



aktiv.

Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK

**Familievennlig enebolig på
romslig og solrik tomt | Hagestue
og uthus | Kort vei til sjøen**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Selger: Johannes Philip Nilsen
Skalle
Emma Josefine Skalle

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 136/199 kvm
Tomtstr.: 1082.1 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 33
Gnr. 64, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1111260017

Familievennlig enebolig på romslig og solrik tomt | Hagestue og uthus | Kort vei til sjøen

Sjarmerende og innholdsrik enebolig med lun atmosfære og hyggelig planløsning over to plan. Her får du en romslig stue med peisovn og god plass til både sofagruppe og spisebord – et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Kjøkkenet er funksjonelt med gode arbeidsflater og mulighet for å sette sitt eget preg. Flere soverom og praktiske rom gir fleksible bruksmuligheter. Den flotte hagestuen fungerer som et ekstra oppholdsrom med herlig kontakt mot den solrike og trivelige tomten. Uthus gir fine lagrings- og hobbyrom. Boligen ligger rolig og barnevennlig til på Slevik, nær skole, flotte tur- og friluftsområder samt sjøen med populære bademuligheter. Gode bussforbindelser til Fredrikstad. En eiendom med sjel, sjarmer og stort potensial!

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 63 kvm

BRA totalt: 199 kvm

TBA: 43 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm 1. etasje: Hall m/trapp, soverom/kontor, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 65 kvm 2. etasje: Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm Terrasse/balkong

Vinterhage

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Hagestue

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Bod 1, bod 2

2. etasje

BRA-e: 16 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra det ene soverommet i 2. etasje er det adkomst til ikke målbar bod med gulvareal på 3 kvm. Det foreligger ikke tegninger. Vinterhagen ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter. Uthuset ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1082.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er gruset gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, trær m.m. Noe synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten. Naboeiendommene har adkomst til sine eiendommer over denne tomten. Se tinglyste avtaler i salgsoppgaven for mer informasjon.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Slevik. Eiendommen ligger rolig til, samtidig som det er kort vei til hverdagslogistikk og servicetilbud. Slevik barneskole ligger like i nærheten, noe som gir en trygg og enkel skolevei.

Området byr på gode friluftsmuligheter med turstier, friområder og utsiktspunkter i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til sjøen med flotte bademuligheter ved Slevikkilen, med strender, svaberg og småbåthavn. I sykkelavstand finner man populære badesteder og båthavner som Djupeklo, Mærrapanna og Vikane/Hankø.

Det er god bussforbindelse til Fredrikstad sentrum, som nås på ca. 13 minutters kjøretur. Vikane nås på ca. 6 minutter. For golfinteresserte ligger Elingårdskilen med to golfbaner kun en kort kjøretur unna.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Byggegrunn av løsmasser, ukjente grunnforhold. Grunnmur av granitt. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning av PVC. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt

stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre. Byggeår 1920.

Vinterhage:

Oppført på Lecablokker med antatt tilfarergulv. Vegger av bindingsverk. Saltak tekket med korrugerte stålplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Byggeår 2015.

Uthus:

Oppført på pilarer. Vegger av reisverk. Saltak tekket med korrugerte stålplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Byggeår 1920.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 30.01.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?: 2026 Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift AS/Bademiljø Beskrivelse av arbeidet: Nye koblinger mellom rør og servant i forbindelse med bytte av servant + blande batteri 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: Kjøstelsen Malerfirma Beskrivelse av arbeidet: Gulvlegging baderomsvinyl. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Nytt membran gulv i forbindelse med nytt gulvbelegg for våtrom. Gjort ved overtakelse i desember 2021. Dokumenter finnes.

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

Ja Vannlekkasje i 2019 under tidligere eiers eierskap. i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema fra 2021 står følgende: "varmtvannsbereder røk/ lekkasje avløp badekar. Alt utbedret av Onsøy rør/KAPH Entreprenør AS (dette var en forsikringssak, alt fikset + nytt tak i kjøkken/stue i 1 etasje). Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019 Firmanavn: Onsøy rør/KAPH Entreprenør AS Beskrivelse av arbeidet: Alt utbedret av Onsøy rør/KAPH Entreprenør AS (dette var en forsikringssak, alt fikset + nytt tak i kjøkken/stue i 1 etasje).

