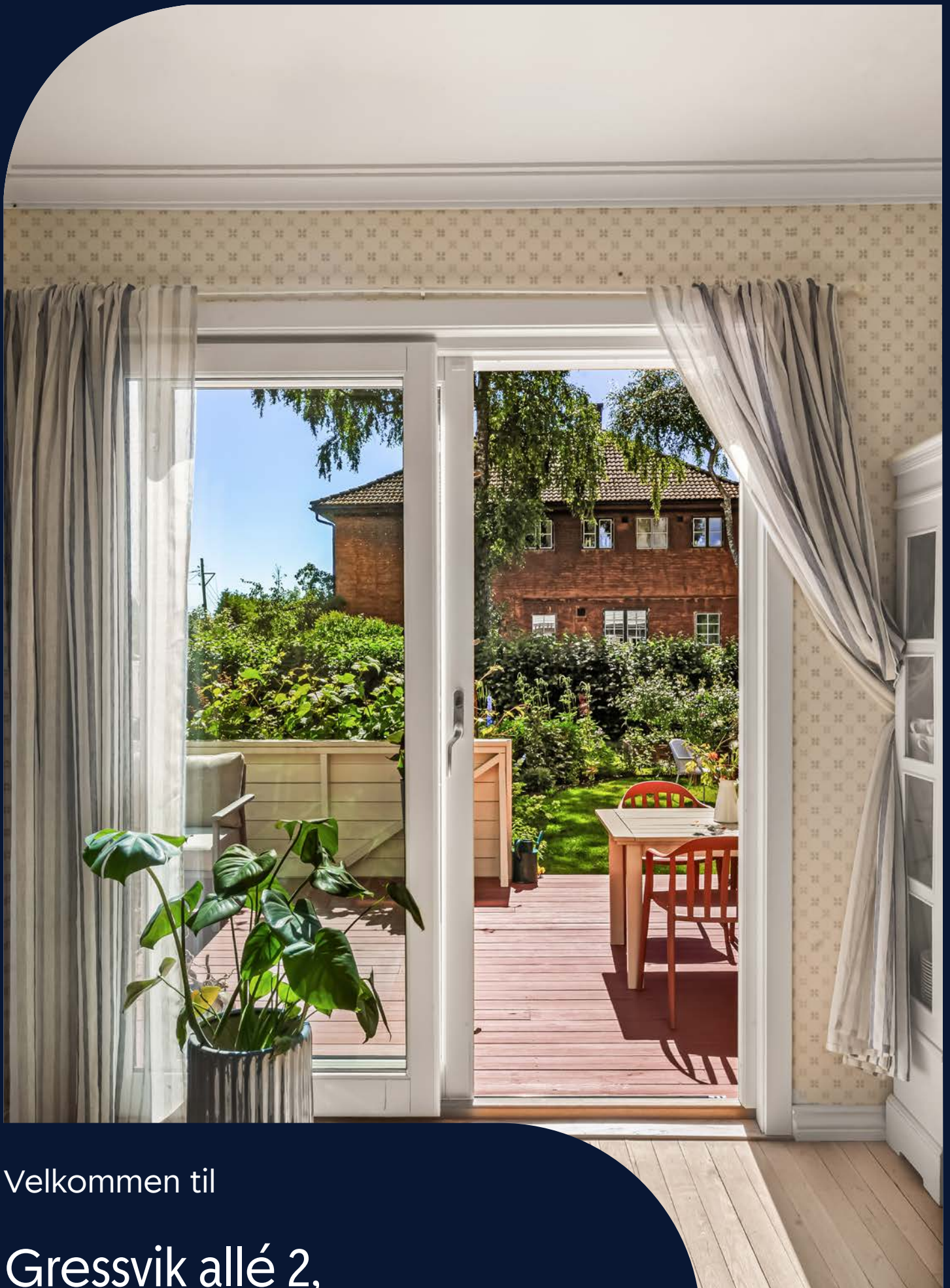




Velkommen til

Gressvik allé 2,
1621 Gressvik

Velkommen til

Gressvik allé 2,
1621 Gressvik

Innholdsrik, hyggelig enebolig med stor hage og flere uteplasser | Oppgradert med moderne kjøkken og bad | Garasje

Velkommen til Gressvik allé 2! En sjarmerende og innholdsrik enebolig med en flott hage og gode uteplasser.

Boligen ligger i et etablert og familievennlig område på Gressvik. Første etasje har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken, hvor peisinnsatsen skaper en lun stemning. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse og en frodig hage. Andre etasje inneholder tre soverom, bad og utgang til balkong.

Moderne kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy

To bad, delvis nye i 2021, ett i hver etasje

Luft-til-vann varmepumpe for vannbåren varme via radiatorer

Pipe rehabilitert og ny peisinnsats montert 2023

Stor, frittstående garasje

Kort avstand til Gressvik Torg, skoler og barnehager

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mette Ledang
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 416 12 419
E-post: mette.l@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 400 000
Omkostninger	kr	136 350
Total pris inkl. omkostninger	kr	5 536 350

BRA Total/BRA-i	235/208 m ²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1936
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Gressvik allé 2, 1621 GRESSVIK

Registerbetegnelse

Gnr. 48, bnr. 82

i Fredrikstad kommune.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Gressvik allé ligger som navnet tilsier på Gressvik, sentrum i tidligere Onsøy kommune. Området består av smale gater med adkomst til husene som ligger i dette etablerte boligområdet, tilbaketrukket og med trafikk kun til eiendommene som preges av velstelte hager og en miks av eiendommer bygget fra rundt 1900 og oppover. Noen vil si at området har sjarme og definitivt attraktivt med sin sentrale beliggenhet.

For barnefamilier er tilbudet godt. Gressvik barnehage ligger et par minutters gange unna, og Gressvik ungdomsskole er innen kort gangavstand. Nærmeste barneskole er Hurrød skole. Bydelen har også sitt eget idrettslag, Gressvik IF, som holder til i Trondalen. De har aktiviteter som håndball, fotball, barneidrett, stisyklistgruppe med mer. For andre treningsformer er det tilbud i nærområdet enten på Pluss Onsøy Squash og Treningssenter som ligger på Bruket eller EVO beliggende på det nye senteret på Gressvik sentrum. Ivrige korpsmusikanter har også tilbud i nærområdet, det gjelder både små og store.

På Gressvik sentrum har de siste årene fått et nytt stort boligbygg med flere ulike forretninger i 1. etasje. Her kan du blant annet handle dagligvarer hos Coop Extra i tillegg til at det finnes bl.a. også frisører, klesbutikker, bakeri, café, bibliotek og apotek. Et nytt spisested har også åpnet dørene og fått ros for maten de serverer. Ytterligere dagligvareforretninger, byggvarer, fiskebutikk med mer finnes også på Ørebekk, 4 minutter unna med bil i retning sentrum. Fredrikstad sentrum nås med buss fra Gressvik torg eller med sykkel og bil. Det er dessuten kort vei til byfergen som har anløp fra Bruket kun 5 minutters gange fra boligen. Her kan du ta gratis ferge til Kråkerøy, sentrum og Gamlebyen. Sentrum tilbyr et bredt utvalg av handel, serveringssteder og kulturtilbud.

Nærområdet har gode tur- og rekreasjonstilbud, med friområder, kystområder og turstier. Du finner fine badeplasser i Faratangen og litt lenger utover i Onsøy, f.eks. på Dypeklo, Foten og Mærrapanna. Gressvikmarka og Kyststien har fine turstier som mange vet å benytte.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage. Det er ca. 400 m. til nærmeste barnehage og 1,2 km. til Hurrød skole.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse. Det er ca. 500 m. til nærmeste bussholdeplass. Det er også gangavstand til byens gratis fergetilbud med anløp på Bruket, ca 4-5 minutter å gå fra boligen.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 208 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 235 m²

TBA: 31 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m² Gang, teknisk rom, fem boder

1. etasje

BRA-i: 75 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad

2. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, tre soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse

2. etasje

9 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende.

Antall bad

2

Parkering

Eiendommen har frittstående garasje og har i tillegg parkering på egen gårdsplass.

Standard

En svært hyggelig enebolig fra 1936 over tre plan, med karakter fra byggeåret og en rekke oppgraderinger gjennomført av nåværende eiere. Kjøkkenet er flyttet inn i stueløsningen i 1. etasje og skaper en åpen og romslig planløsning, mens det tidligere kjøkkenet er bygget om til bad. Peisinnsatsen fra Jøtul er montert i stuen, og pipen ble rehabilitert med nytt stålrør i 2023. Luft-til-vann varmepumpe (NIBE VVM 320) ble installert i 2018 og leverer vannbåren varme til radiatorer i hele huset. I 2. etasje er det tre soverom og et flislagt bad oppgradert i 2021. Kjelleren rommer gang, teknisk rom og fem boder. I tillegg er det en frittstående garasje på tomten. Huset ble malt utvendig i 2025.

Vindfang/Gang:

Ytterdøren åpner inn til et vindfang som leder videre til gangen i 1. etasje. Tregulvet i heltre og de malte trepanelveggene gir et varmt og karakterfullt inntrykk fra første steg. Den malte tretrappen til 2. etasje starter her, med en tykk håndlist i malt treverk. Fra gangen er det adkomst til stuen, kjøkkenet og badet i etasjen.

Stue:

Fra gangen åpner stuen seg i to rom som henger naturlig sammen. Det innerste rommet har et kassettert trepanel i taket, et særtrekk fra byggeåret som skiller dette rommet fra resten av huset. Mursteinspipe med Jøtul Panorama peisinnsats står i hjørnet, og pipen ble rehabilitert med 150 mm stålrør i 2023. Doble glassdører med sprosser skiller det innerste rommet fra den åpne stue- og spiseløsningen og slipper lys mellom rommene. Det er utgang til terrassen via skyvebalkongdøren i malt tre med 2-lags glass fra 2017. Det er registrert en fuktskade i hjørnet av stuen, og selger opplyser at denne var til stede da de overtok i 2020 og ikke har utviklet seg siden.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble montert nytt i 2020 og er integrert i den åpne løsningen mot stuen. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. En kjøkkenøy med heltre benkeplate og induksjonstopp gir god arbeidsplass og skiller kjøkkenet visuelt fra spise- og stuearealet. Utstyrt med integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert stekeovn/mikro, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilasjonen er en Bora X Pure koketopp med integrert ventilator, aktivt kullfilter og luftresirkulering. Bora er en av de ledende leverandørene av koketopper med integrert ventilator.

Terrasse 1. etasje:

Terrassen nås fra stuen via skyvedøren og har plass til både sofagruppe og spisebord. Den

store terrassemarkisen gir skygge på varme dager og lunhet i sene kveldstimer. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner og har et areal på ca. 22 m².

Bad 1. etasje:

Badet i 1. etasje er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Veggene har panel og vinyltapet, himlingen har hvitmalt panel. På gulvet er det vinylbelegg, og radiator er varmekilde. Det er noe avvik i fallforhold mot sluk, og det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett pga. panelveggene. Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Badet er etablert i 2021.

Soverom 2. etasje:

Det største soverommet i 2. etasje har trepanel på veggene malt i en dempet grønn tone, og heltre gulv. Innebygde skap langs én vegg gir god oppbevaringsplass. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og en lesestol ved siden av. Soverom 2 har også trepanel på vegger og tak. Dette lyse rommet har også utgang til en fin balkong. Det tredje rommet er innredet som hjemmekontor med plass til arbeidsbord og bøker. Her er det belegg på gulvet og brystpanel i kombinasjon av malt strietapet på veggene.

Bad 2. etasje:

Det delikate badet ble bygget opp på nytt i 2021 etter en forsikringssak, og er utført etter teknisk forskrift 2017. Flislagte vegger i blått og et dekorativt mønsterflislagt flisgulv med vannbåren varme. Innredet med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegger med innfellbare glassdører. Det er hjørnesluk i dusjsonen. Avtrekksventilasjon. Det er noe avvik i krav til fall på våtrommet. rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spualte under dør eller ventil i dør/vegg.

Balkong 2. etasje:

Fra gangen i 2. etasje er det utgang til en balkong i trekonstruksjoner på ca. 9 m². Balkongen gir utsikt over nabolaget og hagen.

Kjeller:

Kjelleren rommer gang, teknisk rom og fem boder. Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Trappegang, teknisk rom samt det største av rommene har fliser på gulvet. Det er indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellermuren, og kjelleren bør overvåkes med tanke på fuktutvikling. Et av rommene er innredet med trepanel på vegger og tak.

Overflater:

Gulv: Heltre i stue, gang og soverom. Fliser på bad i 2. etasje og i kjeller. Vinylbelegg på bad i 1. etasje. Støpte gulv i kjeller (teknisk rom og boder). Gulvbelegg i mosaikkmønster i gang 2. etasje. Vegger: Tapetserte vegger, trepanel, malt strie og fliser. Himling: Malte glatte flater, trepanel og himlingsplater. Kassettert trepanel i det innerste stuerommets tak.

Lagring:

Kjelleren har fem boder som gir rikelig med lagringsmuligheter. På eiendommen er det en frittstående garasje.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente

risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold

Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue og bad.
 2. etasje: Gang, tre soverom og bad.
- Kjeller: Gang, teknisk rom og fem boder.

Fra 1. etasje er det utgang til markterrasse på 22 m². Fra 2. etasje er det utgang til en terrasse på 9 m². Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje på 27 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst til loft via stige og luke. Ingen lagringsplass på loftet.

Det foreligger fasadetegninger av boligen og en plantegning av den frittstående garasjen (byggeår 1984) i kommunens arkiv.

Det foreligger imidlertid ikke innvendige plantegninger for eneboligen.

Siden det ikke finnes godkjente plantegninger, er det ikke mulig å kontrollere om dagens innvendige planløsning og rombruk samsvarer med opprinnelig godkjenning.

Fasadene med balkong og terrasse fremstår i hovedtrekk å samsvare med inntegnede fasader, men noen endringer er foretatt;

*Vindu i stue er flyttet til hjørnet.

*Innglasset veranda er åpnet opp.

*På tegningen var det en bod i bakkant av garasjen.

Uavhengig av en evt. reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Byggeår

1936

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Utvendig vask og maling av bolig og garasje, samt utskifting av enkelte utvendige bord. Utført av Viken Maler og Håndtverk AS.

2024:

- Separering av spillvann og overvann, med nye avløpsledninger av PVC-plastrør. Utført av Brødrene Ødegård Maskindrift AS.

2023:

- Montert ny peisinnsats og rehabilitert pipe med nytt stålrør.

2021:

- Etablert nytt bad i 1. etasje, med flytsparkling og vinylbelegg på gulv.
- Rehabiliter bad i 2. etasje, utført av Dammyr Bygg AS. Arbeidet ble gjort som en forsikrings sak og inkluderte legging av våtromsplater, flytsparkling, ny membran og nye fliser på vegg og gulv.

2020:

- Montert nytt kjøkken med glatte fronter og benkeplate i heltre. Elektriske arbeider og nytt sikringsskap i kjellernedgang ble utført av faglært i forbindelse med kjøkken og bad i 1. etasje.

2018:

- Installert ny luft-til-vann-varmepumpe (Nibe VVM 320) for vannbåren varme og oppvarming av tappevann.
- Drenering fornyet på øst- og sørsiden. Utført av Greåker Maskinstasjon AS.

2017:

- Montert nye vinduer og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

2015:

- Lagt ny taktekingsshingel (pappshingel). Utført av Hyldmo Bygg AS.

2005:

- Fornytt drenering på nordsiden (foran huset).

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2018:

- Bygget terrasse/balkong i 1. etasje.
- Montert nye takrenner. Utført av Blikk 1.

2017:

- Oppgradert og lagt nye fliser på vaskerom i kjeller, samt utbedret fall med flytstøp. Utført av Murer Christian Dahl AS.
- Oppgradert det elektriske anlegget. Utført av Slevik Elektriske og Hafslund.

Bebyggelse

På eiendommen er det oppført enebolig og frittliggende garasje. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eneboliger.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Witek AS

Post@witek.no

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 06.08.2026

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 06.08.2026 utført av bygningssakkyndig Kenneth Solli Gresslås.

Bygning:

Enebolig fra 1936. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning. Grunnmuren er av betong. Etasjeskillet er av trebjelkelag og noe betong, mens etasjeskillet i 2. etasje er av trebjelkelag. Kjelleren har støpte gulv på stedlige masser. I rom under terreng er gulv av betong med fliser og vegger av betong/mur.

