



Velkommen til

Solveien 21,
1624 Gressvik

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Solveien 21,
1624 Gressvik

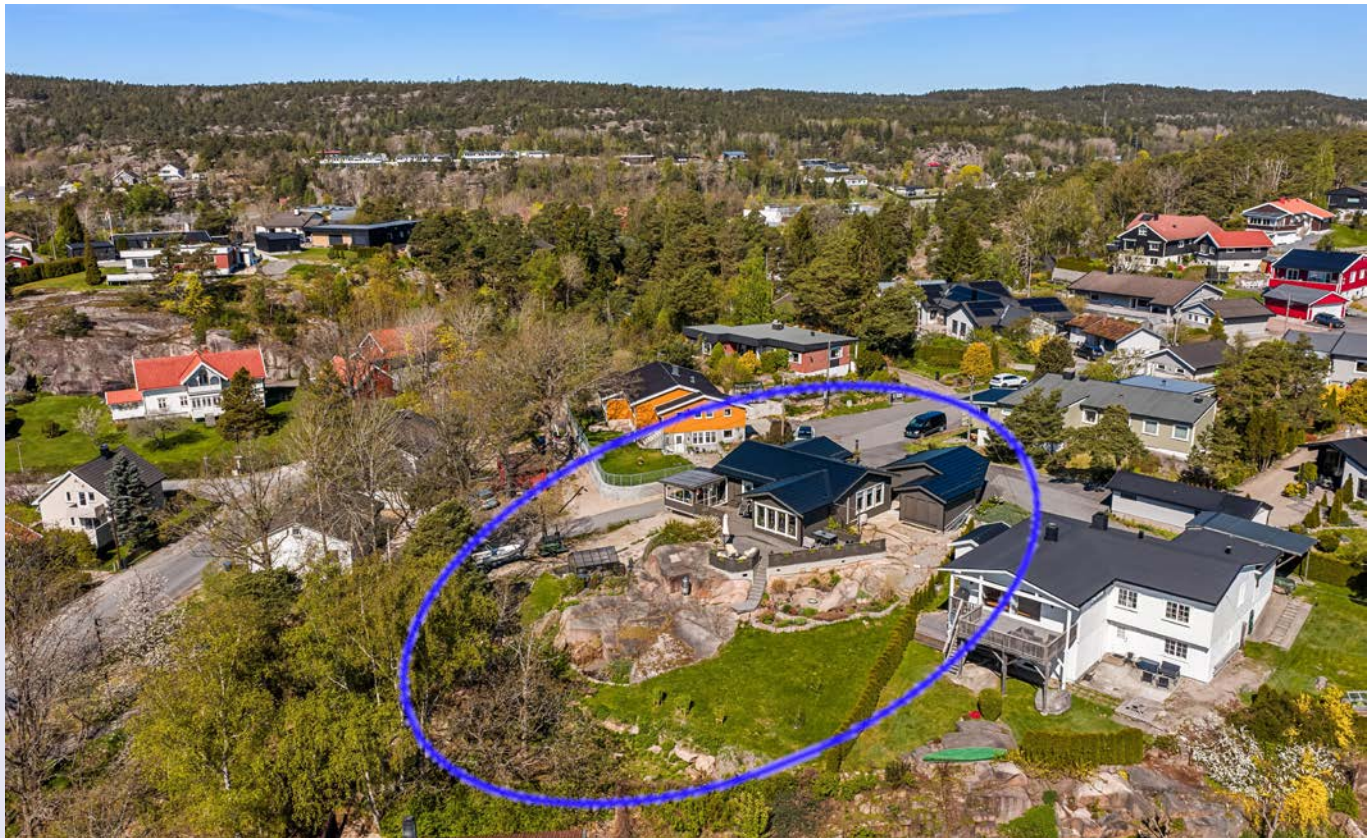
Betydelig oppgradert enebolig | Ny garasje 2024 m/ elbillader | Innglasset hagestue og 3 soverom

Velkommen til Solveien 21! En betydelig modernisert enebolig med stor eiertomt i et etablert og familievennlig nabolag.

Beliggenheten på denne flotte eneboligen bærer sitt gatenavn med rette! Her får du sol fra tidlig om morgenen og til langt ut på kvelden. Eneboligen er renoveret og tilbygget og er en flott bolig med moderne overflater og løsninger. Ny garasje i -24 med masse lagringsplass. Store markterrasser mot øst, syd og vest samt hagestue. Den store tomten er nennsomt opparbeidet med staudebed, plen, drivhus med mer og innbyr til uteliv.

- Nybygget, frittstående garasje (2024) med elbillader
- Kjøkken (2019) med komposittbenkeplate og integrerte hvitevarer
- Flislagt bad (2019) med gulvvarme og dobbel servant
- Solrikt/utsikt

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	5 900 000
Omkostninger	kr	148 850
Total pris inkl. omkostninger	kr	6 048 850

BRA Total/BRA-i	158/118 m ²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1962
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Solveien 21, 1624 GRESSVIK

Registerbetegnelse

Gnr. 45, bnr. 270 i Fredrikstad kommune.

Adkomst

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Solveien, en rolig og etablert boliggate mellom Ørebekk og Gressvik. Her bor man tilbaketrukket fra byens puls, men med alt som trengs i hverdagen innen kort rekkevidde. Til fots når man enkelt både Hurrød skole og Gressvik ungdomsskole, i tillegg til flere barnehager. Det gjør morgenlogistikken enkel og trygg.

Både Ørebekk og Gressvik har flere dagligvareforretninger, byggevare, apotek og servicefunksjoner som legekontor og frisør. På Gressvik sentrum er det nyoppført boligblokk med bakeri, gavebutikk, spisested og ikke minst nytt bibliotek på gateplan. På Gressvik Torv finner du også flere klesforretninger, skoforretning med mer. Nærområdet byr på gode bussforbindelser og byfergen har anløp ved Bruket som er 3 minutter til fots fra Gressvik Torv. På Ørebekk er det også fiskebutikk hvor du også kan kjøpe nydelige snitter og baguetter eller sette deg ned og spise dagens middagsrett.

For den turglade byr Gressvik på et rikt utvalg av opplevelser. Gressvikmarka har et stort nettverk av stier som passer for både gå- og løpeturer. Et yndet turmål er Sprinklet, der Røde Kors-hytta serverer vafler på søndager i sesongen. I tillegg starter den flotte Onsøystien på Gressvik, en kyststi som tar deg med til perler som badeplassene Faratangen og Djupeklo.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 158 m²

TBA: 88 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 22 m² Garasje, bod, krypkjeller

1. etasje

BRA-i: 96 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

88 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 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.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

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

Ikke målbare arealer

Drivhus. Konstruksjonen er ikke tilstandsvurdert eller oppmålt.

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. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Parkering

Parkering i garasje. I tillegg er det parkering på egen asfaltert gårdsplass og på gruset plass på tomten.

Standard

Eiendommen ble kjøpt som et renoveringsobjekt og eier har gjort omfattende arbeider på både tomten og selve boligen. Tomten ble ryddet for trær og jordmasser. Nederste del av tomten er planert ut og her er det plen med bærbusker. Denne delen har adkomst bl.a. fra terrassen via tretrapp. De terrasserte bedene er beplantet med stauder. I tillegg er det opparbeidet gruset plass og innkjøring ved garasjen som ligger i underetasjen og det er også drivhus på tomten.

Eneboligen er renoverert og tilbygget slik at stuen er utvidet og det er nytt inngangsparti. Eier har

etterisolert, alle vinduer og dører er byttet, nytt tak, alle overflater inne er byttet og det er himling med downlights i alle rom.

Entré/vindfang:

Det er bygget trapp og liten terrasse ved inngangspartiet. Vindfanget/entreen har flislagt gulv med varmekabler og det er montert skyvedørgarderobe med speilfronter. Her får du plass til yttertøy og sko, og rommet virker ryddig og innbydende.

Fra vindfanget er det gang videre inn i boligen.

Soverom:

De 3 soverommene har alle moderne overflater. På hovedsoverommet er det skyvedørgarderobe, i tillegg er det plass til kommoder. De to andre rommene er gode enkeltrom med plass til både seng og skrivepult. Det er montert måltilpassede plissegardiner på alle vinduer og de 2 rom som har sydvendt beliggenhet har i tillegg utvendig solskjerming med screens.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2019 og har flislagte overflater med elektriske varmekabler i gulvet. Lekkert med store beige fliser og sorte innredning og detaljer. Godt med skap/skuffeløsning, hans og hennes servant samt speil med integrert belysning. Dusjnise med sotete glassdører og elvestein på gulvet. "Vaskerommet" er smart skjult bak skyvedører på badet.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2019 har en stilren innredning med glatte, mørke fronter og en benkeplate i kompositt. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskuff, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilatoren har avtrekk ut og det er montert kjøkkenvakt. Stekeovnen er montert i høyskap, det er masse benkeplass og over denne er det montert fliser. Spiseplassen er plassert ved kjøkkendelen og de 3 østvendte vinduene har måltilpassede plissegardiner som solskjerming.

Stue:

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning der stuedelen er plassert mot syd og har store vindusflater samt utgang til markterrassen. Siden boligen ligger høyt så er det ingen innsyn fra naboer. Her er det fin plass til sofagruppe og stoler. Det er montert luft til luft varmepumpe. I tillegg så er det lagt varmefolie på gulvet.

På de sydvendte vinduene er det montert utvendig screens.

Markterrasse/hagestue/veranda:

Utenfor stuen strekker det seg en terrasse på hele 88 kvadratmeter på 3 sider av boligen. Her kan du velge mellom å sitte i solen eller trekke deg tilbake i skyggen og det er rikelig med plass til flere sittegrupper for ulike anledninger. En del av terrassen er innglasset til hagestue og videre fra denne er det veranda som er vendt mot vest. Deler av terrassen har rekkverk og plantekasser.

Kjeller:

Det er adkomst til kjeller både via garasjen i underetasjen og fra gangen i 1. etasje. I kjelleretasjen finnes en garasje og en bod, som gir gode lagringsmuligheter. Det er også en krypkjeller under deler av boligen.

Overflater:

Gulv: Fliser i entré og på bad. For øvrig laminat.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

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.

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

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

Kjeller: Garasje, bod og krypkjeller.

Eiendommen disponerer en frittstående garasje på 40 m².

Det foreligger ikke byggetegninger fra Fredrikstad kommune. Det vites ikke om boligen er endret ut ifra de opprinnelige, godkjente byggetegningene. Det foreligger plantegninger fra tidspunktet da dagens eier overtok boligen i 2018, samt godkjente byggetegninger av fasade og tilbygg datert 08.05.2018.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. For ytterligere opplysninger se under Ferdigattest/brukstillatelse.

Byggeår

1962

Bebyggelse

Eiendommen består av enebolig og en frittstående garasje

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Kenneth Gressløs

kenneth@witek.no

994 82 201

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 29.04.2026

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.04.2026.

Bygning:

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og betydelig modernisert i perioden 2018–2024. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og fasaden har liggende bordkledning fra 2020.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betongdekke, og kjelleren har støpte gulv på stedlige masser. I rom under terreng er gulvet av betong og veggene av betong/mur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, etablert mot fjellgrunn med synlig fjell. Byggegrunnen består av fjell. Dreneringen er fra 2019.

Tak:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, lagt i 2020, med synlig rupanel som undertak. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål, fra 2020.

Vinduer:

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2018, med utvendige screens montert på vinduer mot syd/vest. I kjellerbod og krypkjeller er det malte trevinduer med 2-lags koblet glass.

Dører:

Bygningen har en malt hovedytterdør fra 2019 og en PVC skyvebalkongdør med 2-lags glass fra 2018. Innvendig har boligen malte glatte dører. Garasjen i kjelleren har en vippeport av tre.

Trapper/adkomst:

Utvendige trapper i trekonstruksjon. Innvendig har boligen en lakkert tretrapp.

Balkong/terrasse:

Fra stuen er det utgang til en terrasse oppført i trekonstruksjoner, hvorav deler er innglasset.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør) fra 2019, med stoppekran i kjeller og fordelerskap i krypkjeller. Avløpsrør er av plast, fornyet i 2019, med stakeluke i krypkjeller. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2019 og plassert i krypkjeller.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har elektrisk styrt vifte, og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Garasje: Garasjen er bygget i 2024. Den har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med stål/aluminiumsplater. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt en separat sidedør.

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

TG2:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Vinduer - kjeller
- Utvendig - Garasjeport
- Innvendig - Etasjeskiller 1. etasje
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Krypkjeller
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Etasje Bad - Overflater vegger og himling
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

Sprekk i en flis ved toalett.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad helt fra grunnen av alt annet enn elektrisk er utført av eier og kan dokumenteres med bilder.

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

Ja.

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

Ny membran på "litex" veggplater og påstøp gulv 4 strøk. 2 nye sluk, alt utført av eier og kan dokumenteres med bilder

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

Ja.

Ved påbygg stue ble det funnet angrep av stokkmaur ved veranda dør, dette ble fjernet av skadedyrkontroll. Skadet treverk ble byttet ut. kan dokumenteres med bilder.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ved påbygg stue ble det funnet angrep av stokkmaur ved veranda dør, dette ble fjernet av skadedyrkontroll. Skadet treverk ble byttet ut. kan dokumenteres med bilder

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: 2018-2020. Full renovering. etterisolering, nye vinduer, 2 påbygg, ny kledning, nytt tak

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller

tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ca 100m2 terrasse, Utestue, trapper, Ny garasje bygget i 2025

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

Ja.

Huset står på fjell, det er litt vanninntrenging i krypkjeller. Det er ny drenering rundt huset.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: All masse rundt huset er skiftet ut, drensrør og ny masse tilført og planert

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Nye drensrør og ny masse rundt huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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?: 2020

Firmanavn: Even O Jensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vanninntak og bunnledning

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i hele huset. Rør i rør

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Pipe og ildsted er fjernet

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Storm elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg i hele husets hovedetasje

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

Ja.

Full renovering, 2 påbygg. terrasser, utestue, parkering, ny garasje, drivhus, støttemurer, blomsterkasser og bed, opparbeiding av plen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Fasadeendring og påbygg godkjent av kommunen, garasje ikke søknadspliktig

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

Tinglyst avtale med naboen om plassering av garasje

Eier

Eier

Jan Vidar Hansen og Kari Holter Hansen

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1050.3 m²

Beskrivelse av tomten

Tomten ligger på enden i veien, høyt i terrenget og her er det både flott utsikt og gode solforhold fra morgen til kveld. Asfaltert gårdsplass og adkomst. Store markterrasser mot syd. Eier har opparbeidet hagen med terrasserte blomsterbed og trapp ned til plenarealet. Drivhus følger også med. Det er gruset med plass til flere biler.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 900 000,-
Omkostninger	Kr 148 850,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 6 048 850,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 147 500.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 148 850.

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 26 967 pr 2026

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

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 741 622 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 966 489 for år 2024

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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.

Velforening

Eiendommen er pliktig medlem i en velforening/huseierforening. Medlemskapet er pålagt gjennom tinglyst bestemmelse.

Forsikringsselskap

Bolig er fullverdiforsikret.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra opprinnelig byggeår ifølge kommunen. Dette er ikke uvanlig sett i lys av boligens byggeår.

Det er utstedt ferdigattest for Tilbygg og fasadeendring den 02.09.2020. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Selger opplyser at garasje er oppført iht. nye regler uten søknadsplikt. Det foreligger derfor ikke ferdigattest på bygget. Selger har innhentet godkjenning fra eier på tilstøtende grunneiendommer om oppføring av bygg nærmere enn 1 meter fra tomtengrense. Dette gjelder fra Fredrikstad kommune (veigrunn) og naboeiendommen mot øst. Dokumentasjon ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Fredrikstad kommune er 9.8.24 varslet i brev form at garasjen er ferdig oppført.

