



Velkommen til

Gjerløwsveien 2,
1621 Gressvik

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Gjerløwsveien 2,
1621 Gressvik

Innbydende og innholdsrik enebolig med 3 soverom | Dobbel garasje og skjermet hage | Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Gjerløwsveien 2! En innholdsrik og velholdt enebolig med en svært barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Gressvik.

Dette er et hjem tilpasset familielivet, med en god planløsning over to plan. Første etasje har en utvidet stue med direkte utgang til en stor, stenlagt uteplass med god plass for lek og hyggelige stunder. Eiendommen ligger i et etablert og rolig nabolag med kort vei til skoler, barnehager og turområder.

Kort fortalt:

Stenlagt uteplass med flere soner

Dobbelgarasje med elbillader

Gulvvarme i 1. etasje og på badet i 2. etasje

Peisovn i stuen

Praktisk vaskerom med egen inngang

Nylig malte overflater innvendig

Nymalt utvendig i 2026



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!



Christoffer Dahle Olsen

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 979 78 119

E-post: christoffer.o@eiendomsmegler10a.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 600 000
<u>Omkostninger</u>	kr	116 350
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	4 716 350

<u>BRA Total/BRA-i</u>	182/131 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1994
<u>Etasje</u>	2
<u>Energikarakter</u>	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK

Registerbetegnelse

Gnr. 50, bnr. 274

i Fredrikstad kommune.

Etasje

2

Adkomst

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

Beliggenhet

Gjerløvsveien 2 har en fin beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde bestående av eneboliger på Gressvik. Nabolaget på Åle Nordre kjennetegnes av et trygt og godt bomiljø med lite gjennomgangstrafikk og et åpent utsyn mot nærområdet på Hurrød. Her bor man i skjermede og barnevennlige omgivelser, samtidig som både skoler, barnehager, idrettstilbud og dagligvarebutikker ligger lett tilgjengelig for hele familien.

Hverdagslogistikken for barnefamilier er svært enkel. Både Hurrød barneskole og flere barnehager ligger i nærheten, noe som gir en trygg og oversiktlig skolevei for de minste. For de eldre trinnene er det en kort sykkel tur til Gressvik ungdomsskole. Fritidstilbudet i området er godt tilrettelagt, med aktivitetshall ved barneskolen samt fotballbaner og idrettsanlegg i Trondalen idrettspark en kort sykkel tur unna.

For friluftsliv og turer i naturen byr Sprinkelfjellet på flotte turmuligheter og merkede stier i skog og mark. Det er et rikt utvalg av dagligvarebutikker i nærheten. Ytterligere servicetilbud og forretninger finnes ved nye Gressvik torg hvor man har blant annet matbutikk, restaurant, bibliotek, frisør og flere andre forretninger. Det er enkel adkomst til offentlig transport med bussholdeplassen Ålesvingen en kort gåtur unna boligen. Inn til Fredrikstad sentrum er det cirka fem kilometer, en kjøretur på rundt ti minutter med bil, hvor du finner jernbanestasjon med gode togforbindelser, et rikt kulturliv, restauranter og et bredt handelstilbud. I tillegg har man nærhet til byfergen som tar deg til sentrum, Kråkerøy og Gamlebyen.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger med nærhet til både barnehager og skoler. Nærmeste barnehager er Bamseby barnehage, Ørebekk barnehage og Skala barnehage. Nærmeste barneskole er Hurrød skole.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelser.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 42 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vindfang, hall, gang, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 44 m² Bad, gang, tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 12 m² Bod

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.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Gangveier rundt huset er ikke medtatt som TBA.

Garasje
Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

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

Eiendommen har en frittstående dobbel garasje med leddporter og portåpner. En elbillader er plassert inne i garasjen. Det er også en asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tilkomst til eiendommen skjer via en privat vei, og det betales en årlig avgift på 3000,- for drift av denne veien.

Standard

Enebolig over to plan oppført i 1994, med tilbygg godkjent i 2014 som utvidet stuearealet mot sør. Boligen har en gjennomtenkt planløsning der alle oppholdsrom ligger i 1. etasje og tre soverom samles i 2. etasje. Gulvvarme i alle rom i 1. etasje og på badet i 2. etasje gir jevn varme gjennom hele huset. Peisovn i stuen og vedovn-alternativet er dekket av elementpipe. Innvendig er alle rom malt i perioden 2023–2025, og kjøkkeninnredningen fikk nye malte fronter, foliert benkeplate og skiftede håndtak i 2025. Utvendig ble boligen malt i 2026. Tilhørende frittstående dobbel garasje fra 1995 med leddporter og portåpner.

Vindfang:

Fra ytterdøren kommer du inn i vindfanget, som har glassdør videre inn til gangen. Rommet er praktisk innredet med garderobeskap og god plass til å henge fra seg yttertøy. Gulvet skifter karakter her, med flislagt overflate som leder videre inn i boligen.

Gang:

Gangen er boligens knutepunkt i 1. etasje. Herfra leder skyvedørene til stue og kjøkken, og trappen med malt treverk og håndløper mot vegg fører opp til 2. etasje. El-skapet er plassert her. Rommet gir god oversikt over planløsningen og gjør overgangen mellom etasjene naturlig.

Stue:

Stuen er boligens romsligste oppholdsrom og strekker seg gjennom både den opprinnelige delen og tilbygget fra 2014. Tilbygget åpner rommet mot sør med store vindusflater og

balkongdør mot terrassen, og den skrå takkonstruksjonen i tilbyggsdelen gir ekstra takhøyde og et særpreg som skiller seg tydelig fra resten av etasjen. Peisovnen av typen Scan 64-4, montert i 2014, er tilknyttet elementpipe og gir vedvarme som supplement til gulvvarmen. Skyvedøren mot kjøkkenet holder rommene fleksibelt adskilt. Vinduene i 1. etasje ble skiftet i 2014.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i 1. etasje med skyvedør mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter som ble malt og fikk nye håndtak i 2025, og benkeplaten ble foliert samme år. Hvitevarer omfatter kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut sørger for god luftkvalitet. Det er gulvvarme på kjøkkenet. Innredningen er fra byggeåret og har en alder som gjenspeiles i standard og utførelse.

Vaskerom:

Vaskerommet i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Rommet er innredet med benkeplate og vaskekum, og har opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilasjon og tilluft ved dør. Varmtvannstanken på ca. 200 liter er plassert her. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:

Toalettrommet i 1. etasje er innredet med frittstående toalett og servantinnredning. Gulvet er belagt med laminat og veggene har miljøstrie. Rommet har avtrekksventil i tak og tilluft under dørblad. Det er gulvvarme her.

Terrasse:

Den stenlagte uteplassen på sørsiden av boligen har adkomst via balkongdør fra stuen. Med et samlet areal på 42 m² er det god plass til både sittegruppe og spisemøbler. Høye hekker på sidene gir le og avskjerming. Terrassen er orientert mot sør.

2. etasje:

Oppe i 2. etasje finner du gang, tre soverom og bad. Trappen med malt rekkverk og håndløper mot vegg leder opp til en lys gang med trepanel i himlingen. Skråtaket preger alle rommene i etasjen og gir dem et lunt, intimt preg. Kottene under skråtaket i tilknytning til soverommene gir ekstra oppbevaringsplass.

Soverom:

Det største soverommet i 2. etasje har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Skråtaket med trepanel gir rommet karakter, og vinduet slipper inn dagslys. Kott under skråtaket gir praktisk oppbevaring direkte fra rommet.

Soverom 2:

Det andre soverommet i 2. etasje har skråtak med trepanel og vindu mot hagen. Rommet har plass til seng og oppbevaring, og kott under skråtaket er tilgjengelig herfra.

Soverom 3:

Det tredje soverommet i 2. etasje er det minste av de tre. Skråtak med trepanel og vindu mot hagen. Kott under skråtaket gir oppbevaringsmuligheter.

Bad:

Badet i 2. etasje ble oppgradert i 2008 med flislagt gulv med elektriske varmekabler og flis på vegg. Himlingsplater på innvendig tak. Innredningen består av nedfelt servant, toalett, bide og badekar. Rommet har avtrekksventilasjon med ventil i tak og tilluft under dørblad.

Garasje:

Frittstående dobbel garasje fra 1995 med leddporter og portåpner. Elbillader er montert inne i garasjen. På garasjeloftet er det innredet et lite rom med lagringsmuligheter, men garasjen er ikke godkjent med målverdig areal på loftet. Tilknyttet garasjen mot vest er det etablert et lite skjul for lagring av ved.

Overflater:

Gulv: Laminat i stue, kjøkken og soverom. Tregulv i deler av boligen. Flis på vaskerom og bad.

Laminat på toalettrom. Støpt betonggulv i 1. etasje som underlag.

Vegger: Malte glatte flater, malt strie, trepanel, panelplater og fliser.

Himling: Himlingsplater og trepanel.

Lagring:

Frittstående dobbel garasje med lagringsmuligheter. På garasjeloftet er det innredet et lite rom med lagringsplass. Det er etablert et lite skjul mot vest tilknyttet garasjen for lagring av ved.

Merk at garasjeloftet ikke er godkjent med målverdig areal.

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

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

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, gang, hall, vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

Eiendommen har en terrasse på 42 m².

I tillegg foreligger det en frittstående dobbel garasje som inneholder garasjerom i 1. etasje og en bod/innredet rom på loft, samt et vedskjul.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen datert 20.09.1993 og 11.03.2014. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.

Loftet i garasjen avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 14.10.1994, som er vedlagt i salgsoppgaven. I de godkjente bygningstegningene er loftet ikke godkjent med målverdig areal. Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl.a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet på loftet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

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

Byggeår 1994

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Utvendig maling av boligen

2025:

- Modernisering av kjøkken med malte fronter, foliert benkeplate og vegg, samt nye håndtak
- Innvendig maling av alle rom (utført i perioden 2023–2025)

2021:

- Montering av elbillader i garasje (utført av AL Elektriske)

2014:

- Tilbygg mot vest

2008:

- Etablert baderom i 2. etasje (utført av Noorflor)

1997:

- Tilbygg inngangsparti og dør mot øst

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2016:

- Oppgradert sikring for induksjonstopp og montert komfyrvakt (utført av AL Elektriske)

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Ingeniør Håvard Hansen AS

post@inghhansen.no

402 23 246

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 28.08.2026

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 28.08.2026 utført av bygningssakkyndig Håvard Hoff-Hansen.

Bygning:

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Huset er malt utvendig i 2026. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Boligen er utført med støpt betongringmur og støpt betonggulv i 1. etasje. Vindfang er oppført ovenpå eksisterende betongplattning. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:

Taket er et saltak med A-takstoler i tre, tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Det er isolerte kneloft, som begrenser mulighetene for besiktnings av takkonstruksjonen. Takrenner og nedløp er av metall.

Pipe/Ildsted:

Det er elementpipe i boligen. Peisovn plassert i stue.

Vinduer:

Vinduene er malte og har 2-lags glass. De fleste vinduene i 1. etasje er skiftet i 2014.

Dører:

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdør er skiftet i 2014. Innvendige dører er formpressede innerdører. Skyvedør til stue og kjøkkenet. Glassdør mellom vindfang og gang.

Trapper/adkomst:

Det er malt tretrapp med rekkverk på en side og håndløper mot vegg.

Balkong/terrasse:

Stenlagt uteplass på sørsiden av boligen. Terrasse- og balkongareal (TBA) er 42 m².

VVS-installasjoner:

De innvendige vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør. Det er ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg og friskluftsventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad, toalett, vaskerom og gang. Aggregat er plassert på kneloft. Vaskerommet har avtrekksventilasjon og tilluft ved dør. Badet har avtrekksventilasjon med ventil i tak og tilluft under dørblad. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrom har avtrekksventil i tak og tilluft under dørblad.

Tekniske detaljer:

Røykvarsler i begge etasjer. Brannslukningsapparat i boligen. El.billader er plassert inne i garasjen. Eier opplyser om at det er gulvvarme i alle rom i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Garasje: Garasje oppført med støpt betongplate på fylte masser. Ringmur av lettklinkerblokker. Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Saltak oppført med takstoler utvendig tekket med betongtakstein. Trevinduer med enkle glass. Leddporter med portåpner. Det er innredet et lite rom på loftet. Etablert et lite skjul mot vest tilknyttet garasjen for lagring av ved. Byggeår 1995.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1. Etasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Vaskerommet må renoveres og nytt tettesjikt må etableres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2:

- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendige dører
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv
- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning
- Varmtvannsbereder/tank

TGIU:

Ikke angitt i rapport.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Brennbart materiale ved pipe: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra

sotluke/feieluke.

- Ildfast plate ved pipe: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Håndslukkerutstyr: Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen 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 gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Noorflor

Beskrivelse av arbeidet: Støpelagt varmekabler - flislagt gulv og vegger.

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

Ja.

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

Påsmurt membran på gulv og mot sluk med mansjett.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Eliassen Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Beslagsatt alle vindskyer

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?

Ja.

Det er påvist at noen glassruter er punktert eller sprukne - sprekk i glass badevindu.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

Ref. tidligere tilstandsrapport fra 2023 - "Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Trolig vært noen setninger i grunn."

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

På vårpartiet / tidlig sommer er det tilfeller av sukkermaur som kommer inn i huset. Lite i 2026 - hjulpet med mer maurmiddel og åte utendørs.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Komplett montering av ny ovn av type Scan 64-4.

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?: 2021

Firmanavn: AL Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til elbillader. Forsterket hovedsikring og montert elbillader.

Byttet defekt lampe kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: AL Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikring for induksjonstopp, satt opp komfyrvakt.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: AL Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og omlegging av elanlegg, påbygg stue.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: AL elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Liming av varmekabler og termostat med gulvføler. Montering av 4-veis stikk. Ny stikk v dør soverom. Løse kabler i tak på soverom fjernet.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montering og tilkobling av taklamper i stue utført av elektriker som vennetjeneste. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Øvrige taklamper er skiftet av eier i eksisterende lampepunkter. Det er ikke gjort endringer på den faste elektriske installasjonen i forbindelse med disse lampebyttene

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppføring av lettvegger ble det etablert nye stikkontakter. Kabeltrekking ble utført som egeninnsats. Tilkobling av stikkontaktene ble utført av elektriker som vennetjeneste. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med flytting av lettvegg ble det etablert nye stikkontakter. Kabeltrekking ble utført som egeninnsats. Tilkobling av stikkontaktene ble utført av elektriker som vennetjeneste. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja.

Det foreligger et generelt kommunalt pålegg i området om utkobling av taknedløp. Tiltaket er ikke utført på eiendommen.

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

Ja.

Påbygg i stue, bygget i 2014.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Ferdigattest 18.11.2014.

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.

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

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

Ja.