Tak:

Taket er tekket med pappshingel fra 2015. Konstruksjonen er et valmet tak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft. Takrenner og nedløp er av metall.

Pipe/Ildsted:

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats. Peisinnsats er montert og pipe er rehabilitert med 150 mm stålpipes i 2023. Montert ny peisinnsats og rehabilitert pipe med nytt stålrør i 2023.

Vinduer:

Vinduene er malte med 2-lags glass fra 2017. Det er også malte vinduer med 2-lags glass og fastkarm fra 1986 på vegg ved inngangsparti. Kjellervinduene er malte og har 1-lags glass.

Dører:

Hovedytterdøren er malt. Balkongdøren i 2. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren i 1. etasje er en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2017. Innvendig er det malte fyllingsdører i første og andre etasje. Kjellerdører er enkle, malte furudører.

Trapper/adkomst:

Innvendig er det malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, og en malt tretrapp til kjeller. Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

Balkong/terrasse:

Fra andre etasje er det utgang til terrasse på 9 m² oppført i trekonstruksjoner. Fra første etasje er det utgang til terrasse på 22 m² oppført i trekonstruksjoner.

VVS-installasjoner:

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, og det er montert rør-i-rør på deler av anlegget. Deler av anlegget er oppgradert i senere tid. Innvendige avløpsrør er utført i PP-plastrør og støpejernsrør. Boligen er utstyrt med NIBE VVM 320 varmepumpe med integrert styringspanel fra 2018, som ivaretar oppvarming og produksjon av varmtvann til vannbåren varme i radiatorer og tappevann. Det er slukrenne i hjørne i dusjonen på bad i 2. etasje. Sluket er av plast.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Våtrommet i andre etasje har avtrekksventilasjon, mens våtrommet i første etasje har naturlig ventilasjon. Det er kjøkkenventilator med kullfilter (Bora X Pure koketopp med integrert ventilator med aktivt kullfilter og luftresirkulering).

Tekniske detaljer:

Oppvarming av boligen skjer via luft til vann varmepumpe via radiatorer, samt vedfyring. Det er vannbåren varme til radiatorer. Brann tekniske forhold: Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Garasje: Garasjen fra 1984 har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et valmtak teknet med takshingel. Adkomst via vippeport av tre, samt en separat sidedør.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:

Ikke angitt i rapport.

TG2:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Vinduer - kjeller
- Ytterdører
- Balkongdør 2. etasje
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Overflater - gulv
- Etasjeskiller 2. etg
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv
- 2. Etasje Bad - Ventilasjon
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
- 1. Etasje Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- 1. Etasje Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Vannbåren varme (radiator)
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

TGIU:

Ikke angitt i rapport.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen til kjeller har dårlig funksjonalitet - den er bratt og vanskelig å gå i.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Kun vaskerom i kjeller som ikke er helt tørt. Vi har ikke gjort noe med dette. Her er det noe fukt vegg og gulv nederst langs gulvet. Ingen feil på eksisterende bad i 1 og 2 etg. I 2021 oppdaget vi at gulv på bad som var bygget i 2016 svulmet. Det ble en forsikringssak og Dammyr Bygg AS utbedret skaden ved å rive ned alle fliser, tørke opp og legge ny membran og nye fliser vegger og gulv, mm

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Dammyr Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort noe med fukt på vaskerommet i kjeller. På bad i 2 etg. ble følgende gjort: Rev fliser på gulv og vegger inkl. påstøp som var skadeårsak. Rørlegger, demonterte og monterte utstyr. Elektriker demonterte og monterte el. Nye litex plater på vegger. Nytt listverk. Flytesparklet gulv over kabel. Membran arbeider med mansjett. Nye fliser lagt inkl. nedsenk dushjørne, fuget og silikonert. Nytt sluk i dusjhjørne.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Dammyr Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg: Rev fliser på gulv og vegger inkl. påstøp som var skadeårsak. Rørlegger, demonterte og monterte utstyr. Elektriker demonterte og monterte el. Nye litex plater på vegger. Nytt listverk. Flytesparklet gulv over kabel. Membran arbeider med mansjett. Nye fliser lagt vegger og gulv inkl. nedsenk dushjørne, fuget og silikonert.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Murer Christian Dahl AS

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom kjeller jf.dokumentasjon fra tidligere eier: Fjernet eksisterende fliser og lagt nye fliser. Sparkling/flytstøp for utbedring av fall. Selvklebende tettestånd i overgang mellom sluk gulv og vegg. Selvklebende mansjett i sluk, med klemring. Sealstrip på tilførsel til toalett, avløpene og ellers alt av røroppstikk i gulvet generelt. Vår kommentar: Selvklebende tettestånd i overgang gulv/vegg løsner.

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se beskrivelser ovenfor for bad i 2 etg. og vaskerom i kjeller..

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Faglærte så vidt vi vet. Litt mangelfull dokumentasjon fra tidligere eier. Vi har noe på papir.

Beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført jf. salgsoppgaven fra før vi overtok i 2020: 2005: Drenert foran huset. Mangler dokumentasjon. 2015: Lagt ny takshingel. Hyldmo Bygg AS. Har dokumentasjon 2017: Nye vinduer . Fjeldstad bygg AS (har noe dokumentasjon på papir fra forrige eier) 2017: Oppgradering av det elektriske anlegget. Slevik elektriske og Hafslund. Dokumentasjon og samsvarserklæringer foreligger. 2018: Ny balkongdør i 1 etg. Fjeldstad bygg AS (har noe dokumentasjon på papir fra forrige eier.) 2018: Bygget terrasse /balkong i 1 etg. Mangler dokumentasjon. 2018: Nye takrenner. Blikk 1 (har dokumentasjon på papir fra forrige eier) 2018: Innstalert luft til vann varmepumpe. Energiverket og Slevik elektriske (har dokumentasjon) 2018: Drenert bak huset og på husets østside. Greåker Maskinstasjon AS (har dokumentasjon på papir fra forrige eier)

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Viken Maler og Håndtverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Vask hovedhus og garasje, malt hovedhus og garasje, malt kjellervinduer, utvendig kjellerlem og undermur, byttet div. råtne bord. Har dokumentasjon

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja.

Vann fra takrenner er tatt ut av avløpsrør og ledet ut på bakken. Det skal ifølge tidligere eier være drenert på tre sider av huset, 2005 og 2018, men det er allikevel noe fukt i kjeller. nederst på vegger og gulv. Ikke synlig vått, men maling flasser av. Ved store nedbørsmengder samler det seg noen vanndammer utenfor vår tomt på nordsiden av huset og på vår eiendom langs gjerdet på østsiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Det skal ifølge tidligere eier være drenert på tre sider av huset, 2005 og 2018, men det er allikevel noe fukt i kjeller, nederst på vegger og gulv. Ikke synlig vått, litt fuktig og maling flasser av.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Greåker Maskinstasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Antar de er faglærte. Har skriftlig og bildedokumentasjon fra tidligere eier på papir. Oppgraving av masser, igjenfylling av masser, duk klasse 2, grunnmursplast, grovplanering og pukk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det skal ifølge tidligere eier være drenert på tre sider av huset, i 2005 og 2018, men det er allikevel noe fukt i kjeller. nederst på vegger og gulv.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brødrene Ødegård Maskindrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Separering av vann og avløp, nytt kloakk- og avløpsrør/ graving av spillvann og overvann: . Oppgraving fra avsatt stake og spylepunkt til grunnmur • Igjenfylling med stedlige masser. • Rør og deler. • Innmåling og innlevering av ferdigmelding til Fredrikstad Kommune. • Kabelpåvisning/gravesøknad

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Energiverket

Beskrivelse av arbeidet: Innstallerte luft til vann varmepumpe. Nibe VVM 320

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Slevik elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske knyttet til ny luft til vann varmepumpe

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Comfort Arne Nilsen

Beskrivelse av arbeidet: 2021 og 2022: Kontroll og oppgradering av varmepumpe.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja.

Ifølge branninspektør fra Fredrikstad kommune var peis i stue, ikke i henhold til brannforskriftene. Hadde vært sånn siden huset var nytt, men var ikke påpekt av kommunen tidligere. Det ble en forsikringssak og vi satt inn peisinnssats og brannplate ved siden av peisinnssatsen. Avviket ble lukket av kommunen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Murerfirma Roar Kristoffersen

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisinnssats og brannplate i stue. Tilpassing av eksisterende peis
Demontering av eksisterende spjel Igjenmuring av eksisterende rørgjennomføring i pipestokk
Montering av Jøtul Panorama med nye rør og tilkoblinger Montering av innbyggingskassetter

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Murerfirma Roar Kristoffersen

Beskrivelse av arbeidet: Peisinnssats og brannplate som nevnt ovenfor. Monterte samtidig stålpipes: montering av rehab stålpipes 150mm dim. Montering i pipes Påkobling av peisinnssats
Påkobling av 1 stk feierkluke

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Slevik elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Slevik elektriske utførte several arbeider i huset for forrige eier før vi overtok i 2020. Samsvarserklæringer foreligger. Arbeider fra 2020 - 2024: AL elektriske har: - gått gjennom det elektriske anlegget, - montert flere lamper inne, en utelampe, ekstra stikk ute på terrasse i 1 etg, - lagt opp nytt i forbindelse med nytt bad og nytt kjøkken i 1 etasje. I forbindelse med nytt kjøkken, ble nytt sikringsskap satt opp i kjellernedgangen for lys og hvitevarene på kjøkkenet. Samsvarserklæringer foreligger

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Slevik Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Demonterte varmepumpe (innedel sto i stue) og monterte stikk ute der den gamle bryteren til varmepumpa stod.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja.

Området langs Gressvikfloa er regulert til boligområde. Dette berører ikke vår eiendom direkte, det er flere eiendommer mellom vår og området som er regulert til boligformål. Forskjellige utbyggere har/har hatt ønsker om å bygge boliger langs elva, fra Gressvik fergeleie og nordover mot Floabrua. Foreløpig er det så vidt vi vet kun gitt tillatelse til bygging av 2 etasjers hus ved Gressvik fergeleie. Ikke påbegynt og uvisst om/evt.når det vil bli bygget ved fergeleiet.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Bygget terrasse foran huset i 2018. Vet ikke om det var søknadspliktig, om det evt. er godkjent.

Ser ut til at terrassen er bygget like stor som tidligere/eldre terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Målt i 2018 av Norsk Radonvern. Målt over en periode på minimum 60 dager. Målt under faregrensen satt av statens Strålevern. Dermed radongodkjent av Norsk Radonvern.

Dokumentasjon foreligger.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapport eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Salgsoppgave og takst fra 2019.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Får ikke låst garasjeporten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja.

Vi har tidligere vært i kontakt med grunneier og Fredrikstad kommune med spørsmål om de store bjørketrærne som står langs Gressvik allè. Svaret fra kommunen våren-26 er at de vil bestille en vurdering av trærnes tilstand fra en arborist.

Varmekabler i det største kjellerrommet.

Selger gjør oppmerksom på at de ikke har benyttet varmekablene som er montert i gulvet i det største kjellerrommet og frasier seg ansvar for eventuelle feil eller mangler ved disse.

Eier

Eier

Ellen Iren Pettersen og Øivind Andresen

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 680.9 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 680,9 m². Tomten er relativt flat og består hovedsakelig av gressplen, flott beplantning, samt steinlagt og asfaltert gårdsplass.

Fredrikstad kommune opplyser at det er usikre grenser; Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 400 000,-
Omkostninger	Kr 136 350,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 536 350,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 135 000.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 136 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 21 781 pr 2026

Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Prognose for 2026:

- Renovasjon: kr 3 919,-

- Eiendomsskatt: kr 7 706,-

- Vann: kr 2 629,-

- Avløp: kr 7 039,-

- Feiing: kr 488,-

Totalt: kr 21 781,-

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 23.10.2025 viste forbruk på 97 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Kr 7 706 pr 2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 408 300 for år 2026

Formuesverdi sekundær: Kr 4 594 728 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 05.06.2025.

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen forøvrig ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Boligen er oppført ca 1936, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

For garasjen foreligger det ingen ferdigattest i arkivet. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, vedtatt 15.06.2023. Hele eiendommen på 680,9 m² er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen berøres av hensynssone H320 for flomfare. På kommunens kart ligger hele/deler av eiendommen i et område markert som faresone for flom. Det kan være forbud, begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak bl.a. i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær slike faresoner. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen berøres av hensynssone H570 (Hensyn kulturmiljø) i henhold til kommuneplanen. Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen i matrikkelen.

Det pågår planarbeid for Gressvikfloa, felt B46, Gressvik havn (plan-ID 1072, 1222) nordøst og sørøst for eiendommen. Områdene fremstår som ubebygde i plankartet for arealplaner under arbeid.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er utført radonmåling i 2018. Målt verdi er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1933/920073-1/86 26.09.1933 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trærne i alleen

Dokumentet er et skjøte fra 1933 som fastsetter at trærne langs alleen på nordsiden av tomten ikke må hugges eller beskjæres uten samtykke fra eieren av «Gresvik Gaard».

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at de benytter Altibox som leverandør av tv- og bredbånd. Fiber.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi

Oppvarming

Luft-til-vann-varmepumpe og vedfyring. Vannbåren varme distribueres via radiatorer, samt vannbåren gulvvarme på badet i andre etasje. Varmepumpen er en NIBE VVM 320 installert i 2018. Det er i tillegg peis med peisinnsats tilknyttet murt pipe.

Det største rommet i kjelleretasjen har varmekabler i gulvet. Selger har ingen kjennskap til når disse ble lagt eller om det er gjort av fagfolk. De har ikke benyttet kablene i sin eiertid og har derfor heller ingen kunnskap om effekten/om det er noe feil ved disse.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert

for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

G

Energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G. Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå egedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3

9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.

Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan

utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 06.08.2026 utført av Witek AS

Selgers egenerklæring datert 07.07.26

Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter

Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene

Eiendomsrapport

Planopplysninger og kart

Ferdigattest ifm pipe

Fasadetegninger

Servitutt 920073 vedr. bestemmelse om trærne i alléen, tinglyst 26.09.1933

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer

informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglervederlag og utlegg

Meglervederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon 1,00%

Digital markeds pakke Blikkfang kr 23 095,-

Oppgjørshonorar kr 8 750,-

Tilrettelegging kr 14 500,-

Utleddsgebyr kr 1 500,-

Visningshonorar pr visning kr 2 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømvatle.