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 Se rapport av takstmann. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 Beskrivelse av arbeidet: tettningslister i vinduer.

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

Ja Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse egeninnsats

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

Ja Oppdaget mus på kott ved varmtvannstanken og under kjøkkenbenk ved rørapplegg i 2024 (museår) utbedret og tettet etter befarig av skadedyrsfima, innganger lokalisert og tettet. 3 Ikke hatt problemer siden. Muselort oppdaget i den blå loven/ utebod. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Firmanavn: Skadedyrsfirma gjennom Gjensidige Beskrivelse av arbeidet: Lokalisering av innganger Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Beskrivelse av arbeidet: tetting av innganger

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

Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019 4 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019 Firmanavn: 1. Beskrivelse av arbeidet: Ny stålpipes innsatt under tidligere eiers eierskap

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: Odin Elektro Beskrivelse av arbeidet: Utskift av sikringsskap + oppsett av speil på bad og ny stikkontakt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja, råteskader, gammel bod.

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

Ja, Kjempekoselige og hyggelige naboer!

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

1. Etasje: Hall m/trapp, soverom/kontor og stue/kjøkken

2. Etasje: Trapperom, 3 soverom og bad/vaskerom

Standard

Entré / gang

Romslig entré som gir en fin overgang til boligens øvrige rom. Her er det plass til yttertøy og sko, og dagslys fra stue/kjøkken gjør området lyst og trivelig.

Stue

Hyggelig stue med peisovn som gir varme og atmosfære. Store vinduer slipper inn mye lys og gir god romfølelse, med plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken

Praktisk kjøkken med eldre, men funksjonell innredning og flislagt benkeplate. Utstyrt med komfyr, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin, med god benke og oppbevaringsplass for daglig bruk.

Bad / vaskerom

Bad/vaskerom har dusjkabinett, badekar, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet fungerer godt til daglig bruk og kan oppgraderes etter behov.

Soverom

fire soverom med normale overflater og god plass til møbler. Rommene gir fleksible muligheter som barnerom, gjesterom eller kontor.

Utvendig og uteområder

Solrik tomt med plen, prydbusker og trær, samt vinterhage fra 2015 som gir ekstra oppholdsareal. Uthus med 3 boder, og uteområdene gir gode muligheter for lek, hobbyer, hageprosjekter og avslapning.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

-Innvendig: På gulv er det overflater av laminat og belegg. Veggoverflater av malt mur, malt panel og tapet. I tak er det malt panel og takessplater. Lukket trapp i tre mellom etasjene

-Varmekilder: Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken. Forøvrig elektrisk oppvarming.

-Våtrom: Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og flislagt benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin

-Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019. Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i 2021.

-Tomteforhold: Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Nedløp og beslag

Avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon

Avvik:

- Det er avvik: Stedvis sprekker/skader i PVC panel.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

- Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

- Vinduer

Avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det opplyses videre at glasset på ett vindu er løst.

Tetningslister er stedvis defekte og provisorisk montert.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Overflater

Avvik:

- Det er påvist andre avvik: Flere overflater har normal tilstand, dog er det stedvis avvik

opp mot alder og noe slitasje.

- Pipe og ildsted

Avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendige trapper

Avvik:

- Det er avvik: Trappen har en del slitasjegrad.

- Krypkjeller

Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
 - Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det måles på befaringsdagen normale verdier i etasjeskillere.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Noe slitasje på kjøkkeninnredning.
Det er sprekk i en flis på benkeplate.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik:

- Det er avvik: Høy alder på ventilator.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Flere rom mangler tilluft via fast ventilering.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Dører

Avvik:

- Dører har råteskader.

Verandadør har råde.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Generell

Avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det totalrenoveres innen rimelig tid opp mot alder og tilstand. Det er høy alder på membran/vanntett sjikt på vegger og det er eldre sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda på 43 kvm.

