIPE OG ILDSTEDER
- Det foreligger ingen informasjon om siste feiing eller tilsyn av ildsteder fra brann- og feiervesenet.

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
	-Tomten har naturlig drenering med synlig fjell i grunnen. Overvann og regnvann vil kunne gi fuktpåkjenninger mot konstruksjonen, særlig ved langvarig nedbør. -Ved inspeksjon fra luke under hytta er det observert åpne felter hvor isolasjon (Glava) har falt ut fra etasjeskillet. Slike forhold kan medføre økt risiko for inntrengning av skadedyr. -Det er registrert svekkelser og skjevheter i bjelkelaget, noe som kan gi redusert stabilitet og forårsake målt planavvik i gulvene. Tiltak bør vurderes for å sikre konstruksjonens funksjon og begrense ytterligere deformasjon eller skade.
1.3	Terrengforhold
	-Terrenget heller mot hytta fra øst, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra bygningen, der terrengforholdene tillater det. Overflatevann bør ledes hurtigst mulig bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader. Ideelt sett bør det være en fallhelning på minimum 1:50 (ca. 6 cm per meter) i en avstand på minst 3 meter fra bygningen. Dette er en generell anbefaling for god byggeskikk. -Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning enkelte steder. Dette gjør kledningen mer utsatt for nedbør, vannsprut og snøansamlinger, noe som over tid kan føre til fukt- og råteskader i nedre del av konstruksjonen. Vedlikehold og utbedringer bør vurderes for å sikre tilstrekkelig klaring mellom terreng og kledning.
2.1	Yttervegger
	-Utvending omramming er utført etter eldre byggeskikk som var vanlig ved oppføringsåret, men ikke iht dagens krav. En slik utførelse er ikke 100 prosent vanntett og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Normal utførelse iht dagens krav krever minimum 6mm spalte mellom omramming og vannbrett, samt oppbrett på beslag som føres tilstrekkelig opp i beslagsporet under vinduskarm, som gir enn vanntett løsning -Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes -Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Utvending omramming er utført etter eldre byggeskikk som var vanlig ved oppføringsåret, men ikke iht dagens krav. En slik utførelse er ikke 100 prosent vanntett og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Normal utførelse iht dagens krav krever minimum 6mm spalte mellom omramming og vannbrett, samt oppbrett på beslag som føres tilstrekkelig opp i beslagsporet under vinduskarm, som gir enn vanntett løsning -Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje -Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon -Mangler beslag under balkongdør -Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, tross alder. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppfør etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres betydelig elde- og værslitasje på taktekkingen. Mose- og barnålansamlinger er observert flere steder. Slike forhold binder fukt over tid og kan redusere tekkens levetid. Mose bør fjernes som del av normalt vedlikehold. -Det er registrert avflassinger og rustdannelser i tekkingens overflate, noe som indikerer at tekkingen nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid og at utskifting bør påregnes i nær fremtid. -Det mangler beslag på toppbord, og det er påvist fuktskader i trevirke i tilknytning til disse punktene. -Beslag rundt skorstein viser tegn til avflassing, noe som gjør overflaten sårbar for rustdannelse. -Tekkingen, inkludert tilhørende beslag og komponenter, vurderes å være i en tilstand hvor utskiftning og omlegging bør planlegges innen kort tid for å sikre takets funksjon og forhindre følgeskader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

	- Rekkverkshøyden måles til ca. 0,80 meter, noe som er under dagens krav på minimum 1,0 meter når høydeforskjellen til terreng overstiger 0,5 meter. - Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. - Terrassebordene er av eldre dato og fremstår underdimensjonerte. Det er merkbar svai og bevegelser ved belastning, noe som også gjelder tilhørende tretrapper. - Det er registrert deformasjoner og tørkesprekker i terrassebord og rekkverksdeler, samt grønske og elde på flere flater. - Konstruksjonen fremstår med tydelig slitasje. Vedlikehold, forsterkning og utskifting av enkelte komponenter må kunne påregnes. - Det foreligger ikke dokumentasjon på når terrassen ble oppført.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkenet har ikke ventilator. Fuktig luft og matos ved matlaging blir ikke effektivt ledet ut, noe som over tid kan gi følgeskader på innvendige overflater. For å ivareta inneklima og redusere risiko for fuktskader anbefales etablering av ventilator med avtrekk til det fri. -Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått -Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
10.2	Varmtvannsbereder
	-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming -Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom -Bad har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler -Kjøkkenet har ingen ventilator, fuktig luft og matos ved matlaging vil ikke trekkes ut og kan gi følgeskader på overflater innvendig

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 5/6-2025 Blokkbokstaver: Berit Tandberg

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17365 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Østre Oksrødkilen 89

Postnummer: 1622 **Sted:** Gressvik

Gr.nr.: 63 **B.nr.:** 221 **Seksjonsnr.:**

Andelsnr. **Aksjenr.:** **Festenr.:**

Byggeår: 1967

Selger og kjennskap

Navn på selger: Berit Tandberg

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: Nordvik Fredriksstad og Hvaler

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 1967

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Gjensidige **Polisenummer:** 83079772

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☒ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 30-0130/24

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

☐ Nei
☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Jensen, Grossvik (rørleggerfirma) utførte installasjoner i byggefasen og her i alle år utført årlige av/på stengninger (vår/høst) samt ettersett VA enlegget

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Ikke innredet bad. Dusjkabinett i vaskerom med avløp til grøvamstank.

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

☐ Nei
☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Tekskiftet for 15-20 år siden.

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

☒ Nei
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

Borebrønn med 5 eiere. Gravrenn til lukket tank. Forbrenningstoalett.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Terrasse - skyvedør skiftet for 10-15 år siden.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato:

Signatur	Signatur
Blokkbokstaver Berit Tandberg	Blokkbokstaver

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Tandberg Berit Anette

Mettes Vei 18

1542 Vestby

Adresse:	Østre Oksrødkilen 89 (- -)	**Dato:**	06.06.2025
Bygningsnr:	147918429	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	63 / 221 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Malte Andreas Pettersen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	4389
Tilsyn:	Utført 29.07.2020		
Hyppighet:	Hvert 6. 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.

Avvik røykløp:

Gjelder:	**Plassering:**	
1 Innvendig skade		Skorsteinen har gjennomgående dårlige fuger. Utfra en vurdering av ildsted, skorstein og bruken av ildstedet, vurderes det at det er tilfredsstillende om skorsteinen rehabiliteres i løpet av en 10 års periode.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

Anmerkning enhet:

Brannvarsling
Anmerkning: Manglende røykvarslere
Jfr. Forskrift om brannforebygging § 7
Kommentar: Anbefaler røykvarsler på soverom og stue
Eier av fritidsbolig skal sørge for at det er montert minst en røykvarsler/ detektor i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Varsleren skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Manuelt slokkeutstyr
Anmerkning: Slokkeutstyr
Jfr. Forskrift om brannforebygging § 7
Kommentar: Slokkeutstyr er ikke tilfredsstillende
Eieren skal sørge for at fritidsbolig er utstyrt med minst ett godkjent og vedlikeholdt slokkeapparat som kan brukes i alle rom.
Eventuelt kan det monteres brannslange som er fast tilkoblet vannforsyningsnett.
Anbefaler små lette slokkespray som supplement til det lovpliktige 6 kg pulver eller skumapparat.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
6.Juni 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**63**	Bnr.:	**221**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Østre Oksrødkilen 89**					