EiendomsMegler 1 Fredrikstad har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Søderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtagelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera AS
- Stylist: Stylistene AS, Interiørkonsulent Tina Fredriksen og Sense Boligstyling
- Flyttetjenester: Ren bolig AS

- Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Mette Ledang

Eiendomsmegler MNEF

mette.l@eiendomsmegler1oa.no

Tlf: 416 12 419

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

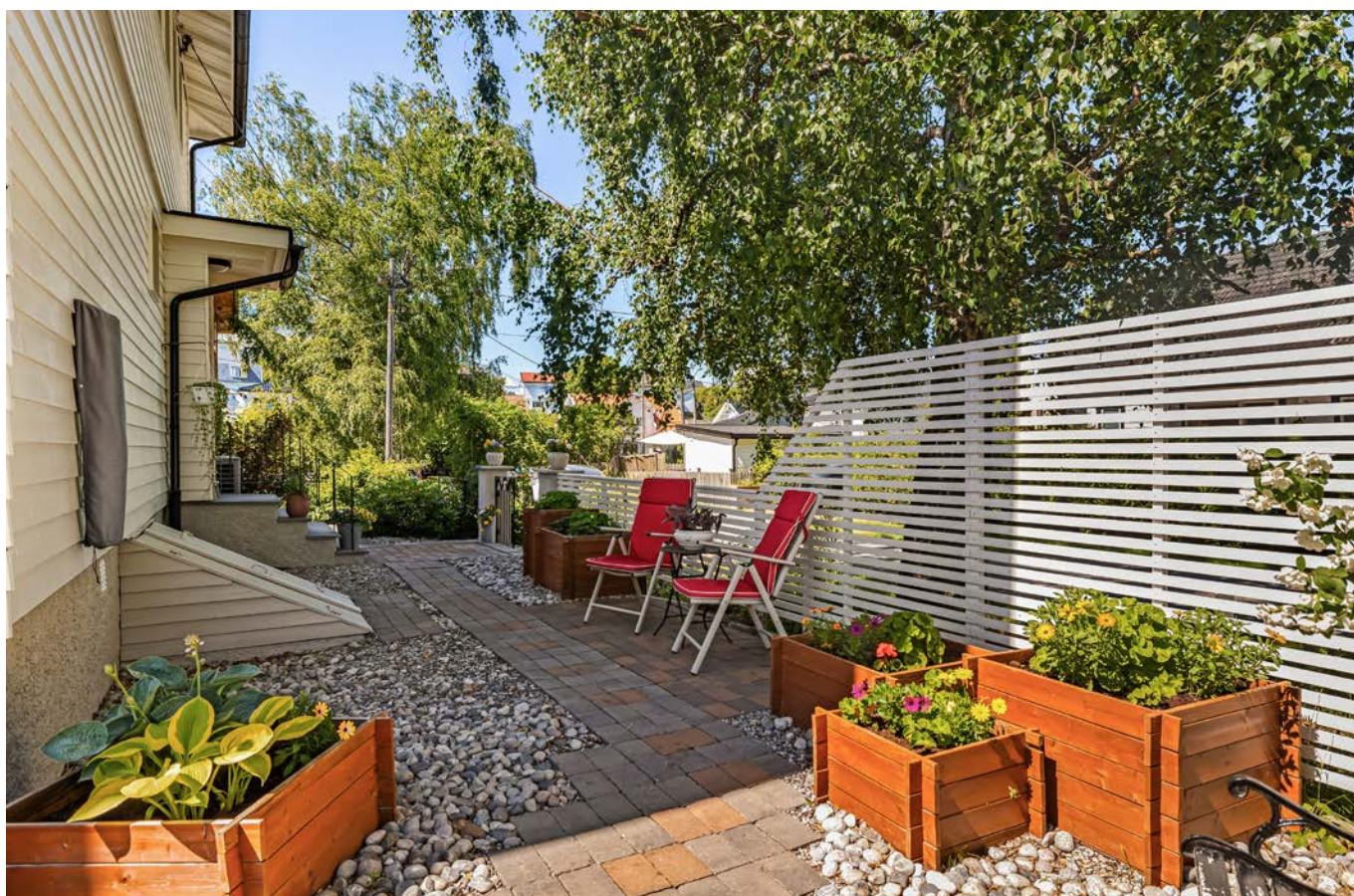
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





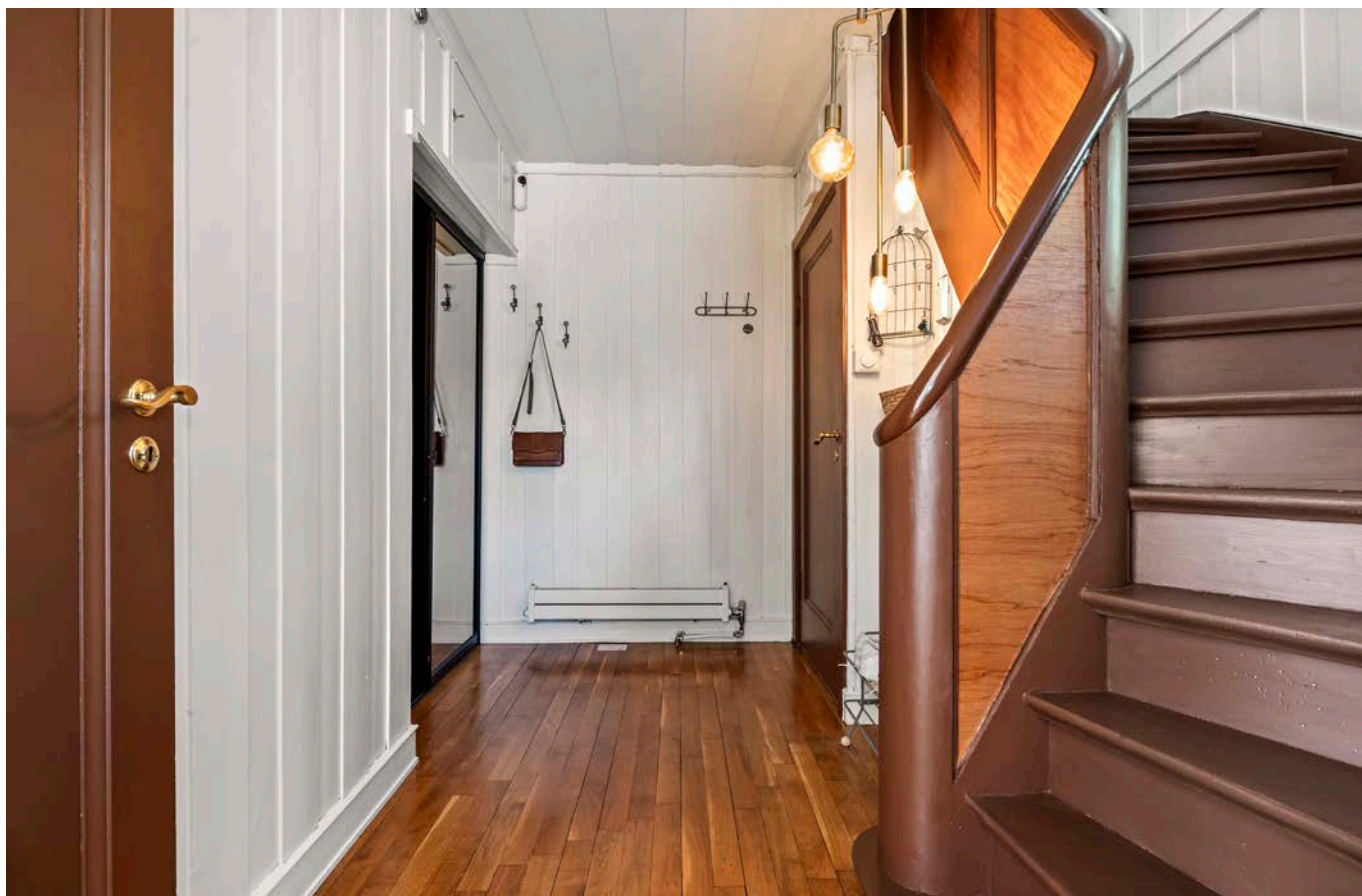
Velkommen til Gressvik allé 2, presentert av EiendomsMegler1 v/Mette Ledang. Foto: Fotoetccetera AS.



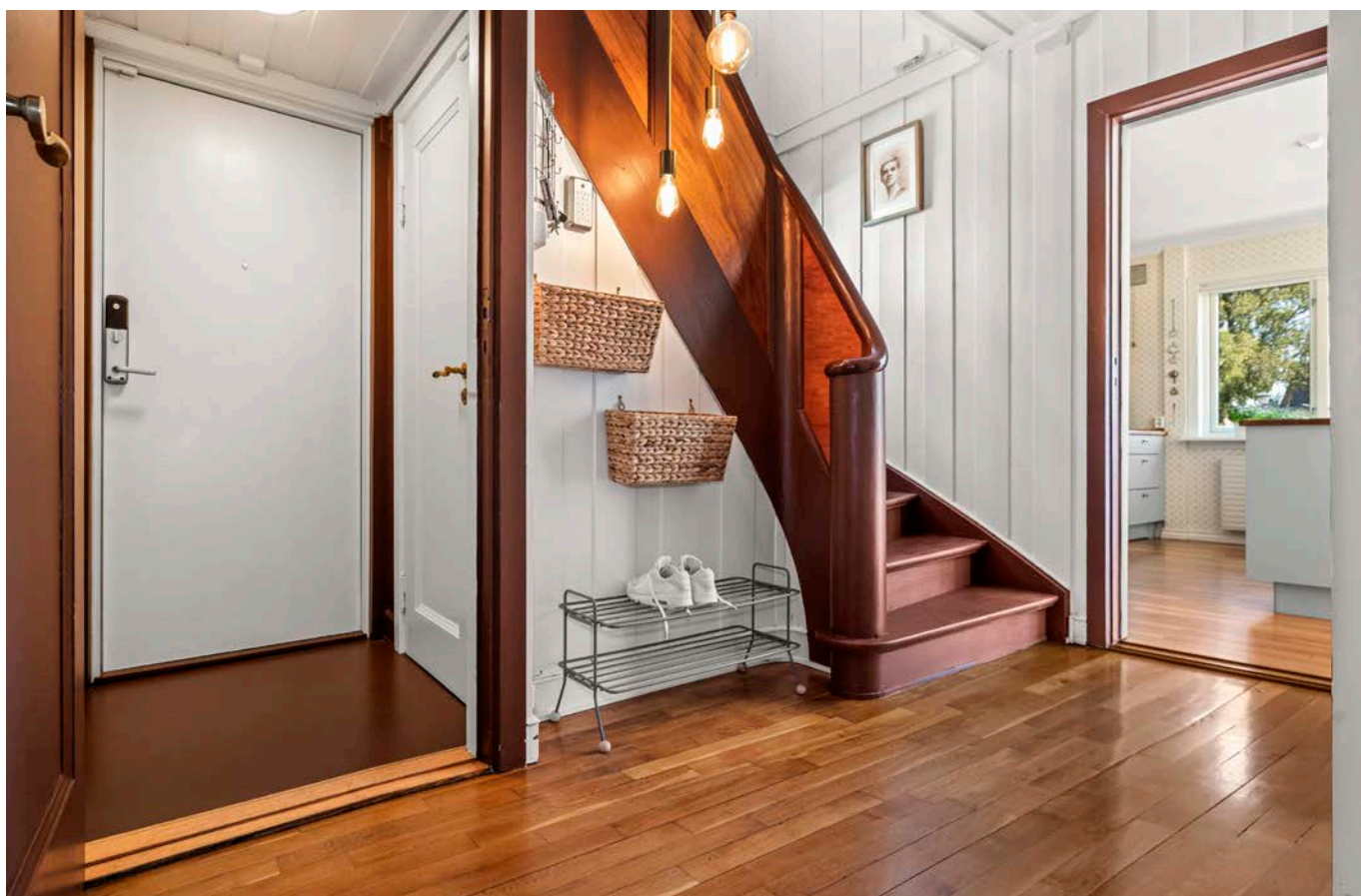
Tomten er relativt flat.



Enebolig fra 1936 med en pent opparbeidet og beplantet tomt.



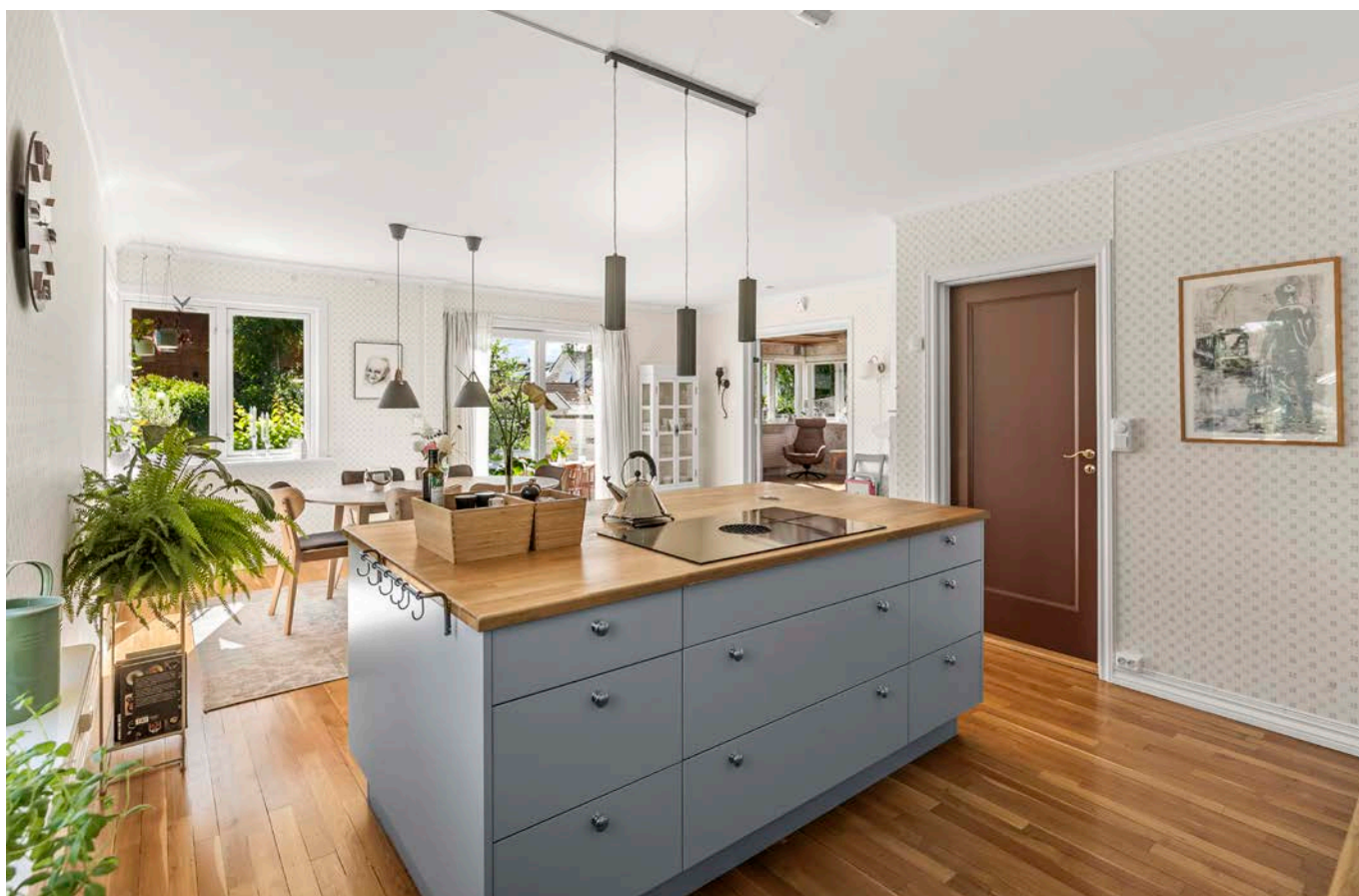
Gangen har heltre på gulv og malt tretrapp som fører opp til andre etasje.



Vindfanget ønsker velkommen inn og har malt hovedytterdør.



Kjøkkenet fra 2020 er husets samlingspunkt, med åpen løsning mot stuen.



Den store kjøkkenøya gir rikelig med arbeids- og oppbevaringsplass.



Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate i heltre.



Det flotte kjøkkenet er selvfølgelig utstyrt med integrerte hvitevarer, bl.a. både stekeovn og kombinert



Bora X Pure koketopp med integrert ventilator og kullfilter.



Spisestuen har utgang til den store terrassen via en skyvedør fra 2017.



Direkte utgang fra spisestuen til den store terrassen.





Ny peisinnsats ble montert og pipen rehabilitert med stålrør i 2022/2023.



Spisestuen har god plass til langbord og er et naturlig samlingspunkt.



Rommet har tapetserte vegger og originalt panel i taket.



Detalj fra himlingen i trepanel.





I stuen er det opprinnelige taket bevart.