Terrassen er vesentlig utvidet, og deler av terrassen er overbygget og innglasset. Dette er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuelle nødvendige godkjenning er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller eventuelt få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving, krav om omsøking og ileggelse av overtreddelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform på ovennevnte forhold fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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 omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 (plan-ID 913), vedtatt 15.06.2023.

Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i uregulert område.

Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, 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

Denne boligen er radonmålt 2021 iht. vedlagt rapport datert 03.01.2022 og verdiene på målingstidspunktet har en årsmiddelverdi på 162 Bq/m³. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Heftelser

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

3107/45/270:

19.05.1954 - Dokumentnr: 301888 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: NORSK BRÆNDESELOLJE AS

TIL 1 TIL 2 MÅL

Overført fra: Knr:3107 Gnr:45 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Meglers kommentar: Ut i fra de undersøkelser megler har utført gjelder denne bestemmelsen ikke denne eiendommen og har derfor ingen praktisk betydning.

09.04.2010 - Dokumentnr: 254079 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Med flere bestemmelser

09.04.2010 - Dokumentnr: 254079 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Med flere bestemmelser
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

23.03.2026 - Dokumentnr: 323946 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:45 Bnr:282
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Meglers kommentar: Gjelder plassering av garasje.

Se vedlegg i salgsoppgaven.

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

Legalpant

Kommunen har legalpant jf. Lov om panterett § 6-1.

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter pt. følgende leverandør til tv-/bredbåndssignaler: ???
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

Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske kabler og varmefolie.

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.

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.

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 kan være 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

E

Energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E. 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 næringseiendom. 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 salgsubjektet 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, salgsubjektet, 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 hjemmelsoverføring 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 21.08.2024 utført av Kenneth Gressløs

Selgers egenerklæring datert 16.04.2026

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 for tilbygg/fasadeendring
Godkjente bygningstegninger for ovennevnte
Servitutter vedr BESTEMMELSE OM GJERDE og BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN datert 09.04.2010.
Servitutter vedr BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE datert 23.03.2026.
Energiattest
Erklæring fra Fredrikstad kommune vedr garasjeplassering.

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

Følgende dokument er innhentet men ikke medtatt som en del av denne salgsoppgaven: Servitutt vedr FORKJØPSRETT som er tinglyst dato 19.05.1954.

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.

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.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

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

Provisjon 0,85% forutsatt salgssum
Digital markeds pakke Fredrikstad kr 23 095,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Visningshonorar pr stk kr 3.500,-

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 strømlleverandør vedr. formidling av strømvavtale.

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
- Söderberg & 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@eiendomsmegler10a.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.

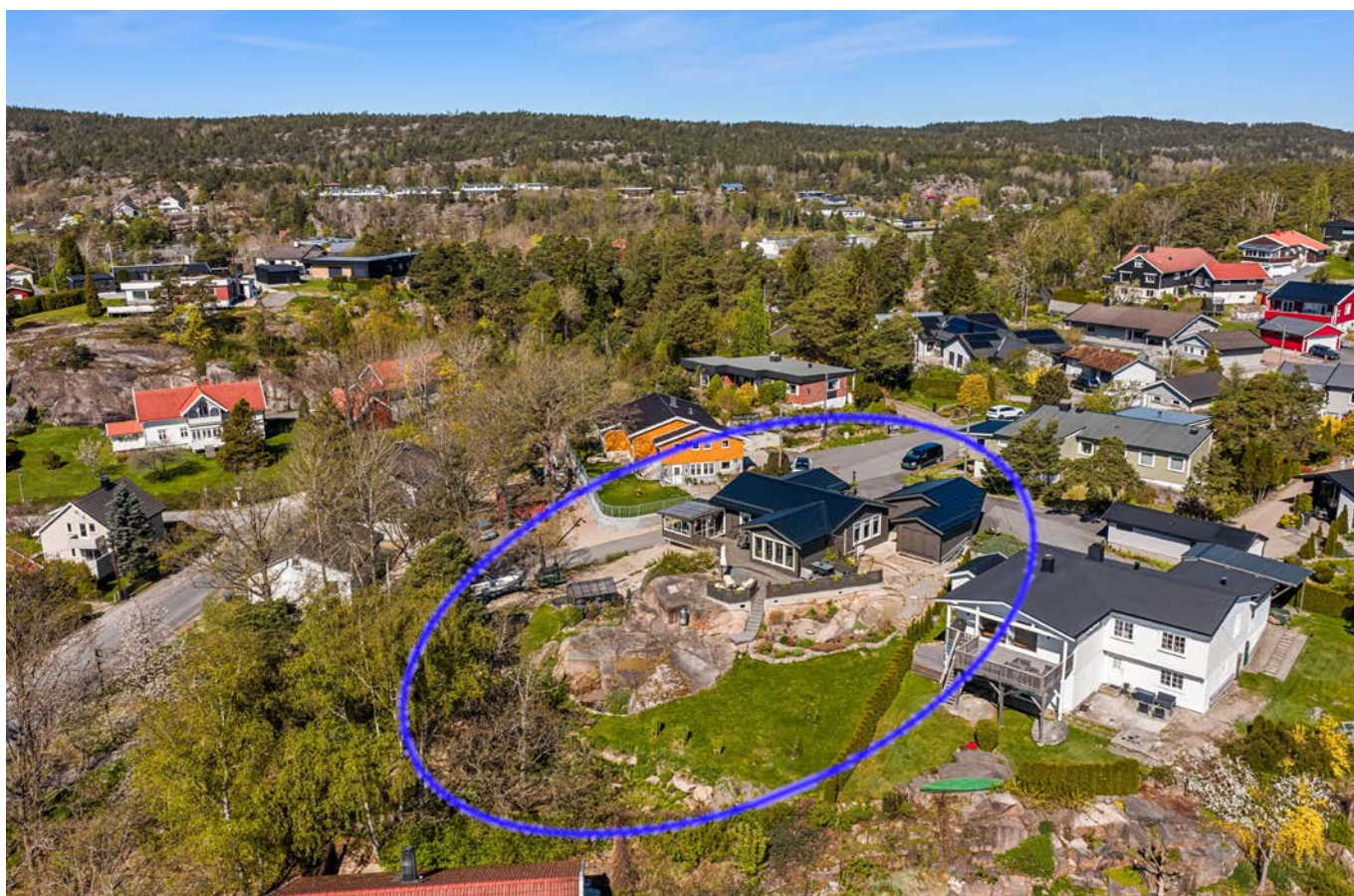
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

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





Velkommen til Solveien 21!



Flott opparbeidet hjørnetomt med gode sol og utsiktsforhold.



Eneboligen er betydelig modernisert, med nytt tak, etterisolert, ny kledning og nye vinduer installert i perioden 2018-2020.



Sentralt beliggende mellom Ørebekk og Gressvik. Gangavstand til skole og Gressvik Torv.



Gårdsplassen er asfaltert og det er staudebed. Koselig liten terrasse ved inngangspartiet.



Overbygget inngangsparti med utvendig trapp i trekonstruksjon.



Romslig entré med flislagt gulv med varmekabler og skyvedørgarderobe med speilfronter.



Hovedytterdøren ble skiftet i 2019 og har elektronisk kodelås.



Stuen og kjøkkenet danner et sosialt og åpent allrom med gjennomgående laminatgulv.

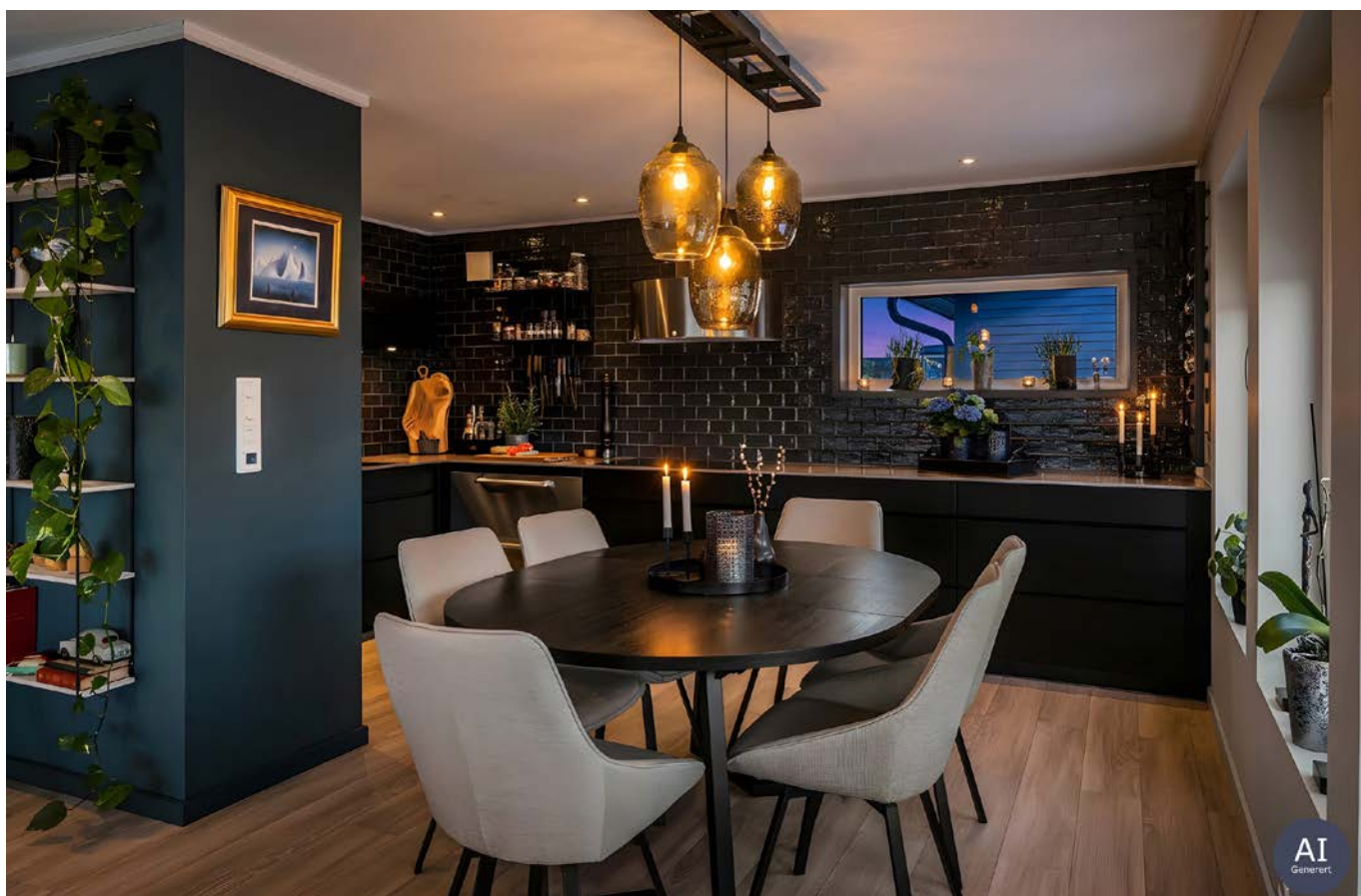


Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse via en skyvedør i PVC fra 2018.





Flotte uteplasser og hagestue.





Den åpne løsningen gir god plass til en romslig spisegruppe i kjøkkendelen av rommet.



I vinduene ved spiseplassen er det måltilpassede plissegardiner.



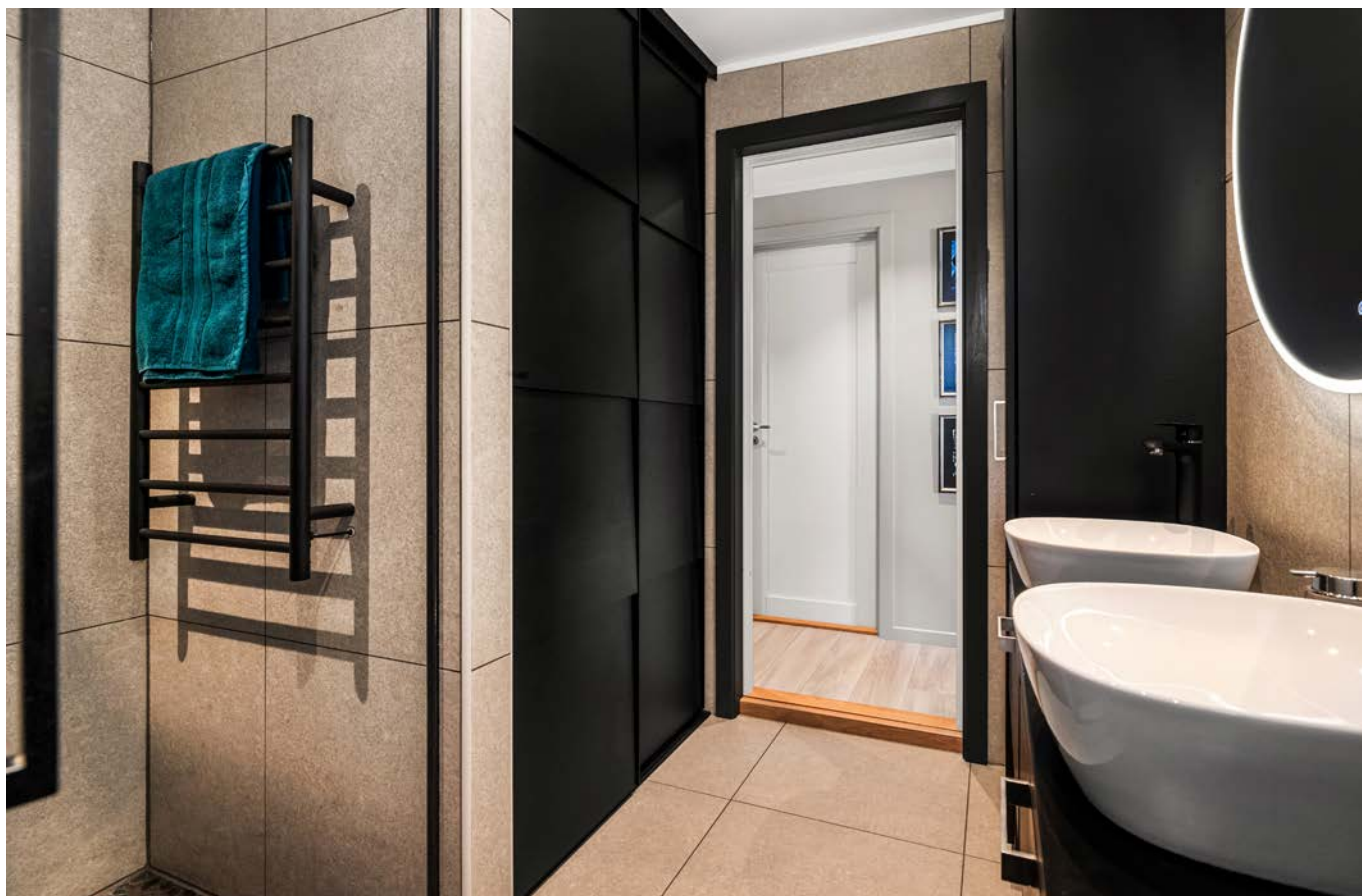
Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.



Fra spiseplassen er det kort vei til både sofakroken og matlagingen.