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: 29.07.2020	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:29.07.2020	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 06.06.2025, ordrenr 8572269*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***63***	Bnr.:	***221***	Fnr.:	Snr.:
Gate-/veinavn Nr Bokstav:		***Østre Oksrødkilen 89***			

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er gitt ferdigattest for et gråvannsrenseanlegg på eiendommen. Ny eier må ha serviceavtale på anlegget for at det skal være i lovlig bruk. Kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen må sendes kommunens postmottak.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Svein Tandberg

Mettes vei 18
1540 Vestby

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2011/11720-6-133126/2011-PEHL	63/221	21.11.2011

Gnr 63, bnr 221 - Tillatelse til utslipp av gråvann og etablering av avløpsanlegg for hytte på eiendommen

Delegert vedtak

Behandlet av	Utvalgssaksnr.
Helse- og miljøutvalg	411/11

Innledning
Vi viser til søknad om utslippstillatelse og søknad om tillatelse til tiltak mottatt 11.07.2011 (vår ref. 2011/11720-1). Det vises i tillegg til øvrig korrespondanse i saken.

Avløpsanlegget består av tett tilførselsledning og renseanlegg av typen Odin GVR-1 med utløp til infiltrasjonsgrøft. Anlegget skal graves ned og være sikret mot frost. Det vil tilkjøres noe masser for å sikre tilstrekkelig overdekning av infiltrasjonsgrøften. Samlet sett vil tiltaket i liten grad innebærer endring av terrengformasjonen.

Vannkilden er borebrønn som ligger ca 130 meter sør for hytten. Borebrønnen er felles med 7 andre hytter i området. Det er ikke fremlagt merknader/protester fra naboer eller andre til det omsøkte tiltaket.

Planstatus
Eiendommen er beliggende i et område som i kystsoneplanen er avsatt til formål fritidsbebyggelse.

Vurdering
Den omsøkte avløpsløsningen faller innenfor bestemmelsene i forurensningsforskriften kapittel 12, og forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende i Fredrikstad

Med bakgrunn i de opplysninger som fremkommer i søknaden vil den omsøkte avløpsløsningen sikre at utslippet av renset avløpsvann ikke påvirker brukerinteresser i influensområdet negativt eller utgjør en fare i forhold til eutrofiering/overgjødsling.

Miljø og landbruk
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 61 Bankkonto: 5122 05 77000

Forurensningsmyndigheten har i sin vurdering om det skal gis utslippstillatelse til den omsøkte avløpsløsningen lagt vekt på de forurensningsmessige ulempene ved utslippet sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre. De helsemessige hensynene er i tillegg vurdert.

Kompetanse til ansvarlig foretak
Odin Miljø AS har lokal godkjenning for funksjonene søker (SØK), prosjektering (PRO) og utførelse (UTF). Firma Onsøy Maskindrift AS har sentral godkjenning for funksjonen utførelse (UTF).

Vedtak
Med hjemmel i henholdsvis forurensningsforskriften § 12-5 (pkt. 1) og plan- og bygningsloven § 20-1 a) (pkt 2) har kommunen fattet følgende vedtak:

1. Det gis tillatelse til utslipp av gråvann fra hytten på eiendommen. Utslippet skal renses via et avløpsanlegg bestående av tett avløpsledning og renseanlegg av typen Odin GVR-1. Utløpet skal føres til grunnen en infiltrasjonsgrøft med lengde 10 meter.

2. Det gis tillatelse til etablering av avløpsanlegget. Odin Miljø AS gis ansvarsrett i tiltaksklasse 1 for søker og prosjektering for utvendige rør – og gravearbeider. Onsøy Maskindrift AS gis ansvarsrett i tiltaksklasse 1 for utførelse av utvendige rør- og gravearbeider. Det er opplyst i søknaden at installasjonen av avløpsanlegget (rør + renseanlegg) skal utføres av Onsøy Maskindrift AS v/ Leif Henrik Gjølberg, som har påkrevd ADK-1 sertifikat.

Hjemmel for vedtak
Utslippstillatelsen
Lov av 13.03.81 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall § 11 og 16.
Forskrift om begrensning av forurensning av 01.06.2004 (forurensningsforskriften) § 12-5.
Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Fredrikstad Østfold

Byggetillatelsen
Lov av 27. juni 2008 nr 71: Plan- og bygningsloven § 20-1
Forskrift om byggesak (FOR-2010-03-26-488)

Klageadgang
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans for utslippstillatelsen og byggetillatelsen er henholdsvis kommunens klageutvalg og fylkesmannen. Før klagen sendes til klageinstansen, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Saksbehandlingsgebyr
Med hjemmel i forurensningsforskriftens § 11-4, jf. forurensningslovens § 52 a og i henhold til kommunens gebyrregulativ tar Fredrikstad kommune gebyr for både behandling av utslippssøknaden og byggesøknaden, henholdsvis 4200 kroner og 2300 kroner. Med bakgrunn i at utslippssøknaden og byggesøknaden behandles samtidig betales det halvt gebyr for utslippstillatelsen. Faktura på 4400 kroner ettersendes.

Vilkår
Utslippstillatelsen

1. Avløpsanlegget skal plasseres som angitt på innsendte situasjonskart. Dersom det under utførelsen blir nødvendig å endre plassering vesentlig må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant.

2. Det skal benyttes rør av egnet kvalitet og utførelse, slik at innlekkasje av fremmed vann og/eller utlekking av avløpsvann unngås.

3. Infiltrasjonsgrøften skal tilpasses de stedegne løsmasseforholdene slik at det oppnås tilstrekkelig avstanden (minimum ca 50 cm) til fjell eller grunnvannsnivå.

4. Monterings- og driftsinstruks skal følges.

5. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes slik at det har tilstrekkelig yteevne under alle klimatiske forhold som er normale for stedet det ligger, jf. § 5-2 i lokal avløpsforskrift.

6. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes på en slik måte at det ikke er til sjenanse, verken med hensyn til inngrep i naturen, utseende eller lukt, jf. § 5-3 i lokal avløpsforskrift.

7. Avløpsanlegget skal inngå i den kommunale slamtømmeordningen. Av dette følger at slamtanken i det prefabrikkerte gråvannsanlegget skal tømmes en gang årlig.

   Ved behov for ekstra tømminger kan dette bestilles av fritt valgt slamrenovatør, for eieres egen regning.

   Eier skal gi Teknisk drift renovasjon beskjed når anlegget tas i bruk, slik at tømmeoppdraget kan aktiviseres, og tømmerutine etableres.

   Eier er ansvarlig for at adkomstveien som benyttes er godkjent av kommunen (lovlig etablert) og kjørbar for slamtømmebil.

   I henhold til kommunens opplysningsplikt, skal tømmefirma (renovatør) utføre skriftlig varsling av abonnenter før tømming finner sted. Varselet gir abonnenten mulighet til å rydde vei til tanken (snø etc) og gi tilbakemelding på om tidspunkt for tømming passer.