Medeier i Gjerløwsveien Veilag. Kontingent på kr 3.000. Dette kan deles opp i to innbetalinger for de som ønsker.

Eier

Eier

Grethe Elida Storrød-Holter

Dan Marius Storrød-Holter

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 504.7 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 504,7 m². Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, hekk, busker og beplantning. Terrenget er både flatt og heller svakt mot øst. Tilkomst til eiendommen fra privat vei. Det betales en årlig avgift på kr 3 000 for drift av veien.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 4 600 000,-

Omkostninger Kr 116 350,-

Totalpris inkl. omk. Kr 4 716 350,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 115 000.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 116 350.

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

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 26 945 pr 2026

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

Prognose for 2026:

- Renovasjon: kr 5 409,-

- Eiendomsskatt: kr 6 488,-

- Vann: kr 3 841,-

- Avløp: kr 10 719,-

- Feiing: kr 488,-

Totalt: kr 26 945,-

Eiendommen har vannmåler. Forbruket for 2026 er stipulert til 180 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Kr 6 488 pr 2026

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 980 655 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 3 922 620 for år 2024

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

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

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

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

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

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

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 22.12.1994, men ikke ferdigattest iflg. kommunen.

I den midlertidige brukstillatelsen er det anmerket følgende vilkår og gjenstående arbeider:

- Det må monteres beslag i overgangen mellom "hund" og taksten i forkant.
- Verandadør ut fra stue, må holdes fysisk stengt inntil det er ferdig utenfor.
- Det må mures rundt rørgjennomføringen i yttervegger, grunnmur.
- Ved montering av ildsted må feiermester varsles.
- Røykvarslere må monteres.
- Brannslukningsutstyr må monteres.
- Bad i 2. etg. er ikke ferdig.
- Det gjenstår noe belisting i 1. - og 2. etg. (Utføres av huseieren)
- Stigetrinn skal ha en minm. avstand på maks. 35 cm.

Frist for fullføring av arbeidene var satt til omgående for punkt 5, 6 og 9, og innen 31.12.1995 for de øvrige punktene.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 18.11.2014.
- Ferdigmelding/besiktigelse for sanitærinstallasjoner, datert 20.08.1995.
- For frittstående garasje (byggeår 1995) foreligger det godkjent rammetillatelse fra 1994, men det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Sammenligning av godkjente byggetegninger og dagens bruk:

På godkjente byggetegninger for garasjen (datert 14.10.1994) er bygget vist utelukkende med en biloppstillingsplass og en avdelt bod uten målverdig areal på loftet. Dagens bruk avviker fra dette, da garasjeloftet er innredet med et lite rom/bod (12 m² BRA-e). Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne arealutvidelsen og innredningen på loftet er godkjent hos kommunen. Etablering av målverdig areal på loft kan være søknadspliktig.

Det er også etablert et lite skjul for vedlagring tilknyttet garasjen, samt en stenlagt uteplass på sørsiden av boligen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Privat vei vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan 363, Nordre del av Ålekroken (bebyggelsesplan), vedtatt 27.10.1993. Eiendommen omfattes også av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 (plan-ID 913), vedtatt 15.06.2023, hvor den er avsatt til bebyggelse og anlegg.

I henhold til planbestemmelsene for reguleringsplan 363 er eiendommen (tomt nr. 2) en av tomtene hvor bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer, med en mønehøyde som ikke skal overstige 7,0 meter. Dette er et unntak fra planens hovedregel om 1 etasje og 6,5 meter mønehøyde.

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

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.

Boligen er ikke bygget med radonsperre.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

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 for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd

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

Elektrisitet og vedfyring. Peisovn i stue. Det er gulvvarme i alle rom i 1. etasje og bad i 2. etasje.

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

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

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

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk

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

Boligen er tilknyttet strømvikten 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

D

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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 budgiving, 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 salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå egedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye 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 28.08.2026 utført av Ingeniør Håvard Hansen AS

Selgers egenerklæring datert 13.08.2026

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/midlertidig brukstillatelse

Godkjente bygningstegninger datert

Energiattest

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

Diverse

Diverse

Dette medfølger ikke:

- Huske stativ medfølger ikke

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 1,10%

Digital markeds pakke Fredrikstad kr 23 095,-

Oppgjørshonorar kr 8 750,-

Tilrettelegging kr 14 500,-

Utleddsgebyr kr 1 500,-

Visningshonorar kr 2 500,-

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

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

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra 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 overtakelsesprotokoll 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

Christoffer Dahle Olsen

Eiendomsmegler MNEF

christoffer.o@eiendomsmegler1oa.no

Tlf: 979 78 119

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 Gjerløvsveien 2 - en sjarmerende og innbydende enebolig i et attraktivt område! Foto: [Fotograf eller fotofirma]



Balkongdøren fra stuen ble skiftet i 2014.



Enkel adkomst til uteplassen fra stuen visker ut skillet mellom inne og ute.





Enebolig over to plan med store oppholdsrom og frittstående dobbelgarasje.



Fra stuen er det direkte utgang til den stenlagte uteplassen.



Stuen er utstyrt med en peisovn som gir både varme og stemning.



Romslig stue med gulvvarme og plass til flere sittegrupper.



Gjennomgående laminatgulv i oppholdsrommene i første etasje.



Tilbygget fra 2014 gir en lys og luftig spisestue med plass til langbord.



Gjennomtenkte detaljer og en behagelig atmosfære preger boligen.



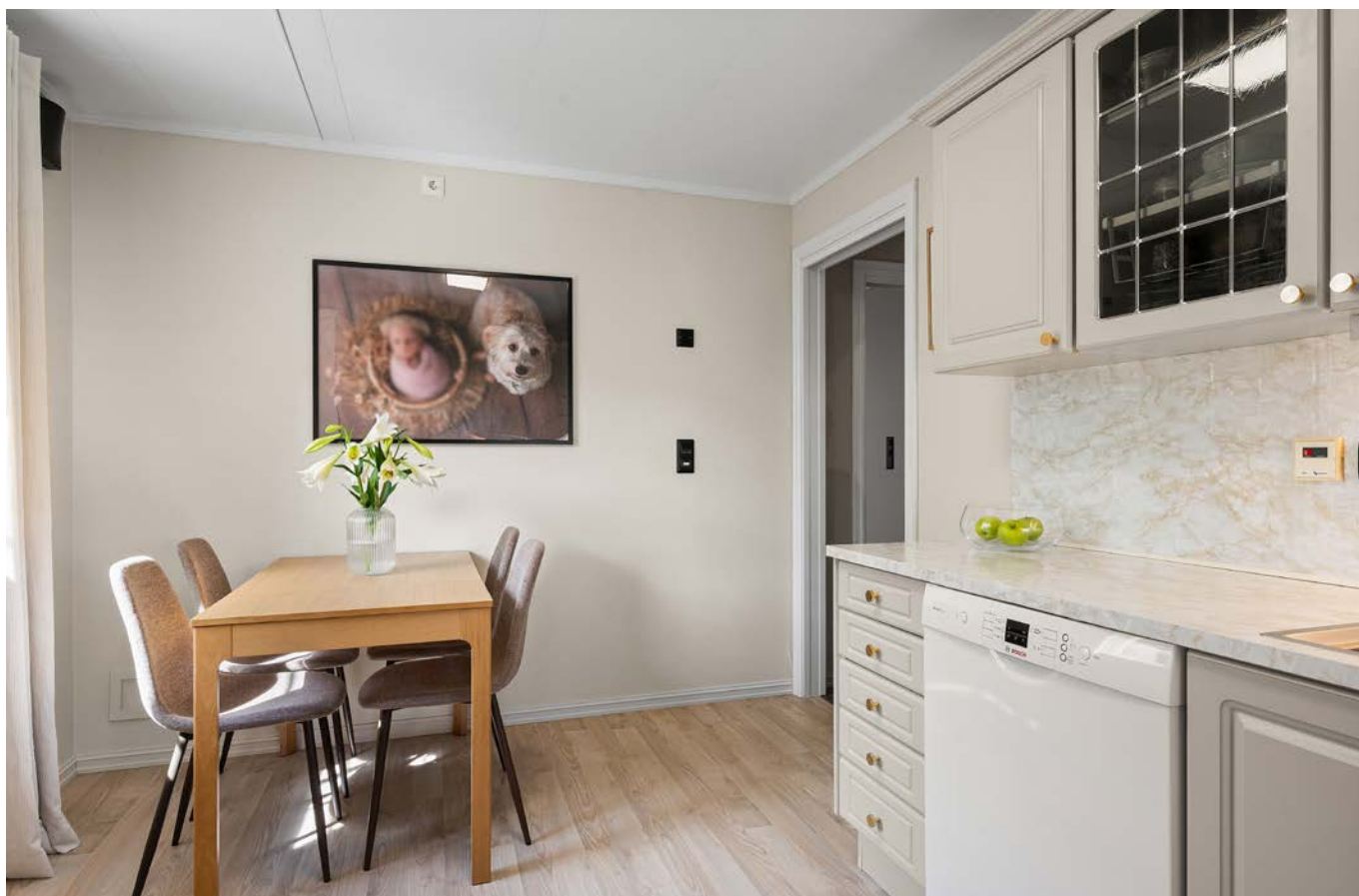
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og god skap- og benkeplass.



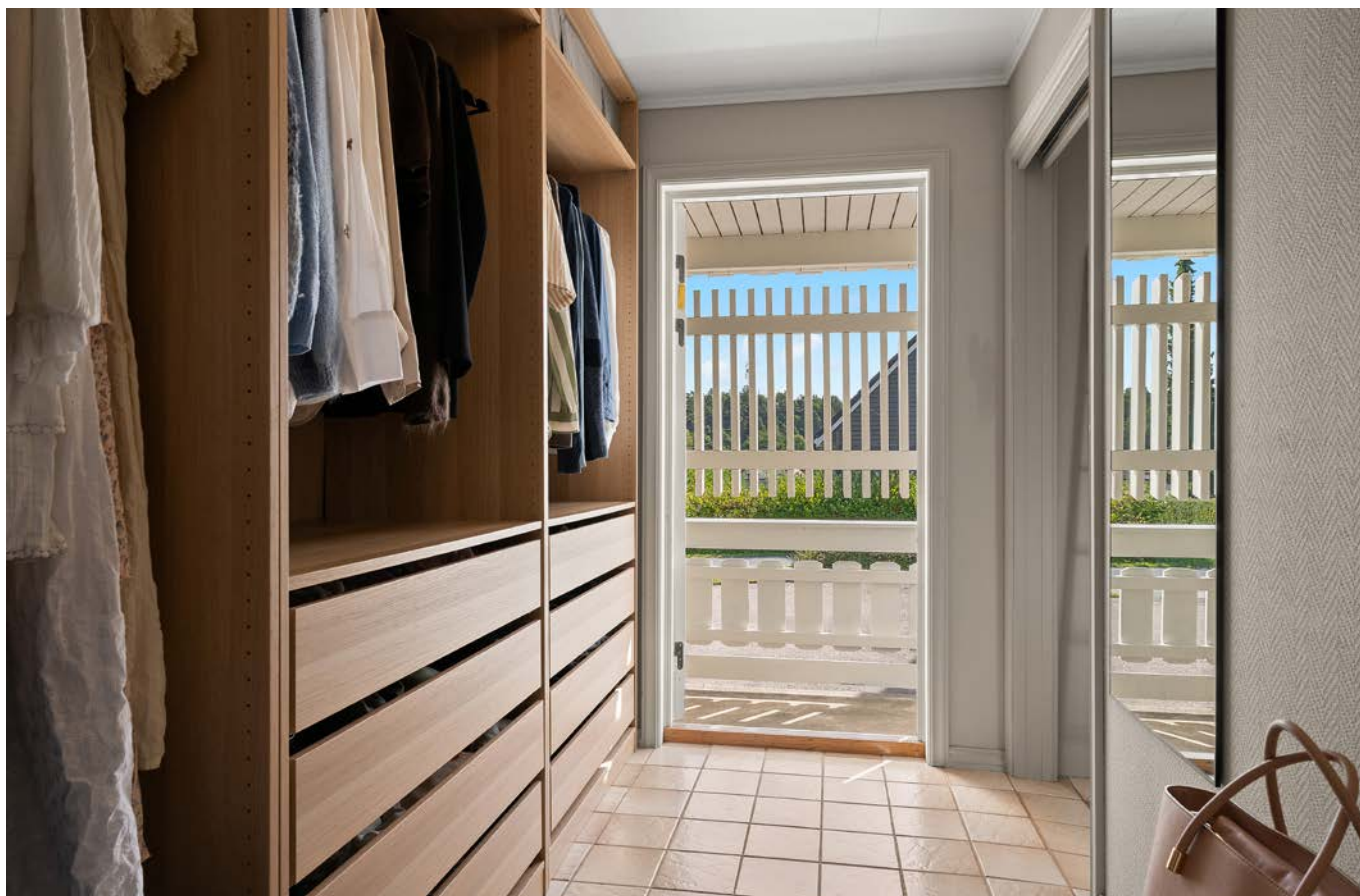
Kjøkkenet er oppgradert med malte fronter og foliert benkeplate.



Kjøkkenet har gulvvarme og er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Hyggelig spiseplass på kjøkkenet for de raske måltidene.



Godt med garderobeplass i tilknytning til inngangspartiet.



Separat vaskerom med flislagt gulv, varmekabler og opplegg for vaskemaskin.



Praktisk toalettrom i første etasje med servantinnredning og gulvvarme.



Hallen er bindeleddet i første etasje, med malt tretrapp opp til andre etasje.



Gang i andre etasje som forbinder soverommene og badet.



Stort og lyst rom, i dag benyttet som lekerom.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler.



Et av boligens tre soverom, alle plassert i andre etasje.



Soverommene har panelplater og trepanel i himling.



Soverommene er samlet i en egen, adskilt del av boligen i andre etasje.



Baderom i andre etasje, oppgradert i 2008, med moderne innredning.



Flislagt bad med badekar, bide og elektriske varmekabler i gulvet.