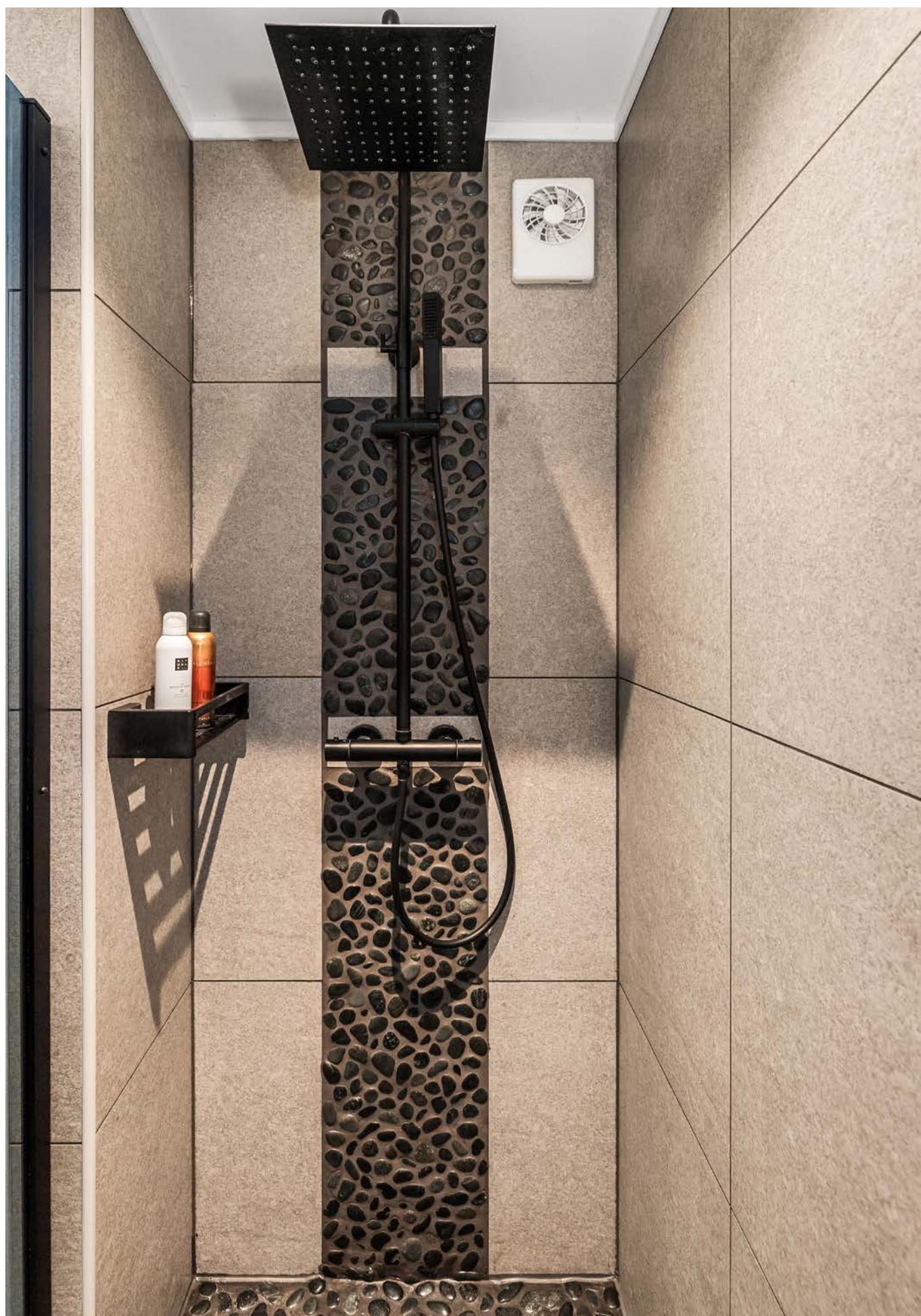
Ukonvensjonell kjøleskapløsning med 2 kjøleskuffer.



*Delikat bad med praktiske oppbevaringsløsninger.
Oppgradert i 2019.*



*Sjekk den smarte "vaskeroms"-løsningen bak skyvedøren
til høyre i bildet.*



Dusjsonen har en dekorativ detalj med natur- og elvestein på gulv og vegg.



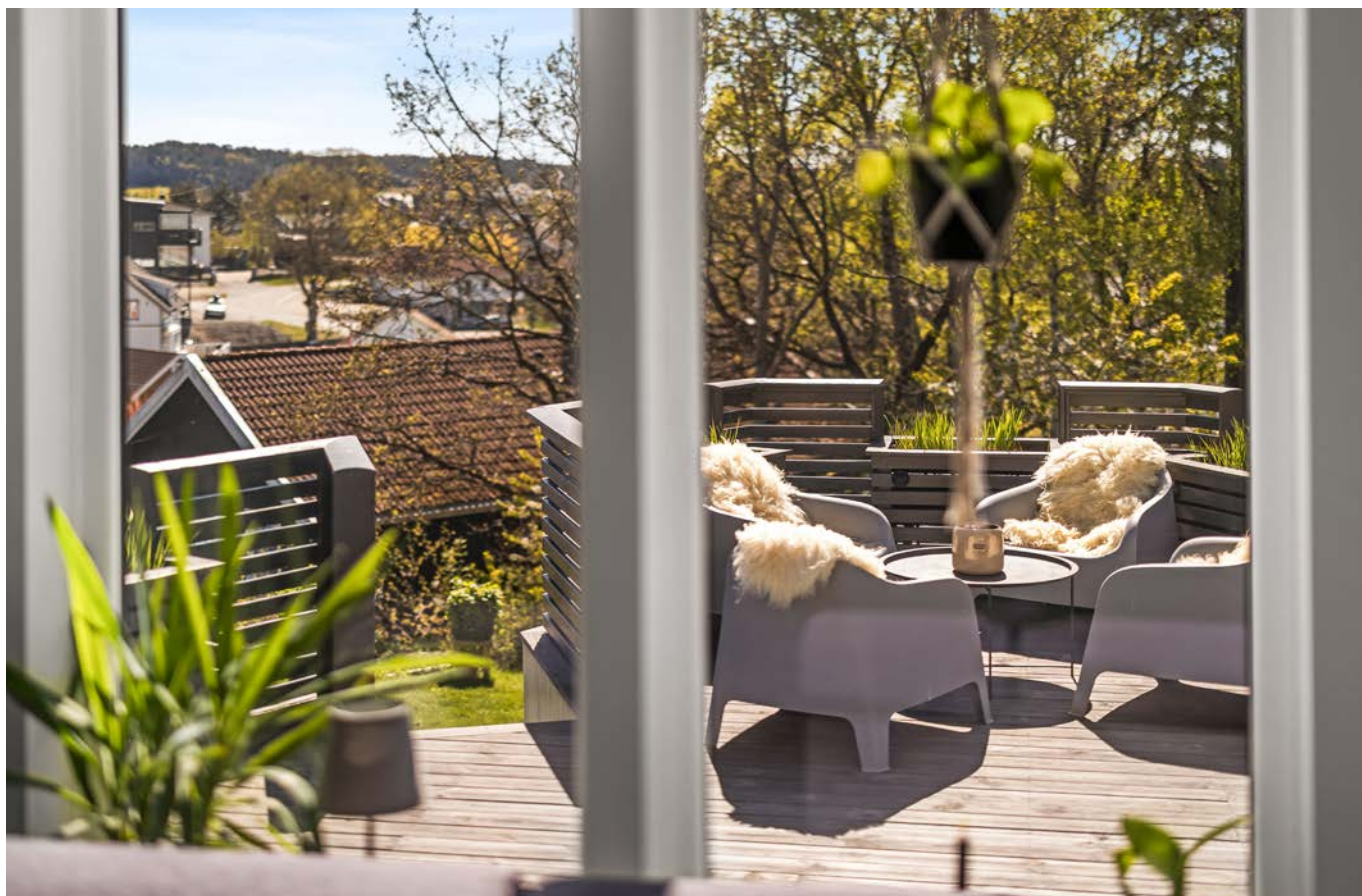
Boligen har tre soverom i hovedetasjen. Her er ett av dem, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Det tredje soverommet, ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Alle soverommene har laminat på gulvet og malte veggflater. Her soverom nr 2 som også fungerer som hjemmekontorløsning og gjesterom.



Utsikt fra stuen mot uteplassen.



Uteområdet er pent opparbeidet med en kombinasjon av tredekke og beplantning.



Flere usjenerte sittegrupper rundt på eiendommen.



Den store terrassen strekker seg rundt store deler av boligen.



Her er det god plass til en romslig sittegruppe, beskyttet for vær og vind.



Den innglassede delen av terrassen forlenger utesesongen og gir en lun uteplass.



På endeveggen mot vest er det også en fin veranda hvor en har kveldssol og fint utsyn over nærområdet.



Uteplassen mot øst. I bakgrunn sees garasjen.





På tomten er det også et drivhus for den med grønne fingre.





Utsikt fra eiendommen mot grøntområder og nabolaget.



Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Gressvik, med nærhet til både servicetilbud, skoler og turområder.



Ny, frittstående garasje på 40 m² ble bygget i 2024, og har elektrisk leddport.



Under hagestuen finnes den opprinnelige garasjen.

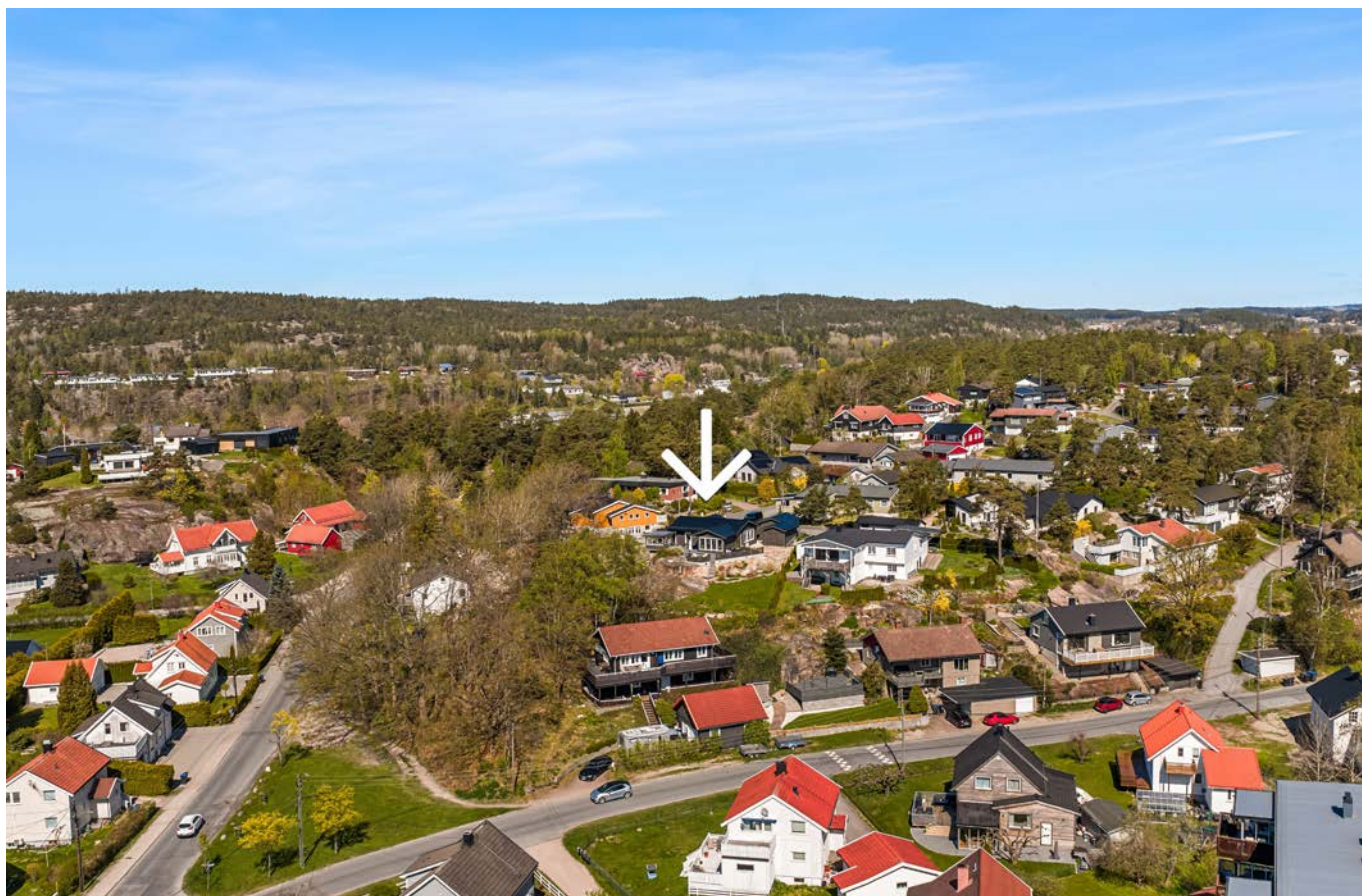


Fra Gressvik er det kort vei med bil eller buss inn til Fredrikstad sentrum.



Nærområdet består i all hovedsak av eneboliger på tomter med gode grøntarealer. Blindvei uten gjennomkjøring.

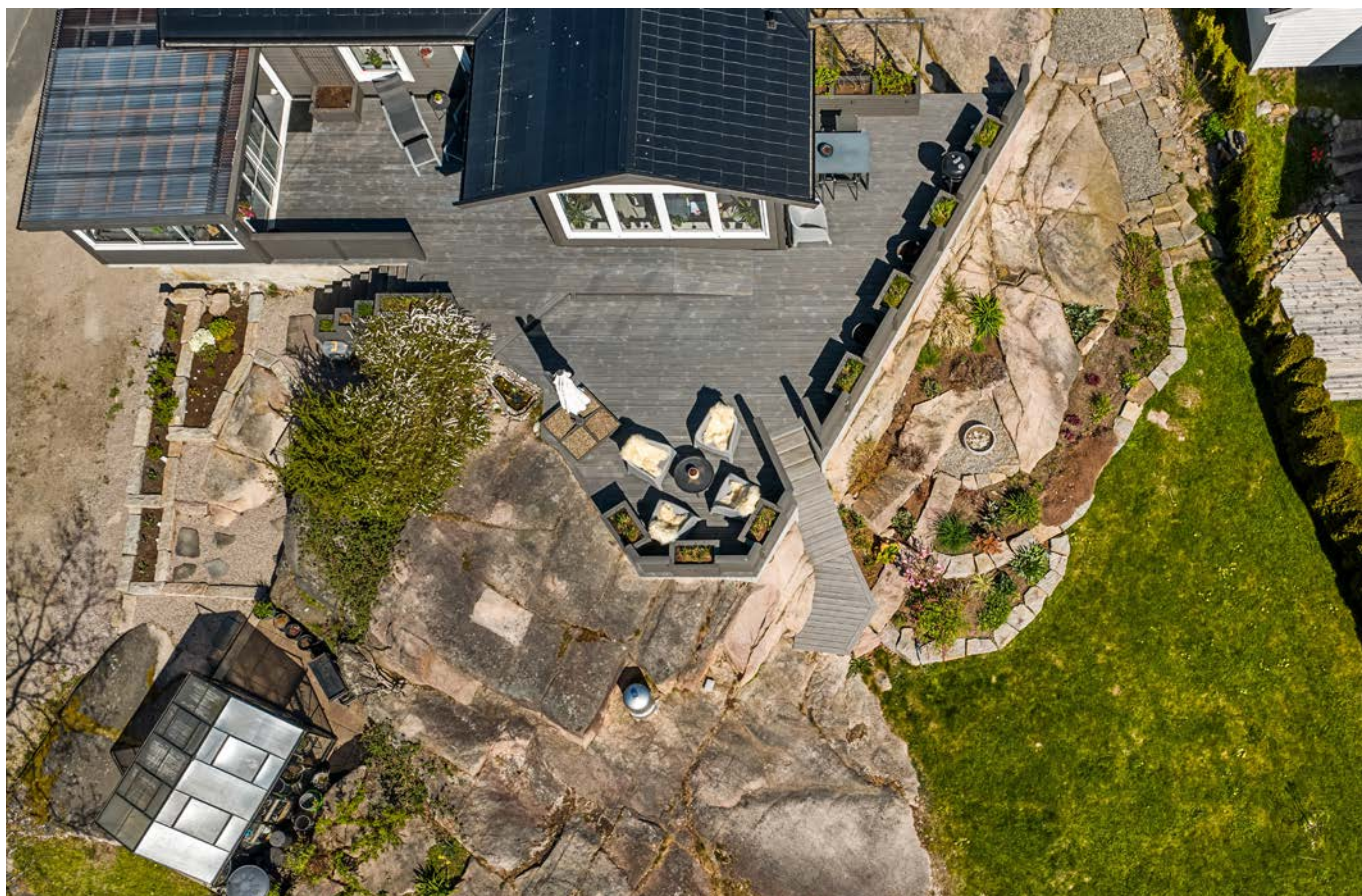




Nærområdet byr på både barnehager og skoler, som Hurrød skole og Gressvik ungdomsskole.