   Slamrenovatør skal skrive tømmerapport, som legges igjen hos abonnenten med kopi til kommunen. Eier er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anlegget. Før utbedringen skjer skal forurensningsmyndigheten blitt skriftlig orientert om hvordan påpekte feil/mangler skal utbedres.

8. Det foreligger serviceavtale mellom eier og Odin Miljø AS. Ved endringer i serviceavtalen og ved endring av servicepartner skal kommunen orienteres skriftlig.

9. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at et tilsyn eventuelt kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningslovgivningen og plan- og bygningsloven.

10. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at utslippstillatelsen er gitt, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.

11. Avløpsanlegget kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, jf pbl § 21-10. Det vises til vilkår for byggetillatelsen for nærmere detaljer.

<u>Byggetillatelsen</u>

1. Avløpsanlegget skal ikke plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter.

2. Ved nedlegging av avløpsanlegget er det viktig at arbeidene utføres skånsomt i forhold til terreng og natur. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes på et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Det bør i den forbindelse

Saksnummer 2011/11720-133126/2011

   legges vekt på god massehåndtering, slik at de eksisterende toppmassene havner øverst ved gjenfylling av grøftene. På den måten vil terrenginngrepene restaureres snarest mulig. For tildekking av ledninger som legges i grunne grøfter og klover i berget er det viktig at det kun benyttes stedegne masser slik at faren for å endre naturen på stedet reduseres.

3. Dersom det under utførelsen blir nødvendig å endre plassering av avløpsanlegget vesentlig må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant. Endring av plassering skal fremkomme i dokumentasjon som sendes inn ved ferdigattest (jf pkt 7.)

4. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

5. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at et tilsyn eventuelt kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningslovgivningen og plan- og bygningsloven.

6. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at igangsettingstillatelsen er gitt eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller tillatelsen bort.

7. Når anlegget er ferdig montert og klart for bruk skal ansvarlig søker sende inn kvitterte kontrolldokumenter for tiltaket til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Kjell Arne Skagemo
fagleder forurensning

Per Helge Ludviksen
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Onsøy Maskindrift AS	Leif Henrik Gjølberg	Saltnesstranda 29	1642	SALTNES
Odin Miljø AS	Runar Henriksen	Sørkilen 8	1621	GRESSVIK

Kopi til interne mottakere:
Knut Gedde Renovasjon

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Odin Miljø AS

Pb. 30
1620 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2011/11720-8-82969/2012-PEHL	63/221	26.06.2012

Eiendom 63/221 - Ferdigattest - Installasjon av avløpsanlegg

Delegert vedtak

Behandlet av	Utvalgssaksnr.
Helse- og miljøutvalg	103/12

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 13.06.2012 (jf. byggesaksforskriften § 8-1) for:

Nedsetting og installasjon av avløpsanlegg bestående av tett tilførselsledning og renseanlegg av typen Odin GVR-1 med utløp til infiltrasjonsgrøft med lengde 10 meter.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i utslippstillatelsen og igangsettingstillatelse datert 21.11.2011 (saksref 2011/11720-6, Helse- og miljøutvalgssak 411/11), og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse.

Intervallet for slamtømming er fastsatt til minimum en gang årlig, jf vilkår 7 i utslippstillatelsen, og implementeres nå i kommunens slamtømmeordning.

Orientering til hjemmelshaver
Til orientering vedtok bystyret 03.12.2009 (sak 123/2009) en saksbehandlings- og kontrollgebyrforskrift, knyttet til utslipp av avløpsvann i spredt bebyggelse. I forskriften ble det fastsatt at eiere av mindre avløpsanlegg skal betale et årlig tilsynsgebyr. Gebyret skal dekke kommunens kostnader knyttet til oppfølging og tilsyn med utslipp av avløpsvann fra spredt bebyggelse. Tilsynsgebyret reguleres årlig i kommunens gebyrregulativ. Gebyret for 2012 er 105 kroner, og faktureres kvartalsvis sammen med øvrige kommunale avgifter.

Miljø og landbruk
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 61 Bankkonto: 5122 05 77000

Saksnummer 2011/11720-82969/2012

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Kjell Arne Skagemo
fagleder forurensning

Per Helge Ludviksen
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Onsøy Maskindrift AS	Saltnesstranda 29	1642	SALTNES
Svein Tandberg	Mettes vei 18	1540	VESTBY

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 63/221/0/0

Eierrepresentant: Tandberg Berit Anette

Regningsmottaker: Tandberg Berit Anette

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	GLEDE	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	63	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	221	Oppgitt areal	2001 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1980,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Østre Oksrødkilen 89	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Møklegård	Valgkrets	Gressvik sør

TINGLYSTE EIERE

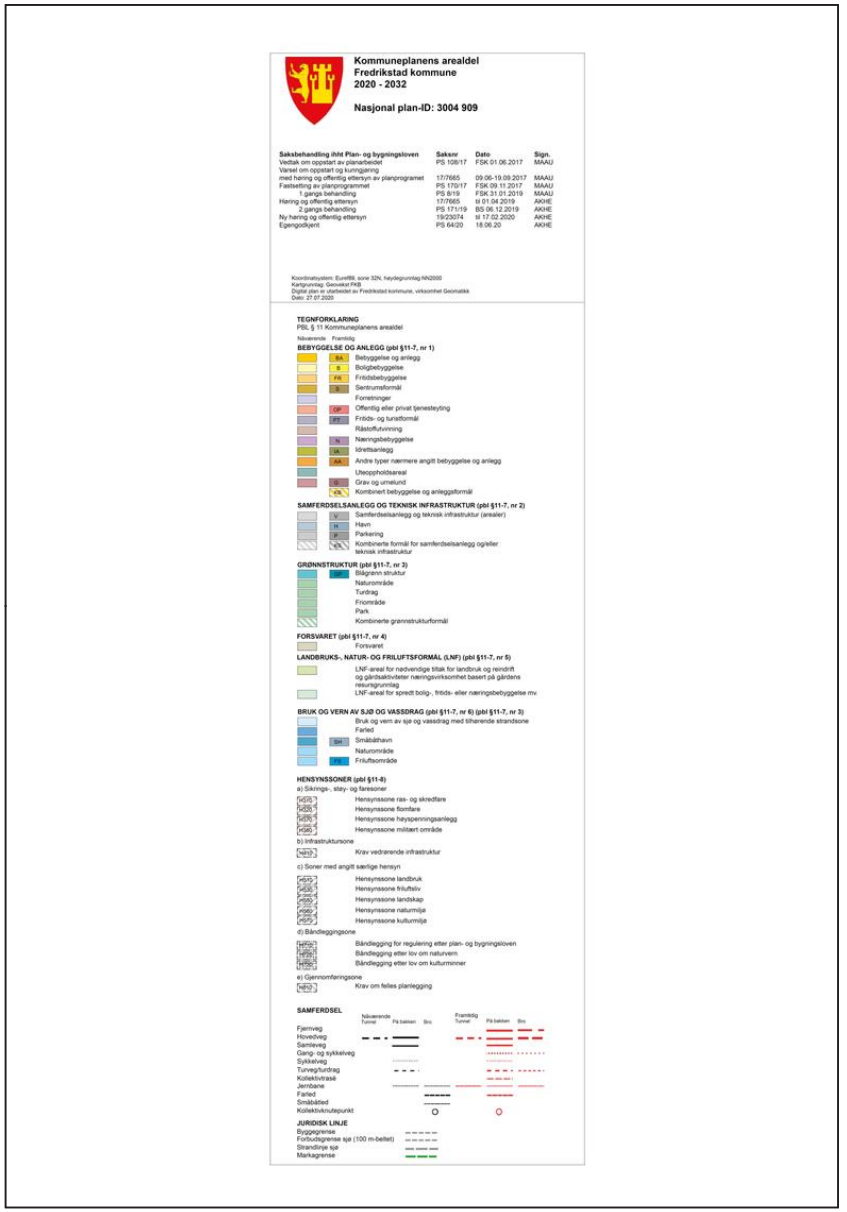
(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
TANDBERG BERIT ANETTE	METTES VEI 18	1542 VESTBY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 153,00
1431	Slam tilsyn hytte	1,00 År	kr 3 542,00	01.07.2025	1/1	0	kr 3 542,00
1400	SLAMTØMMING	1,00 Stk	kr 1 948,40	01.07.2025	1/1	0	kr 2 436,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 253,00	01.07.2025	1/1	0	kr 253,00
63	Eskatt Fritid	1 621 500,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 5 188,00