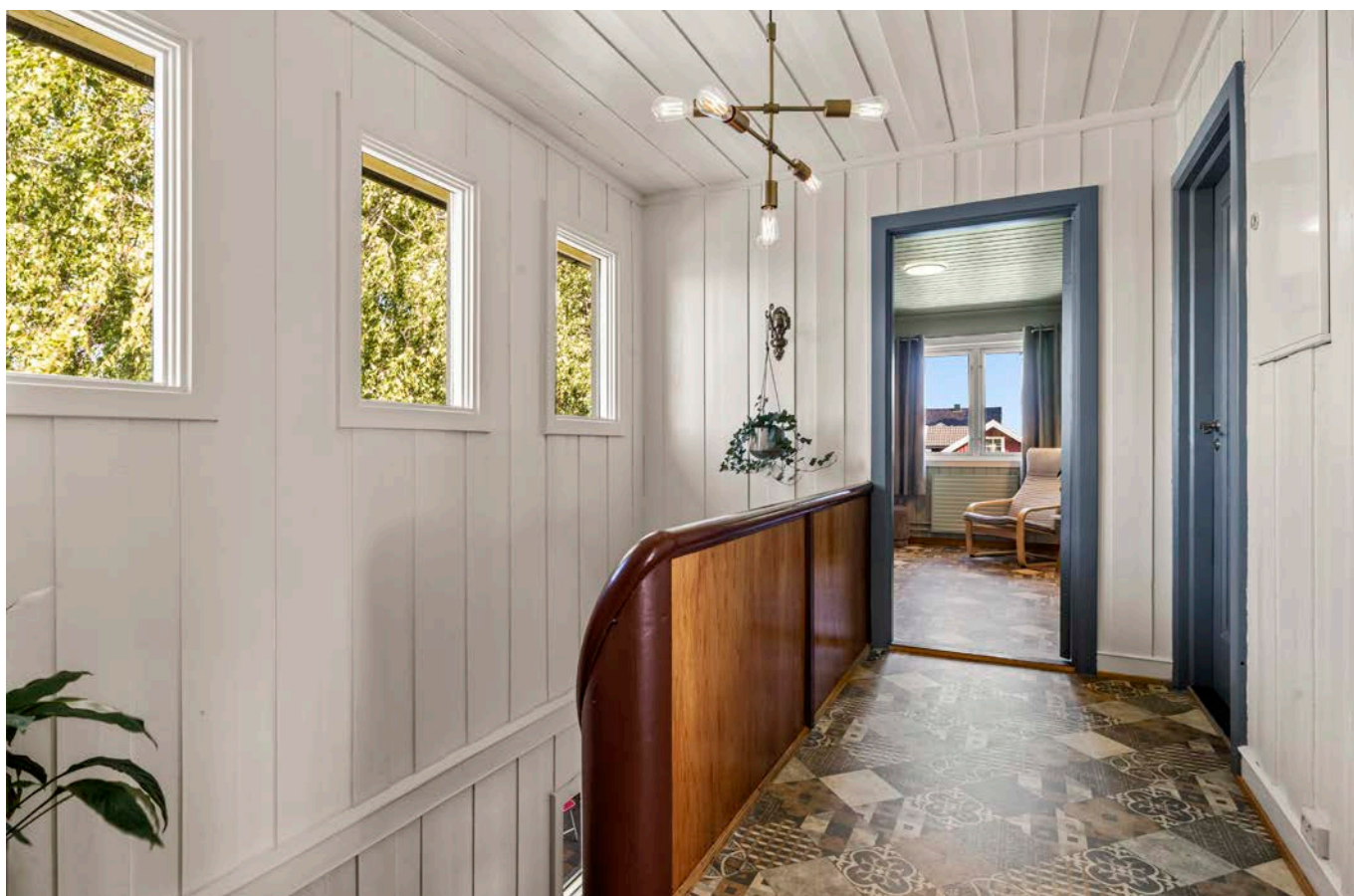
Vinduene i boligen har 2-lags glass, de fleste fra 2017.



Bad i første etasje ble etablert i 2021, med dusjkabinett og toalett.



Badet har vinylbelegg på gulvet og oppvarming via radiator.



Gangen i andre etasje gir adkomst til tre soverom og bad.



Soverommet har panel på vegger og i tak, samt heltre på gulv.



Stort foreldresoverom hvor den originale garderobeløsningen er beholdt.



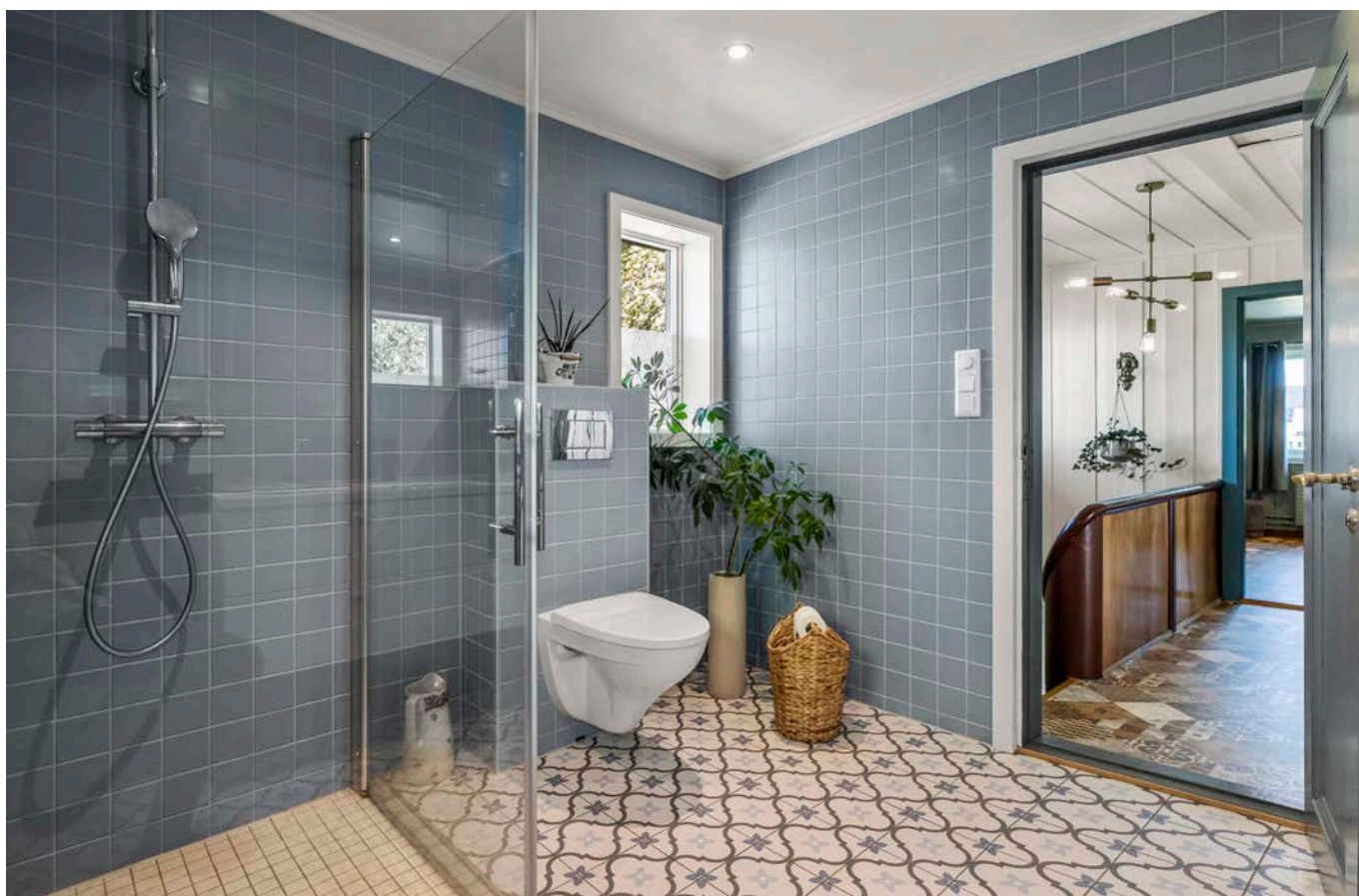
Soverom nr 2 har god plass og utgang til sydvendt veranda.



Også dette soverommet har plassbygget garderobeløsning.



Det delikate badet i andre etasje ble renoverert i 2021



Badet har vannbåren gulvvarme, servantinnredning og speilskap, veggghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.



Solrik, luftig og fin veranda.



Utsikt over nærområdet fra balkongen.



Kjelleren har 5 boder for rikelig lagring. Denne største er beslått med panel på vegg og tak.



Flott opparbeidet tomt med plen, ulike bærbusker og blomsterbed.



Her kan du høste egne bær rett fra hagen.



Hagen byr også på frukttrær og bærbusker.



Gressplenens innbyr til lek og aktivitet for både små og store.





Terrassemarkise for solskjerming.



Skyvedøren i malt tre med 2-lags glass fra 2017 fra kjøkkenet ut til terrassen.



Her er det god plass for utemøbler og beplantning i krukker.





En av de hyggelige, usjenerte uteplassene på den frodige eiendommen.



Flere hyggelige og usjenerte sitteplasser på eiendommen.

Plantegning 1. etasje

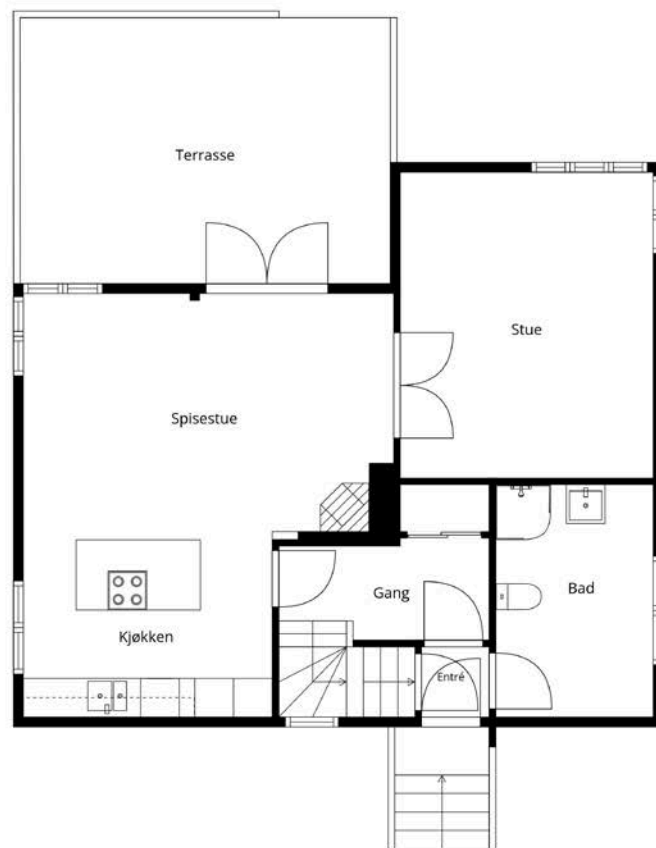


FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning 2. etasje

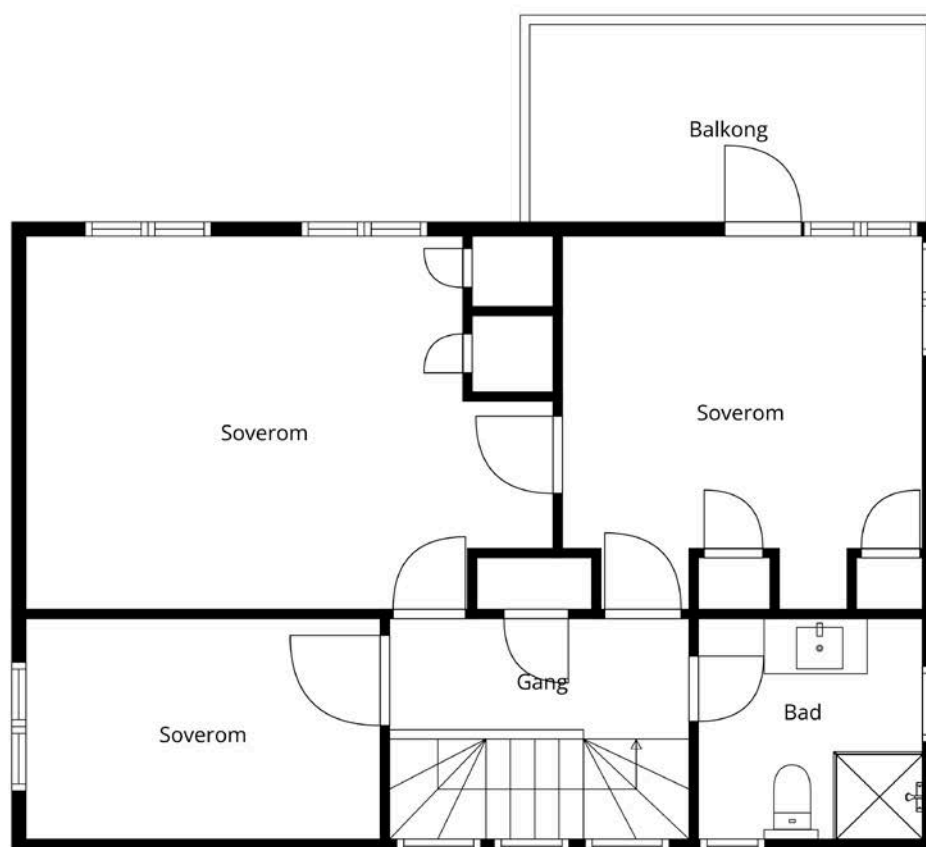


FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning. Avvik Kan Forekomme.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning kjeller

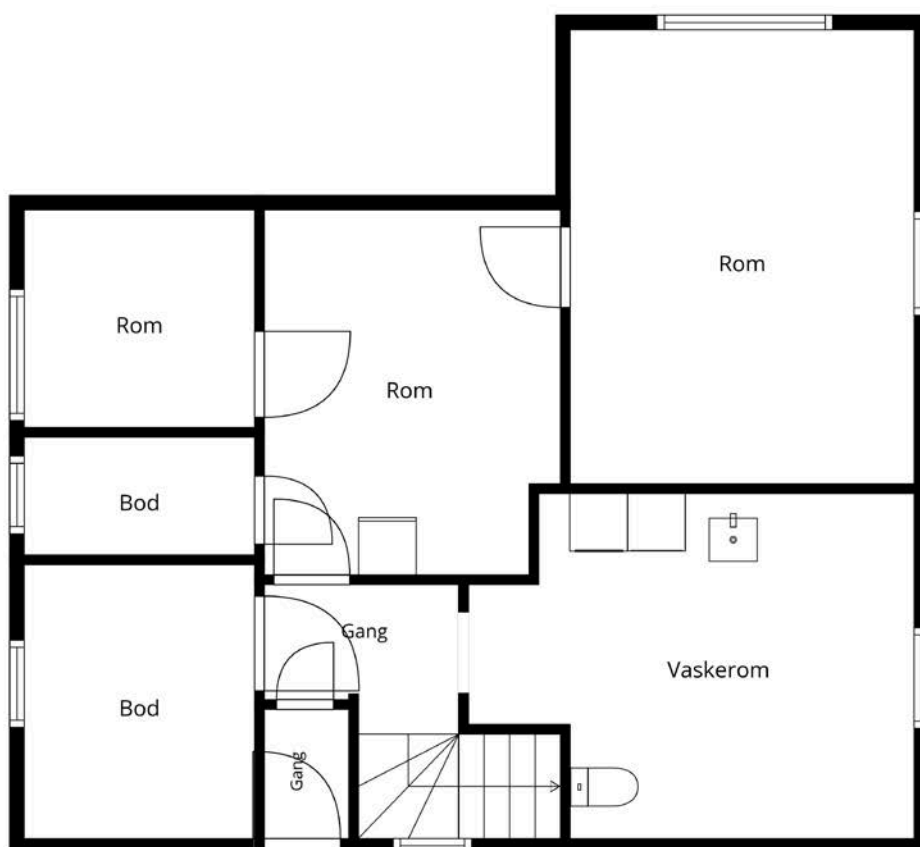


FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

GRESSVIK ALLÉ 2

Nabolaget Gressvik - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Gressvik torg Linje 10, 103, 199	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

SKOLER

Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	22 min 2 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	21 min 1.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 4.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gressvik Torg	4 min
----------------------	--------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

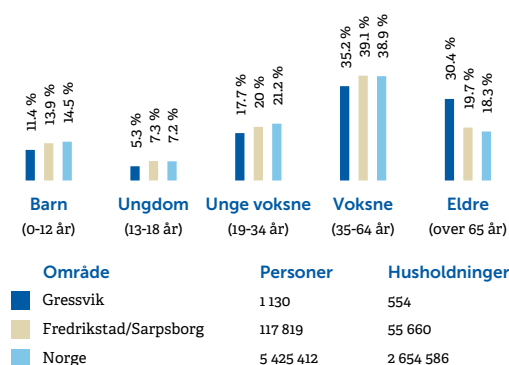
Bra 73/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Gressvik barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min 0.4 km
Bamseby barnehage (0-5 år) 81 barn	15 min 1.3 km
Skala barnehage (1-5 år) 61 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gressvik	5 min
Kiwi Onsøyveien PostNord	15 min 1.3 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 81/100

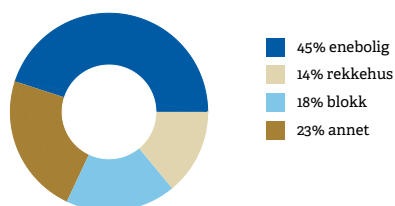
 **GATEPARKERING**
Lett 80/100

 **VEDLIKEHOLD HAGER**
Godt velholdt 80/100

SPORT

-  **Onsøy tennis** 2 min 
Aktivitetshall, squash, tennis 0.2 km
-  **Gresvik ungdomsskole** 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  **Pluss Onsøy Squash & Treningssent...** 9 min 
-  **Friskis & Svette Fredrikstad** 17 min 