Oversiktsbilde som viser byggingenes plassering på tomten.



Terrassen og uteområdet sett ovenfra.

Plantegning

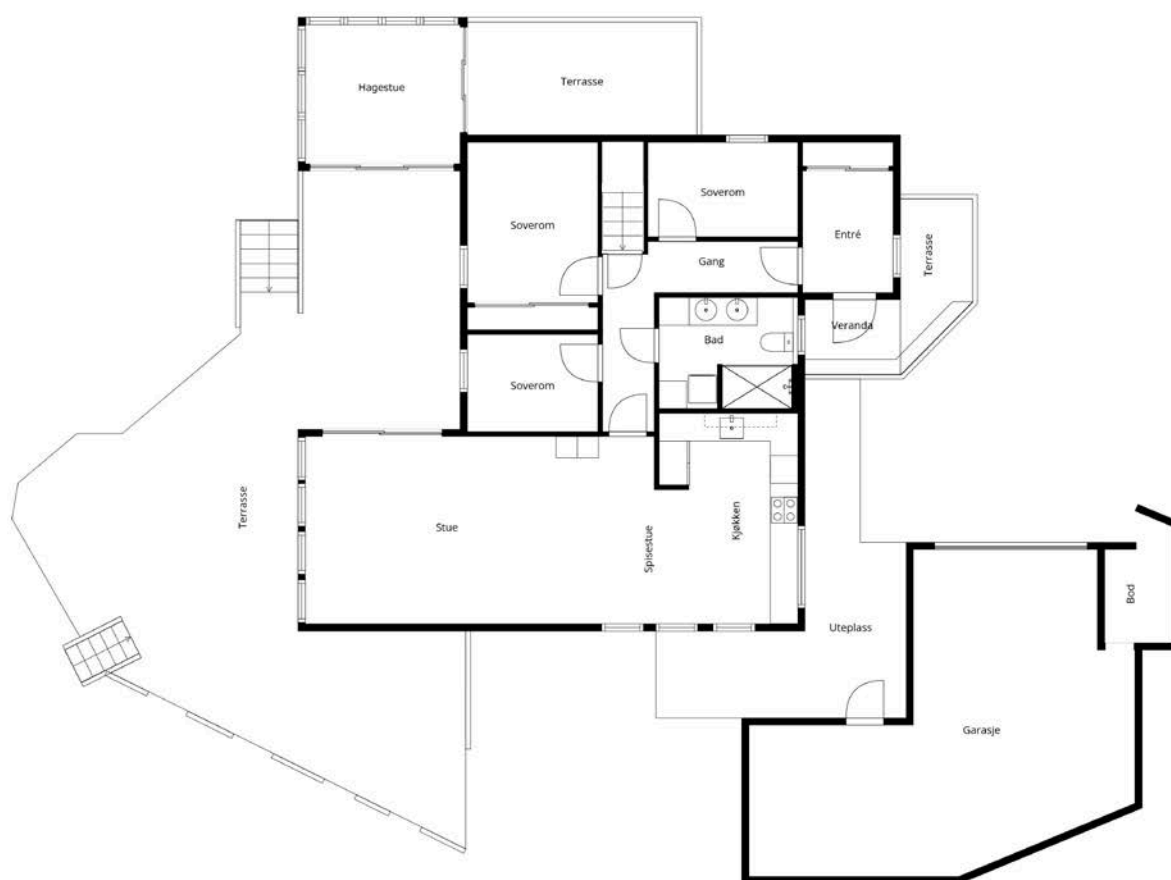


FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart 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

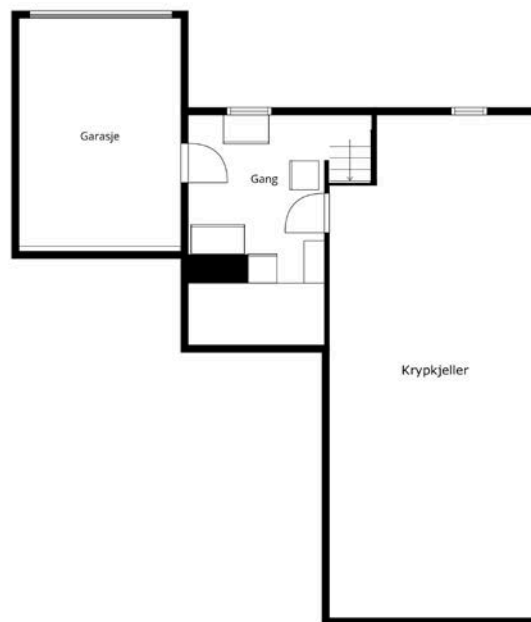


FOTO
etetero

Tegningen Lages Med Cubicisa-teknologi. Ikke Målbare 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.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
 3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
 4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-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).
 5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
 6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
 7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 9. **AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 11. **LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 14. **POSTKASSE** medfølger.
 15. **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.
 16. **FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.
 21. **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.
 22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

SOLVEIEN 21

Nabolaget Ørebekk - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Granliveien Linje 115, 199	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 4.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

SKOLER

Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min 3.2 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gressvik Torg	8 min
----------------------	--------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

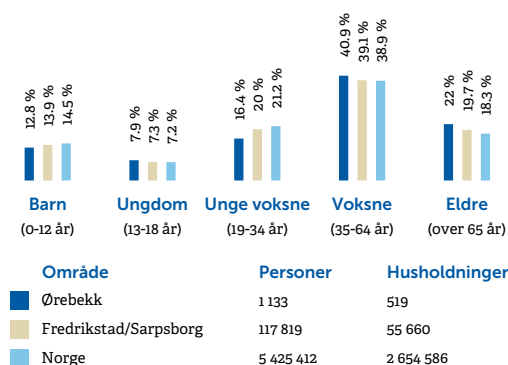
Veldig bra 78/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Bamseby barnehage (0-5 år) 87 barn	7 min 0.6 km
Gressvik barnehage (0-5 år) 41 barn	9 min 0.8 km
Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år) 83 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gressvik	8 min
Meny Ørebekk	13 min



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 85/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 83/100

SPORT

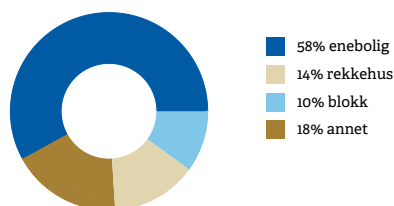
 **Gressvik ungdomsskole** 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

 **Hurrød skole** 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

 **Pluss Onsøy Squash & Treningssenter** 16 min 

 **Trimeriet Fredrikstad** 18 min 

BOLIGMASSE

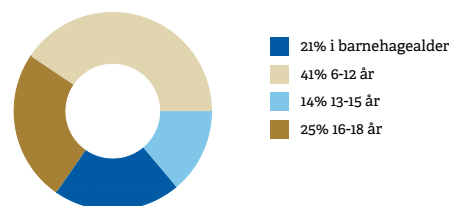


VARER/TJENESTER

 **Værstetorvet** 8 min 

 **Apotek 1 Gressvik** 10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

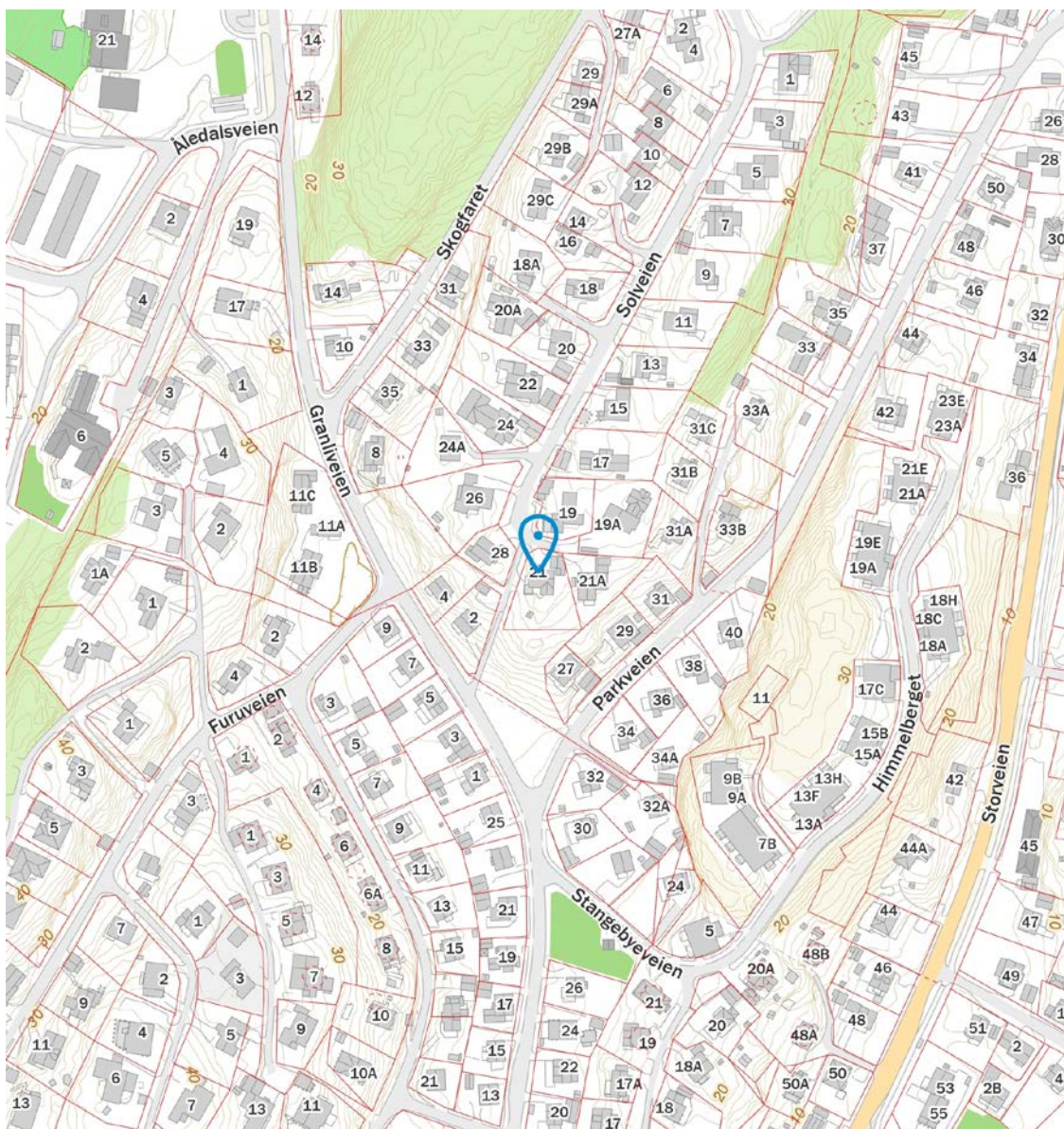
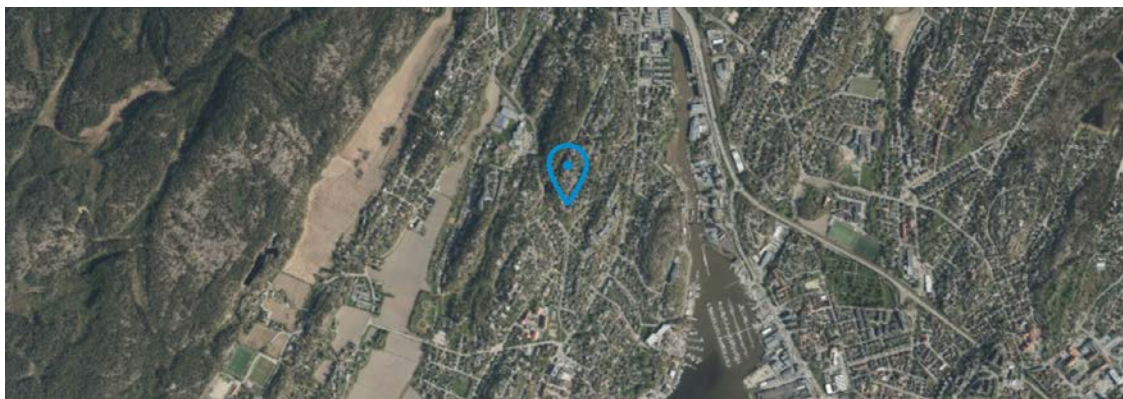
 Ørebekk
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	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



FINN 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



Solveien 21, 1624 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 45, bnr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22348-1205

Eiendomsverdi ref nr: QN9660

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1962.

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og betydelig modernisert i perioden 2018–2024, med oppgraderinger av blant annet tak, kledning, vinduer, bad, kjøkken, tekniske installasjoner og drenering.

Det er likevel registrert flere forhold med behov for videre oppfølging. Særlig gjelder dette takkonstruksjonen med misfarging på undertak, indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv, samt fuktinnslag og begrenset tilgjengelighet i krypkjeller.

Det er også registrert provisoriske understøttelser i krypkjeller som bør utbedres. Videre er det påvist enkelte avvik ved vinduer, kjellervinduer med oppnådd forventet brukstid, vedlikeholdsbehov på garasjeport, skjevheter i etasjeskiller, bratt innvendig trapp og dører som må justeres.

Badet fremstår i hovedsak som oppgradert, men det er registrert sprekk i flis.

Samlet sett fremstår boligen som godt oppgradert, men med enkelte fukt- og konstruksjonsrelaterte forhold som bør følges opp nærmere.

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: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Synlig rupanel som undertak.

PVC vinduer med 2-lags glass.

Uvendig screens på vinduer mot syd/vest.

Malt hovedytterdør.

PVC skyvebalkongdør med 2-lags glass.

Terrasse oppført i trekonstruksjoner, deler av terrassen er inngasset.

Trapper i trekonstruksjon.

Drivhus.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av laminat og fliser.

Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Lakkert tretrapp.

Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Elektriske varmekabler.

Innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av kompositt.

Kjøøl/fryseskuffer, oppvaskmaskin, komfyrvakt, induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Stoppekran er plassert i kjeller.

Fordeleskap er plassert i krypkjeller.

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i krypkjeller.

Naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe.

Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske kabler og varmefolie.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank er plassert i krypkjeller

Elbillader.

50 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av fjell/natur, asfaltert gårdsplass og noe beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

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 foreligger godkjente bygningstegninger datert 08.05.2018. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Terrasser er ikke med på tegninger.

Det foreligger ikke plantegninger. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente plantegninger samsvarer med dagens faktiske bruk.

Det foreligger ferdigattest datert 02.09.2020 for tilbygg og fasadeendring.