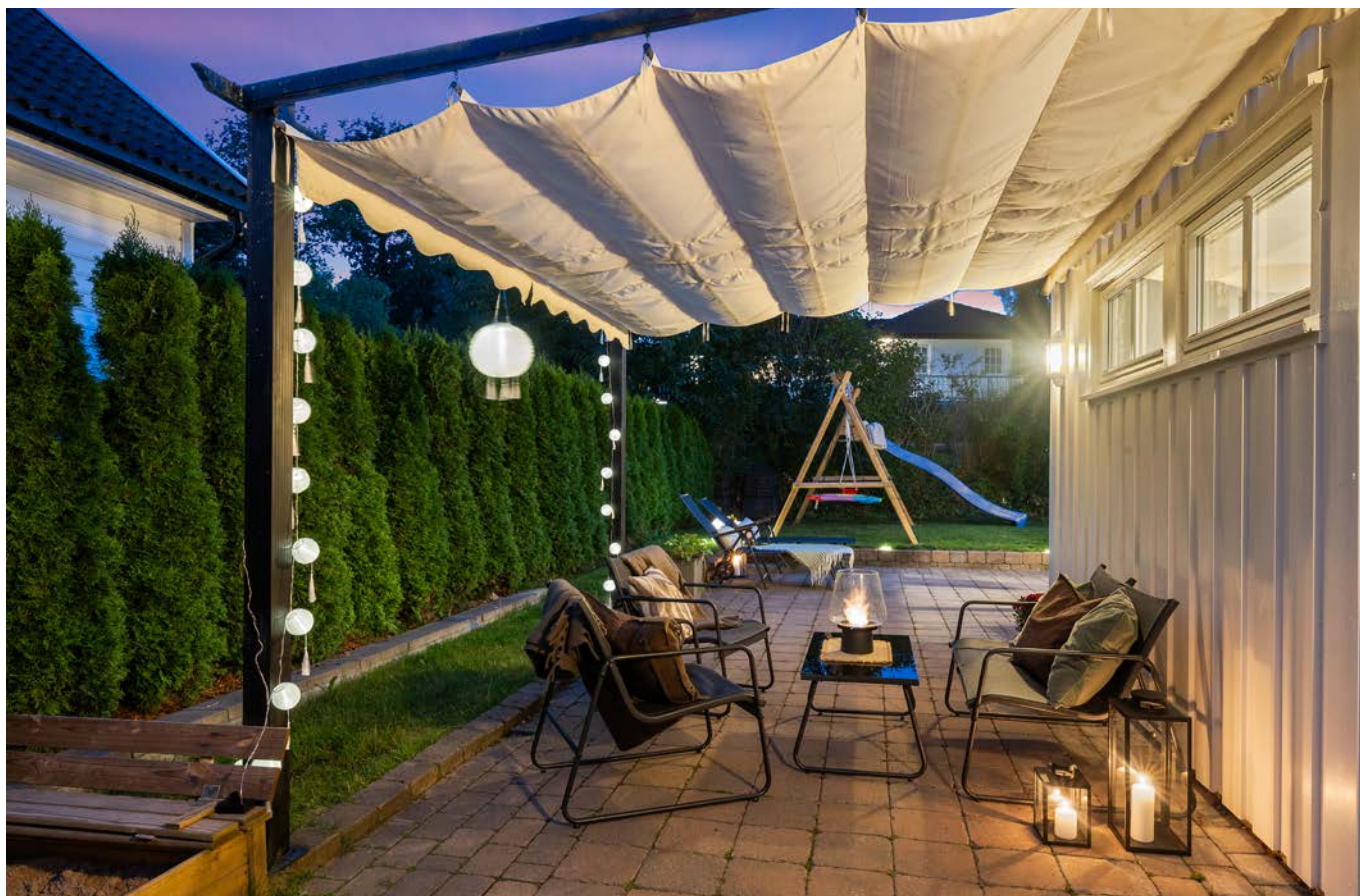
Praktisk vindfang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Frittstående dobbelgarasje fra 1995 med elbillader installert i 2021. (AI Generert)



Eiendommen har en romslig hage og gode parkeringsmuligheter. (AI Generert)



Flere hyggelige soner på uteplassen for avslapning og sosiale sammenkomster.



Den stenlagte uteplassen måler 42 m² og har god plass til flere sittegrupper.



Hagen er pent opparbeidet med plen, ideell for lek og aktivitet.



Eiendommen ligger i et stille og veletablert nabolag.



Uteområdet er skjermet med hekk og gir en privat atmosfære.



Kort vei til skoler, barnehager og flotte turmuligheter.



Yttervegger med stående bordkledning, nylig malt.



Taket er tekket med solid betongtakstein.

Plantegning

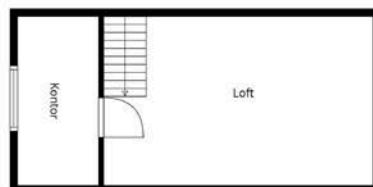


FOTO
etactera

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

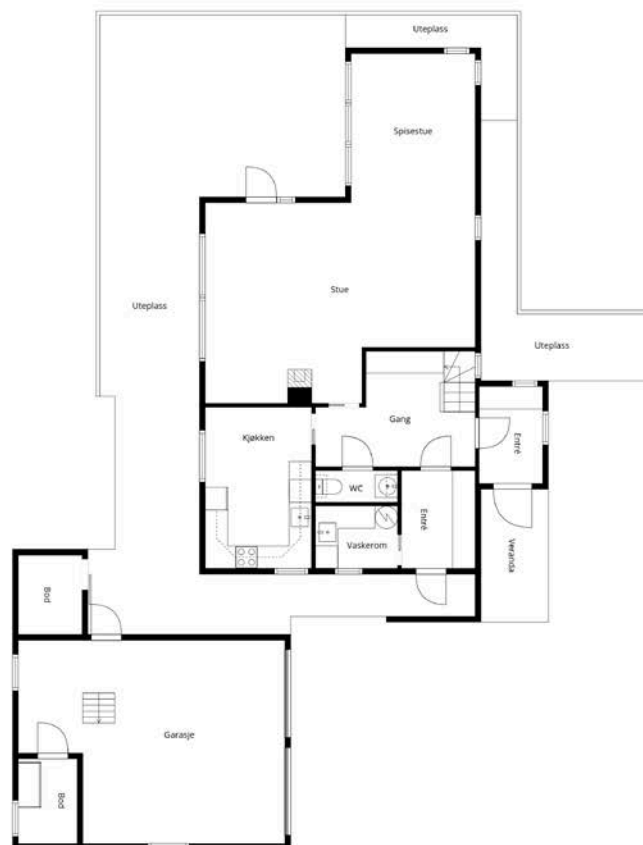


FOTO
etactera

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
etactera

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



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

GJERLØWSVEIEN 2

Nabolaget Åle Nordre - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Ålesvingen	8 min
Linje 115	0.7 km
Fredrikstad stasjon	10 min
Linje RE20, RX20	5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

SKOLER

Hurrød skole (1-7 kl.)	10 min
292 elever, 15 klasser	0.8 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.)	4 min
395 elever, 21 klasser	2 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
359 elever, 23 klasser	1.5 km
Frederik II videregående skole	8 min
1277 elever	3.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	9 min
180 elever, 6 klasser	4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gressvik Torg	18 min
---------------	--------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



KVALITET PÅ SKOLENE

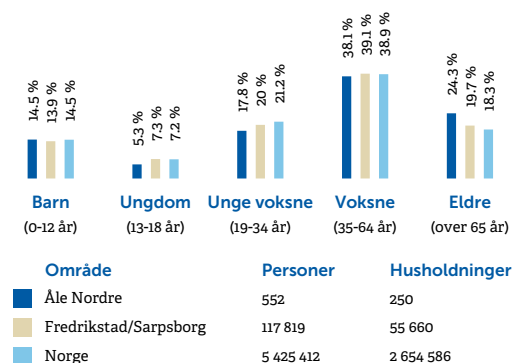
Veldig bra 86/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Bamseby barnehage (0-5 år)	10 min
81 barn	0.8 km
Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år)	12 min
83 barn	1.1 km
Skala barnehage (1-5 år)	15 min
61 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mascot	16 min
Rema 1000 Ørebekk	17 min
PostNord	1.5 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 93/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 88/100

SPORT

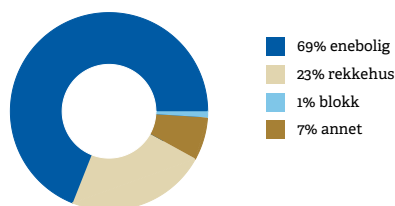
 **Hurrød skole** **11 min** 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

 **Trondalen idrettspark** **14 min** 
Ballspill, fotball 1.2 km

 **Trimeriet Fredrikstad** **20 min** 

 **Pluss Onsøy Squash & Treningssenter** **6 min** 

BOLIGMASSE



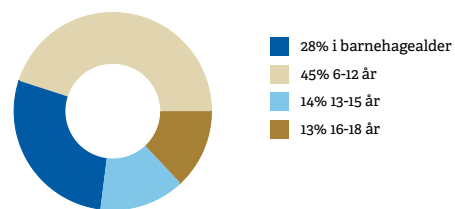
” «Stille, velholdt, hyggelig.»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Værstetorvet** **9 min** 

 **Apotek 1 Gressvik** **19 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

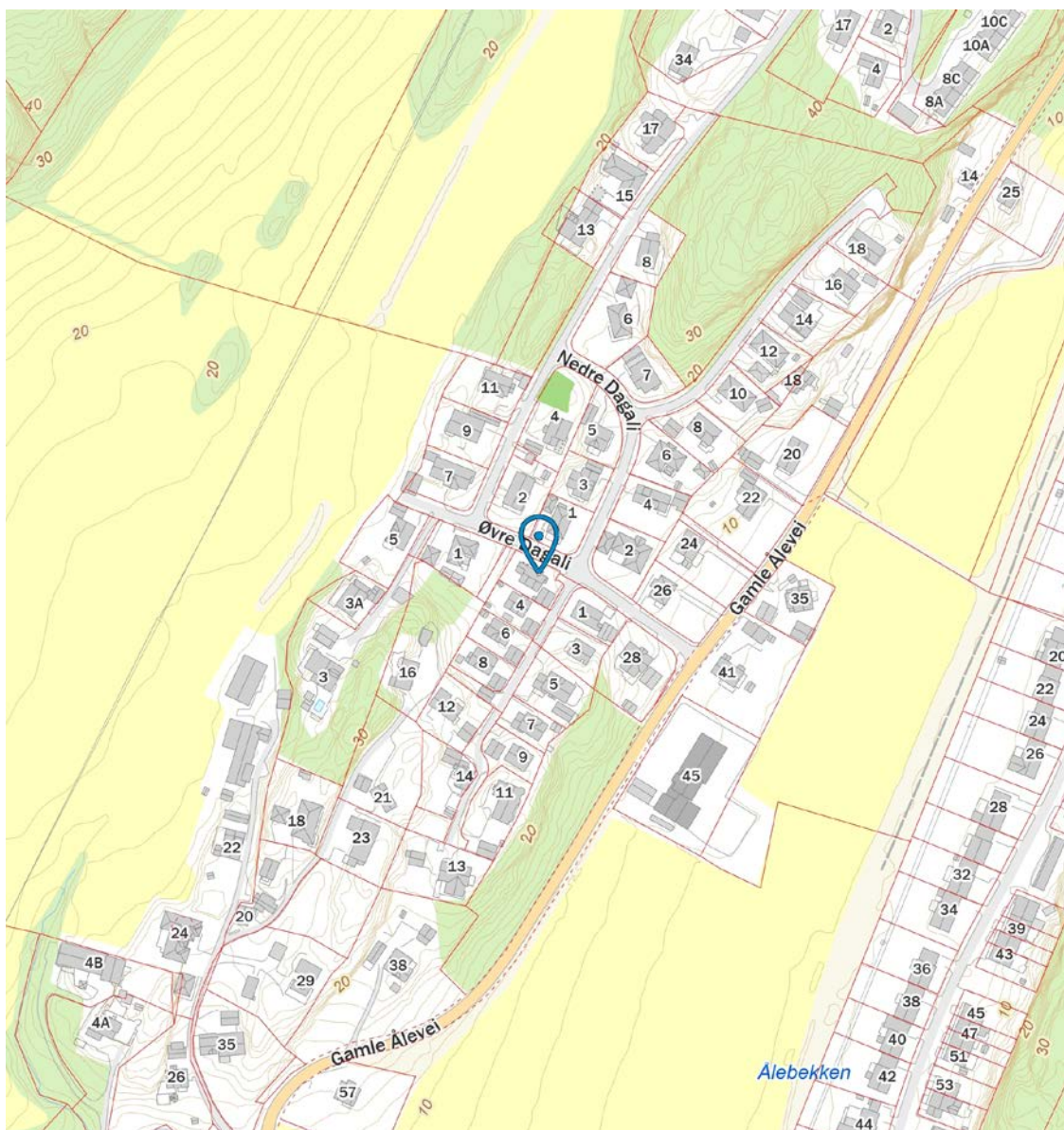
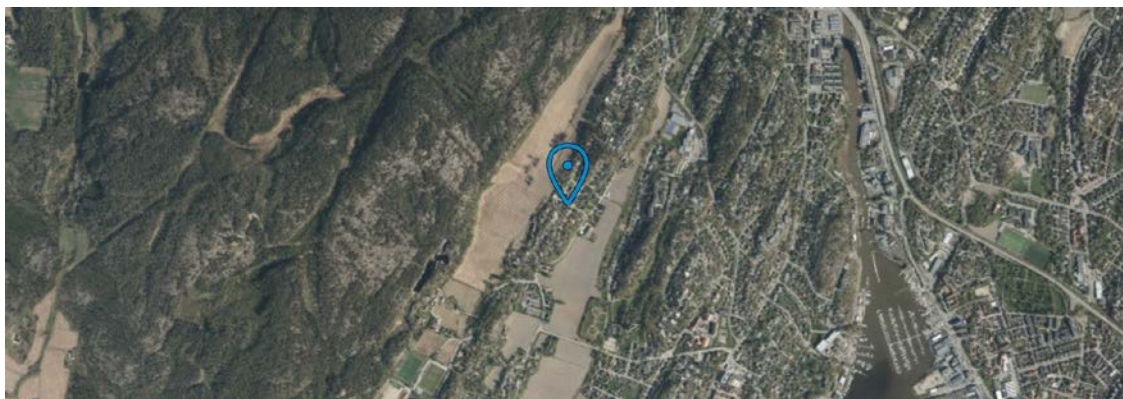
Åle Nordre
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Tilstandsrapport

📍 Gjerløvsveien 2 , 1621 GRESSVIK

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 50, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 28.08.2026

Oppdragsnr.: 19972-2088

Eiendomsverdi ref nr: YE2886

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan beliggende på Gressvik i Fredrikstad kommune.
Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, hekk, busker, beplantning og terrasse.

Innvendig har eier malt alle rommene i boligen i perioden fra 2023 - 2025.
Baderom i 2.etg er fra 2008.
Kjøkkenet er fra byggeåret, men det er utført noe modernisering/maling i nyere tid.

Utvendig fasader er fra byggeårene.
Eier har malt boligen i 2026.