kr 12 572,00



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GT Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbasert/-rettet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FT/F Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560_2 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720_3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

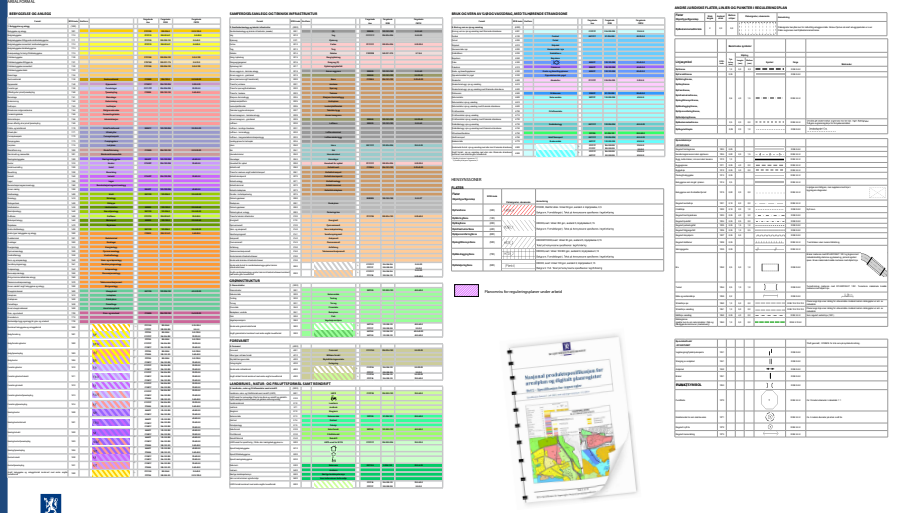
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

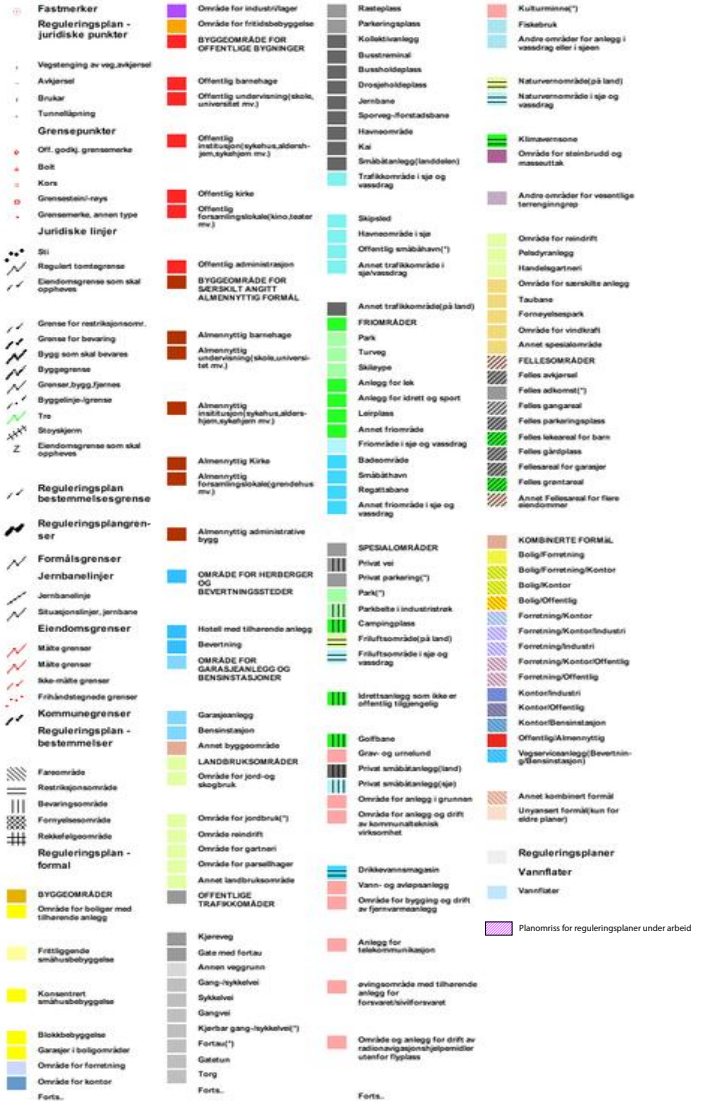
Mars 2010



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Østre Oksrødkilen 89, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 63/221/0/0