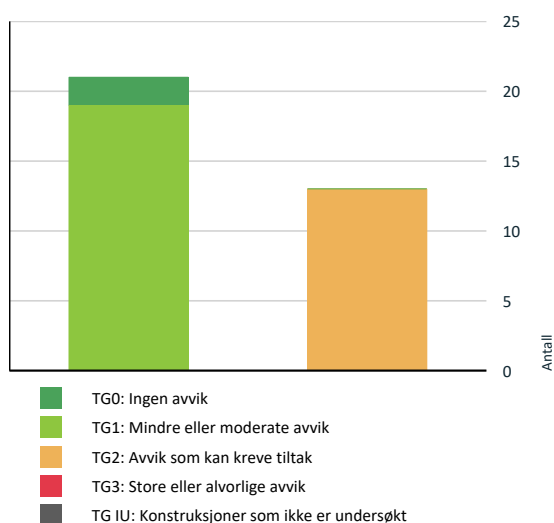
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

- ❗ Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskiller 1. etasje [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Boligen er renoveret innvendig og utvendig fra 2018 - 2024 med egeninnsats.
2018	Modernisering	Boligens elektriske anlegg er renoveret fra 2018 - 2024 av registrert elektrofirma.
2019	Modernisering	Drenert rundt bolig, Thor Håvard Torp
2023	Modernisering	Byttet vann og avløp fra kommunalt koblingspunkt til bolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

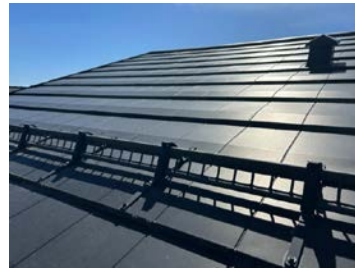
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TO1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Husk å holde takrenner frie for blader og annet avfall.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TO1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Lufting og musebånd bak kledning

TO2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er synlig rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svertesopp på undertaket skyldes vanligvis høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Dette indikerer ugunstige fuktforhold, som over tid kan føre til muggvekst og skader på treverk.

Det anbefales å bedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, kontrollere eventuell luftlekkasje fra innvendige rom, og vurdere lokal utbedring. Videre bør årsaken til fuktbelastningen kartlegges for å hindre videre vekst.

Det bør foretas jevnlig kontroll med hensyn til eventuell utvikling av fukt og kondens i takkonstruksjonen. Dette kan være visuell kontroll i himling innvendig, og tegn til fukt/kondens i takfot utvendig i de deler som er gjenbygget.



Det er ingen ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak.



Undertaket er misfarget.



Det ga ikke indikasjon på fukt på befæringsdato

102 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

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.

Det er montert utvendig screens på vinduer mot syd/vest.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vindusomramming står i kontakt med underbeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fukt som suges opp i endeved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.



Vindusomramming står i kontakt med underbeslaget.

102 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags koblet glass i kjellerbod og krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at vinduer må skiftes ut.



101 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.01 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har PVC skyvebalkongdør med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



1.02 Garasjeport

Beskrivelse

Til garasje i kjeller er det vippeport av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende vedlikehold, som vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør vedlikehold og overflatebehandling av garasjeport.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre portens funksjon og levetid.



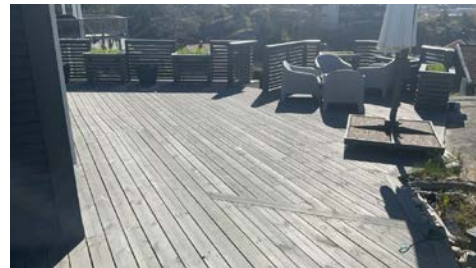
Tilstandsrapport

Til Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner.
Deler av terrassen er inngasset.

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



Til Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

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



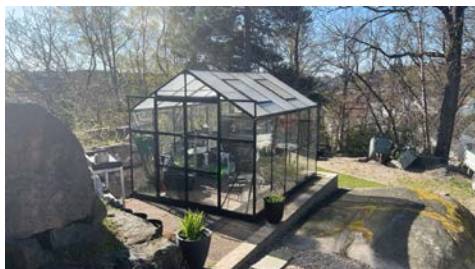
Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Drivhus.

Konstruksjonen er ikke tilstandsvurdert eller oppmålt.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betongdekke.

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, men benyttes til boder og garasje.

TO 2 Etasjeskiller 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 25 mm fra kjøkkeninnredning til terrassedør i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da alle vegger er av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring. Saltutslag kan børstes eller vaskes bort, men tiltaket har kun kosmetisk effekt. For varig utbedring må årsaken til fuktvandringen identifiseres og utbedres, eksempelvis ved å sikre god drenering, fuktsperre eller ventilasjon.



10.2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Krypkjeller er etablert mot fjellgrunn med synlig fjell i dagen. Fjelloverflaten har fall inn mot krypkjelleren. Det er observert fuktinnsig.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Det er krypkjeller under deler av boligen som det ikke er etablert tilfredsstillende tilgang for inspeksjon, og området lot seg derfor ikke kontrollere. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i denne delen av krypkjelleren. Det er risiko for skjulte skader som fukt, mugg, sopp, råte og skadedyr. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelse for å avklare tilstanden.

Tilstandsrapport



Inspeksjonshull for deler av krypkjeller uten tilgang.



Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.



Ingen indikasjon på fukt ved befaring.



Fukt på grunn

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

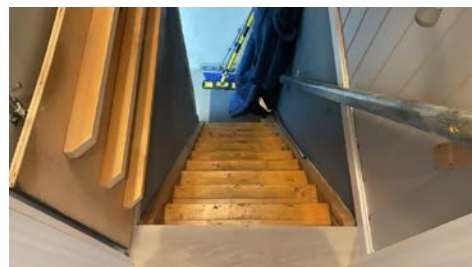
Trappen har elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kunne tilfredsstillе dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

Den enkelte må selv avgjøre behov for tiltak mot elde og bruksslitasje.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist at enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1.1.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.



Sprekk i flis ved toalett



ETASJE > BAD

1.1.1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har natur-/elvestein i dusjsonen.
Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk vifte



Tilluft under dørblad

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av kompositt.
Det er kjølfryseskuffer, oppvaskmaskin, komfyrvakt, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TGI Vannledninger

Beskrivelse

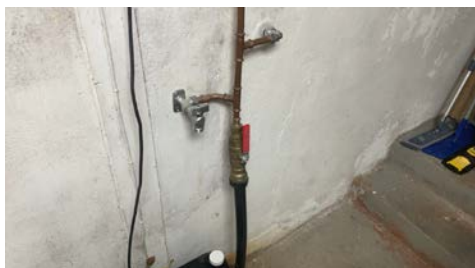
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Stoppekran er plassert i kjeller.

Fordelerskap er plassert i krypkjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TGI Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det er kun del fra yttervegg til krypkjeller som ikke er byttet ut/fornyset.

Stakeluke i krypkjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Stakeluke

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taksteningiøren er ikke fagperson på området, og kontrollen er kun utført som en visuell vurdering. Det anbefales at varmesentralen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle avvik og sikre forsvarlig drift



Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske kabler og varmefolie.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank er plassert i krypkjeller

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert elbillader på yttervegg.
Tilkobling og kapasitet er ikke kontrollert.



Elektrisk anlegg

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

50 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i soverom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962 Det aller meste i boligen er rehabilitert fra 2018 til 2020, men det gjenstår noe i kjeller.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Elektriske arbeider på utestue er utført av selger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja 1 stk termostat på hovedsoverom skiftet av Storm Elektro på garanti

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

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

Dagens drenering er fra 2019.

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 det visuelle over terreng.

Årstall: 2019

Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert innsig/fukt i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er avvik:

Det er registrert horisontalriss ved garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling.



Sprekk i mur ved garasjeport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av fjell/natur, asfaltert gårdsplass og noe beplantning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Hovedstoppekran og stakepunkt er plassert ved vei.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens forskrifter krever 100 cm høyde på rekkverk og maks 25 mm åpning mellom liggende spiler

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

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

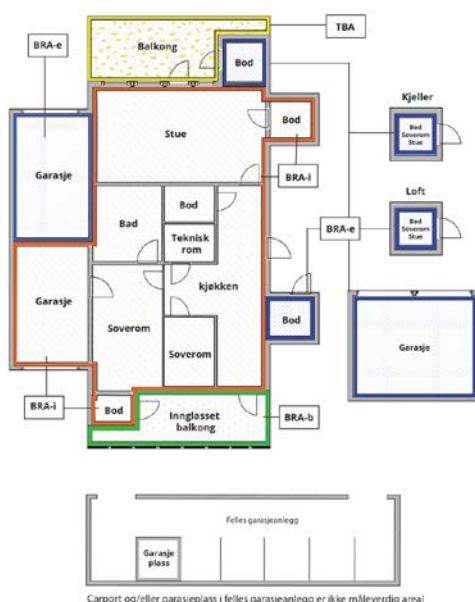
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
Etasje	96			96	88
Kjeller	22			22	
SUM	118				88
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Garasje, bod, kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 08.05.2018. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Terrasser er ikke med på tegninger.

Det foreligger ikke plantegninger. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente plantegninger samsvarer med dagens faktiske bruk.

Det foreligger ferdigattest datert 02.09.2020 for tilbygg og fasadeendring.

Nyre håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Solveien 21 , 1624 GRESSVIK
Gnr 45 - Bnr 270
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Det er ikke fremlagt tegninger 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.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen er bygget i 2024.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: På grunnkart er garasjen plassert over tomtegrense til nabo tomt. I følge eier foreligger det tinglysning på forholdet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Kenneth Solli Gresslås Jan Vidar Hansen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	45	270		0	1050.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Solveien 21

Hjemmelshaver

Hansen Jan Vidar, Hansen Kari Holter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Solveien på Gressvik i Fredrikstad kommune, i et etablert boligområde vest for Fredrikstad sentrum. Gressvik har et tydelig lokalsenter med dagligvarebutikker, servicetilbud, skole og barnehager. Området er preget av boligbebyggelse. Fredrikstad sentrum ligger noen kilometers kjøreavstand fra eiendommen og tilbyr et bredt utvalg av handel, serveringssteder og offentlige tjenester. Det er bussforbindelser i området mot sentrum og øvrige deler av kommunen. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende skogsområder og friområder, samt mot kystområdene i Onsøy.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av fjell/natur, asfaltert gårdsplass og noe beplantning.

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/revirent 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/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

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 saltak tekket med stål/aluminiumsplater.
Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport 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	28.04.2026	Diverse opplysninger fra kommune	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026	Bidro med opplysninger om eiendommen på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 hammer-elektrode

og pigger.

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

Normal slitasjegrad: 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



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

Jan Vidar Hansen

Kari Holter Hansen

Boligen

Solveien 21

1624 Gressvik

3107-45/270/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 5340260081 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekk i en flis ved toalett

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad helt fra grunnen av alt annet en elektrisk er utført av eier og kan dokumenteres med bilder

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

♦ Ja

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

Ny membran på "litex" vegg plater og påstøp gulv 4 strøk. 2 nye sluker, alt utført av eier og kan dokumenteres med bilder

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Ved påbygg stue ble det funnet angrep av stokkmaur ved veranda dør, dette ble fjærnet av skadedyrkontroll. Skadet treverk ble byttet ut. kan dokumenteres med bilder

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ved påbygg stue ble det funnet angrep av stokkmaur ved veranda dør, dette ble fjærnet av skadedyrkontroll. Skadet treverk ble byttet ut. kan dokumenteres med bilder

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: 2018-2020. Full renovering, etterisolering, nye vinduer, 2 påbygg, ny kledning, nytt tak

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ca 100m² terrasse, Utestue, trapper, Ny garasje bygget i 2025

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?

♦ 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

Huset står på fjell, det er litt vanninntrenging i krypkjeller. Det er ny drenering rundt huset

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: All masse rundt huset er skiftet ut, drenerør og ny masse tilført og planert

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Nye drenerør og ny masse rundt huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen



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?:** 2020

Firmanavn: Even O Jensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vanninntak og bunnledning

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i hele huset. Rør i rør

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, baderomsvifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Pipe og ildsted er fjærnet

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?: 2018

Firmanavn: Storm elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg i hele husets hovedetasje

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Full renovering, 2 påbygg. terrasser, utestue, parkering, ny garasje, drivhus, støttemurer, blomsterkasser og bed, opparbeiding av plen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Fasadeendring og påbygg godkjent av kommunen, garasje ikke søknadspliktig

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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**



Tinglyst avtale med naboen om plassering av garasje



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

8

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 45/270/0/0

Eierrepresentant: Hansen Jan Vidar

Regningsmottaker: Hansen Jan Vidar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	45	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	270	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1050,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Solveien 21	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1624 GRESSVIK	Grunnkrets	Ørebekk	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147943660	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		111

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HANSEN KARI HOLTER	SOLVEIEN 21	1624 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
HANSEN JAN VIDAR	SOLVEIEN 21	1624 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.05.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60 ESkatt Bolig	2 652 600,00 0/00	kr 3,20	01.05.2026	1/1	0	kr 8 488,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.05.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.05.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.05.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.05.2026	1/1	0	kr 2 834,00
						kr 26 967,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 20.04.2026

Til informasjon!

Eiendom: 45/270 Solveien 21

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 20.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 270

Adresse: Solveien 21, 1624 GRESSVIK

Referanse: 5340260081

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg
Kommentar
Finner kun tegninger på fasadeendring i kommunens arkiv. FA kun for fasadeendringen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Jan Vidar Hansen

Solveien 21
1624 GRESSVIK

Deres referanse
QTOELV

Vår referanse
2018/7932-6-188677/2020-JOHB

Klassering
45/270

Dato
02.09.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1335/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 25/8-2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Solveien 21

Gnr. 45

Bnr. 270

Fnr.

Arbeidets art: Tilbygg og fasadeendring

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

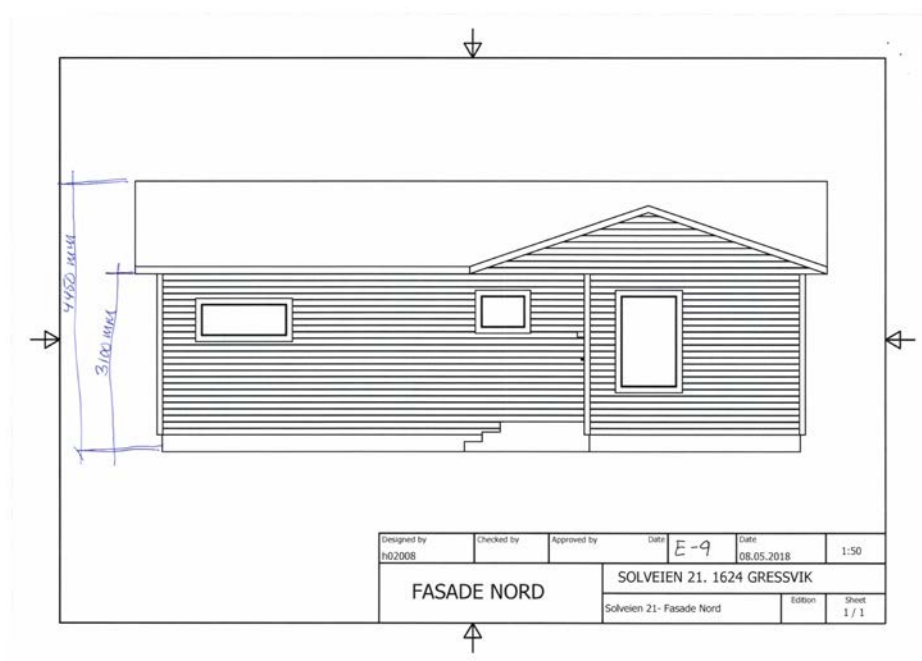
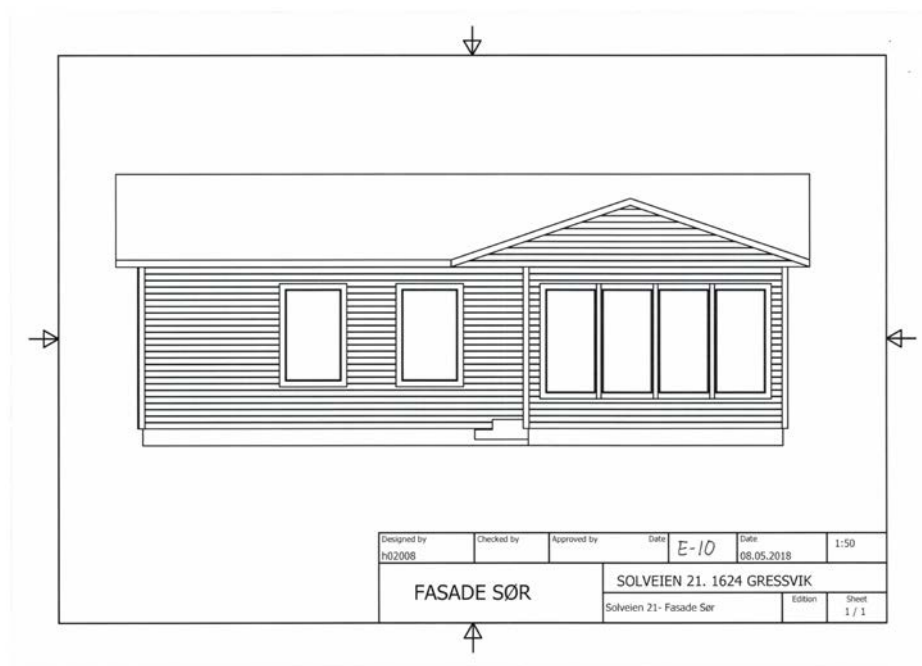
Johnnie Brok
overingeniør