Frittstående dobbel garasje med lagringsmuligheter på loft.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er utført med sutakplater.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Malt i 2026.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Stenlagt uteplass på sørsiden av boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat, tregulv og flis.
Veggene har malte glatte flater, malt strie, trepanel, pnelplater og fliser.
Himlingen har himlingsplater og trepanel.
Malt alle rommene i boligen i perioden fra 2023 - 2025.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i 1.etg.

Det er elementpipe i boligen.
Peisovn plassert i stue.

Det er malt tretrapp med rekkverk på en side og håndløper mot vegg.
Innvendige dører er formpressede innerdører.
Skyvedør til stue og kjøkkenet.
Glassdør mellom vindfang og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er benkeplate med vaskeum.
Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon og tilluft ved dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved toalettrom, uten å påvise

unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fuktighet.

Bad:
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, toalett, bide og badekar.
Avtreksventilasjon med ventil i tak og tilluft under dørbled.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom, uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fuktighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet er fra byggeåret, men eier har malt fronter og foliert benkeplate/vegg og skiftet håndtak i 2025.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og miljøstrie på vegger.
Innredet med frittstående toalett og servantinnredning.
Det er avtrekksventil i tak og tilluft under dørbled.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledningene er av kobberør.
De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Det er naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg og friskluftsventiler på vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad, toalett, vaskerom og gang.

Det er både åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang.
63A hovedsikring og 11 fordelingskurser på 32A/20A/8*16A/13A med automatsikringer.
El.billader er plassert inne i garasjen.

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Boligen er utført med støpt betongringmur og støpt betonggulv i 1.etg.
Vindfang er oppført ovenpå eksisterende betongplattning.
Terrenget er både flatt og heller litt mot øst.

Avløpsledningene er av PVC plastrør fra 1994, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast fra 1994, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er tegnet et stort baderom i 1.etg på tegninger, dette rommet består av et vaskerom og et toalettrom i dag.

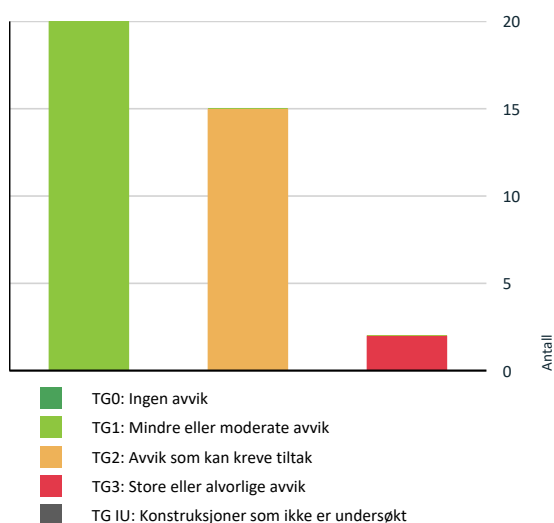
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

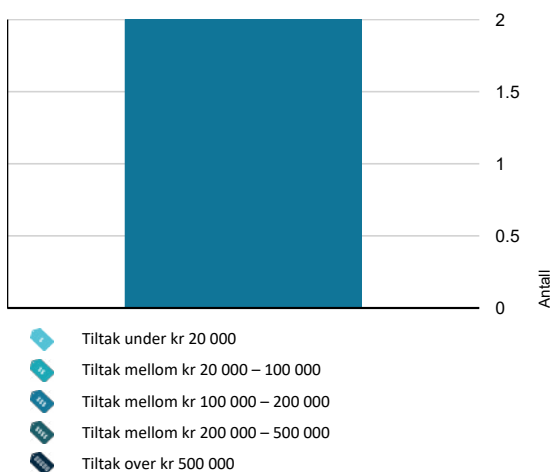
Garasjen er ikke godkjent med målverdig areal på loftet. Garasjen er derfor ikke bygget slik den er byggemeldt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antenning ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1994

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygd inngangsparti og dør mot øst.
2014	Tilbygg	Tilbygg mot vest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

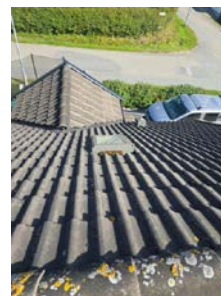
Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).
Besiktet fra takstigen.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har behov for å renses, spesielt den mot nord. Det er lekkasje fra takrenne mot nord ved innvendig hjørne.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Takrennene bør renses, spesielt den mot nord, for å sikre god vannavledning og forhindre tilstopping.

Lekkasje fra takrennen mot nord ved innvendig hjørne bør utbedres for å unngå vannskader. Manglende tiltak kan føre til fukt- og råteskader over tid.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det var krav til snøfangere der hvor folk ferdes på oppføringstidspunktet.

Eldre luftehatt på taket som har behov for behandling/maling for å bevare sin levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er utført med sutakplater.

Det er isolerte kneloft. Det er derfor begrenset muligheter for besiktning av takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset muligheter for besiktning og siden kneloft er isolert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av luftingen og konstruksjonen generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av lufting og takkonstruksjon. Begrenset mulighet for besiktigelse og manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fuktskader eller redusert levetid på konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er liten avstand mellom trekledning og belegningstein rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Terrengt bør senkes slik at det blir større avstand mellom trekledning og belegningsstein.
- Dagens løsning med liten avstand øker risikoen for fuktskader og råte i kledningen.
- Viktig med godt vedlikehold av endedev på trekledning ved dagens løsning.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

De fleste vinduene i 1.etg er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer i 2.etg mot vest går i anslaget ved funksjonssprøving, bør justeres.

Registrert noe værslitasje på vinduer på bad i 2.etg mot sør.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdør er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er registrert svelling på utvendig brystning på balkongdørene, samt på dørblad/profilering på ytterdøren.

Dørblad tettst ikke tilstrekkelig mot karm på ytterdøren.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Stenlagt uteplass på sørsiden av boligen.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, tregulv og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater, malt strie, trepanel, pnelplater og fliser. Himlingen har himlingsplater og trepanel. Malt alle rommene i boligen i perioden fra 2023 - 2025.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er støpt betonggulv i 1.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Nivåforskjellen kan skyldes setninger eller feil utførelse. Konsekvensen av slike nivåforskjeller kan være at det oppstår skader/feil på gulvet. Ved utskiftning av gulv kan det utføres avretting.

Det er målt 27mm retningsavvik i stuen. Forøvrigt er det ikke noe vesentlig skjevheter i boligen.



Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er heller ikke utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon iflg NGUS kartdata.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe i boligen. Peisovn plassert i stue.

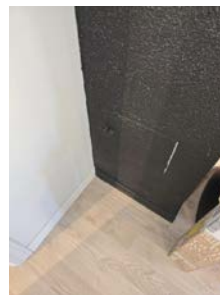
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbar gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ingen ubrennbare plate under sotluke, samt at sotluken er plassert nærmere brennbar vegg enn 30cm.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med rekkverk på en side og håndløper mot vegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører. Skyvedør til stue og kjøkkenet. Glassdør mellom vindfang og gang.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Det er registrert bruksslitasje på flere dørbladene. På skyvedør til stuen er det registrert merker på øvre del av dørblad.

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om at det har forekommet sukkermaur på våren/tidlig sommer.

Vurdering av avvik:

- Forekomst av sukkermaur i 1.etg. på våren/tidlig sommer iflg eier.

Konsekvens/tiltak

- Eier har tidligere utført tiltak med åte, noe som har begrenset forekomsten av sukkermaur. Det anbefales å fortsette med forebyggende tiltak og følge med på eventuell ny aktivitet. Ved vedvarende eller økende problem bør skadedyrfirma kontaktes for vurdering og eventuelt profesjonell bekjempelse, for å unngå skade på bygningsdeler.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 8 mm.

Det er utført 1:100 fall på gulvet på vaskerommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke registrert skjult eller synlig vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Vaskerommet må renoveres og nytt tettesjikt må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er benkeplate med vaskekum.
Opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon og tilluft ved dør.

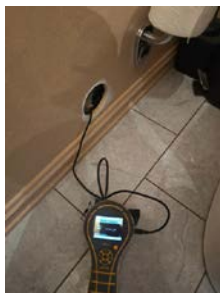
1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved toalettrom, uten å påvise unormale forhold.

Ingen utslag på skadelig fuktighet.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon og det er ukjent hvem som har utført arbeidet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.

Dør er plassert i våtsonen til badekaret.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er områder hvor det er flatt gulv til sluk i fallsonen.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

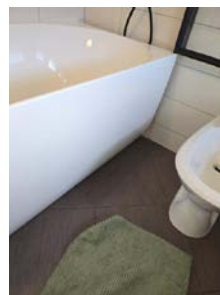
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det skulle vært utført lokalt fall til sluk på 1:50.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er brukt påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Det er kun 3 mm høyde forskjell fra sluket og til vanntett terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen,
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Vannnett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk.
Ukjent om det er brukt membranløsning rundt avløpsrør under vask.



2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, bide og badekar.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med ventil i tak og tilluft under dørblad.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom, uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fuktighet.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet er fra byggeåret, men eier har malt fronter og foliert benkeplate/vegg og skiftet håndtak i 2025

Vurdering av avvik:

- Innredning har en standard fra byggeåret.
- Noe ufagmessige foliering, samt at det er foliert utenpå fliser som har ujevn overflate.
Noe merker og bruksslitasje på innredning,

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert ufagmessig foliering, blant annet utenpå fliser med ujevn overflate, samt merker og bruksslitasje på innredningen.
- Konsekvensen av ufagmessig utført arbeid er økt risiko for redusert holdbarhet.
Kjøkkenet har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTRROM

1.ETASJE > TOALETTRROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv og miljøstrie på vegger.

1.ETASJE > TOALETTRROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredet med frittstående toalett og servantinnredning.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventil i tak og tilluft under dørbled.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg og friskluftsventiler på vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad, toalett, vaskerom og gang.
Aggregat er plassert på kneloft.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er rust rundt rørbolinger i toppen av VVB.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Dersom rusten utvikler seg, kan det føre til lekkasje eller skade på tanken og tilhørende rør, noe som øker risikoen for vannskader.



⚠ 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

Det er både åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang.
63A hovedsikring og 11 fordelingskurser på 32A/20A/8*16A/13A med automatsikringer.

El.billader er plassert inne i garasjen.

Eier opplyser om at det er gulvvarme i alle rom i 1.etg og bad i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring fra 2014 når tilbygget ble utført og 2021 da el.billader ble montert.

Forøvrig mangler det samsvarserklæringer.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i boligen.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Brannslukkere bør byttes ut med godkjent håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Gammelt slukkeutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt ved en eventuell brann, noe som kan føre til større person- og materielle skader.

Brannslukkere er over 10 år gamle.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er utført med støpt betongringmur og støpt betonggulv i 1.etg. Vindfang er oppført ovenpå eksisterende betongplattning.

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er både flatt og heller litt mot øst.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1994, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1994, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brannslukkere bør byttes ut med godkjent håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Gammelt slukkeutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt ved en eventuell brann, noe som kan føre til større person- og materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

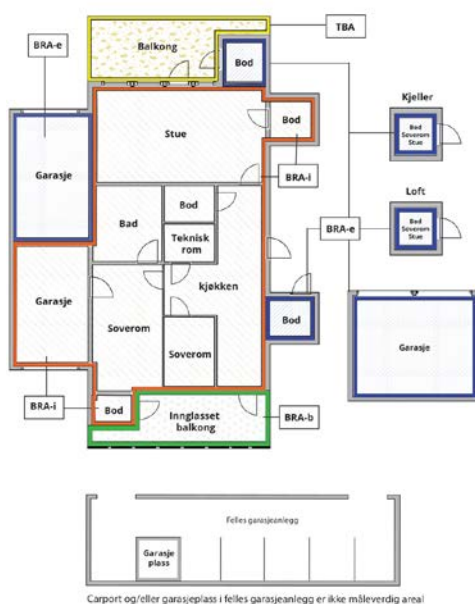
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	87			87	42
2.etasje	44			44	
SUM	131				42
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, hall, gang, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue		
2.etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Gangveier rundt huset er ikke medtatt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er tegnet et stort baderom i 1.etg på tegninger, dette rommet består av et vaskerom og et toalettrom i dag.

Nyere 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		39		39	
Loft		12		12	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasjen er ikke godkjent med målverdig areal på loftet. Garasjen er derfor ikke bygget slik den er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke lovlig med målverdig areal på loftet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Dan Marius Holter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	50	274		0	504.7 m ²	Matrikkelrapprt	Eiet

Adresse

Gjerløvsveien 2

Hjemmelshaver

Storrød-Holter Dan Marius, Storrød-Holter Grethe
Elida

Gjerløvsveien 2 , 1621 GRESSVIK
Gnr 50 - Bnr 274
3107 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gjerløvsveien 2 er plassert i et etablert boligområde med eneboliger på Gressvik i Fredrikstad kommune. Utsikt mot nærområdet på Hurrød. Kort vei til Hurrød barneskole og Gressvik ungdomskole, barnehager, idrettsanlegg i Trondalen og matbutikker. Gode turmuligheter i Sprinkelfjellet. 5 km til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra privat vei.
Det betales en årlig avgift på 3000,- for drift av den private veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Nordre del av Ålekroken (bebyggelsesplan)
Avsatt til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, hekk, busker, beplantning og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 027 500	2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF Bank og Forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt betongplate på fylte masser.
Ringmur av lettklinkerblokker.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak oppført med takstoler utvendig tekket med betongtakstein.
Trevinduer med enkle glass.
Leddporter med portåpner.

Det er innredet et lite rom på loftet.

Etablert et lite skjul mot vest tilknyttet garasjen for lagring av ved.

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	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

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 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

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

Normal 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

Storrød-holter, Dan
Marius

13.08.2026
Signed

bankID

Storrød-holter, Grethe
Elida

13.08.2026
Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Dan Marius Storrød-Holter

Grethe Elida Storrød-Holter

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gjerløwsveien 2

1621 Gressvik

3107-50/274/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 5340260201 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Noorflor

Beskrivelse av arbeidet: Støpelagt varmekabler - flislagt gulv og vegger.

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

♦ **Ja**

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

Påsmurt membran på gulv og mot sluk med mansjett.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Eliassen Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Beslagsatt alle vindskyer

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?

♦ **Ja**

Det er påvist at noen glassruter er punktert eller sprukne - sprekk i glass badevindu.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Ref. tidligere tilstandsrapport fra 2023 - "Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Trolig vært noen setninger i grunn."

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

På vårpartiet / tidlig sommer er det tilfeller av sukkermaur som kommer inn i huset. Lite i 2026 - hjulpet med mer maurmiddel og åte utendørs.

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Komplett montering av ny ovn av type Scan 64-4.