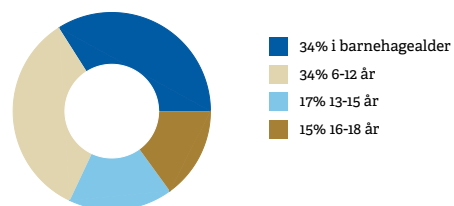
BOLIGMASSE



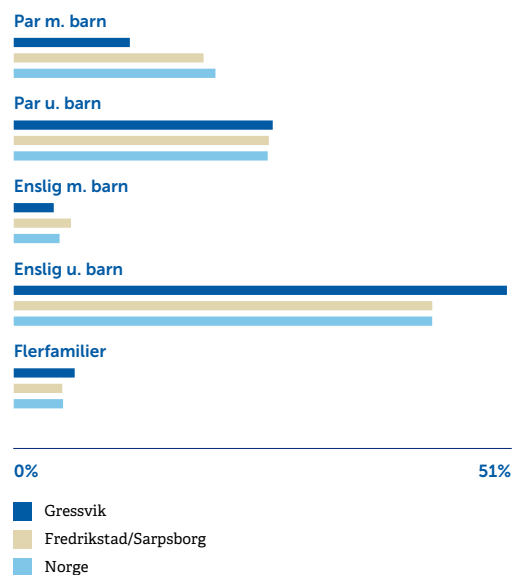
VARER/TJENESTER

-  **Værstetorvet** 9 min 
-  **Apotek 1 Gressvik** 5 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

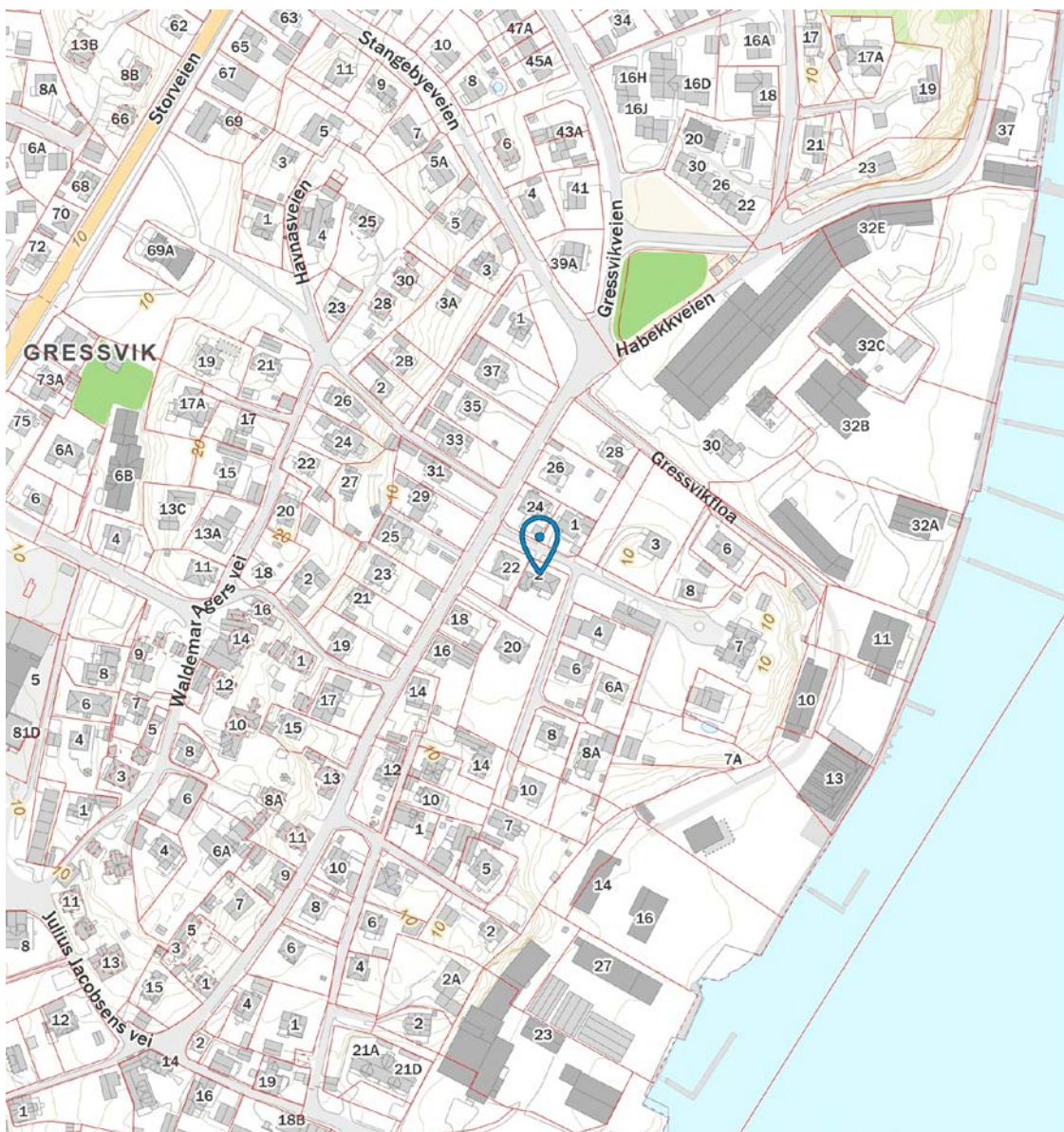
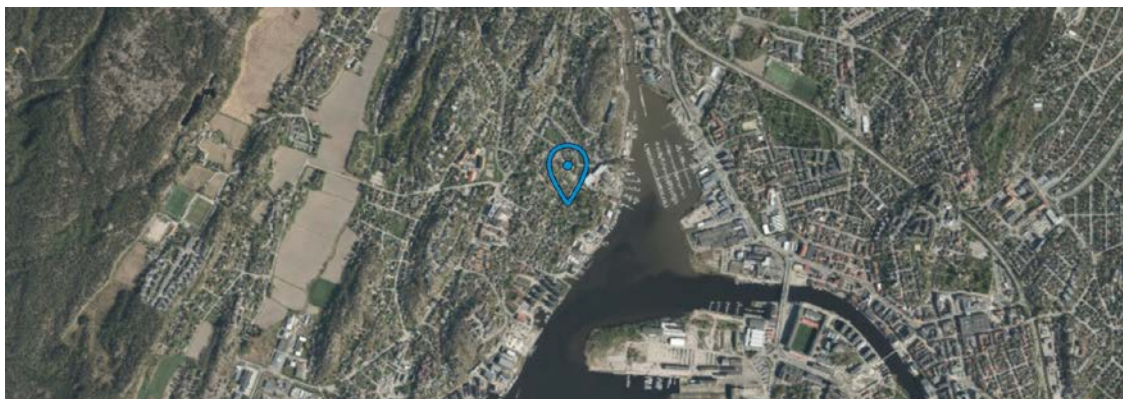


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



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



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Gressvik allé 2 , 1621 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 48, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 06.08.2026

Oppdragsnr.: 22348-1252

Eiendomsverdi ref nr: SD2800

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solli Gressløs



Witek
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kenneth Solli Gressløy

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@witek.no

994 82 201

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

De viktigste avvikene gjelder yttervegger, vinduer, kjeller, tekniske installasjoner, drenering og våtrom. Loftet har begrenset ventilering, noe som kan gi økt risiko for fukt, kondens og råteskader. Yttervegger har mangelfull lufting i nedre kant av kledning, og det er registrert eldre vinduer, kjellervinduer og ytterdører med begrenset restlevetid eller vedlikeholdsbehov.

I kjeller er det registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i mur, og forholdet må sees i sammenheng med drenering og fuktsikring. Det er også registrert TG2 på vann- og avløpsrør, vannbåren varme og terrengforhold.

Samlet sett vurderes boligen som normalt vedlikeholdt, men med behov for videre oppfølging av kjeller/fuktforhold, tekniske installasjoner og enkelte eldre bygningsdeler.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Taktingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel.
Taket er valmet og har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning.
Vinduene er malte med 2-lags glass fra 2017.
Malte vinduer med 2-lags glass og fastkarm fra 1986 på vegg ved inngangsparti.
Kjellervinduene er malte og har 1-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Balkongdøren i 2. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkongdøren i 1. etasje er en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
To terrasser oppført i trekonstruksjoner.
Trapp i betongkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av heltre, flis og belegg.
Veggene er tapetserte, med trepanel og malt strie.
Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Kjelleren har støpte gulv.
Etasjeskillere er av trebjelkelag og noe betong.
Mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.
Malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Trapp til kjeller er en malt tretrapp.

Malte fyllingsdører i første og andre etasje.
Kjellerdører er enkle, malte furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. Etasje Bad
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med vannbåren varme.
Slukrenne i hjørne i dusjonen.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Avtreksventilasjon.

1. Etasje Bad
Panel og tapet på vegg.
Himlingen har panel.
Sluket er av plast.
Innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Kjøle/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, kombinert stekovn/micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er montert rør-i-rør på deler av anlegget.
Avløpsrør er utført i PP plastrør og støpejernsrør.
Naturlig ventilasjon i boligen.
NIBE VVM 320 varmepumpe med integrert styringspanel.
Det er vannbåren varme til radiatorer.
63 AHS med div. jordfeilsautomater.
Sikringsskap plassert i 2. etasje.
Det er også sikringsskap i trapp til kjeller og tekniskrom.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er relativt flat og består hovedsakelig av gressplen, noe beplantning, samt steinlagt og asfaltert gårdsplass.

Vannledningen er av ukjent type, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke fremlagt plantegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Det foreligger godkjente bygningstegninger av fasader. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller:

Ingen avvik

Første etasje:

Terreasse er utvidet i forhold til tegning.

Vindu i stue er flyttet til hjørne.

Andre etasje:

Terrasse er tegnet som overbygd og innglasset.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

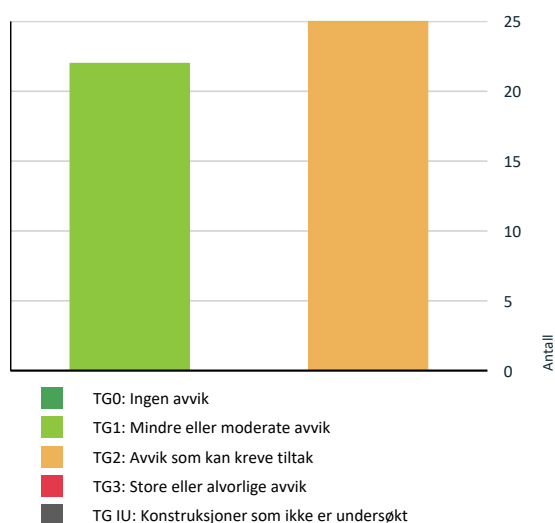
Det foreligger godkjente bygningstegninger. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

På tegning er det bod i bakkant av garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - kjeller	Gå til side
! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Utvendig > Balkongdør 2. etasje	Gå til side

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskiller 2. etg	Gå til side
! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator)	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vannnett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i matrikkelrapport

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Overflatebehandlet bolig utvendig
2024	Modernisering	Separert spillvann og overvann, utført etter krav fra kommunen
2023	Modernisering	Montert ny peisinnatts og rehabilitert pipe med nytt stålør.
2021	Modernisering	Renovert bad 2. etg
2021	Modernisering	Renovert bad 1. etg
2020	Modernisering	Montert nytt kjøkken
2018	Modernisering	Innstallert ny varmepumpe

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Takstmann har ikke kjennskap til takvinkel og ruhet på overflate. Det bør foretas nærmere undersøkelser om det bør sikres mot nedfall av snø og is på steder hvor personer kan oppholde seg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet og har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



Begrenset ventilering av loftet



Det ga ikke indikasjon på fukt på befæringsdato

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert pløser på maling på kledning samt vanlig elde.

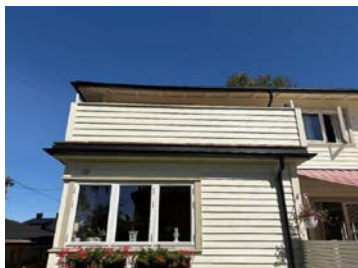
Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Fasader har stor påkjenning fra vær og vind. Viktig med riktig overflatebehandling og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Pløser på veggmalning



Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass fra 2017.

Det er også malte vinduer med 2-lags glass og fastkarm fra 1986 på vegg ved inngangsparti.

Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Vinduer med fastkarm har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

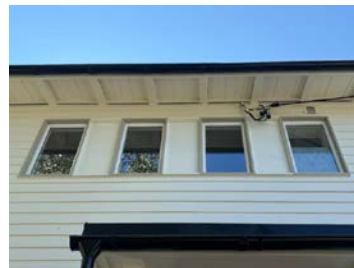
Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



Vindusomramming står i kontakt med underbeslaget.



Fastkarmvinduer fra 1986

Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Kjellervinduene er malte og har 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist glassrute som er sprukket.
- Vinduer har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekt glassrute for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Det må påregnes at vinduer må skiftes ut. Bolig med gamle vinduer kan mye av av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.



Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

Vurdering av avvik:

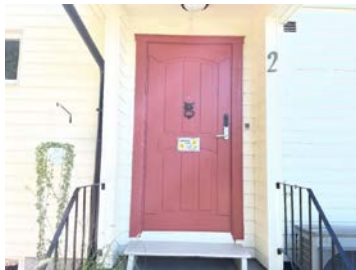
Tilstandsrapport

• Døren er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak

• I bolig med gamle dører kan mye av av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.



102 Balkongdør 2. etasje

Beskrivelse

Balkongdøren i 2. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Døren er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det må påregnes at døren må skiftes ut.



101 Balkongdør 1. etasje

Beskrivelse

Balkongdøren i 1. etasje er en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Døren har enkelte sår og merker, som anses som normal bruksslitaje.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



10.2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra andre etasje er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner.

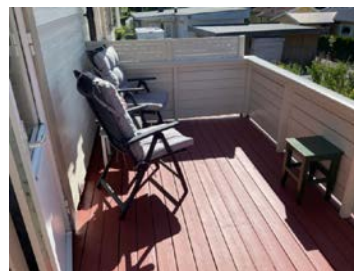
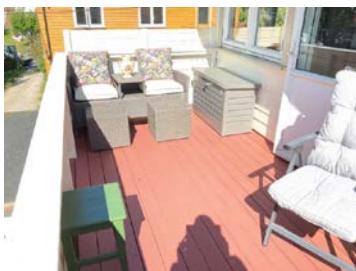
Terrasser har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



10.1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra første etasje er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner.

Terrasser har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Tilstandsrapport



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

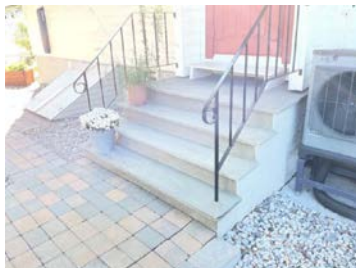
Trapp i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskafe ved fall fra høyde.



INNVEDIG

1.02 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av heltre, flis og belegg.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

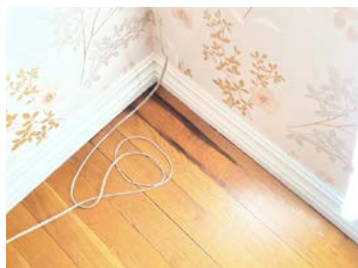
- Det er registrert fuktskade i stue.

Konsekvens/tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Selger opplyser at fuktskade var registrert når de tok over boligen i 2020 og det har ikke vært noen utvikling siden da.

Tilstandsrapport



Fuktskade i hjørne av stue.

TG1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetserte, med trepanel og malt strie. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Vedlikehold ol;

Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG1 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjelleren har støpte gulv på stedlige masser, som er en vanlig konstruksjonsløsning for byggeperioden. Det er ikke foretatt målinger av eventuelle høydeforskjeller i gulvene. Dette er vurdert som ikke nødvendig, da kjelleren ikke inneholder rom for varig opphold.

TG1 Etasjeskiller 1.etg

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag og noe betong.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Eldre bjelkelag vil ofte ha naturlige skjevheter og setninger som følge av alder, materialtretthet, kryp i treverk, langvarig lastpåvirkning og tidligere byggeskikk. Slike skjevheter er normalt å anse som en del av byggets aldring og indikerer ikke nødvendigvis en akutt konstruktiv svikt.