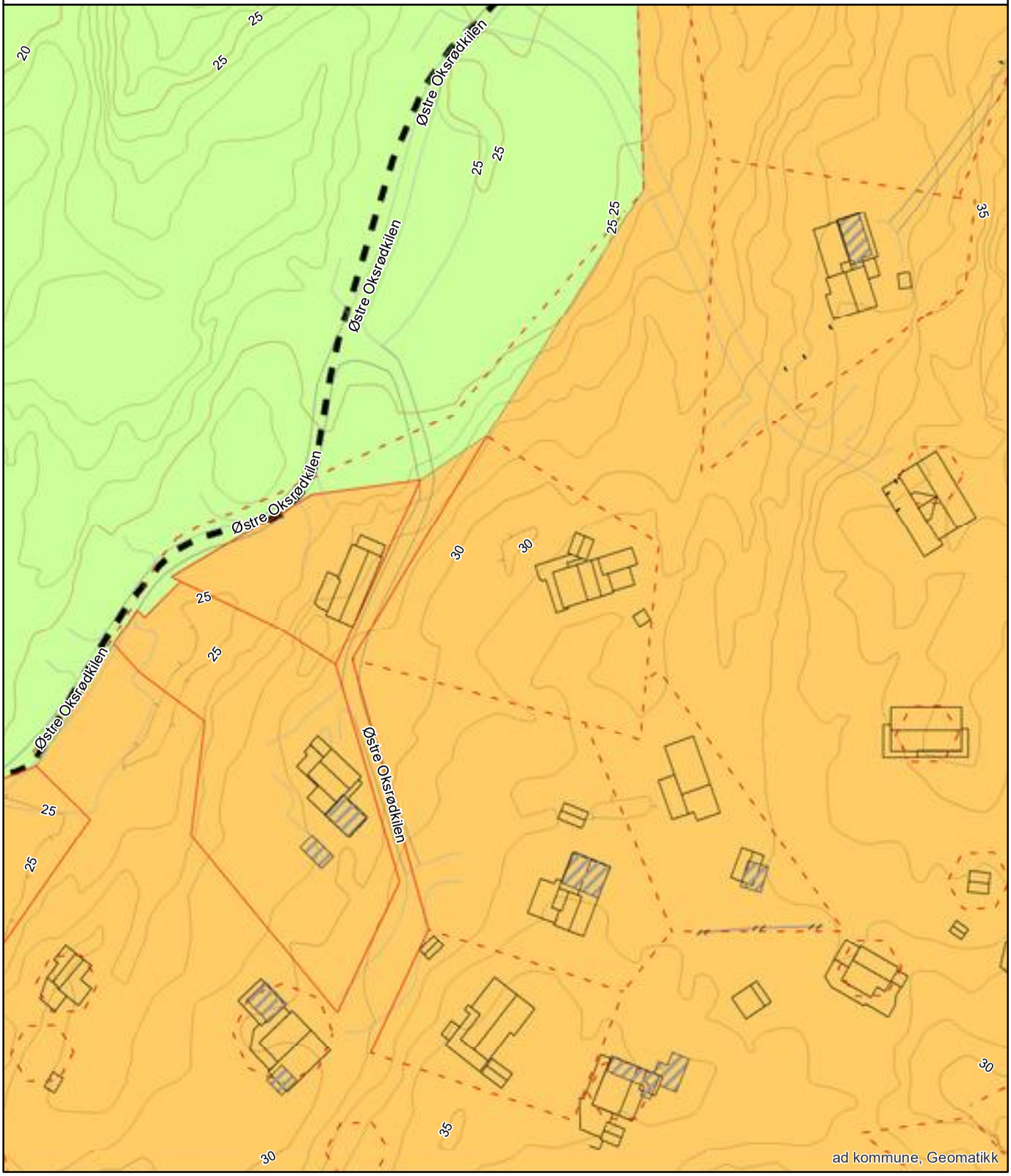
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-04

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: Østre Oksrødkilen 89, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 63/221/0/0

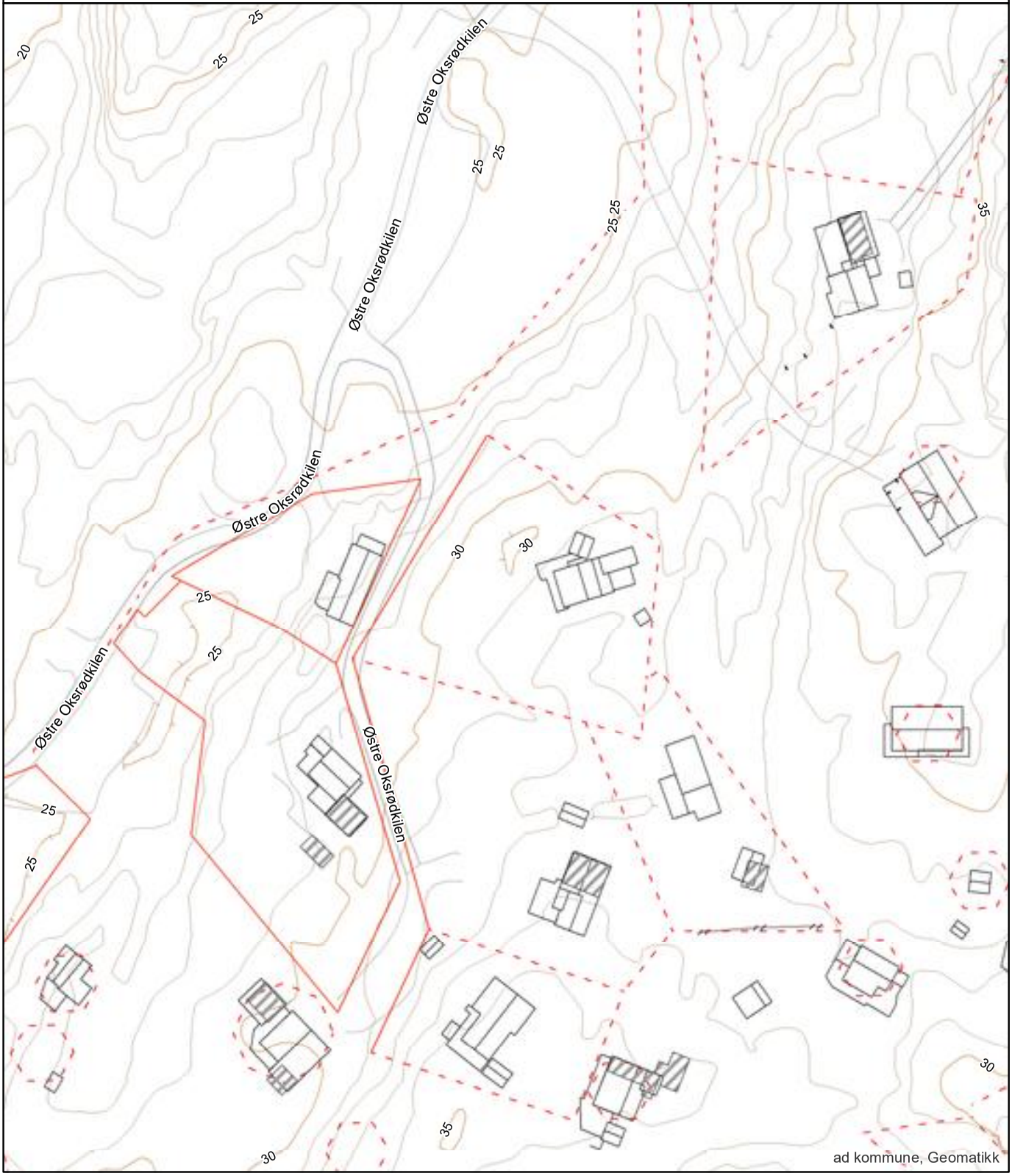
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-04

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Østre Oksrødkilen 89, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 63/221/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-04