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?: 2021

Firmanavn: AL Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til elbillader. Forsterket hovedsikring og montert elbillader. Byttet defekt lampe kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: AL Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikring for induksjonstopp, satt opp komfyrvakt.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: AL Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og omlegging av elanlegg, påbygg stue.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: AL elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Liming av varmekabler og termostat med gulvføler. Montering av 4-veis stikk. Ny stikk v dør soverom. Løse kabler i tak på soverom fjernet.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montering og tilkobling av taklamper i stue utført av elektriker som vennetjeneste. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Øvrige taklamper er skiftet av eier i eksisterende lampepunkter. Det er ikke gjort endringer på den faste elektriske installasjonen i forbindelse med disse lampebyttene

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppføring av lettvegger ble det etablert nye stikkontakter. Kabeltrekking ble utført som egeninnsats. Tilkobling av stikkontaktene ble utført av elektriker som vennetjeneste. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med flytting av lettvegg ble det etablert nye stikkontakter. Kabeltrekking ble utført som egeninnsats. Tilkobling av stikkontaktene ble utført av elektriker som vennetjeneste. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

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?

♦ **Ja**

Det foreligger et generelt kommunalt pålegg i området om utkobling av taknedløp. Tiltaket er ikke utført på eiendommen.

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

♦ **Ja**

Påbygg i stue, bygget i 2014.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest 18.11.2014.

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**

Medeier i Gjerløvsveien Veilag. Kontingent på kr 3.000. Dette kan deles opp i to innbetalinger for de som ønsker.



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.



Adresse

Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK

Dato for energimerking

13.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-331892

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

16293415

Gårdsnummer

50

Bruksnummer

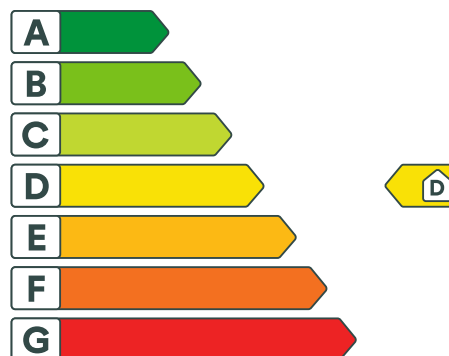
274

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1994

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

206,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

203,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 885 kWh



Gjerløwsveien 2, 1621 GRESSVIK



Detaljering

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



Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



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>



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til meklings med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

Grunnkart

Adresse: Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/274/0/0

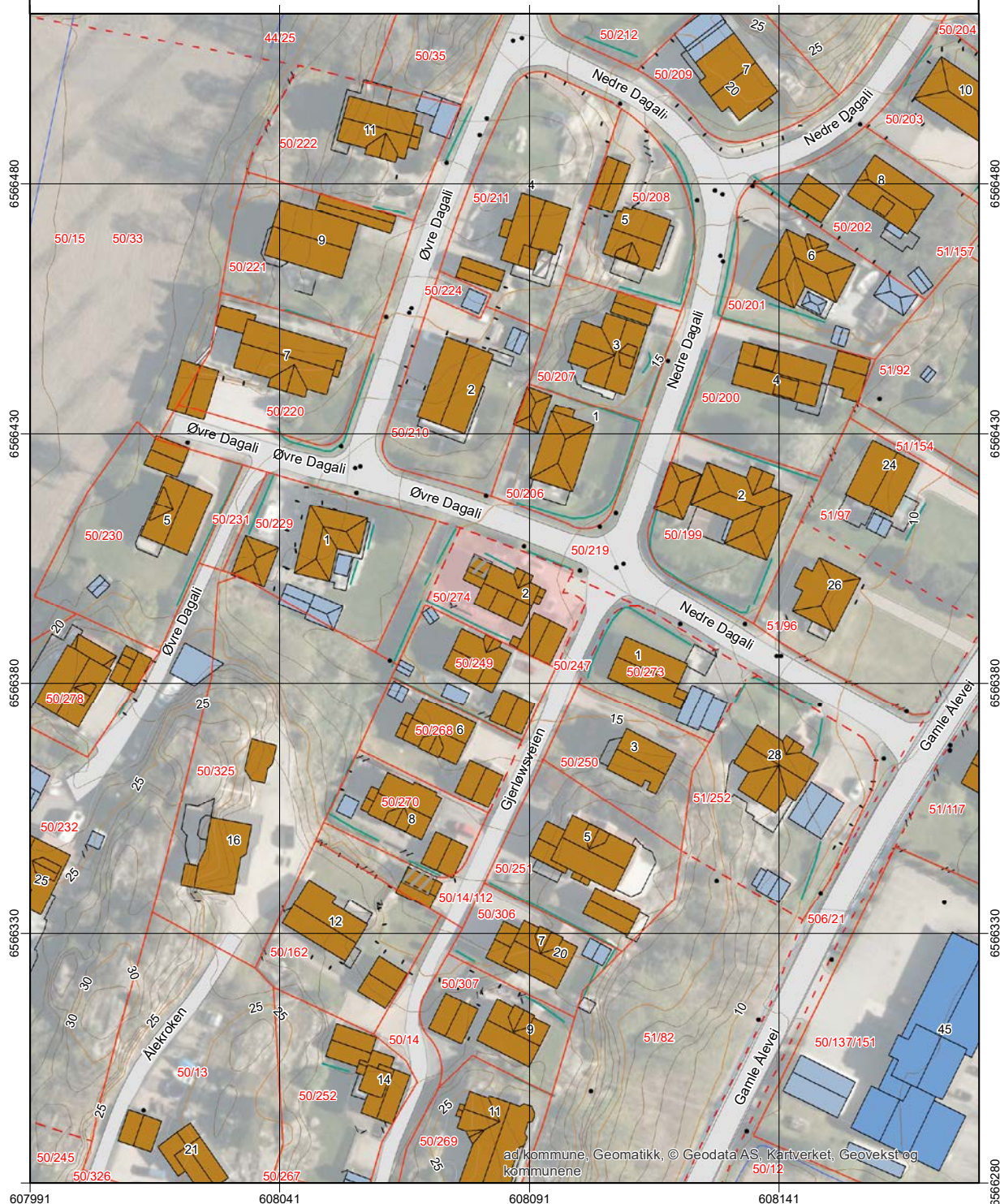


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10



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



Grunnkart

Adresse: Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/274/0/0

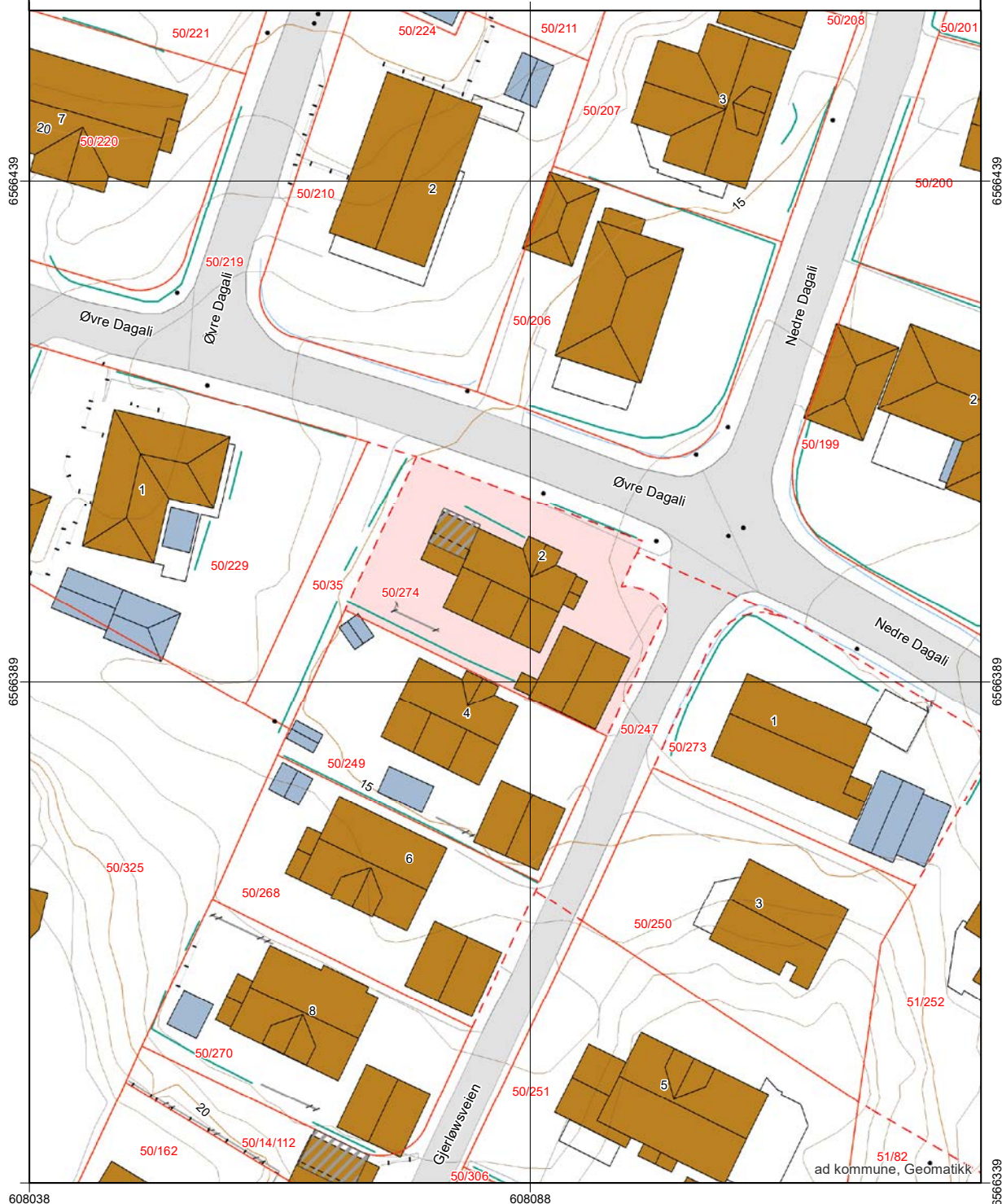


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-10



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





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 50 / 274 / 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

Sak nr.:363

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR NORDRE DEL AV ÅLEKROKEN

- § 1. Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på bebyggelsesplan for nordre del av Ålekroken, datert 07.02.90.

Område for boligbebyggelse.

- § 2. I område regulert til boligformål tillates det oppført bolig i 1 etasje med tilhørende garasje/bod. Bebyggelsen skal plasseres slik planen viser.
Underetasje kan tillates for tomt nr. 3.

På tomtene 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 8 kan boligene oppføres i inn 2 etasjer.

- § 3. Området kan bebygges med små, frittliggende eneboliger på maksimalt 75 m² pluss carport/uthus med maksimal samlet grunnflate på 25% av netto tomtareal, tomt nr. 1A tilsvarende med maksimal samlet grunnflate på 20% og tomt nr. 28 med maksimal samlet grunnflate på 10%. Tomt nr. 28 tillates ikke fradelte før Gamle Åleveie nedklassifiseres til kommunal vei og endres fra å være overordnet gjennomkjøringsvei til å bli tilførselsvei.

- § 4. Mønehøyde må ikke overstige 6,5 m. målt fra møne til laveste punkt på ferdig planert terreng. (8,0 m. for bolig med underetasje).

For tomtene 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 8 må mønehøyden ikke overstige 7,0 meter.

- § 5. Bygninger innenfor samme gruppe skal ha samme takform (saltak) og samme takvinkel. Takvinkelen skal være mellom 25° og 45°.

- § 6. Garasje/carport/bod kan bygges i h.h.t. bebyggelsesplanen og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

- § 7. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på uthus skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mellom Ålekroken 17 og 19 og i en lengde av minst 5 m. sydover fra nr. 17 skal det oppføres gjerde mot veien som er 0,8 - 1,0 m. høyt og av en type som ikke hindrer sikten. Dette sistnevnte gjerde ferdigstilles samtidig med at adkomsten tas i bruk.

9. Eksisterende vegetasjon må søkes bevart i størst mulig grad.

- § 10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende på den offentlige ferdsel. Frisikten ved avkjørselen fra Dagali må ikke hindres av vegetasjon, gjerder eller andre konstruksjoner.

Felles friområde.

- § 11. Felles friområde er felles for alle elleve tomtene i planen.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
Lekeplassen skal ferdigstilles samtidig med at husene tas i bruk, og
plassen skal avgrenses med gjerde mot nabo i syd.

Frisiktsone.

- § 12. I område regulert til frisiktsone tillates det ikke oppført gjerde. høy
støttemur eller andre konstruksjoner eller etablert beplantning som kan
hindre nødvendig frisikt i svingen. Det samme gjelder eventuelt
sikthindrende utelager, biloppstilling e.l.

Fellesbestemmelser.

- § 13. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner
taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av
bygningslovgivningen og bygningsvedtektene.

Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt,
kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen
og dens bestemmelser.

Revidert 21.11.91

Revidert 28.10.92

I

Vedtatt av Onsøy bygningsråd 27.10.93, sak 242/93.