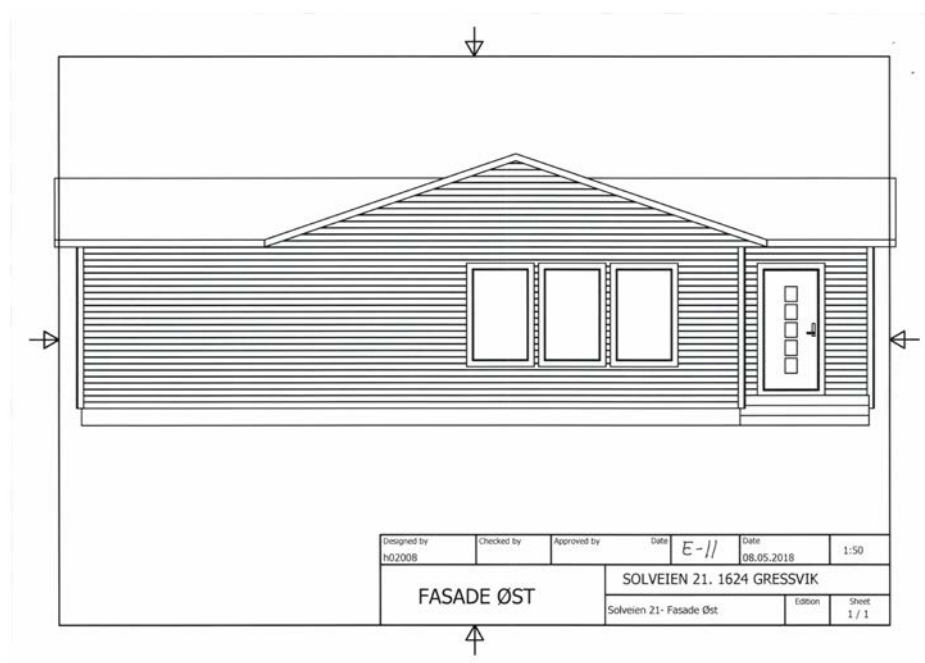
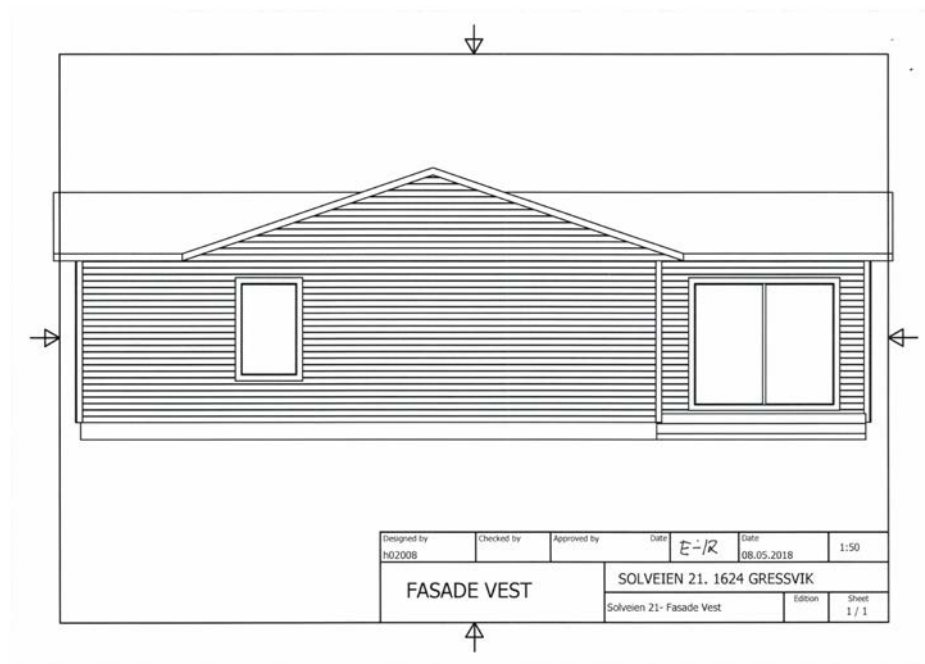
Kopi til interne mottakere:
Jan Olav Berge

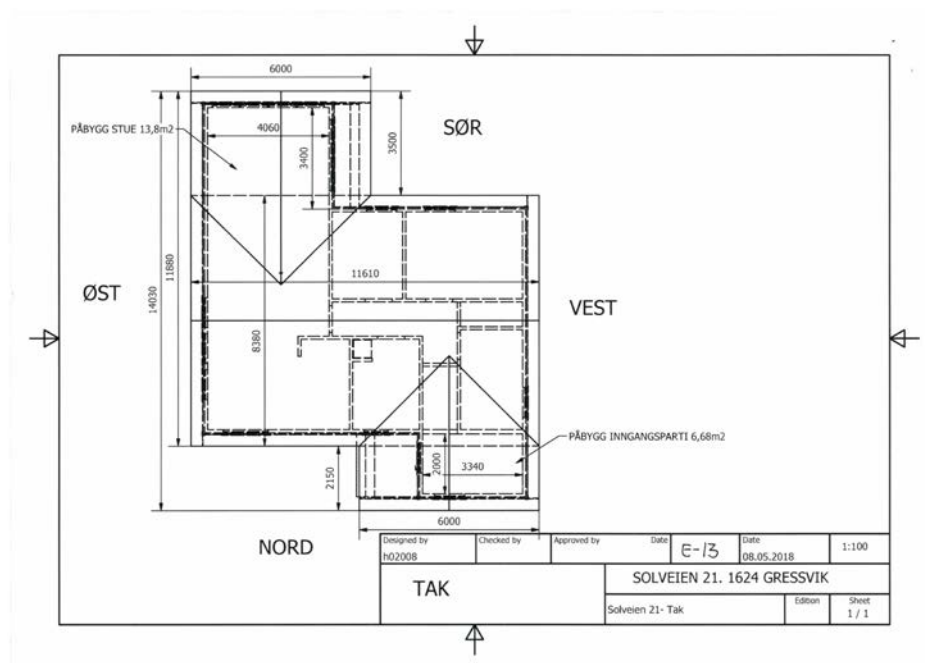
Vann og avløp

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:





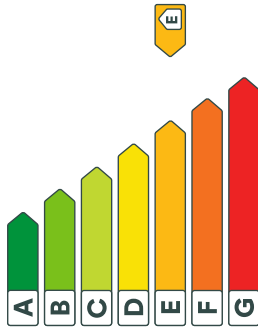




Energiattest



Adresse Solveien 21, 1624 GRESSVIK	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282419
Bygningstypologi Småhus	Bygningnummer 147943660
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 270
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energieffektivitet, der ulike energieffektive (fjell, fjell, fjell, fjell) 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 1962	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 110,0 m²	Oppvarmet bruksareal 101,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningstetthet Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
282,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
278,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år
28 099 kWh



Solveien 21, 1624 GRESSVIK



Detaljer

Bygningstypologi Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdør Ja
Energibruk Nei	Lekkasje Nei
Solceller Nei	



Solveien 21, 1624 GRESSVIK

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

Monter utbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til 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 utebelysning slik at det automatisk går av/på etter dagslyst/mørket. Eller det kan monteres bevegelsesensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller rift, lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolere loftsuke

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

Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblast isolasjon. Etterisolering krever dampperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsuke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptrre kondens i taket over loftsuka.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldt trekk i randsonen av trebjelkelegg kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra neders på utsiden av vegg.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

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 ikke 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: Termostat- og nedbørstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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>

Jan Vidar Hansen

Jan Vidar Hansen

Solveien 21

Kopimottaker/-e

1624

jvh@myrteigen.net

Gressvik

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 30-12-2021

Høyeste årsmiddelverdi

162 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av Jan Vidar Hansen, som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Måleadresse

Solveien 21, 1624, Gressvik

Gårds-/bruksnr.	Type eiendom	Enebolig	Byggeår
Grunnmur	Ventilasjon	Passiv avtrekk / ventil	Antall etasjer
Krypkjeller			1

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
620906727	12-10-2021 - 20-12-2021	Stue. På hylle ved dør inn til stuen	Stue	1	195 ± 30 Bq/m ³	162 Bq/m ³	
620854554	12-10-2021 - 20-12-2021	Hovedsoverom. på nattbord	Soverom	1	188 ± 30 Bq/m ³	156 Bq/m ³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Adresse utførende laboratorium

Eurofins Radon Testing Sweden AB

Gammelstadsvägen 5

972 41 Luleå

Postadresse

Eurofins Radonlab AS

Postboks 3033 kambo

1506 Moss

Kundeservice

radon@eurofins.no

21 96 03 50

www.radon.eurofins.no

Radonmåling med sporfilm

Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon

I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. $200 \pm 30 \text{ Bq/m}^3$ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m^3 , men med 200 Bq/m^3 som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi

En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevemsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggeteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m^3

DSA anbefaler at det iverksettes effektive radonreducerende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreducerende tiltak se www.radontiltak.org.

Grenseverdi: 200 Bq/m^3

I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m^3 . For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreducerende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering

Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager*, utgitt i 2015. Den siste er rettleidende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Adresse utførende laboratorium

Eurofins Radon Testing Sweden AB
Gammelstadsvägen 5
972 41 Luleå

Postadresse

Eurofins Radonlab AS
Postboks 3033 kambo
1506 Moss

Kundeservice

radon@eurofins.no
21 96 03 50
www.radon.eurofins.no



Eiendomsstatus, ordre 9133007

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solveien 21, 1624 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	1050.3 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:
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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 16.04.2026

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-45/270/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 050.3
Etablert dato	17.02.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	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
KARI HOLTER HANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JAN VIDAR HANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	31.01.2020	31.01.2020	sak 2020/1309	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	17.02.2010	17.02.2010	Jnr 43/10	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
16.04.2026	side 1 av 4

Rapporten er levert av Geodata AS

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	17.09.1996	1 050.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147943660	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
301373698	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FS - Fritatt for søknadsplikt

Bygning 147943660: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	111.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	111.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	11.09.2023	11.09.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	111.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	101.0	0.0	101.0	0.0
K01	0	10.0	0.0	10.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147943660-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	21.0	0.0	21.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.05.2018	18.06.2018
IG - Igangsettingstillatelse	28.05.2018	18.06.2018
FA - Ferdigattest	02.09.2020	03.09.2020

Bygning 301373698: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	45.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	45.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	09.08.2024	09.08.2024

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
--------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

16.04.2026

side 3 av 4

Rapporten er levert av Geodata AS

H01	0	0.0	45.0	45.0	0.0
-----	---	-----	------	------	-----

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Solveien	21		1624 GRESSVIK

Grunnkart

Adresse: Solveien 21, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/270/0/0

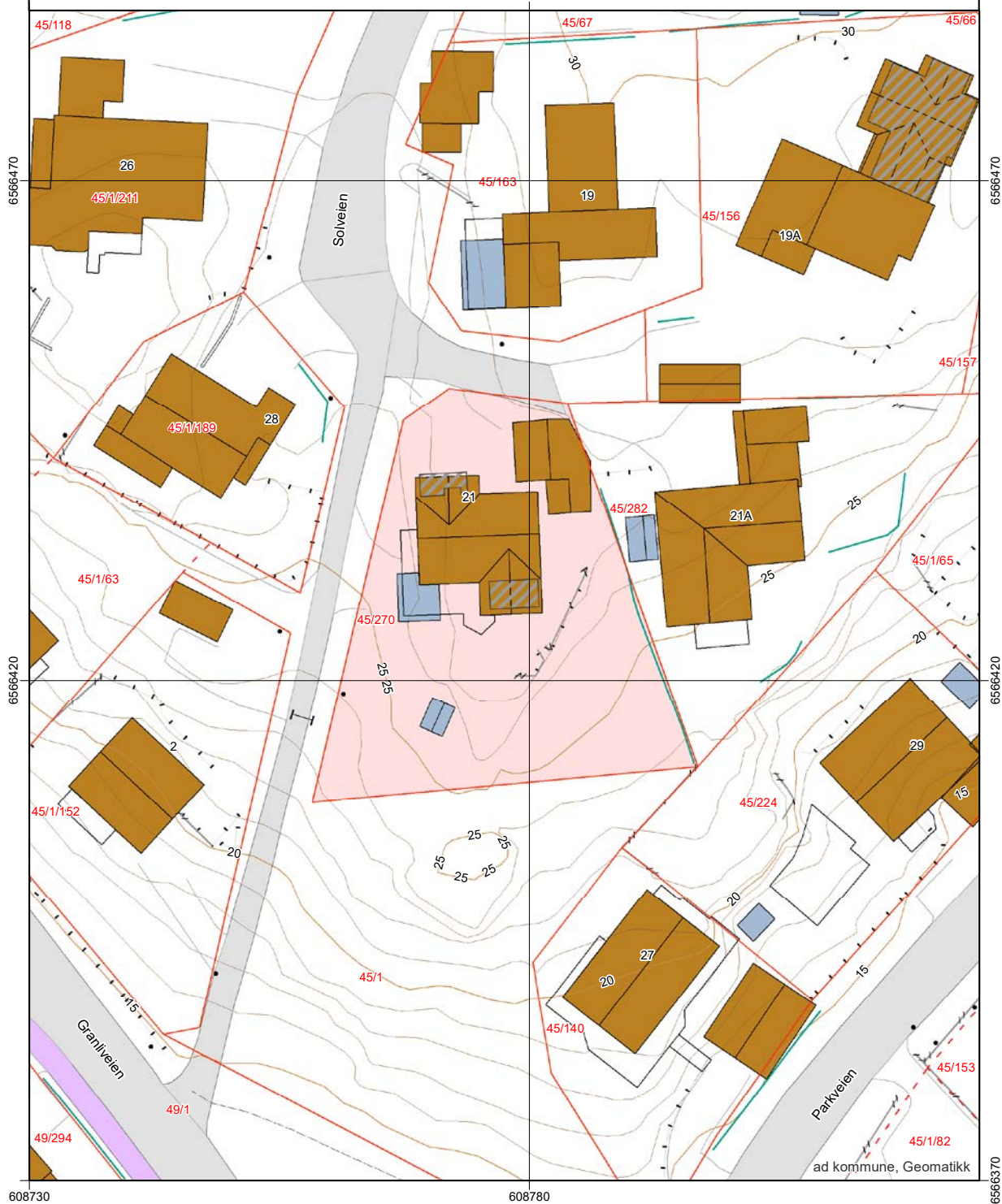


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-16



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Solveien 21, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/270/0/0