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

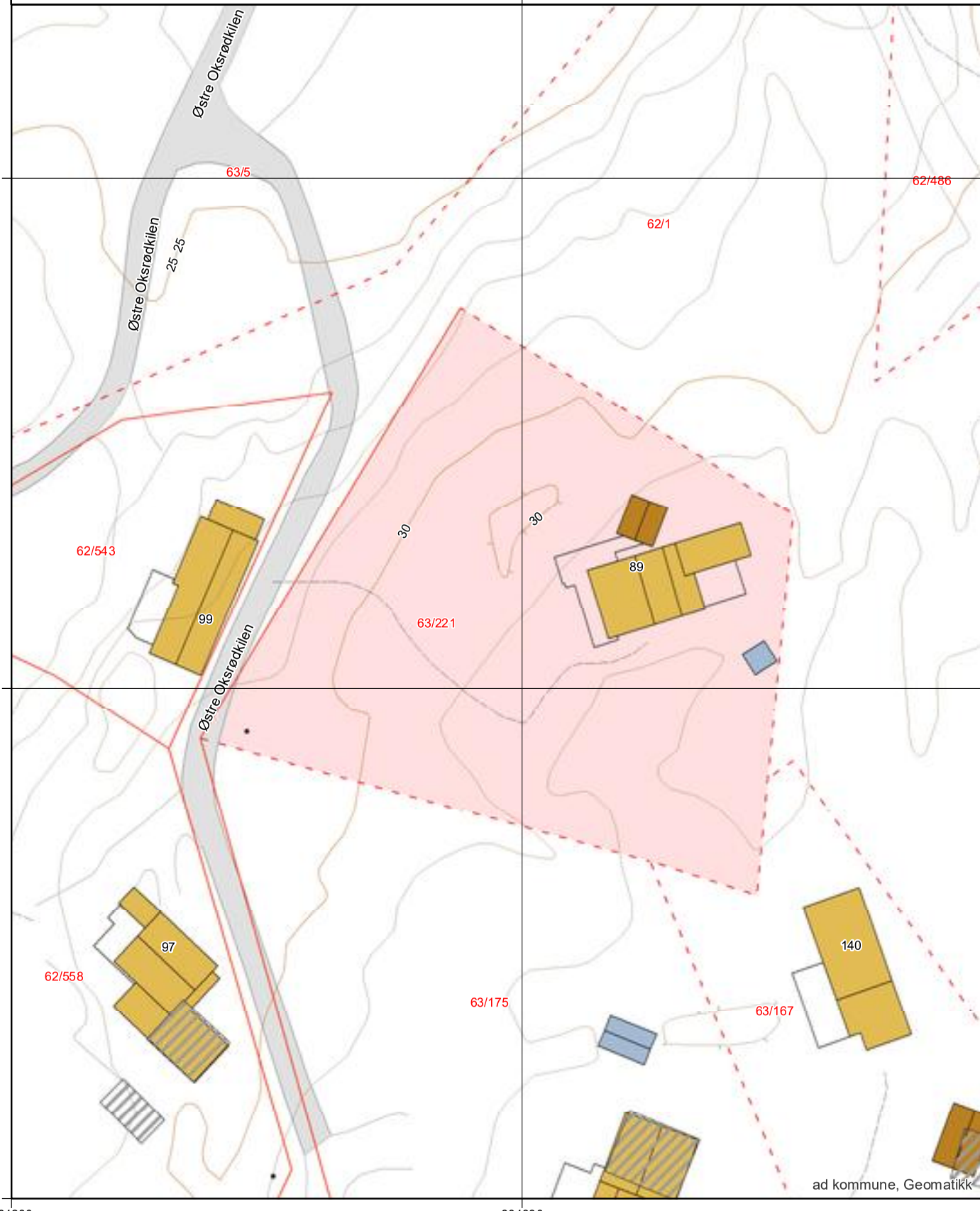
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Østre Oksrødkilen 89, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 63/221/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-04

N

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



Grunnkart

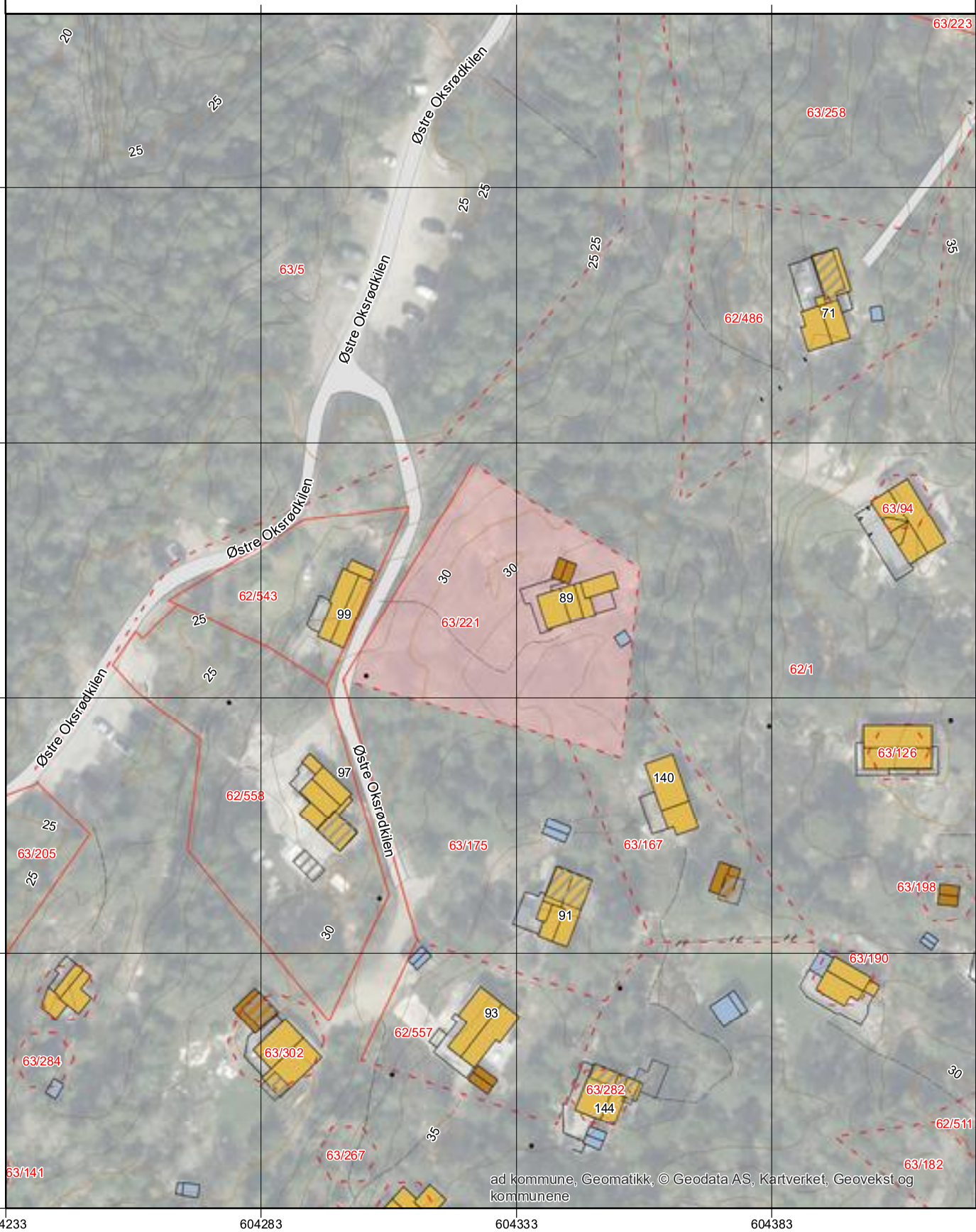
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Østre Oksrødkilen 89, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 63/221/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-04