Ørebekk,
Finn Manstad
leder, Onsøy bygn.råd

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/274/0/0

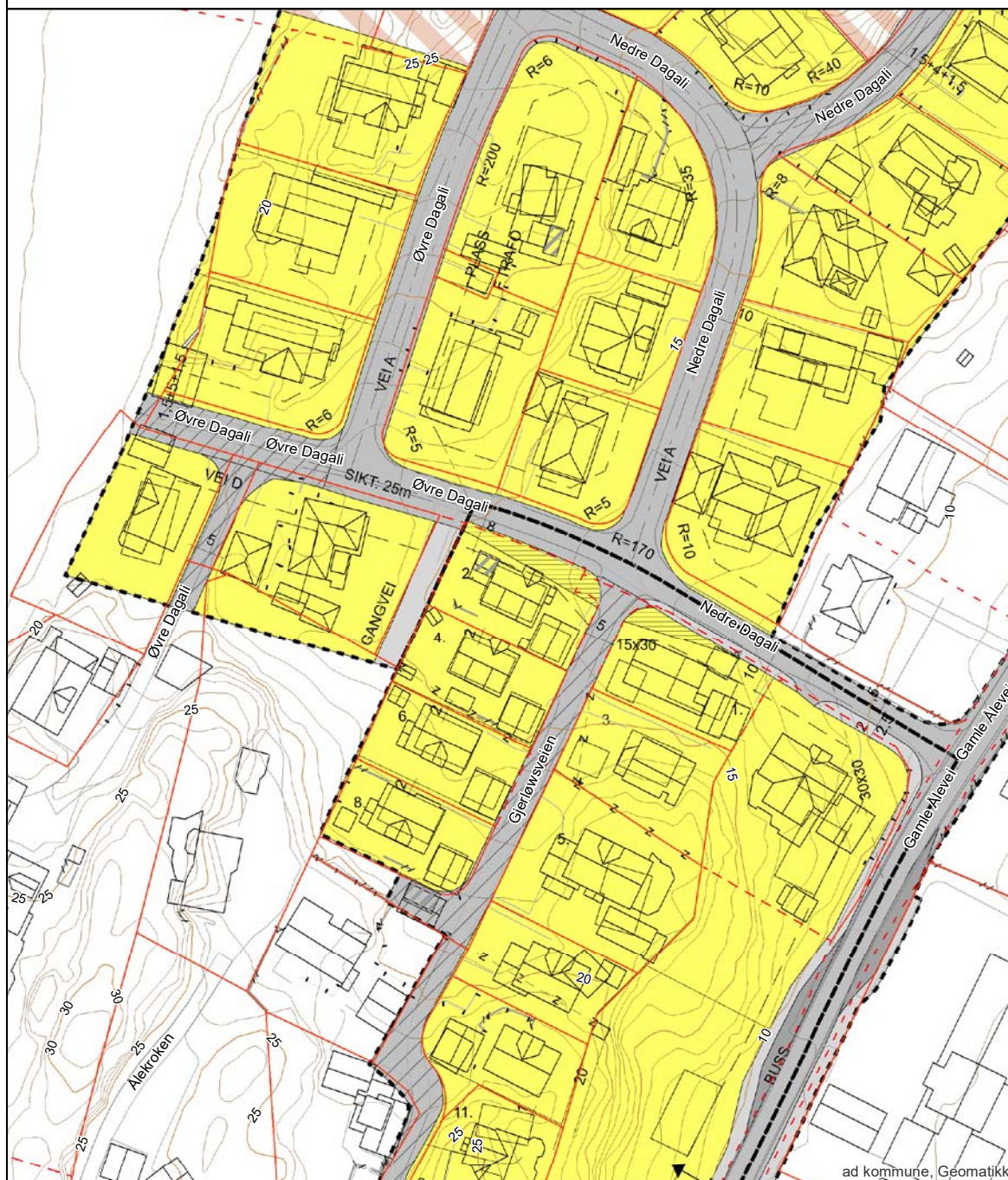
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10



Planident: 363
Ikrafttredelsesdato: 27.10.1993
Plannavn: Nordre del av Ålekroken (bebyggelsesplan)

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.



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

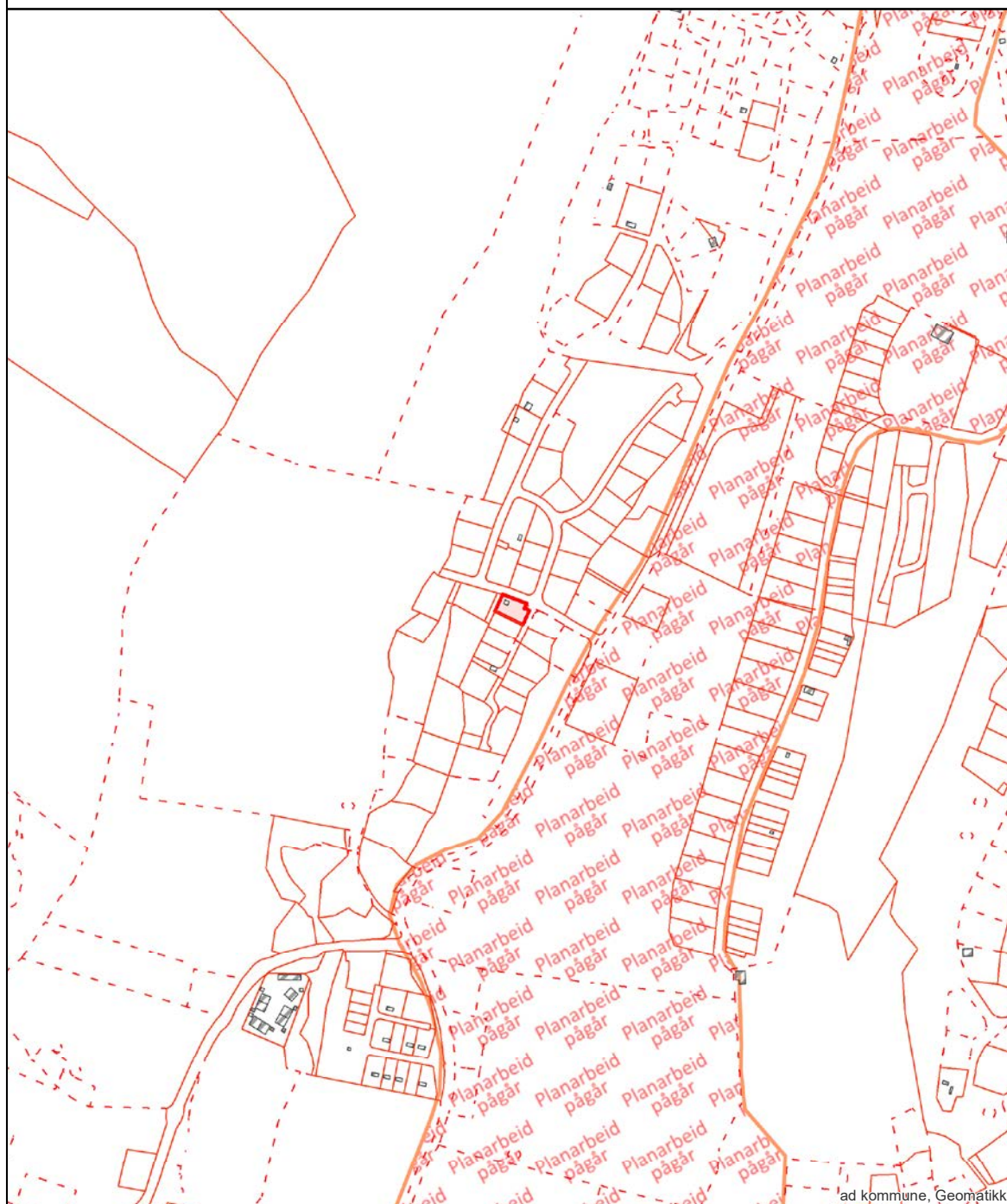
Adresse: Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/274/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-10



Planident: 1122
Plannavn: Åledalslinja

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/274/0/0

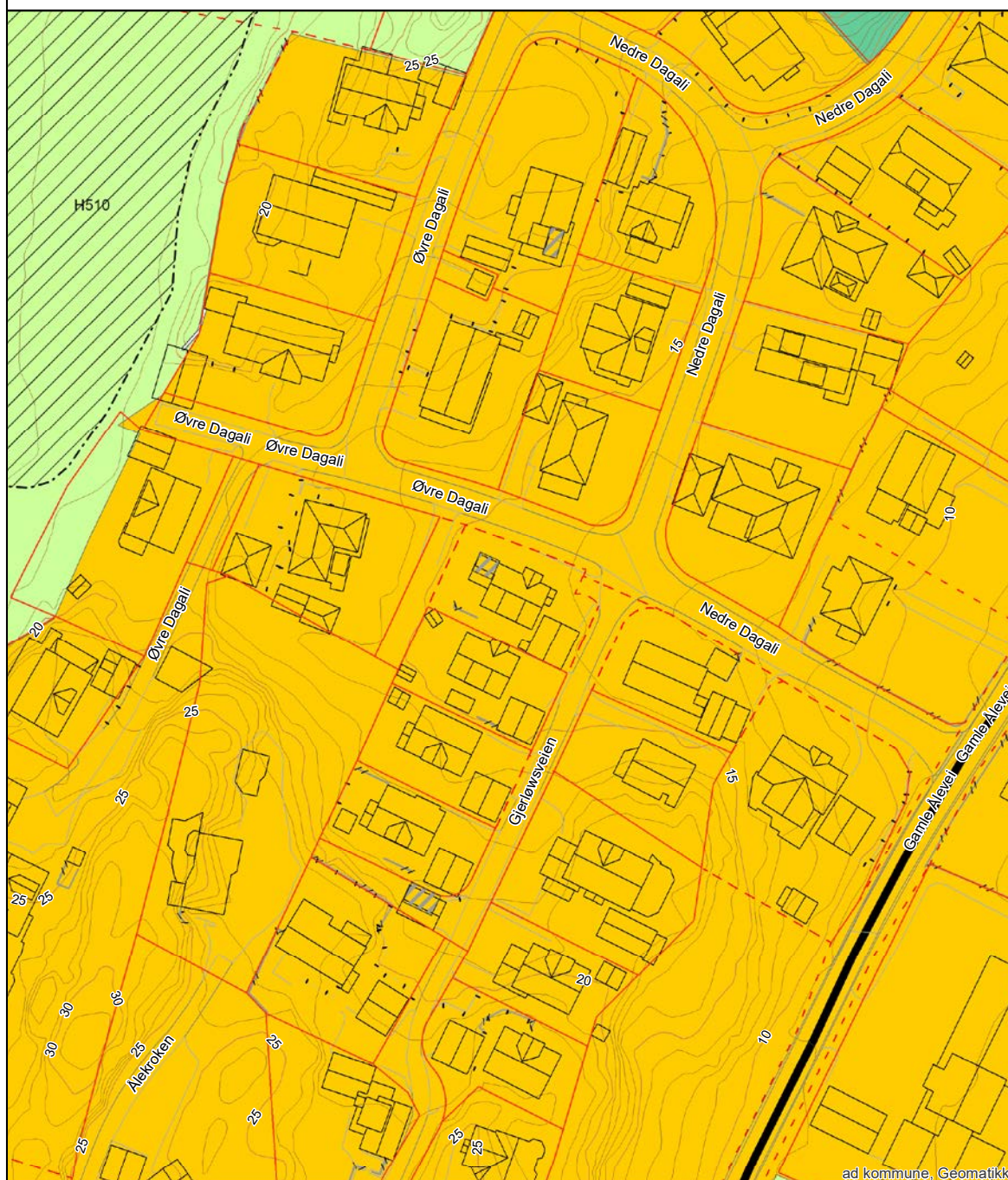
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10



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

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

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





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsatt av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	11.01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	11.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: EUREF89, sone 32N, høydegrunnlag NN0000
Kartgrunnlag: Geovekt FKB
Digitale plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FR	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumformål
	Forretnings
CP	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
KA	Kreftanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Uteoppholdsareal
G	Grav og urnelund
CA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

GP	Blågrønn struktur
	Naturområde
	Turdrag
	Fronnåre
	Park
	Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

FS1	Hensynssone ras- og skredfare
FS2	Hensynssone flomfare
FS3	Hensynssone høyspenningsanlegg
FS4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

NI1	Krav vedrørende infrastruktur
-----	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

HS1	Hensynssone landbruk
HS2	Hensynssone friluftsliv
HS3	Hensynssone landskap
HS4	Hensynssone naturmiljø
HS5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

BL1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
BL2	Båndlegging etter lov om naturvern
BL3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

GO1	Krav om felles planlegging
-----	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunell	Tunell
	På bakken	På bakken
	Bro	Bro
Fjernveg		
Hovedveg		
Samveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jordbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnøttestpunkt		

JURIDISK LINJE

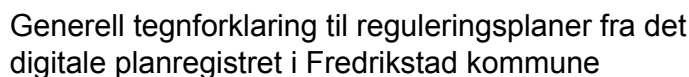
Byggesone	
Forbudsgrænse sje (100 m-belte)	
Strandings sje	
Markagrense	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2011

[illegible]

102

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-50/274/0

Bruksnavn		Beregnet areal	504.7
Etablert dato	07.08.1992	Historisk oppgitt areal	529.4
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GRETHE ELIDA STORRØD-HOLTER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
DAN MARIUS STORRØD-HOLTER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	15.02.2017	15.02.2017		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	07.08.1992			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	11.06.2003	504.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16292990	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
16293415	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16292990: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.11.1994	23.11.1994
IG - Igangsettingstillatelse	12.12.1994	20.12.1994
TB - Tatt i bruk	15.03.1995	18.04.1995

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	42.0	42.0	0.0

Bygning 16293415: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	110.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.05.1994	23.12.1994
IG - Igangsettingstillatelse	30.05.1994	23.12.1994
TB - Tatt i bruk	22.12.1994	23.12.1994

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	9	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	80.0	0.0	80.0	0.0
H02	0	30.0	0.0	30.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
16293415-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
--------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------

Bygningsendringer**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	15.0	0.0	15.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsending

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.04.2014	24.04.2014
IG - Igangsettingstillatelse	22.04.2014	24.04.2014
FA - Ferdigattest	18.11.2014	25.11.2014

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gjerløvsveien	2		1621 GRESSVIK

Oversiktskart

Adresse: Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/274/0/0

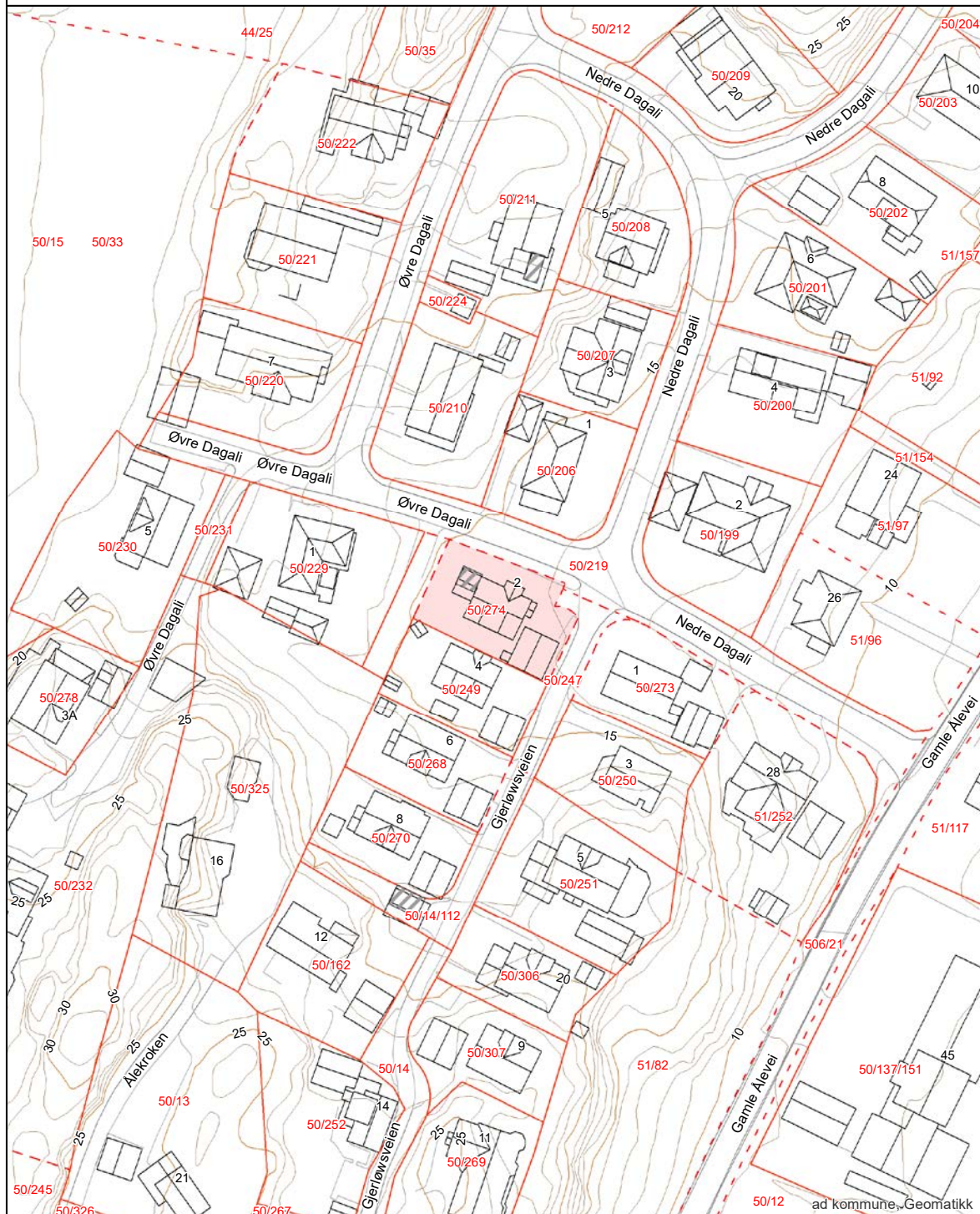


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10



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



Matrikkelkart

Adresse: Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/274/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10