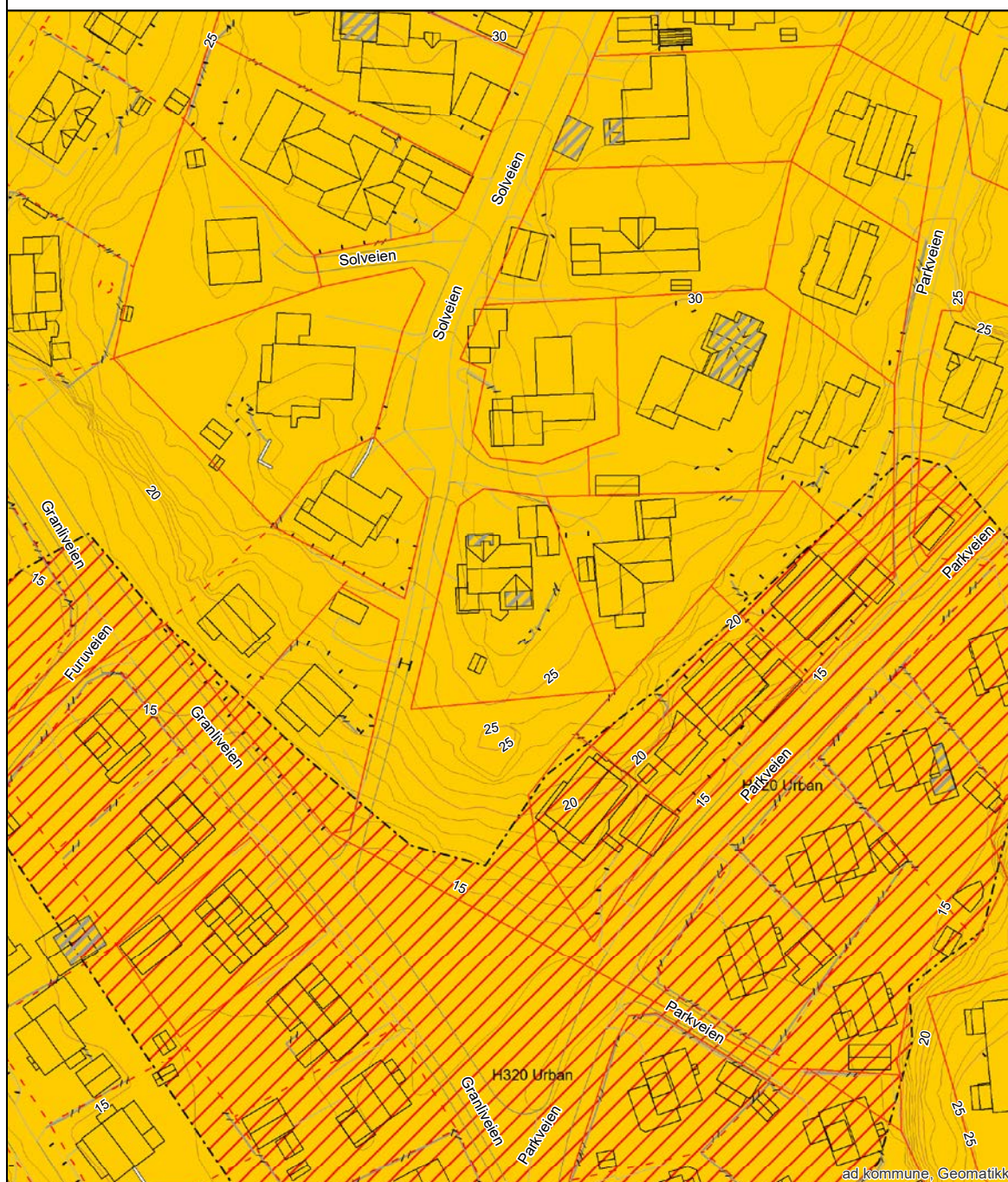
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-16



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: Solveien 21, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/270/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-16

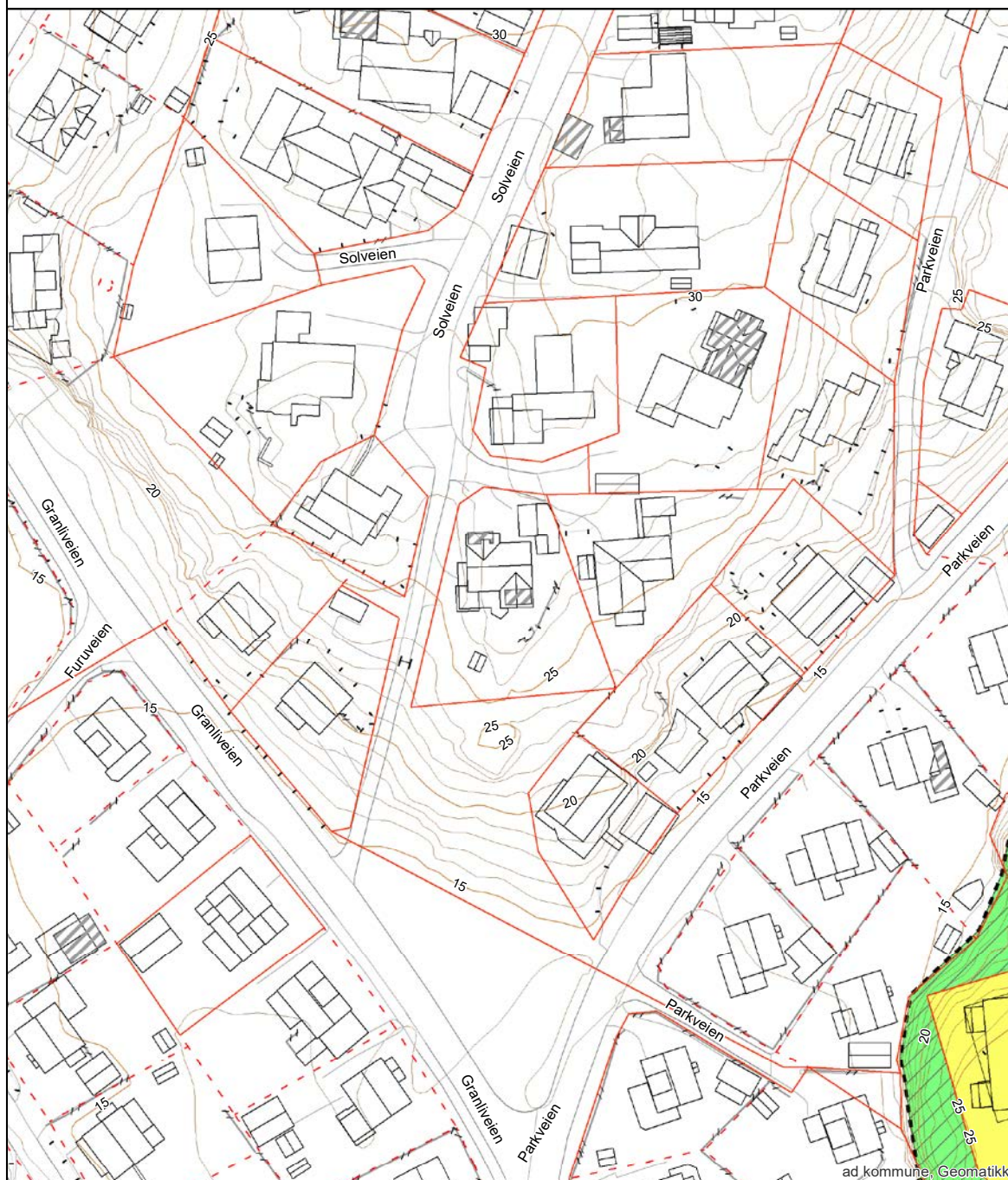


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Solveien 21, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/270/0/0

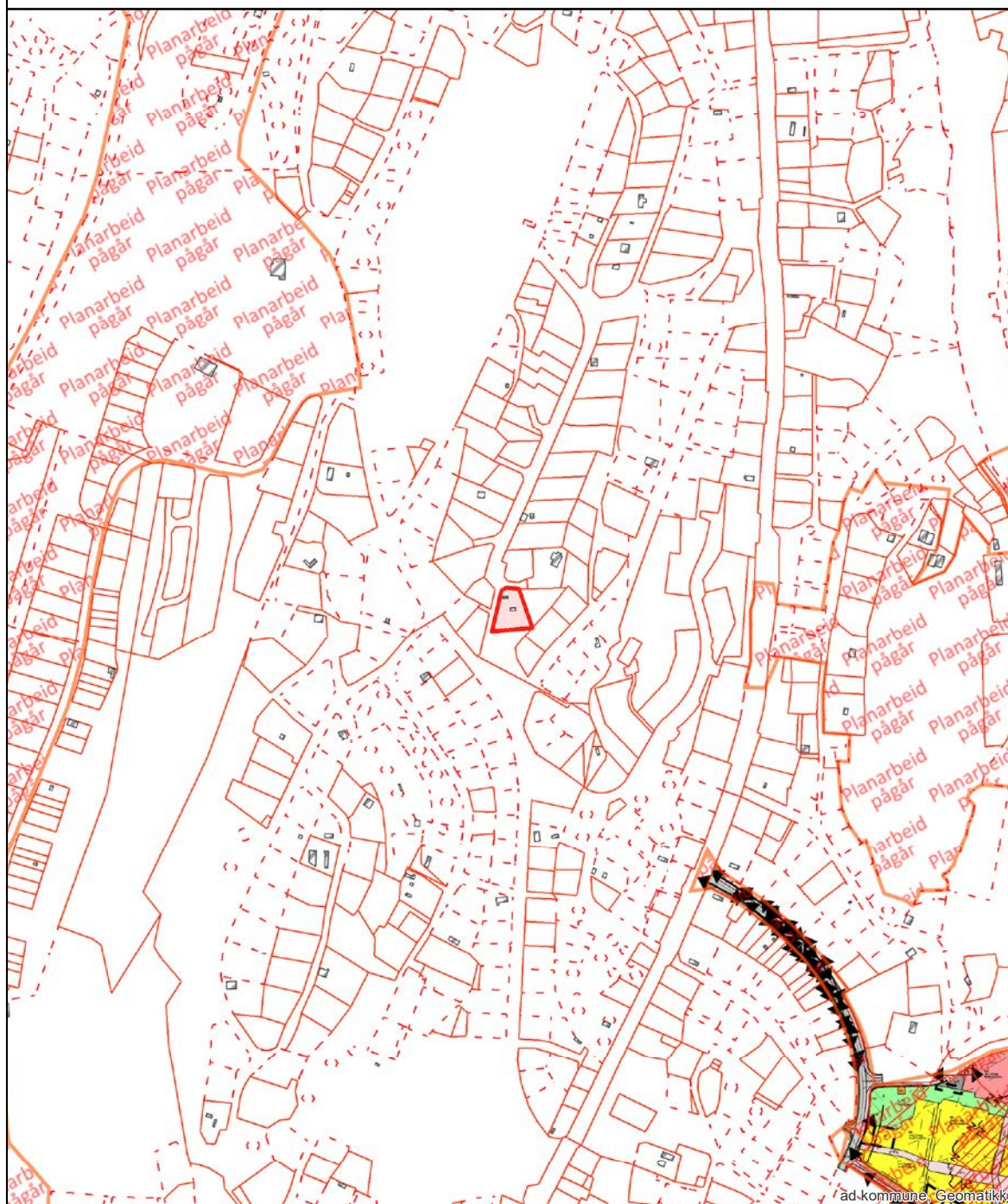
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-16



Planident:
Plannavn:

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

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





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

Eiendomsrapport for 45 / 270 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Oversiktskart

Adresse: Solveien 21, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/270/0/0

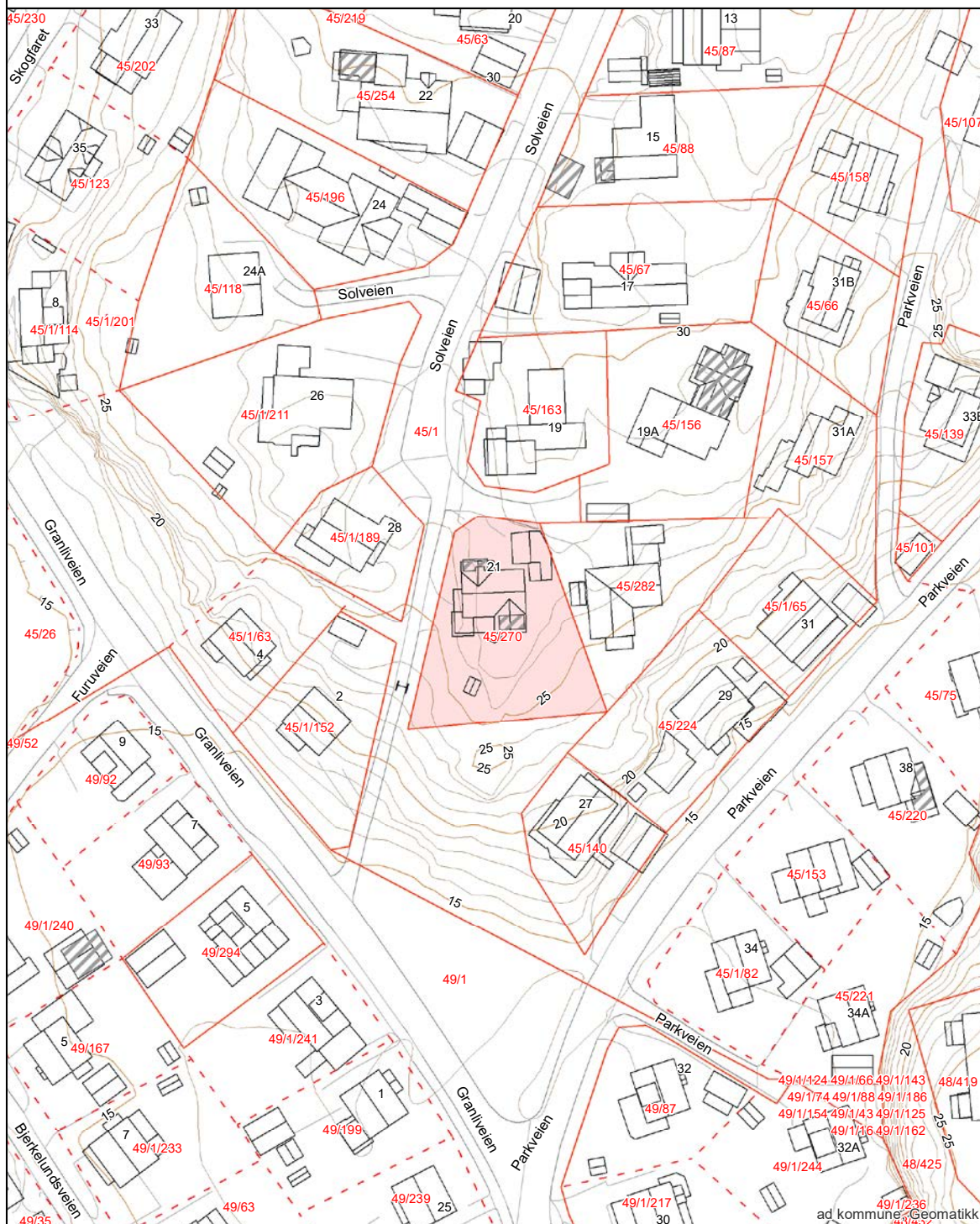


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-16



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



Matrikkelkart

Adresse: Solveien 21, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/270/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-16