N

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



Oversiktskart

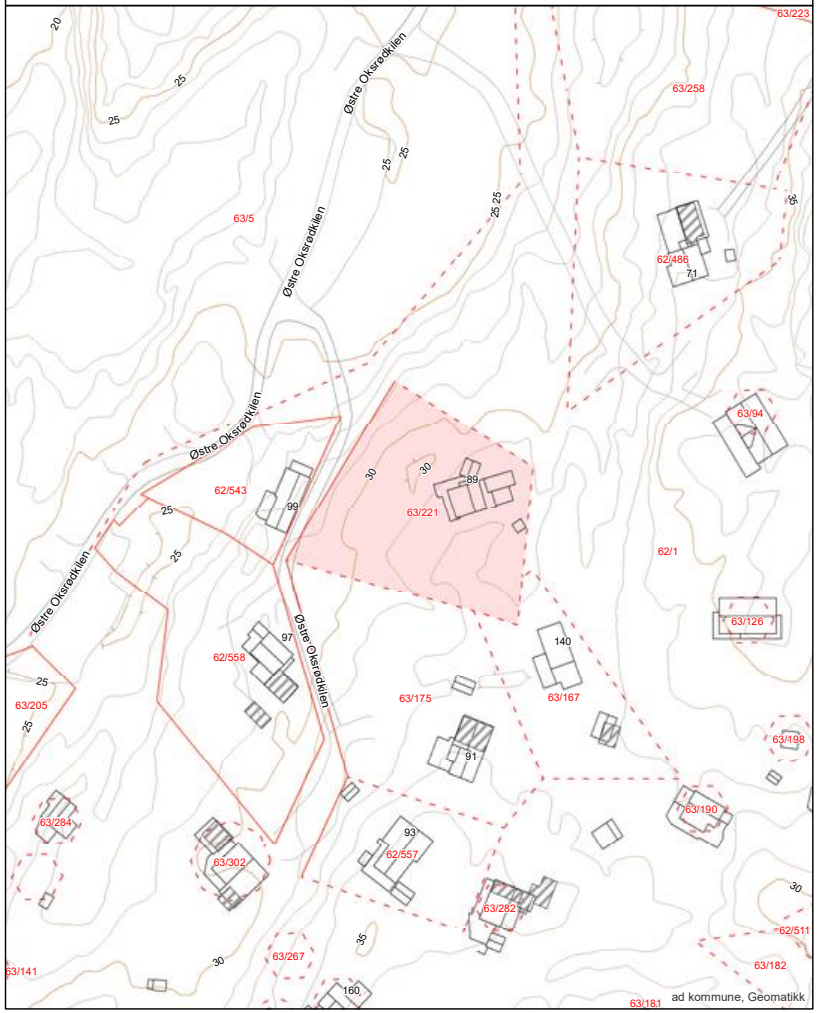
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Østre Oksrødkilen 89, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 63/221/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-04

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Østre Oksrødkilen 89, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 63/221/0/0

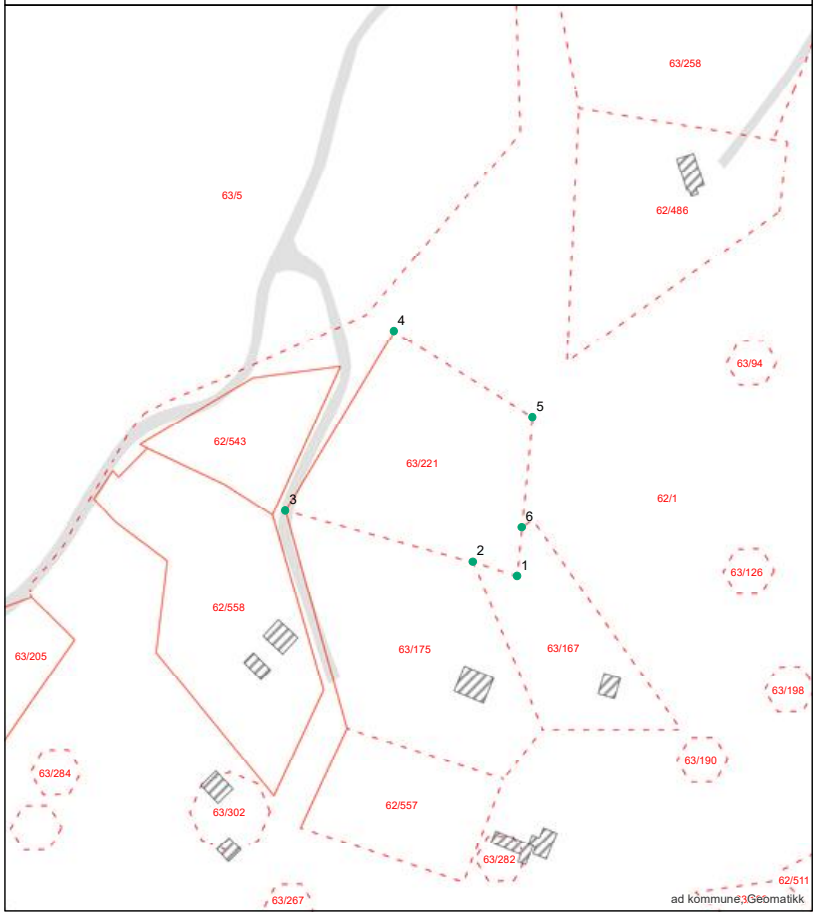
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-04

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 : 4.6.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1980.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6561628.96348	604352.989065	Ikke spesifisert	11	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0
2	6561632.32413	604342.520507	Ikke spesifisert	45.71	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0
3	6561644.3956	604298.461931	Jord	49.3	Rør		Terrengmålt	14	0
4	6561686.56456	604323.960007	Jord	38.4	Rør		Terrengmålt	14	0
5	6561666.31581	604356.573823	Ikke spesifisert	26.01	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0
6	6561640.44162	604354.081061	Ikke spesifisert	11.54	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-63/221/0

Bruksnavn	GLEDE	Beregnet areal	1 980.8
Etablert dato	11.06.1971	Historisk oppgitt areal	2 001.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	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
BERIT ANETTE TANDBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	07.03.2012	07.03.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	11.06.1971			
JS - Jordskifte				

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
☑	☐	☐	☐	☐	30.05.2005	1 980.8	NF - Noen fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24216268	0	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk
147918429	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 24216268: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	9.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	9.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.11.2005	04.11.2005
IG - Igangsettingstillatelse	03.11.2005	04.11.2005
TB - Tatt i bruk	03.11.2005	31.01.2018

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	9.0	9.0	0.0

Bygning 147918429: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	54.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	54.0
Avløp	3 - Ingen kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	11.12.2020	11.12.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	54.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	54.0	54.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Østre Oksrødkilen	89		1622 GRESSVIK

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 63 / 221 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
4389	1431	Slam tilsyn hytte

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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/KARL DAVID TORP IVERSBY
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0130/24
Vår referanse: 3771319/26572005
Bestilling: C3 2025-06-05 (4) 105

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8349	86	29.7.1997	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	62	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
29 JULI 1997
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR 8349

RETTIGHET

Undertegnede eier(e) av g.nr. 62 br.nr. 1
i Fr.stad kommune, gir herved nåværende og senere eier/leier av eiendommen g.nr. 63 br.nr. 221 rett til:

1. Vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten på avtalt sted over min(e) eiendom(mer).
Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand. Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt alle brukere i fellesskap.