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 : 10.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566383.37818	608096.022364	Ikke spesifisert	29.03	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6566396.02385	608069.903233	Ikke spesifisert	16.92	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6566411.34055	608077.050989	Ikke spesifisert	24.06	Ukjent		Terrengmålt	51	0
4	6566402.86512	608099.562404	Ikke spesifisert	1.27	Ukjent		Terrengmålt	51	0
5	6566401.71446	608099.044056	Ikke spesifisert	0.11	Ukjent		Terrengmålt	51	0
6	6566401.60953	608098.993314	Ikke spesifisert	3.61	Ukjent		Terrengmålt	51	0
7	6566398.3403	608097.461918	Ikke spesifisert	5.24	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	51	4.903
8	6566396.16744	608101.963163	Ikke spesifisert	14.11	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	51	0

side: 1



Eiendomsstatus, ordre 9391561

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 50	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	504.7 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: 363 Nordre del av Ålekroken (bebyggelsesplan)	Vedtatt: 27.10.1993	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest363_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.08.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 50/274/0/0

Eierrepresentant: Storrød-Holter Grethe E

Regningsmottaker: Storrød-Holter Grethe E

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	50	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	274	Oppgitt areal	529,4 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	504,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gjerløvsveien 2	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1621 GRESSVIK	Grunnkrets	Åle nordre	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16293415	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		110

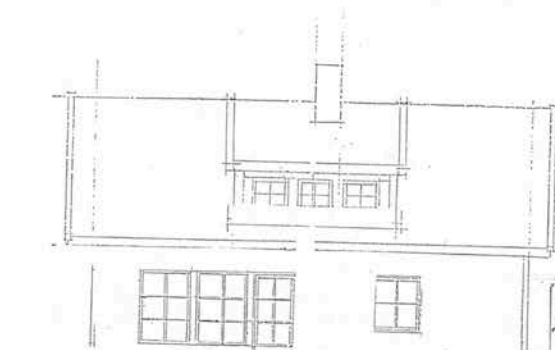
TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
STORRØD-HOLTER DAN MARIUS	Gjerløvsveien 2	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
STORRØD-HOLTER GRETHE E	Gjerløvsveien 2	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

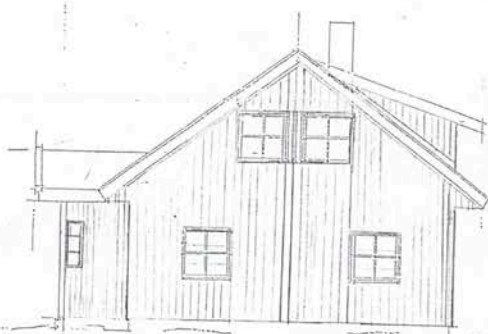
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.09.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ESkatt Bolig	2 027 500,00 0/00	kr 3,20	01.09.2026	1/1	0	kr 6 488,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.09.2026	1/1	0	kr 5 409,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.09.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.09.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.09.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.09.2026	1/1	0	kr 2 834,00
						kr 26 945,00



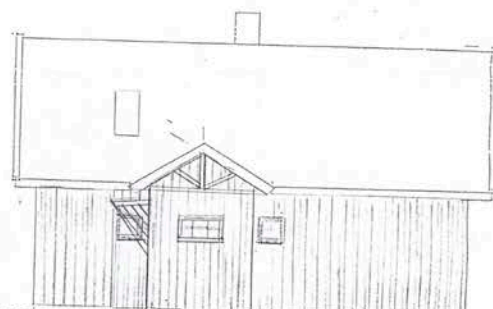
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

FASADER

Bygg- og Tømrermester
Entreprenørføretning

Boks 524, Ørebekk 1623 Gressvik Telefon: 69 32 82 22
Pancaveien 16, Ørebekk Gressvik Telefaks: 69 32 94 80

BYGGEPASS
Gjennomført
1621

BYGGKORT
Katalabus a s

PROJEKT NR.		TEGNING NR.
BYGG		REVISJON
GMR	BNR	TOTALT BYGGAREAL
MÅL		BRÅ: 110,58 m²
		TOTALT BEREGNET ARE
		BA: 94,24 m²

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGGSAKS
BYGG- OG REGULERINGS

SAKSNR. 314/04
BESLUTNING 26.04.04



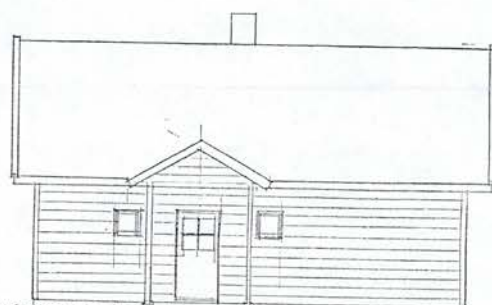
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 326/94	BEHANDL.DATO 20/11.94



FASADER

Mt.Hall. Rev. 10.1.98

SIVILARKITEKT ANNA • NPA
KONRAD HALVORSEN
Klostergaten 7 • 1500 Moss
Telefax (06) 25 97 05 • Tlf. (06) 25 87 00
• NÆRINGSBYGG • INDUSTRI • OFFENTLIGE BYGG • BOLIGER • REGULERINGSPLANER
• ENE PROSJEKTERING • KONSEKVENSANALYSE

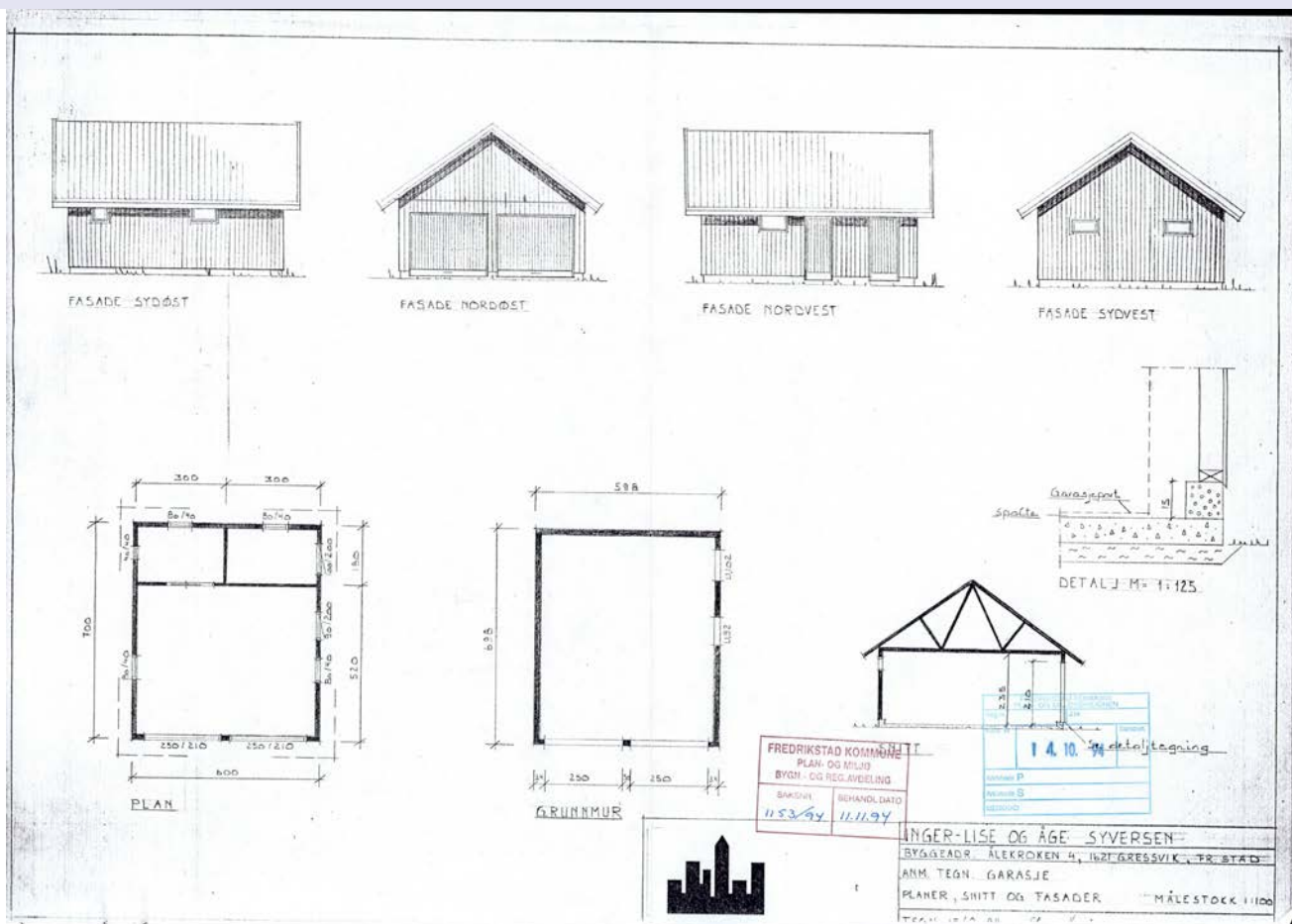
Bygg- og tømrermester
Entreprenørforretning

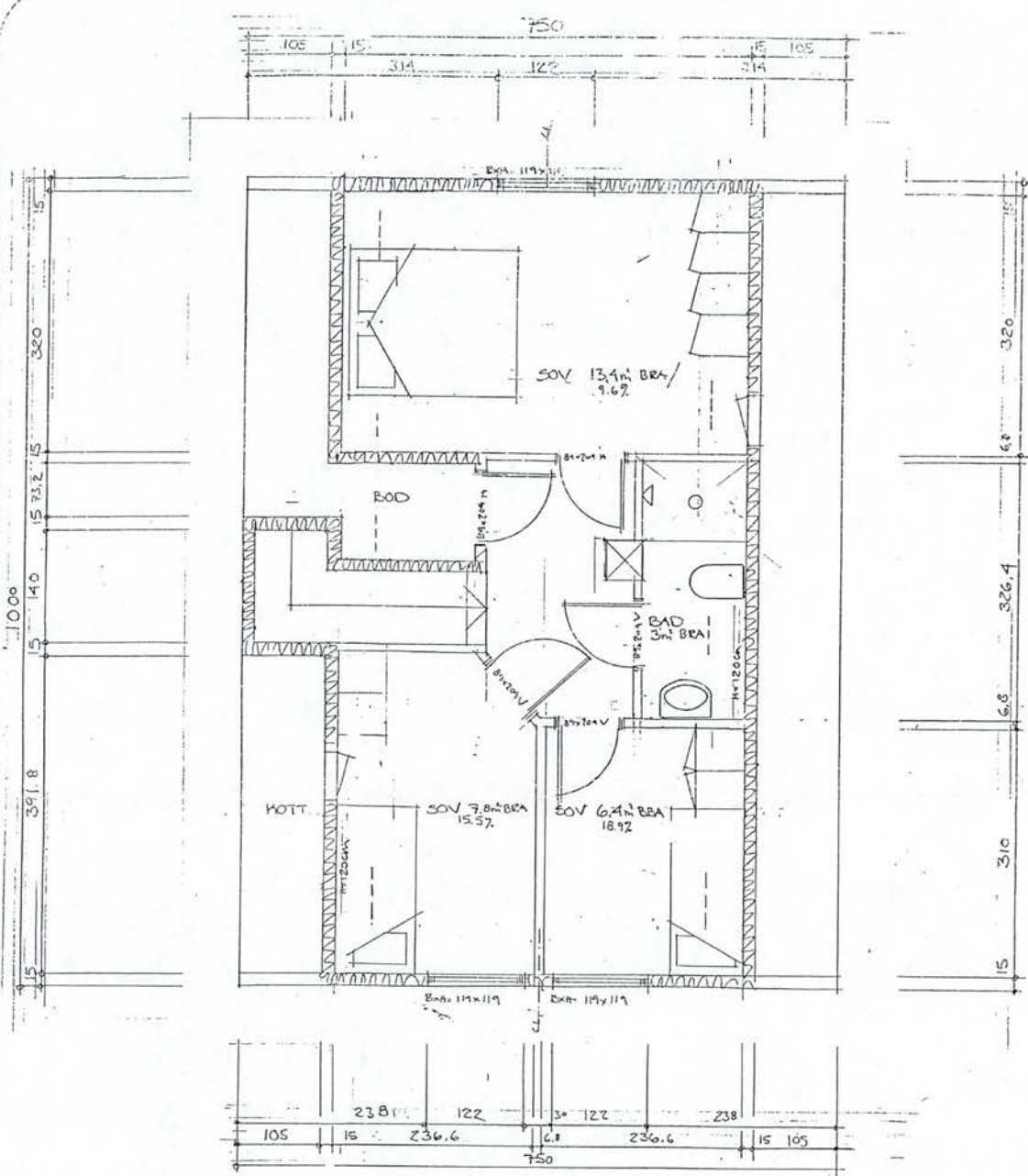
kalahus
Boks 524, Ørebekk 1623 Gressvik Telefon: 69 32 82 22
Pancoveien 16, Ørebekk Gressvik Telefax: 69 32 94 80

BYGGEPLASS
ÅLEKROKEN 4
1621 GRESSVIK

BYGGHERRE
KALAHUS A.S.