TG2 Etasjeskiller 2. etg

Beskrivelse

Etasjeskillet i 2. etg. er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Eldre bjelkelag vil ofte ha naturlige skjevheter og setninger som følge av alder, materialtretthet, kryp i treverk, langvarig lastpåvirkning og tidligere byggeskikk. Slike skjevheter er normalt å anse som en del av byggets aldring og indikerer ikke nødvendigvis en akutt konstruktiv svikt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport

Det er registrert høydeavvik på ca 20 mm i gangen.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.

Peisinnsats er montert og pipe er rehabilitert med 150 mm stålpipes i 2022.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong med fliser.

Vegger er av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

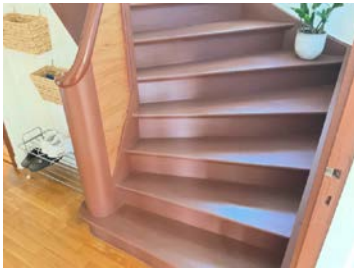
Innvendig er det malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige trapp - kjeller

Beskrivelse

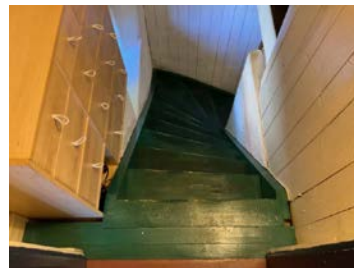
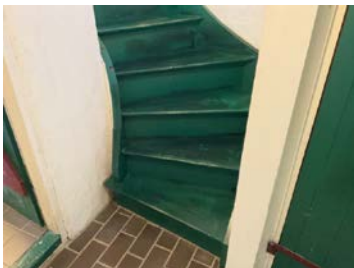
Innvendig trapp til kjeller er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører i første og andre etasje.

Tilstandsrapport

Innvendige dører - kjeller

Beskrivelse

Innvendige kjellerdører er enkle, malte furudører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert skadedyr og fuktkrevende insekter i boligen på befaring. Takstingeniør har heller ikke mottatt opplysninger fra selger om evt. skadedyr.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I kjelleren er det et teknisk rom.
Rommet inneholder varmepumpe for vannbåren varme, det er opplegg for vaskemaskin.
Det er toalett i rommet.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura og bilder av utført arbeide.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 42 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til fall på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er slukrenne i hjørne i dusjsonen.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Det runde vinduet kan åpnes for tilluft.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: under 6.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger faktura for flytparkling og belegg på gulv.

1. ETASJE > BAD

1.1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel og vinyltapet på vegger.
Himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

- Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre tiltak for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav.



1. ETASJE > BAD

1.1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg, med radiator som varmekilde.
Gulvet er flatt, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

1. ETASJE > BAD

1.1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det mangler skjult vanntett sjikt på vegg.
Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

102 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk er plassert under dusjkabinett



1. ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere mekanisk avtrekk i rommet.
- Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig innelima og helseplager, samt skade bygningen over tid.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, kombinert stekovn/micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Ventilatoren er en Bora X Pure koketopp med integrert ventilator med aktivt kullfilter og luftresikulering

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er montert rør-i-rør på deler av anlegget.

Deler av anlegget er oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon.
- Det er mulig det er asbest rundt noen av vannrørene i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales nærmere undersøkelser.

Merk: Arbeider med eternitt/asbestholdige materialer krever spesielle tiltak ved utførelse og deponering.



Stoppekraner i tak i kjeller

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

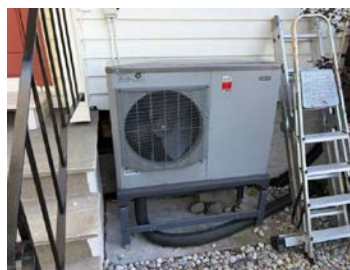
TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med NIBE VVM 320 varmepumpe med integrert styringspanel.
Anlegget ivaretar oppvarming og produksjon av varmtvann til vannbåren varme i radiatorer og tappevann

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via luft til vann varmepumpe via radiatorer, samt vedfyring.

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med NIBE VVM 320 varmepumpe med integrert styringspanel.
Anlegget ivaretar oppvarming og produksjon av varmtvann/tappevann

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

TO 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme til radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

63 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i 2. etasje.

Det er også sikringsskap i trapp til kjeller og tekniskrom.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering er fornyet i 2005 på nordsiden av boligen og i 2018 på øst og sørsiden. Resterende drenering er fra ukjent år.

Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd. Estimert levetid på drencsystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder og det visuelle over terreng.

Vurdering av avvik:

- Deler av dreneringen er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Topplist har mangelfull innfesting på flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.
- Topplist bør festes for å hindre vann mellom drencplate og vegg.



Topplist er mangelfullt festet flere steder

1.01 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Kontrollen av grunnmur med tanke på sprekker eller skader ble begrenset til en visuell kontroll utvendig over terrengnivå og på fritt eksponerte murvegger i kjeller.

1.02 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er relativt flat og består hovedsakelig av gressplen, noe beplantning, samt steinlagt og asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.

1.03 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2024, med offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av ukjent type, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Kommentar

Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på bygningens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver bygningens tekniske tilstand og verdi på vurderingstidspunktet.

Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. Markedsverdi påvirkes av blant annet beliggenhet, etterspørsel, markedsituasjon og andre markedsmessige forhold.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Kommentar

Teknisk verdi for tilleggsbygg er en beregnet verdi basert på byggets normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Dette kan gjelde garasje, uthus, boder, anneks, carport eller andre sekundære bygg på eiendommen.

Teknisk verdi er ikke en markedsverdi. Den markedsmessige betydningen av tilleggsbygg kan variere, og påvirkes blant annet av bruksmulighet, tilstand, standard, lovliggheit, beliggenhet og etterspørsel. Verdien må derfor ikke forstås som en forventet salgspris eller selvstendig omsetningsverdi.

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

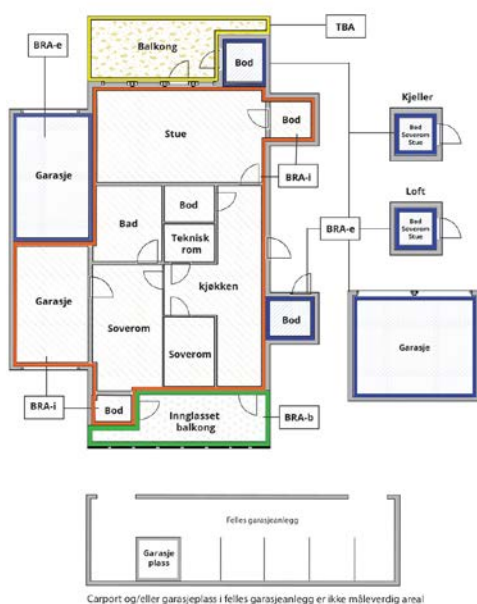
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	68			68	9
1. Etasje	75			75	22
Kjeller	65			65	
SUM	208				31
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad		
Kjeller	Gang, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Det foreligger godkjente bygningstegninger av fasader. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller:

Ingen avvik

Første etasje:

Terrasse er utvidet i forhold til tegning.

Vindu i stue er flyttet til hjørne.

Andre etasje:

Terrasse er tegnet som overbygd og innglasset.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Huset er overflatebehandlet utvendig i 2025.
Montert ny peisinsats og rehabilitert pipe med nytt stålrør i 2023.
Renovert bad i 2021.

Garasje

Gressvik allé 2 , 1621 GRESSVIK
Gnr 48 - Bnr 82
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		27		27
SUM		27		
SUM BRA	27			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:
På tegning er det bod i bakkant av garasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Kenneth Solli Gresslås	Takstingeniør
	Ellen Iren Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	48	82		0	680.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Gressvik allé 2

Hjemmelshaver

Pettersen Ellen Iren, Andresen Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gressvik allé på Gressvik i Fredrikstad kommune, i et etablert og sentralt boligområde utenfor Fredrikstad sentrum.

Gressvik har et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler, barnehager og idrettsanlegg. Området er preget av variert boligbebyggelse og har et aktivt lokalmiljø.

Fredrikstad sentrum ligger i kort kjøre-, sykkel- og bussavstand fra eiendommen og tilbyr et bredt utvalg av handel, serveringssteder, kulturtilbud og offentlige tjenester. Det er også kort avstand til byfergen, som gir enkel og gratis forbindelse til sentrum og Gamlebyen.

Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med nærhet til friområder, kystområdene og turstier langs Glomma.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen

Om tomten

Tomten er relativt flat og består hovedsakelig av gressplen, noe beplantning, samt steinlagt og asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Bygningsår baseres på tidligere salgsoppgave

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel.
Taket er et valmtak dekket med takshingel.
Adkomst til garasjen skjer via vippeport av tre, samt en separat sidedør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.08.2026	Bidro med opplysninger om eiendommen på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	
2	10.08.2026	Sjekk av bygningstegninger er foretatt.
3	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Pettersen, Ellen Iren

07.07.2026



Signed



bankID

Andresen, Øivind

07.07.2026



Signed



bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øivind Andresen

Ellen Iren Pettersen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gressvik Allé 2

1621 Gressvik

3107-48/82/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 5340260167 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Kun vaskerom i kjeller som ikke er helt tørt. Vi har ikke gjort noe med dette. Her er det noe fukt vegg og gulv nederst langs gulvet.

Ingen feil på eksisterende bad i 1 og 2 etg.

I 2021 oppdaget vi at gulv på bad som var bygget i 2016 svulmet. Det ble en forsikringssak og Dammyr Bygg AS utbedret skaden ved å rive ned alle fliser, tørke opp og legge ny membran og nye fliser vegger og gulv, mm

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Dammyr Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort noe med fukt på vaskerommet i kjeller. På bad i 2 etg. ble følgende gjort: Rev fliser på gulv og vegger inkl. påstøp som var skadeårsak. Rørlegger, demonterte og monterte utstyr. Elektriker demonterte og monterte el. Nye litex plater på vegger. Nytt listverk. Flytesparklet gulv over kabel. Membran arbeider med mansjett. Nye fliser lagt inkl. nedsenk dushjørne, fuget og silikonert. Nytt sluk i dusjhjørne.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Dammyr Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg: Rev fliser på gulv og vegger inkl. påstøp som var skadeårsak. Rørlegger, demonterte og monterte utstyr. Elektriker demonterte og monterte el. Nye litex plater på vegger. Nytt listverk. Flytesparklet gulv over kabel. Membran arbeider med mansjett. Nye fliser lagt vegger og gulv inkl. nedsenk dushjørne, fuget og silikonert.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Murer Christian Dahl AS

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom kjeller jf.dokumentasjon fra tidligere eier: Fjernet eksisterende fliser og lagt nye fliser. Sparkling/flytstøp for utbedring av fall. Selvklebende tetteband i overgang mellom sluk gulv og vegg. Selvklebende mansjett i sluk, med klemring. Sealstrip på tilførsel til toalett, avløpene og ellers alt av rørøppstikk i gulvet generelt. Vår kommentar: Selvklebende tetteband i overgang gulv/vegg løsner.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se beskrivelser ovenfor for bad i 2 etg. og vaskerom i kjeller..



3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Faglærte så vidt vi vet. Litt mangelfull dokumentasjon fra tidligere eier. Vi har noe på papir.

Beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført jf. salgsoppgaven fra før vi overtok i 2020: 2005: Drenert foran huset. Mangler dokumentasjon. 2015: Lagt ny takshingel. Hyldmo Bygg AS. Har dokumentasjon 2017: Nye vinduer. Fjeldstad bygg AS (har noe dokumentasjon på papir fra forrige eier) 2017: Oppgradering av det elektriske anlegget. Slevik elektriske og Hafslund. Dokumentasjon og samsvarserklæringer foreligger. 2018: Ny balkongdør i 1 etg. Fjeldstad bygg AS (har noe dokumentasjon på papir fra forrige eier.) 2018: Bygget terrasse /balkong i 1 etg. Mangler dokumentasjon. 2018: Nye takrenner. Blikk 1 (har dokumentasjon på papir fra forrige eier) 2018: Innstalert luft til vann varmepumpe. Energiverket og Slevik elektriske (har dokumentasjon) 2018: Drenert bak huset og på husets østside. Greåker Maskinstasjon AS (har dokumentasjon på papir fra forrige eier)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Viken Maler og Håndtverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Vask hovedhus og garasje, malt hovedhus og garasje, malt kjellervinduer, utvendig kjellerlem og undermur, byttet div. råtne bord. Har dokumentasjon

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Vann fra takrenner er tatt ut av avløpsrør og ledet ut på bakken.

Det skal ifølge tidligere eier være drenert på tre sider av huset, 2005 og 2018, men det er allikevel noe fukt i kjeller. nederst på vegger og gulv. Ikke synlig vått, men maling flasser av.

Ved store nedbørsmengder samler det seg noen vanndammer utenfor vår tomt på nordsiden av huset og på vår eiendom langs gjerdet på østsiden.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det skal ifølge tidligere eier være drenert på tre sider av huset, 2005 og 2018, men det er allikevel noe fukt i kjeller, nederst på vegger og gulv. Ikke synlig vått, litt fuktig og maling flasser av.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Greåker Maskinstasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Antar de er faglærte. Har skriftlig og bildedokumentasjon fra tidligere eier på papir. Oppgraving av masser, igjenfylling av masser, duk klasse 2, grunnmursplast, grovplanering og pukk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det skal ifølge tidligere eier være drenert på tre sider av huset, i 2005 og 2018, men det er allikevel noe fukt i kjeller. nederst på vegger og gulv.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brødrene Ødegård Maskindrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Separering av vann og avløp, nytt kloakk- og avløpsrør/ graving av spillvann og overvann: . Oppgraving fra avsatt stake og spylepunkt til grunnmur • Igjenfylling med stedlige masser. • Rør og deler. • Innmåling og innlevering av ferdigmelding til Fredrikstad Kommune. • Kabelpåvisning/gravesøknad

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Energiverket

Beskrivelse av arbeidet: Innstallerte luft til vann varmepumpe. Nibe VVM 320

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Slevik elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske knyttet til ny luft til vann varmepumpe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Comfort Arne Nilsen

Beskrivelse av arbeidet: 2021 og 2022: Kontroll og oppgradering av varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Ifølge branninspektør fra Fredrikstad kommune var peis i stue, ikke i henhold til brannforskriftene. Hadde vært sånn siden huset var nytt, men var ikke påpekt av kommunen tidligere.

Det ble en forsikringssak og vi satt inn peisinnsats og brannplate ved siden av peisinnsatsen. Avviket ble lukket av kommunen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Murerfirma Roar Kristoffersen

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisinnssats og brannplate i stue. Tilpassing av eksisterende peis Demontering av eksisterende speil Igjenmuring av eksisterende rørgjennomføring i pipestokk Montering av Jøtul Panorama med nye rør og tilkoblinger Montering av innbyggingskassetter

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Murerfirma Roar Kristoffersen

Beskrivelse av arbeidet: Peisinnssats og brannplate som nevnt ovenfor. Monterte samtidig stålpipes: montering av rehab stålpipes 150mm dim. Montering i pipe Påkobling av peisinnssats Påkobling av 1 stk feierkluge

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Slevik elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Slevik elektriske utførte flere arbeider i huset for forrige eier før vi overtok i 2020. Samsvarserklæringer foreligger. Arbeider fra 2020 - 2024: AL elektriske har: - gått gjennom det elektriske anlegget, - montert flere lamper inne, en utelampe, ekstra stikk ute på terrasse i 1 etg, - lagt opp nytt i forbindelse med nytt bad og nytt kjøkken i 1 etasje. I forbindelse med nytt kjøkken, ble nytt sikringskap satt opp i kjellernedgangen for lys og hvitevarene på kjøkkenet. Samsvarserklæringer foreligger

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Slevik Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Demonterte varmepumpe (innedel sto i stue) og monterte stikk ute der den gamle bryteren til varmepumpa stod.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja



Området langs Gressvikfloa er regulert til boligområde. Dette berører ikke vår eiendom direkte, det er flere eiendommer mellom vår og området som er regulert til boligformål.