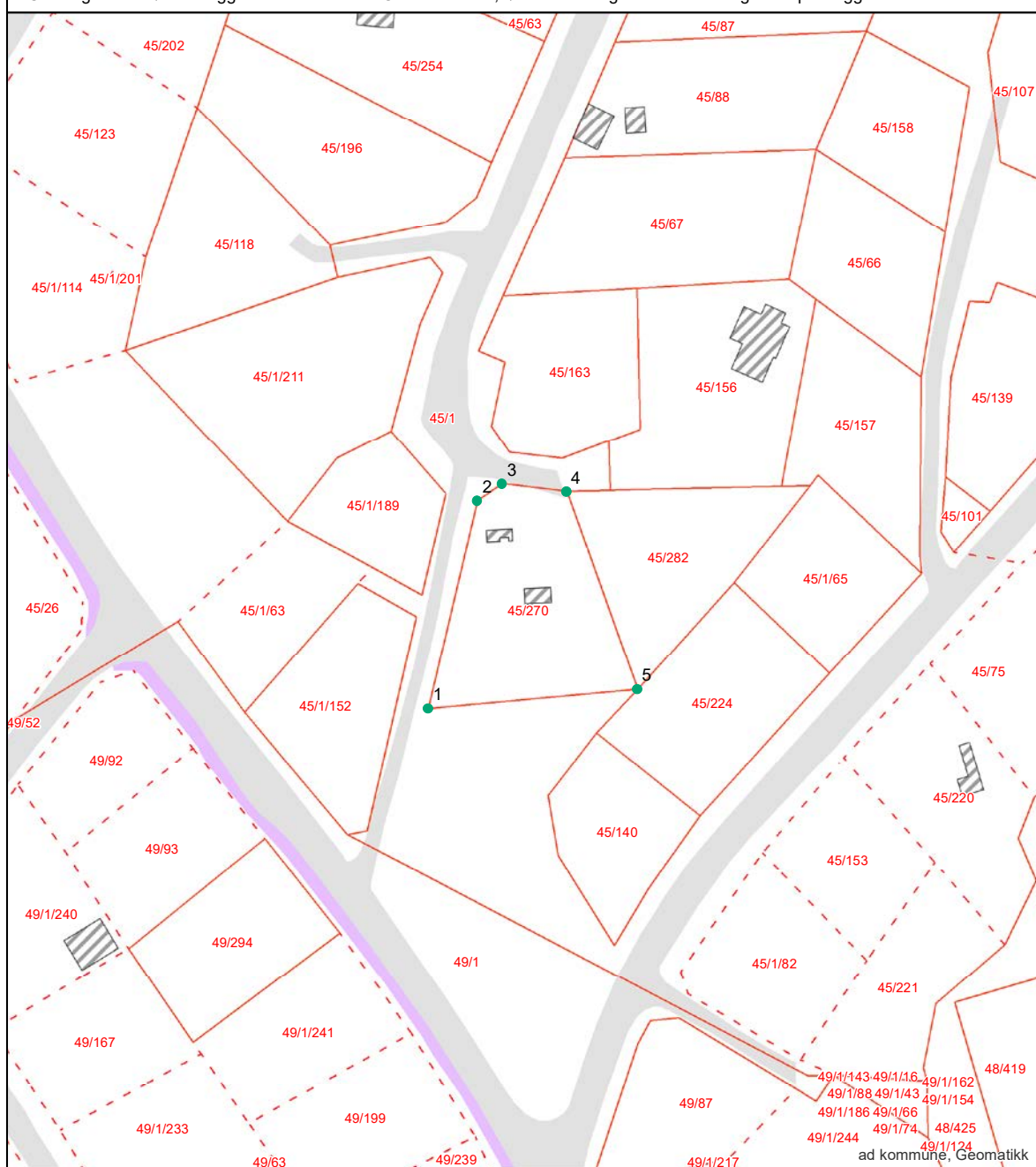
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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 : 16.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1050.3		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566407.32597	608758.482374	Ikke spesifisert	39.29	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6566445.52779	608767.569017	Ikke spesifisert	5.58	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566448.70181	608772.159769	Ikke spesifisert	11.89	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6566447.22724	608783.953956	Ikke spesifisert	38.64	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6566410.88125	608796.988411	Ikke spesifisert	38.69	Umerket		Totalstasjon	14	0



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 45 Bruksnr.: 270 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Adresse: Solveien 21, 1624 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

Innsender (rettsinstans)	ref. 1324
Org.nr.: 973 871 277	Fredrikstad kommune
TD avd. Grunneierendom v/ Jan R. Fønlehyll	Postboks 1405
1802 Fredrikstad	

SKJØTTE



Doknr. 254679 Inngitt: 09.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Eiendommen(e)	Kommunes navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festlær.	Saks.nr.	Idest andel
0706	Fredrikstad	Solveien 21	45	270			1/1

Oversiktsplan gjelder bygg på tomt/gate	Nr.	Jar.	Oversiktsplan utført av kommunen	Beholdningen har godkjent oversiktsplan og underskriftet i felt for underskifter og bekreftelser
Nei	X	Ja	Nei	X
Ja		Ja	Nei	Ja

Beskrivelse	1. Bebygg	2. Ubebygd
Anvendelse av grunn:		
Bolig- B	F	F
eiendom X	F	F

Type bolig:	FB	TB	RK	BL	A
Fritidseie					
eiendom					

1. Fri salg	2. Gave (rett eller delvis)	3. Eksprosprisjon	4. Tvangsauksjon	5. Skatteoppgjør	6. Annet
X					

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

2. Kjøpesum:	Utlagt til salg på det frite marked
Kr. 78.900,-	Ja
Oppmålingsbytte:	Nei
1. Fri salg	X

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag	Utlagt til salg på det frite marked
Kr.	Ja

4. Overdras fra	Navn	Idest andel
Fødselsnr./Fødselskr.	Fredrikstad kommune	1/1
009400		

5. Overdras til	Navn	Idest andel
Fødselsnr./Fødselskr.	John Anton Engedahl	1/2
220331		

6. Særskilte avtaler:

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan inngåes

Fredrikstad kommune ska rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubegynte del av tomten, til andre tomter i området.

Kjøper holder, bekoster og vedlikeholder all gjerd mot gate og offentlig plass og i tillegg mot tilstøtende eiendommer dersom kommunen krever det.

Kjøper forplikter seg til å være medlem av velforening i området.

Oversiktsplan av gnr. 45 bnr. 270 gjelder bare tomtgrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt.

Festekontrakten på gnr. 45 bnr. 270 skal sløytes.

Kjøper bekrefter at transaksjonen ikke berører tredjemanns rettigheter.

Kjøpers underskrift se side 2



ERKLÆRING/AVTALE - AVSTAND TIL NABOGRENSE

Returadresse: 091066
F.nr: 200666***** og 090466*****
Navn: Hansen- Jan Vidar og Kari Holter
Adresse: Soliveien 21,
1624 Gressvik

Saksnr.: 2019/6
Dato: 25.01.2018
Klassifisering: 45/270
Saksbh.: Kewabd

Eier av **gnr 45 bnr 1**, Fredrikstad Kommune, org.nr 940 039 541, gir med dette samtykke til at det på naboeiendommen **gnr 45, bnr 270** kan utvide garasje til eksisterende bolig mindre enn 1m fra felles nabogrense.

Kommunens eiendom benyttes som vei og vil ikke bli bebygd ytterligere.
Denne erklæring kan tinglyses. Eier av gnr 45 bnr 270 besørger og bekoster slik tinglysning.

Heftelsen skal ikke overføres til eiendommer som blir fradelt fra gnr 45 bnr 270 etter at erklæringen er tinglyst.

Fredrikstad, den 17.6 /2019

Fredrikstad, den 12.06/2019

Eier av gnr 45 bnr 1:
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Org nr. 940 039 541

Eier av gnr 45 bnr 270:
Hansen- Jan Vidar og Kari Holter
Fnr.

Kewan Abdulmajid
Kewan Abdulmajid
Eiendomsforvalter

Jan Vidar Hansen Kari Holter Hansen
Hansen- Jan Vidar og Kari Holter
Eier(e)

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - BYGG OG EIENDOM
P.b. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1618 FREDRIKSTAD

Forvaltning bygg og eiendom
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 13 05 Bankkonto: 5122 05 77000

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innesorden (nær) (recipient): Jan Vidar Hansen		Pris for tinglysingsbillet 	
Adresse: Schøyen 21		Dato: 200606	
Postnummer: 1624		Poststed: Gressvik	
Fødselsnr./Org nr. 200606		Ref nr. 23 03 2020 Deknr.: 323946 Tinglyst: 23.03.2020 DETNKS KARTVEI	

T. Hjemmelshøyer (avgiver)
Navn
Jens Kristian Johansen
Fødselsnr.org.nr. (11/8 siffer)
270370 [REDACTED]

2. Etendom (avgivene) *					
Kommunent.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107	Fredrikstad	45	282		

3. Rettighetsbæver - fylt ut enten alternativ A eller B			
Rettighet for fast elendom (well serviced) *			
	Gr.	Bnr.	Snr.
Kommunenavn	3107	45	270
Fastrikeart			

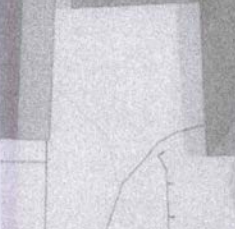
	Rettighet for person (personleg servitutt/pengereise)	
Namn		Fachskole / Opm nr. (11/06 etter)

8

Dato 17.03.2026
Hjemmesørgers underskrift Jan Klavs Hansen
Barnets forældre - vedhæftede klædeskifte (Boksal) Erklæring om rettelser i fælles ordren
Side 1 af 2

4. Beskrivelse av rettigheten ¹

Solveien 21, Gnr 45 / Bnr 270 får tilatelse til å plassere garasje helt inn til tomtgrensen til Solveien 21A, Gnr 45 / Bnr 282



21A

☐ Ja ☒ Nei

Veidreg. Kartkøse som viser angrans leirorden og rettigheten innbagnet.

5. Andre arnder (som ikke skal inngres) ²

8. Underskrifter

Sted og dato

Gressvik **17.03.2022**

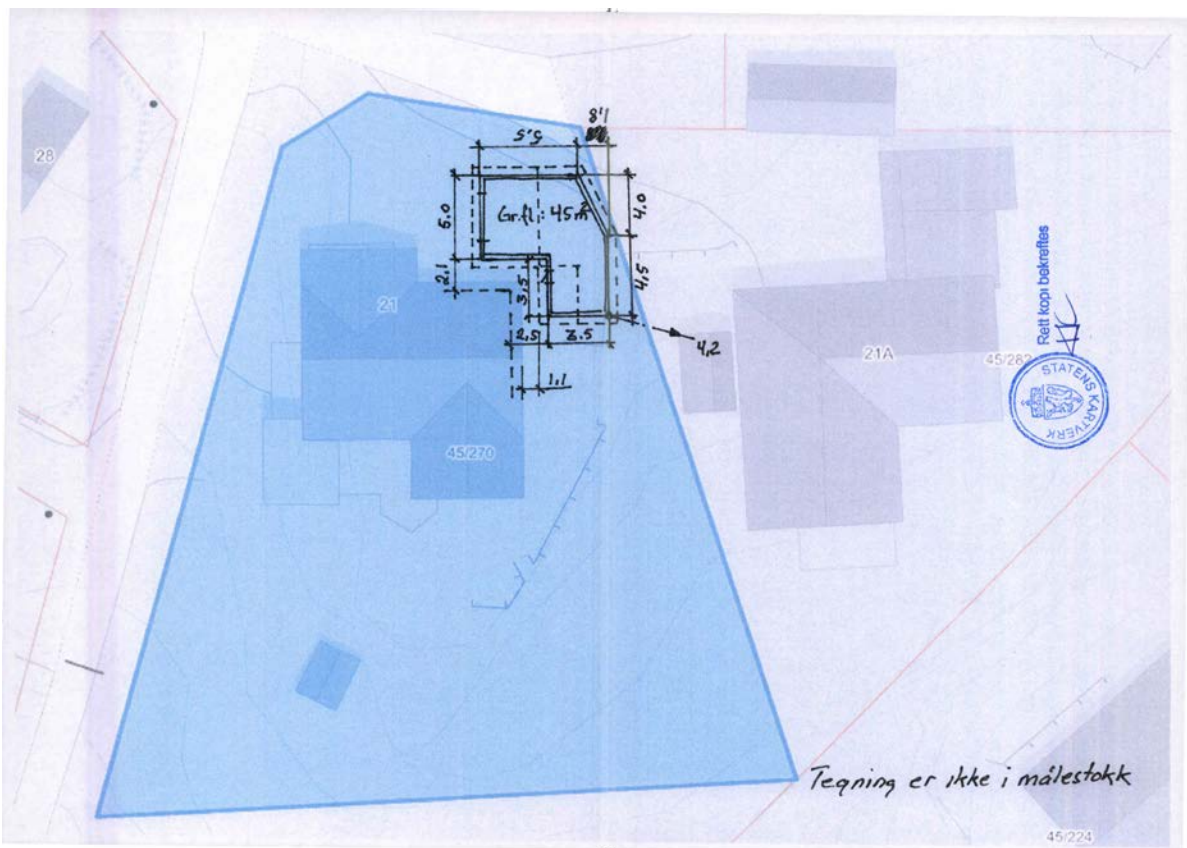
1. Hjemmebrukers (grunns) underskrift

den k. f. h. n.

Notes:

- 1) Dette skemaet kan bruges for indtægter i fast økonomi som for eksempel løn, skat, bopædagog og for indtægter i variabel økonomi som for eksempel salg af varer og tjenesteydelser i § 12. Skemaet kan bruges til at registrere indtægter og udgifter og sendes til følgende adresse: Kartoverket Tinglysning, Postboks 600 Sørum, 3801 Herlev. Det ene eksemplar af skemaet haves i Kartoverket, mens det andre eksemplar returneres til indsender (kvitteret efter modtagelse).
- 2) Kvitteringen er den som sendes ind dokumentet for tinglysning. Denne vil få det tinglyste dokument tilsendt, og faktura for tinglysningstilgælder.
- 3) Endommen hvor rettigheden ligger.
- 4) Registreringen vil følge endommens uafhængig af hvem som er ejer af endommen. Jfr. erhvervsloven § 3-4 andet led boudat 4.
- 5) Formålet med denne undersøgelse er at sikre at udvekslingsmønstre har sæt bag sig ider et dokument.
- 6) Det skal medtages med alle en særligt tinglyst endomme. Jfr. tinglysningens § 3, § 7 (indtægt og form). Den som registrerer et dokument skal angive endommens art, den tinglyste sig på et kort over endommens.
- 7) Det er ikke nødvendig i alle de tilfælde.
- 8) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 9) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 10) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 11) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 12) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 13) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 14) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 15) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 16) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 17) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 18) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 19) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 20) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 21) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 22) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 23) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 24) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 25) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 26) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 27) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 28) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 29) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 30) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 31) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 32) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 33) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 34) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 35) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 36) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 37) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 38) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 39) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 40) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 41) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 42) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 43) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 44) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 45) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 46) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 47) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 48) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 49) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 50) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 51) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 52) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 53) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 54) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 55) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 56) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 57) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 58) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 59) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 60) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 61) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 62) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 63) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 64) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 65) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 66) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 67) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 68) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 69) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 70) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 71) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 72) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 73) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 74) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 75) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 76) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 77) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 78) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 79) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 80) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 81) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 82) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 83) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 84) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 85) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 86) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 87) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 88) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 89) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 90) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 91) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 92) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 93) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 94) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 95) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 96) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 97) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 98) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 99) Den som registrerer i alle de tilfælde.
- 100) Den som registrerer i alle de tilfælde.

Statens kartverk - veiledende skema (Bokmål)	Erklæring om rettighet i fast eiendommen	Side 2 av 2
--	--	-------------





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

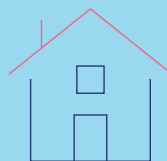
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Solveien 21, 1624 GRESSVIK

Gnr 45, bnr 270, i Fredrikstad kommune.

Oppdragsnr. 5340260081

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)

Visste du at...

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

[illegible]

Mette Ledang
Eiendomsmegler MNEF

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

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
Nygaardsgata 39, 1607 FREDRIKSTAD