PROSJEKT NR	TEGNING NR
DATO	REVIDERT 04.11.94
GHR	BNR
MÅL 1:100	TOTALT BRUKSAREAL BPA: 110.58m ² TOTALT DEREGNET AREAL BA: 94.24m ²





FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN. OG REG. AVDELING

SAKS NR 376/94
BEHANDL. DAT. 20/5-94 NW

PLAN 2. ETG BPA=40.74m², BA=24.1 (FAKTE 0.6)

SIVILARKITEKT MNAL • NPA
KONRAD HALVORSEN
Klostergaten 7 • 1500 Moss
Telefax (06) 25 67 65 • Tlf. (06) 25 67 00

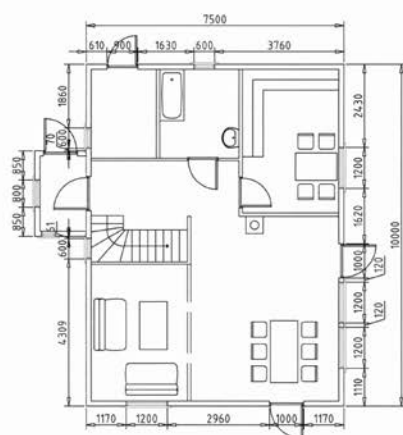
• NÆRINGSBYGG • INDUSTRI • OFFENTLIGE BYGG • BOLIGER • REGULERINGSPLANER
• PROSJEKTERING • KONSEKVENSANALYSE

Bygg- og tomrermester
Entreprenørforetning

Boks 524, Ørebekk 1623 Gressvik Telefon: 69 32 82 22
Pancoveien 16, Ørebekk Gressvik Telefax: 69 32 94 80

BYGGEPÅSS		PROSJEKT NR	TEGNING NR
ÅKERKØYEN			
IGRI GRESSVIK		DATO	REVIDERT
		20.09.93	
BYGGHERRE		GNR	BNR
kalahus a.s.			
		MÅL	TOTALT BYGNINGSAREAL
		1:50	BPA: 110.58m²
			TOTALT BEREGNET AREAL
			BA: 94.24m²

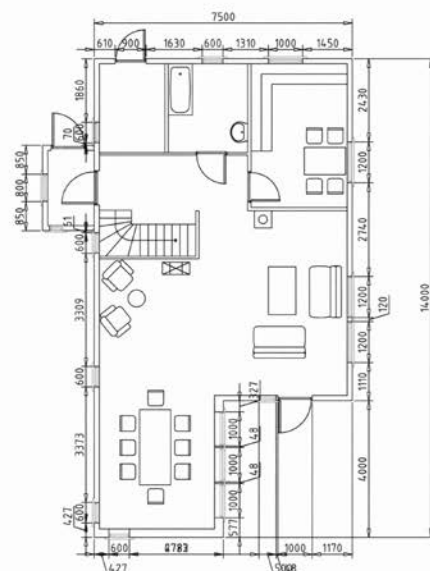
E-1



Gammel plan

Rev.	Ant.	Revisjon	Dato	Sign.
Tilbygg enebolig G.NR. 50 B.NR. 274 Gjerlåsveien 2 1621 Gressvik			Tegner:	ØMF
			Dato:	11.03.2014
			Mål:	1:100
			Erst. for:	
			Erst. av:	
Byggher: Peter Meland Fann As Oredalsveien 74 A 1613 Fredrikstad 91350135 gmfonn@online.no			Tegner:	Rev:
Finnør			01	

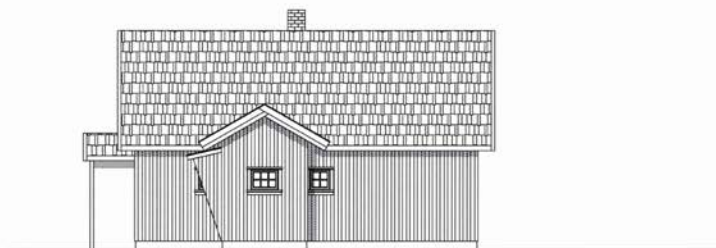
E-2



Ny plan

Nav:	Ans:	Beskrjgn	Dato:	Sign:
Tilbygg enebolig G.NR. 50 B.NR. 274 Gjerlævsveien 2 1621 Gressvik			Tegner: ØMF Dato: 11.03.2014 Mål: 1:100 Enkl. for: Enkl. av:	
Byggester Peter Meland Foss As Gredalsvein 74 A 1613 Fredrikstad 91350135 omf@online.no			Tegner: Ans: 02	
Filnavn:				

E-3



Gammel fasade Nord

Rev.	Ant.	Rev. jon	Dato	Sign.
Tilbygg enebolig			Tegner: ØMF	
G.NR. 50 B.NR. 274			Dato: 11.03.2014	
Gjerløvsveien 2 1621 Gressvik			Måb: 1:100	
Byggmester Peter Meland Fonn AS			Erst. for:	
Øredalsveien 74 A 1613 Fredrikstad			Tegner:	Rev.
91350135			03	
omfonn@online.no				
Filnavn:				

E-4



Gammel fasade Syd

Rev.	Ant.	Revisjon	Dato	Sign.
Tilbygg enebolig			Signatur: ØMF	
G.NR. 50 B.NR. 274			Dato: 11.03.2014	
Gjerløvsveien 2 1621 Gressvik			Skala: 1:100	
Byggmester Peter Meland Fonn AS			Erst. Nam:	
Øredalsveien 74 A 1613 Fredrikstad			Erst. an	
91350135			Signatur:	Rev:
pmfonn@online.no			04	
Filer				

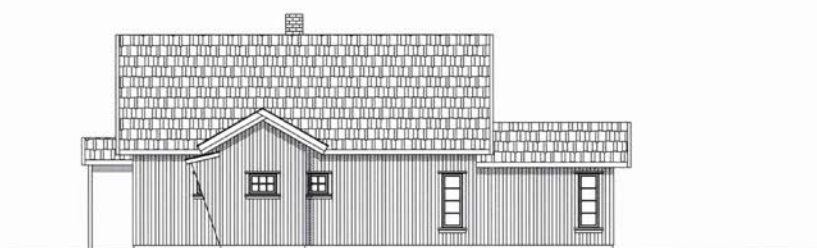
E-5



Gammel fasade Øst

Rev.	Ant.	Revisjon	Dato	Sign.
Tilbygg enebolig			Tegner: ØMF	
G.NR. 50 B.NR. 274			Dato: 11.03.2014	
Gjerløvsveien 2 1621 Gressvik			Måb: 1:100	
			Eret. for:	
			Eret. av:	
Byggmester Peter Meland Fonn AS			Tegner:	Rev:
Øredalsveien 14 A 1613 Fredrikstad			05	
91350135				
omfann@online.no				
Finn				

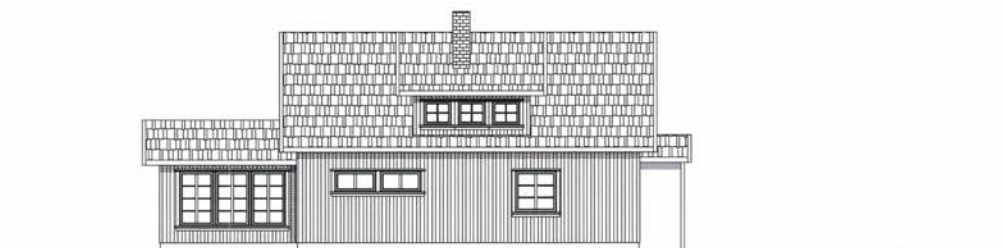
E-b



Ny fasade Nord

Rev.	Ant.	Revisjon	Dato	Sign.
Tilbygg enebolig			Tegner:	ØMF
G.NR. 50 B.NR. 274			Dato:	11.03.2014
Gjerløvsveien 2 1621 Gressvik			Måb:	1:100
Byggmester Peter Meland Fonn As			Erst. for:	
Oredalsveien 74 A 1613 Fredrikstad			Erst. av:	
91350135			Tegner:	06
omfonn@online.no			Rev:	
Finn				

E-7



Ny fasade Syd

Rev.	Ant.	Revisjon	Dato	Sign.
Tilbygg enebolig			Taget: ØMF	
G.NR. 50 B.NR. 274			Dato: 11.03.2014	
Gjerlowsveien 2 1621 Gressvik			Skala: 1:100	
Byggmester Peter Meland Fonn As			Erst. av:	
Oredalsveien 74 A 1613 Fredrikstad			Taget: 07	Rev.
91350135				
omfonn@online.no				
Finn				

E-8



Ny fasade Øst

Rev:	Art:	Rev:	Rev:	Dato:	Sign:
Tilbygg enebolig				Tagner: ØMF	
G.NR. 50 B.NR. 274				Dato: 11.03.2014	
Gjerløvsveien 2 1621 Gressvik				Måb: 1:100	
				Enst. fan:	
				Enst. av:	
Byggmester Peter Meland Fonn As				Tagner: 08	Rev:
Øredalsveien 74 A 1613 Fredrikstad					
91350135					
omfonn@online.no					
Finnest					

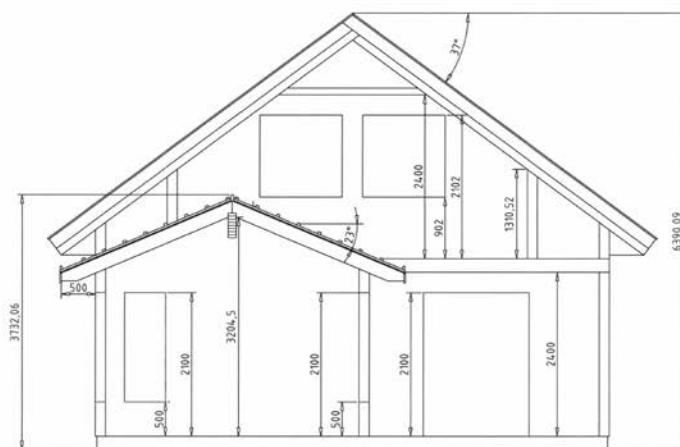
E-9



Ny fasade vest

Rev.	Art.	Revisjon	Dato	Sign.
Tilbygg enebolig			Taget: ØMF	
G.NR. 50 B.NR. 274			Dato: 11.03.2014	
Gjerlowsveien 2 1621 Gressvik			Må: 1:100	
			Erst. av:	
			Erst. av:	
Byggmester Peter Meland Fonn As.			Taget: 09	Rev:
Dredalsveien 74 A 1613 Fredrikstad				
91350135				
omfonn@online.no				
Finn				

E-10



Snitt

Rev.	Ant.	Revisjon	Dato	Sign.
Tilbygg enebolig			Taget:	ØMF
G.NR. 50 B.NR. 274			Dato:	11.03.2014
Gjerløvsveien 2 1621 Gressvik			Ark:	150
Byggmester Peter Meland Fonn As			Entf. av:	
Oredalsveien 74 A 1613 Fredrikstad			Taget:	10
91350135			Rev:	
onfonn@online.no				
Finn				



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 11.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 274

Adresse: Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK

Referanse: 5340260201

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg

2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

KALAHUS AS

MOSSEVEIEN 7 B
1610 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER	BYGGHERRE	
Kalahus AS	Kalahus AS	
Mosseveien 7 B	Mosseveien 7 B	
1610 Fredrikstad	1610 Fredrikstad	
EIENDOM/BYGGESTED	GNR. BNR.	
Ålekroken 4	50 274	
SØKNADSDATO	ARBEIDETS ART	BYGGETS ART
29.04.94	Nybygg	Bolig
BEHANDLING/VEDTAK	VEDTAK DATO	SAKSNR.
Delegasjonssak	20.05.94	376/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for:

HELE BYGGET:

MERKNADER:

1. Det må monteres beslag i overgangen mellom "hund" og taksten i forkant.
2. Verandadør ut fra stue, må holdes fysisk stengt inntil det er ferdig utenfor.
3. Det må mures rundt rørgjennomføringen i yttervegger, grunnmur.
4. Ved montering av ildsted må feiermester varsles. Tlf 69.306594
5. Røykvarslere må monteres.
6. Brannslukningsutstyr må monteres.
7. Bad i 2. etg. er ikke ferdig.
8. Det gjenstår noe belisting i 1. - og 2. etg. (Utføres av huseieren)
9. Stigetrinn skal ha en minm. avstand på maks. 35 cm.

Arbeidene må være fullført innen: Pkt. 5-6 og 9 omgående.
De øvrige pkt. 1. år fra dato 31.12.95.

Sted: Fredrikstad

Dato: 22.12.94

Ture Nilsen
Saksbehandler/
Bygningskontrollør.

Kopi: Ansvarshavende:
 Jan Karlsen
Mosseveien 7 B
1610 Fredrikstad

FERDIGMELDING/
BESIKTIGELSE

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.			
Til teknisk etat i (Kommunens navn) FREDRIKSTAD			
Byggeplass (Adresse) ÅREURØKEN 4	Matr. nr.	G. nr. 50	B. nr. 274 Parsell nr.
Eier/Fester av tomt ÅRE SYVERSEN	Adresse		Telefon

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato **3/8-94**, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

FERDIGMELDES

Sted **SEKEBAKK** Dato **20/6-95**

Autorisert rørlegger
Borge Rør AS
Kjøberggata 9, 1668 Sekebakk
Tlf. 69 34 52 22

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

De utførte installasjoner

Godkjennes på følgende betingelser m.v. : ☒ Godkjennes ikke av følgende grunner m.v. :

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

FREDRIKSTAD KOMMUNE Dato **20.8.95**
Teknisk etat

Peter Lützen
Signatur



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eliassen's Byggeservice AS
Martin Eliassen
Gamle Åleveit 28
1621 GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse
2014/1529-11-176214/2014-JOHB

Klassering
50/274

Dato
18.11.2014

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 29/10-2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Gjerløvsveien 2

Gnr. 50

Bnr. 274

Fnr.

Arbeidets art: Tilbygg til bolig.

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 godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør

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:



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. august 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 50 Bruksnr.: 274 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Adresse: Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

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

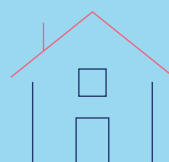
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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



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.

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

Gjerløvsveien 2, 1621 GRESSVIK

Gnr 50, bnr 274, , i Fredrikstad kommune.

Oppdragsnr. 5340260201

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Notater

Visste du at...

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

Christoffer Dahle Olsen
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 979 78 119
E-post: christoffer.o@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
Nygaardsgata 39, 1607 FREDRIKSTAD