Forskjellige utbyggere har/har hatt ønsker om å bygge boliger langs elva, fra Gressvik fergeleie og nordover mot Floabrua. Foreløpig er det så vidt vi vet kun gitt tillatelse til bygging av 2 etasjers hus ved Gressvik fergeleie. Ikke påbegynt og uvisst om/evt.når det vil bli bygget ved fergeleiet.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget terrasse foran huset i 2018. Vet ikke om det var søknadspliktig, om det evt. er godkjent. Ser ut til at terrassen er bygget like stor som tidligere/eldre terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Målt i 2018 av Norsk Radonvern. Målt over en periode på minimum 60 dager. Målt under faregrensen satt av statens Strålevern. Dermed radongodkjent av Norsk Radonvern. Dokumentasjon foreligger.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsoppgave og takst fra 2019.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Får ikke låst garasjeporten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Vi har tidligere vært i kontakt med grunneier og Fredrikstad kommune med spørsmål om de store bjørketrærne som står langs Gressvik allè. Svaret fra kommunen våren-26 er at de vil bestille en vurdering av trærnes tilstand fra en arborist.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

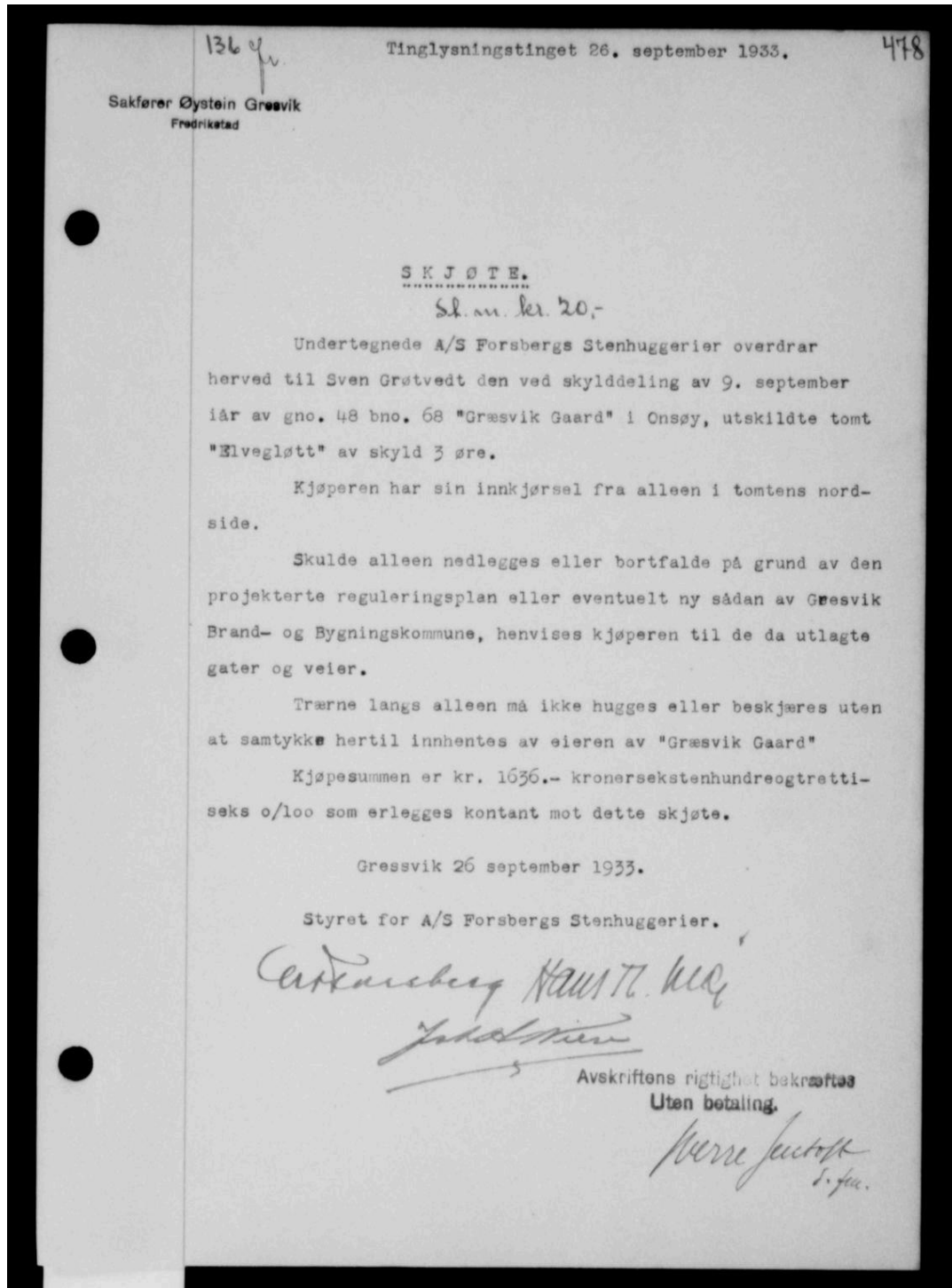
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Pantebok for Onsøy sorenskriveri 1933, Astaref: AV/SAO-A-10474/G/Ga/Gaa/L0072



{

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 48/82/0/0

Eierrepresentant: Pettersen Ellen Iren

Regningsmottaker: Pettersen Ellen Iren

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ELVEGLØT	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	48	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	82	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	680,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gressvik allé 2	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Gressvik
	1621 GRESSVIK	Grunnkrets	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147950225	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		211

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDRESEN ØIVIND	GRESSVIK ALLÉ 2	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
PETTERSEN ELLEN IREN	GRESSVIK ALLÉ 2	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.08.2026	1/1	0	kr 488,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.08.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60 ES katt Bolig	2 408 300,00 0/00	kr 3,20	01.08.2026	1/1	0	kr 7 706,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.08.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.08.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	96,00 M3	kr 38,09	01.08.2026	1/1	0	kr 4 205,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	96,00 M3	kr 12,55	01.08.2026	1/1	0	kr 1 386,00
						kr 21 781,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
17010931	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	23.10.2025	2025	97	664



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
23. Juni 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	48	Bnr.:	82	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Gressvik Alle 2					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 13.04.2026		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feing, dato: 13.04.2026		

Med vennlig hilsen

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

MURERFIRMA ROAR KRISTOFFERSEN AS

Langøyveien 138
1679 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/82664	6	SVSI	48/82	05.06.2025

Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Gressvik Allé 2 - Eiendom 48/82

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
784/25

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 04.06.2025. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 22.12.2022.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Gressvik Allé 2, 1621 Gressvik
Eiendom: 48/82/0/0
Byggetiltak: Rehabilitering av pipe

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Caroline Marie Johansen
kst. avdelingsleder byggesak

Svein A. Simensen
saksbehandler byggesak

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69306012



Eiendomsstatus, ordre 9302363

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 48	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gressvik allé 2, 1621 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	680.9 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.06.2026



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

Eiendomsrapport for 48 / 82 / 0 / 0

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

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

Avsløsningsnummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
-------------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avsløsningsnummer	Værtnummer	Værtsnavn
-------------------	------------	-----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EKER REGISTRERT PÅ ELLER I NERHETEN AV EIENDOMMEN (inn til 5 m fra eiendomsgransen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utløst	Omkrets
----	-----------	-------------------	--------	---------

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

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

Plavkingsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gressvik allé 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/82/0/0

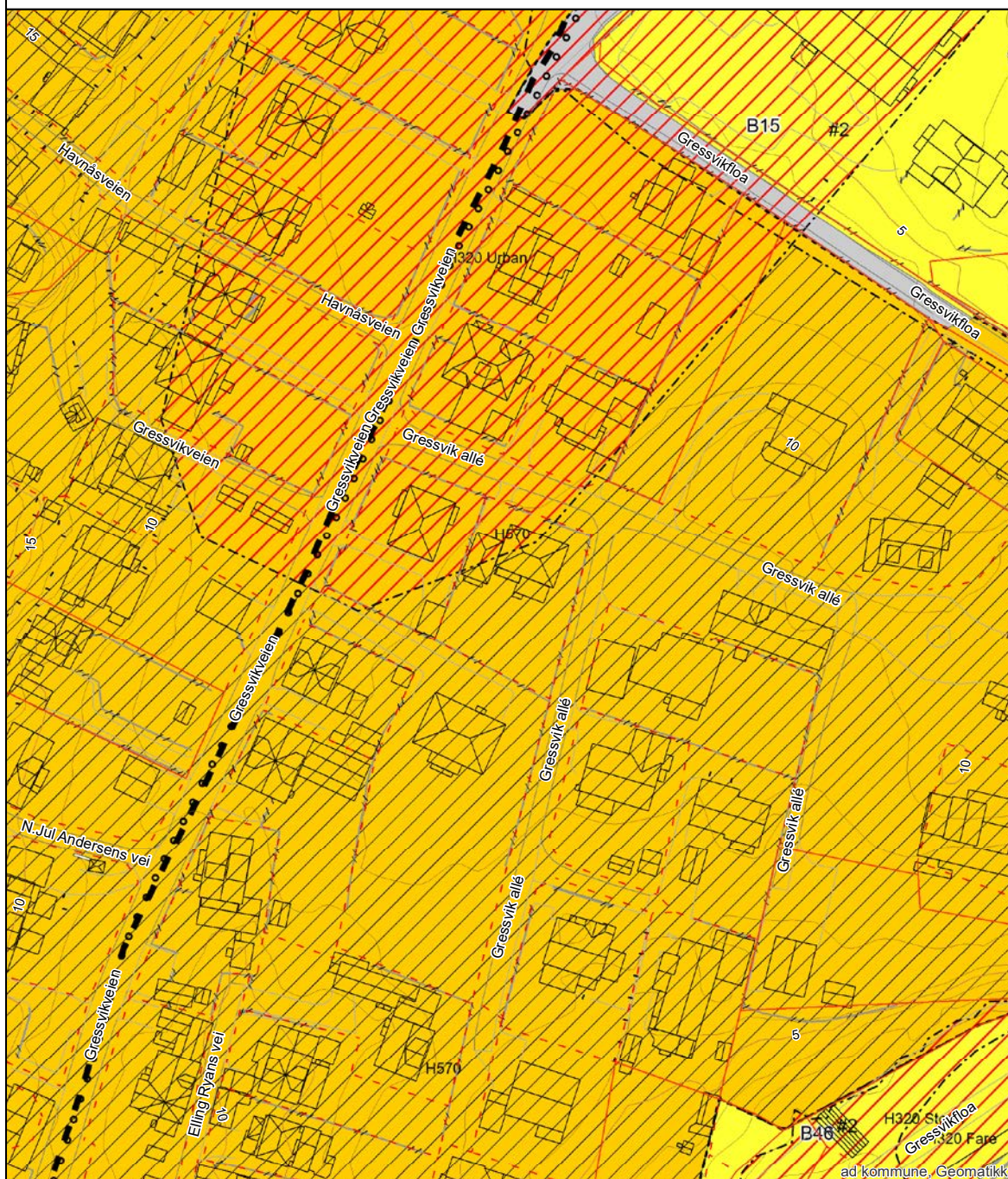
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-22



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: Gressvik allé 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/82/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-22

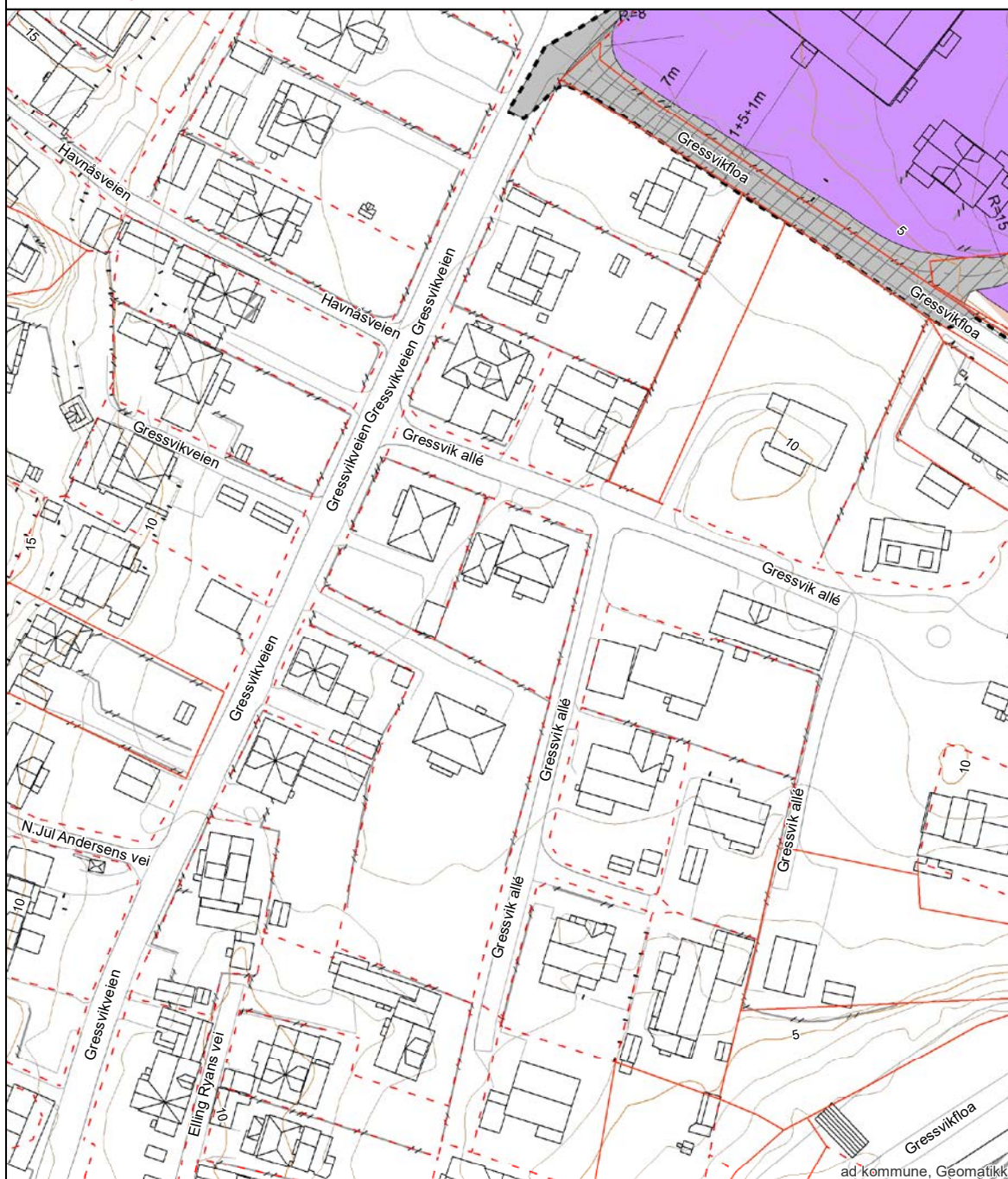


Planident:
Ikrafttreddesdato:
Plannavn:

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

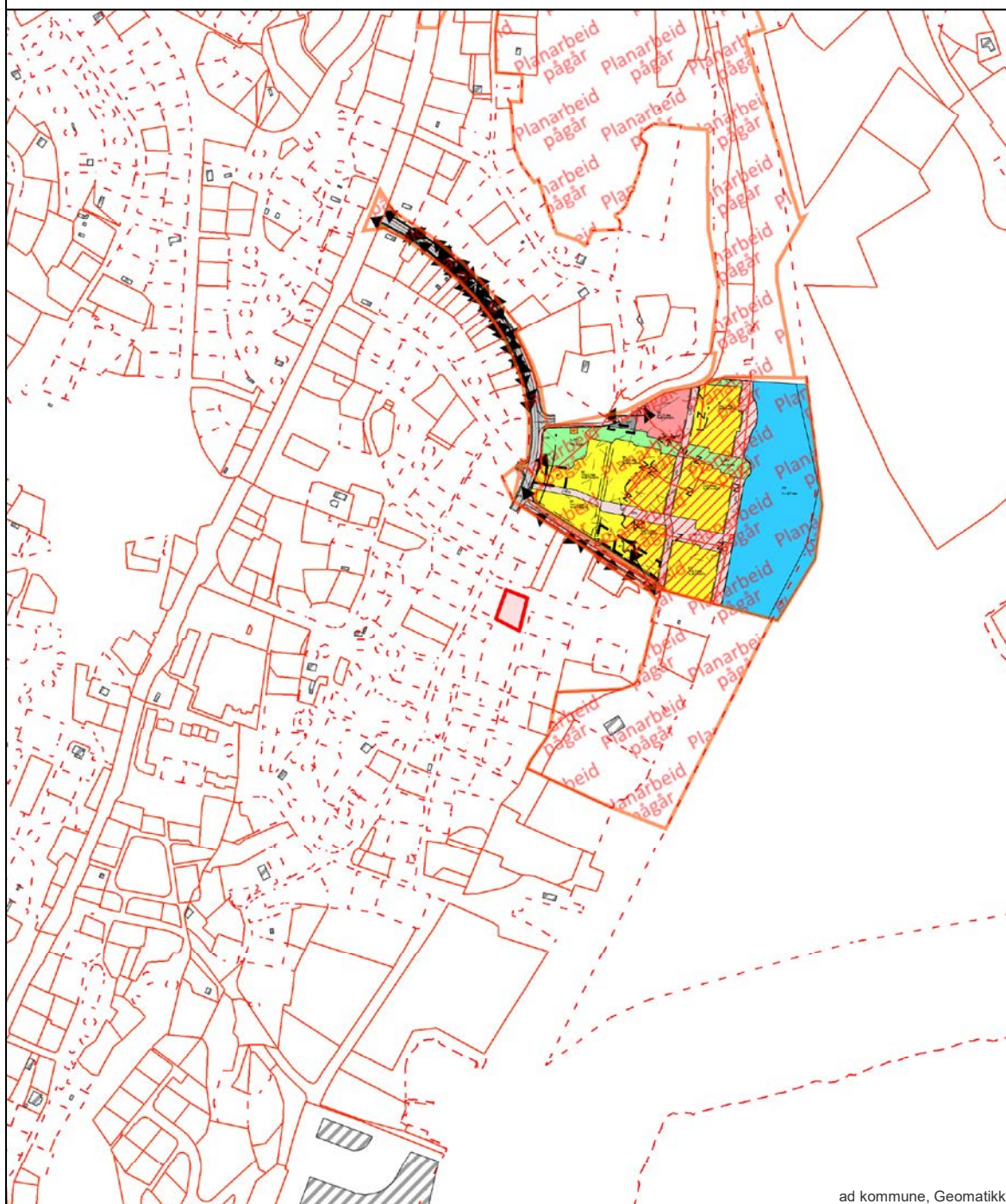
Adresse: Gressvik allé 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/82/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-22



Planident: 1072,1222
Plannavn: Gressvikfloa, felt B46, Gressvik havn

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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

Adresse: Gressvik allé 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/82/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-22



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



Matrikkelkart

Adresse: Gressvik allé 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/82/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-22



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 : 22. 6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemercode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565787.26253	609091.75664	Ikke spesifisert	24.41	Ukjent		Annet	200	0
2	6565798.34822	609070.073171	Ikke spesifisert	28.83	Ukjent		Annet	200	0
3	6565825.43759	609079.901911	Ikke spesifisert	20.95	Ukjent		Annet	200	0
4	6565818.19504	609099.552129	Ikke spesifisert	31.91	Ukjent		Annet	200	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-48/82/0

Bruksnavn	ELVEGLØT	Beregnet areal	680.9
Etablert dato	26.09.1933	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Kommunennummer	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
ØIVIND ANDRESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ELLEN IREN PETTERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	26.09.1933			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
22.06.2026	side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐	02.01.2003	680.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147950217	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147950225	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147950217: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	30.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	30.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	30.0	30.0	0.0

Bygning 147950225: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	211.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	211.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	07.12.2022	07.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	211.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	68.0	0.0	68.0	0.0
H01	1	75.0	0.0	75.0	0.0
K01	0	68.0	0.0	68.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gressvik allé	2		1621 GRESSVIK



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. juni 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 82 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Gressvik allé 2, 1621 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

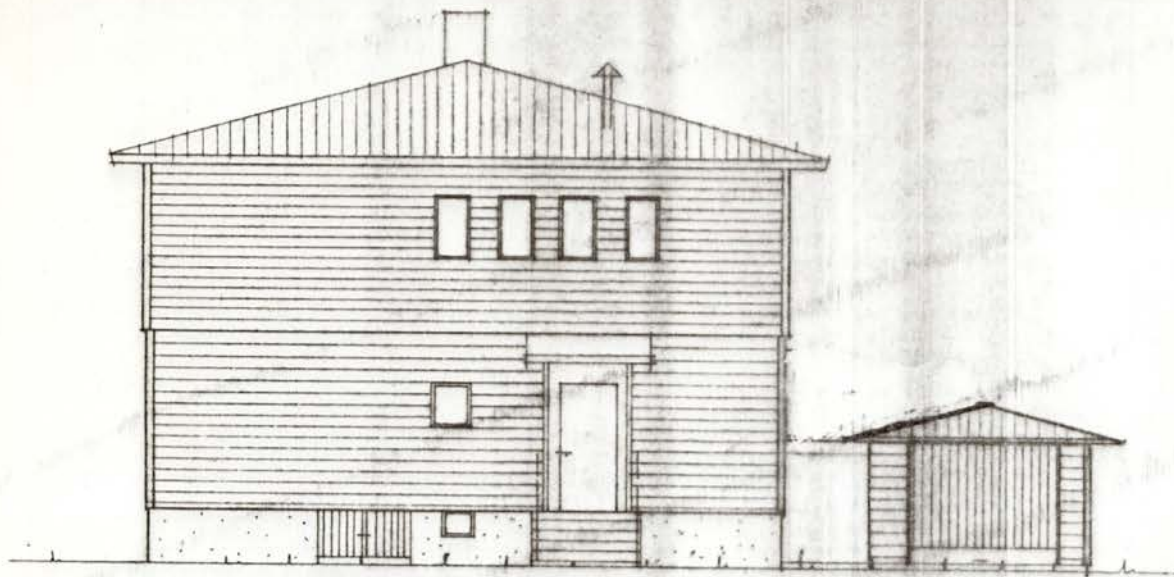
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

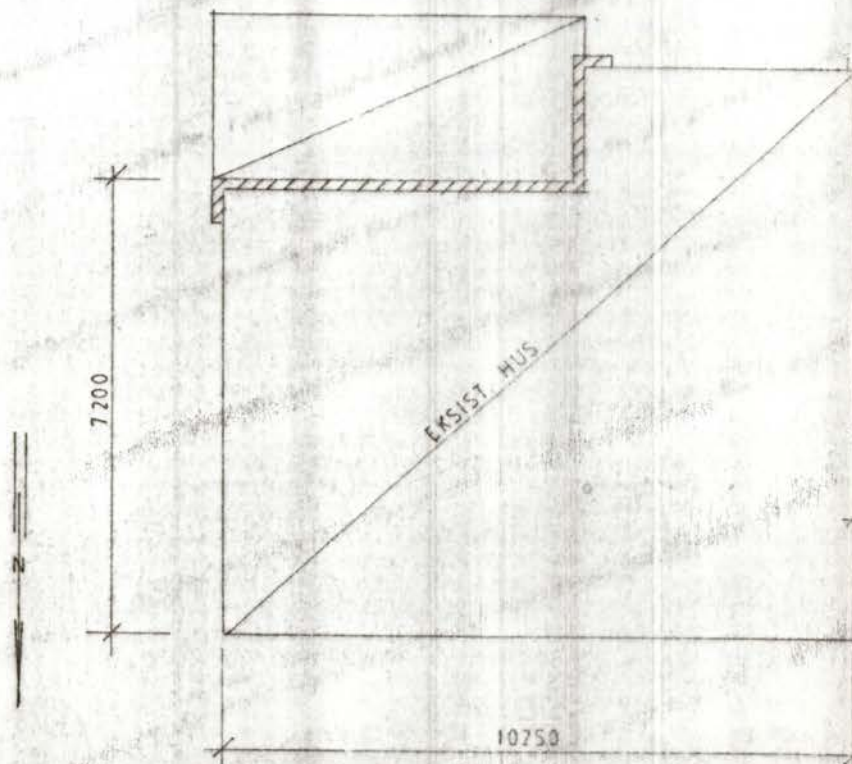
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

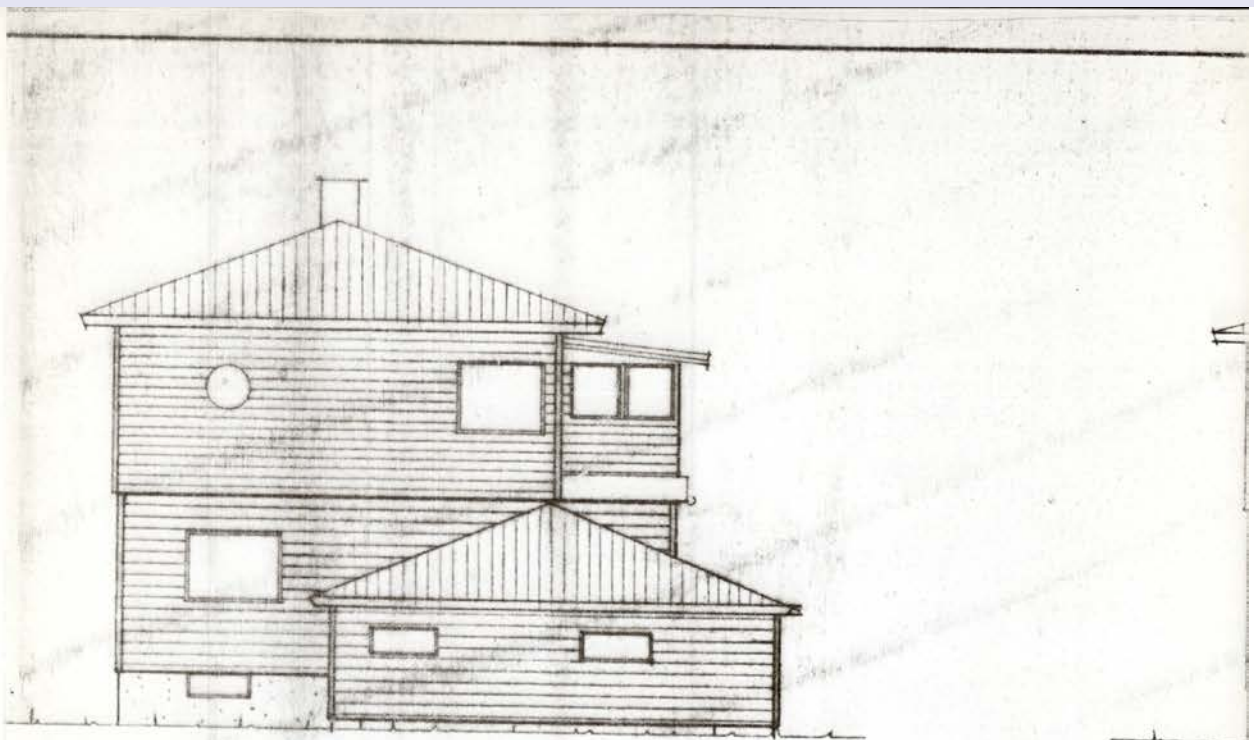
Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

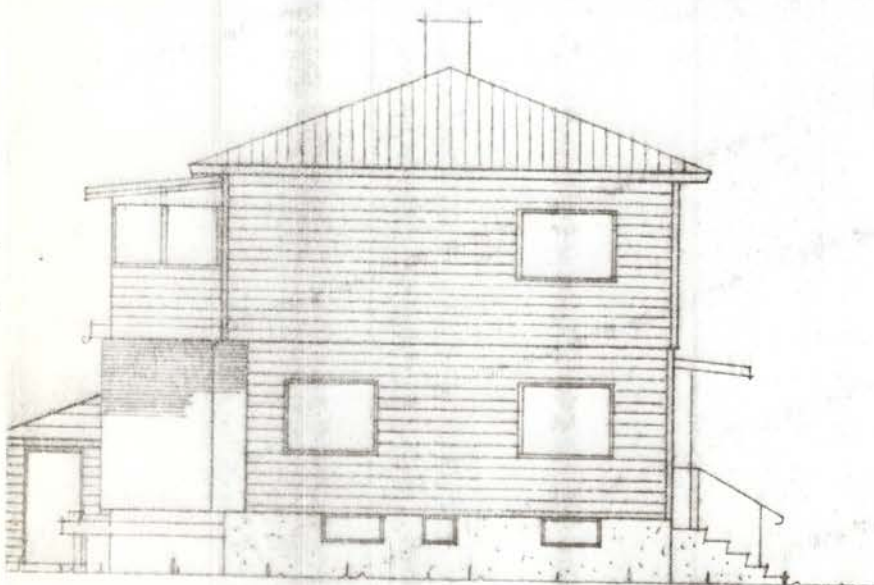


Fasade mot nord





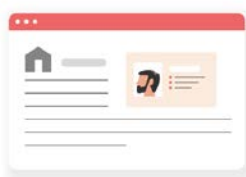
Fasade mot vest



Fasade mot öst

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: ATG2023
Matrikkel: 3107-48/82/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Ellen Iren Pettersen, Øivind Andresen



Adresse:
Gressvik Allé 2, 1621
GRESSVIK

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 21 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Samsvarserklæring	AL ELEKTRISKE AS	Elektriker	2020-08-31
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	AL ELEKTRISKE AS	Elektriker	2020-08-31
5S Rapport fra sluttkontroll	AL ELEKTRISKE AS	Elektriker	2020-08-31
Sluttkontroll Slevik 1.2	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2017-08-15
Samsvar	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2017-08-15
Sluttkontroll lav risiko.pdf	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2019-06-06
Samsvarserklæring.pdf	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2019-06-06
NELFO Samsvarserk bolig SIG.pdf	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2021-07-05
NELFO Risk sluttk lav risik.pdf	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2021-07-05
Samsvarserklæring.pdf	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2019-03-01
Sluttkontroll.pdf	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2019-03-01
Samsvar	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2018-12-28
Sluttkontroll Slevik 1.2	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2018-12-28
Sluttkontroll Slevik 1.2	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2018-09-20
Samsvar	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2018-09-20
Samsvar	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2018-04-05
Sluttkontroll Slevik 1.2	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2018-04-05
Samsvar	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2017-11-28



Boligmappa

Post og besøk:

Postboks 2020 Sletta
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 12 400
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sluttkontroll Slevik 1.2	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2017-11-28
Samsvar	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2017-10-03
Sluttkontroll Slevik 1.2	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2017-10-03

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

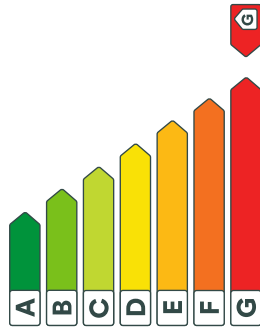
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Energiattest



Adresse		
Dato for energimerking	06.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-320157
Bygningstype	Småhus	Bygningnummer 147950217
Gårdsnummer	48	Brakkenummer 82
Seksjonsnummer	—	Brakkeseksjonsnummer —



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energieffektivitet, der ulike energieffektive (fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt, beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår	1936	Bygningstype	Enebolig
Braksareal	210,0 m²	Oppvarmet braksareal	165,0 m²
Oppvarmet etasje	2	Bygningsetasjer	Tre
Oppvarming	Varmpumpe, Ved		
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon		



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energieffektive (fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Pr. KVM pr. år
365,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
358,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år
59 224 kWh



Detaljer

Bygningsform	Nei	Vegger	Nei
Vindu	Nei	Gulv	Nei
Takkonstruksjon	Nei	Ytterdør	Nei
Energibruk	Nei	Lekkagetall	Nei
Solceller	Nei		



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etersisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Randsonisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebelteag kan utbedres ved å isolere beltelaget i randsonen. Uvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el-apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere utbryter på motorvarmer

Det monteres utbryter (koblingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsnelleanlegg

Snøsnelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsnelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og luftføler i luften. Snøsnelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Isolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rømtett, rørbeind, ventiler, pumpehus etc som er isolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringspulver. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket lufttemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus



Skann koden for
mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

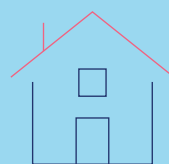
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert bolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 295 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for

enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Egenandel på 6/8000 (avhengig av boligtype) påløper ved 10 timers advokatbistad, tvist eller innhenting av takstrapport

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187

Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Produktarket er gyldig fra 1. februar 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Gressvik allé 2, 1621 GRESSVIK

Gnr 48, bnr 82, i Fredrikstad kommune.

Oppdragsnr. 5340260167

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Mette Ledang
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 416 12 419
E-post: mette.l@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
Nygaardsgata 39, 1607 FREDRIKSTAD