Det skal ikke kjøres bil på veien mellom kl 24.00 og 6.00
Det er ikke tillatt og benytte veien med motorsykkel, untatt hvis veibrukerne gir tillatelse.
1 parkeringsplass 3 x 5 m langs fjellet
Se kartskisse (kart Østfold Jordskifterett sak nr. 22/1995)

Rett til å legge vannledning

Doknr 8349 Tinglyst 29 07 1997 Emb 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato 23.07.97

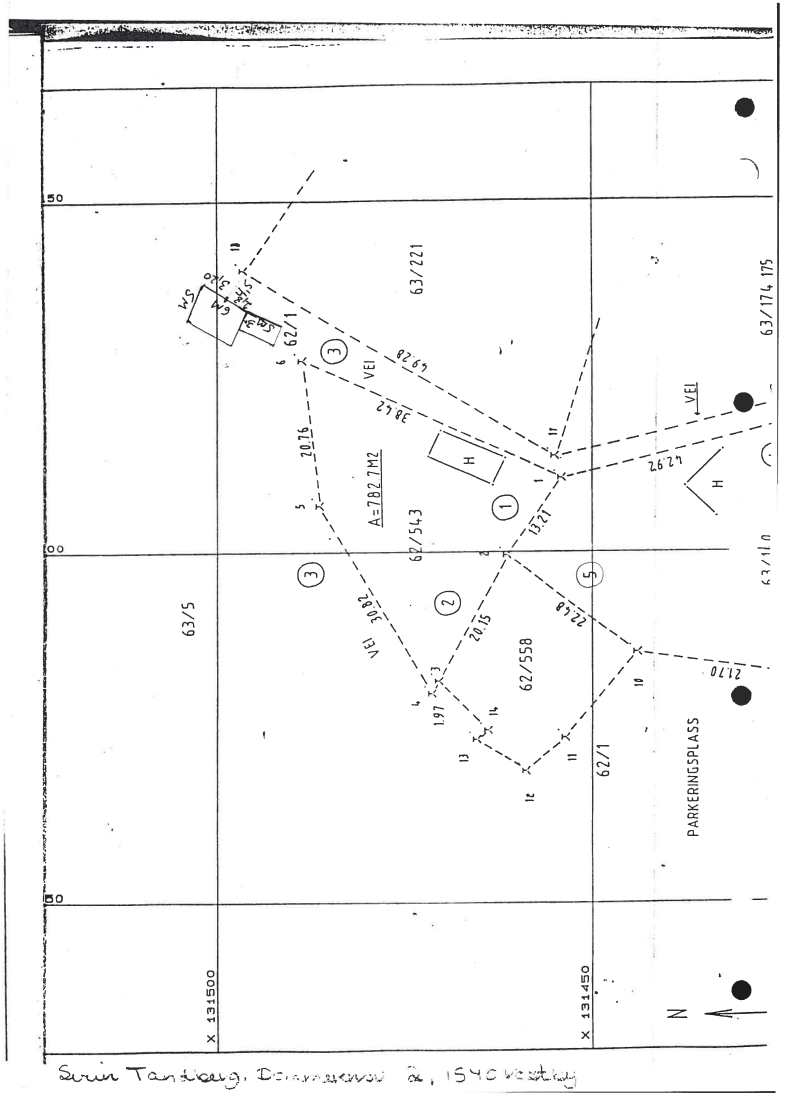
Hans Petter T. Thue (g.nr. 62 br.nr. 1)unntatt pkt.
f.nr.: 210661[redacted]

Kari [illegible] D (g.nr. 62 br.nr. 1)unntatt pkt.
f.nr.: 290358[redacted]

(g.nr. br.nr.)unntatt pkt.
f.nr.:

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/8349/86
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:43



Svein Tandberg, Damsmyrveien 2a, 1540 Vestby

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/KARL DAVID TORP IVERSBY
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0130/24
Vår referanse: 3771318/26572000
Bestilling: C3 2025-06-05 (4) 104

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303524	86	11.9.1969	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	62	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/303524/86
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:43

3524

Skjøte.

11 SEPT. 1969

Undertegnede Kari og Per Thue skjøter og overdrar herved til Onsøy kommune en parsell av vår eiendom g.nr. 63, b.nr. 2 i Onsöy som er fraskilt ved kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 11/6 1969 og gitt b.nr. 206. Parsellens areal er 3.750 kv.m.

Parsellen skal benyttes til veigrunn. I den anledning er partene enige om følgende:

1. De som i fremtiden kommer til å trafikere denne vei med bil eller på annen måte, skal ha uhindret adgang til å benytte den eksisterende vei fra "Grinna" til riksvei 11ó Møklegärd-Slevik, for såvidt denne vei ligger på eiernes grunn.

   Eierne påtar seg ved dette ikke noen øket plikt til vedlikehold og brøyting av den nevnte vei.

2. Fra foten av den foran nevnte "Stenbakken" fortsetter den under nr. 1 nevnte vei i omtrent sydvestlig retning mot "Djupeklo. For såvidt denne vei for noen del ligger på eiernes grunn, aksepterer de at den skal være åpen for trafikk, og at den eventuelt kan forbedres så den blir bedre skikket for bilkjøring. Veien kan dog ikke utvides på eiernes grunn uten at grunnavståelse først er ordnet ved overenskomst eller skjønn.

3. For de veistrekninger som er nevnt i det foregående, gjelder at de skal følge den tracé som med tilnærmet nøyaktighet er avgitt på kart fra Onsøy ingeniørvesen, dat. 1969.

4. Eiernes eiendom består av g.nr. 62, b.nr. 1, 7, 9, 32, 63 og 71 samt g.nr. 63, b.nr. 2 og 3 i Onsøy. Foranstående bestemmelser gjelder uansett hvilke eiendommer de respektive veistrekninger berører.

5. Eierne skal i festekontrakter eller skjøter på nye byggetomter (hyttetomter) av sin eiendom innta bestemmelse om at festerne oller kjøperne og deres rettsetterfølgere skal være pliktige til å være medlemmer av vel-forening som etter avtale med kommunen helt eller delvis har overtatt eller over-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/303524/86
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:43

tar vedlikeholdet av de foran nevnte veistrekninger, på samme vilkår som foreningens øvrige medlemmer.

6. Eierne har inngått avtale med en del tomtefestere av sin eiendom om veirett m. v. I og med gjennomføring av denne overenskomst trer Onsøy kommune i eiernes sted i disse avtaler. Samtlige avtaledokumenter overlates av eierne til kommunen. Eierne skal for fremtiden være uten ansvar for oppfylling av avtalen.

Onsøy kommune betaler eierne en erstatning på kr. 27.000,-, som erlegges kontant når dette skjøte er tinglyst og fritt for uvedkommende heftelser.

Ørebekk, Onsøy den 23. juni 1969.

Kari Thue ..... Per Thue .....

Kari Thue Per Thue.

Undertegnede bekrefter herved at foranstående skjøte er underskrevet av Kari og Per Thue personlig i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Ørebekk, Onsøy d. u. s.

....

Foranstående vedtas.

Ørebekk, Onsøy, d. u. s.

ONSØY KOMMUNE

Johs. Andersen

ordfører.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0130/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østre Oksrødkilen 89 1622 GRESSVIK

Betegnelse: Gnr 63, bnr 221 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no