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 20 457 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt: kr 24.633 for 2026

- Branntilsyn 1 LØP kr. 488
- Renovasjon- 240 L kr. 5.409
- Eskatt Bolig kr. 4.176
- Vann - Bolig kr. 2.598
- Vann fastgeb. Bolig kr. 1.243
- Avløp- Bolig kr. 7.885
- Avløp fastgeb. Bolig kr. 2.834

Eiendomsskatt

Kr 4 176 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 881 799 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 527 194 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 33 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 64, bruksnummer 9 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/64/33:

18.11.1976 - Dokumentnr: 305812 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunneier gir Onsøy kommune rett til å føre vann- og avløpsledninger over eiendommen. Tillatelsen omfatter rett til alle tiltak for anleggets prosjektering, til å legge ledningene ad trace som vist på tegningene og ha denne liggende i drift for fremtiden, dertil rett til å foreta det nødvendige for fremtidig inspeksjon, tilsyn og vedlikehold. Det kan ikke bygges nærmere ledningen enn 4 meter til hver side for ledningens senter.

Antall kummer og deres plassering blir å bestemme av Onsøy kommune. Onsøy kommune skal yde grunneieren erstatning for alt tap og all ulempe denne blir påført ved rettens utøvelse, herunder ved fremtidig tilsyn og reparasjoner. I mangel av enighet blir erstatningene å fastsette ved rettslig skjønn. Denne overenskomst skal tinglyses for kommunens regning på den ovennevnte faste eiendom.

Også for fremtidige eiere av eiendommen skal overenskomsten være bindende. Grunneieren skal ikke ha objektivt ansvar for skade han eventuelt under bruk av sin eiendom volder på kommunens anlegg, bare vanlig skyldansvar.

18.01.1980 - Dokumentnr: 576 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:350

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede Håkon Hansen som er eier av eiendommen gnr. 64 bnr. 33-59-278 og 277-i Onsøy, gir herved nåværende og senere eiere av eiendommen gnr.64 bnr.350 rett til å føre vannledning, kloakk i lukket ledning og vei til alminnelig ferdsel over min eiendom.

For eventuell skade som påfører min eiendom os avling forbeholder jeg meg rett til erstatning. Retten betinger at brukeren er ansvarlig for vedlikehold. Denne rettighet tinglyses som hefte på min eiendom.

18.01.1980 - Dokumentnr: 577 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:351

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Underskrevne Håkon Hansen, eier av eiendommene gnr. 64 bnr. 33, 59, 277 og 278 i Onsøy, gir herved eiendommen gnr. 64 bnr. 351 "Knausen" i Onsøy rett til å føre vannledning, kloakk i lukket ledning og veg til alminnelig ferdsel over min eiendom. For eventuell skade som påføres min eiendom og avling forbeholder jeg meg rett til erstatning. Rettighetshaveren er ansvarlig for vedlikeholdet.

16.03.1981 - Dokumentnr: 2601 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:350

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede eier av gnr. 64. bnr 33-59-278 gir herved eier av gnr 64 bnr 350 og evt. senere eiere/leiere av denne tomt rett til vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten over min eiendom. Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand. Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt av alle brukere i fellesskap.

16.03.1981 - Dokumentnr: 2602 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:350

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede som er eier av gnr. 64 bnr.33-59-278. i Onsøy, gir herved nåværende og senere eiere/leiere av eiendommen gnr 64 bnr 350 rett til å føre vann- og kloakkledninger over min eiendom. Retten omfatter nødvendige kummer og renseanlegg samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres min eiendom og avling ved vedlikehold forbeholder

jeg meg rett til erstatning.

05.07.2021 - Dokumentnr: 821029 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:64 Bnr:251

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Gnr. 64, Bnr 33 i Fredrikstad kommune gir Gnr 64 Bnr 151 og 251 rett til ut og innkjøring fra Halvorsrødveien 1A(64-59/278) og ut gjennom Halvorsrødveien 1 (34/33). Gjeldende også for evt. fremtidige boliger.

20.07.1920 - Dokumentnr: 919820 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:64 Bnr:9

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 283110 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:64 Bnr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 705016 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:64 Bnr:33

Overnevnte beskrivelser er kun utdrag fra de tinglyste avtalene. Se vedlagte avtaler i salgsoppgaven for utfyllende informasjon og bestemmelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ferdigattest på eiendommen datert 25.02.2019. Ferdigattesten gjelder rehabilitering av pipe. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for øvrige tiltak på eiendommen.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger for noe av bebyggelsen på eiendommen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Hage stuen er ikke registrert i matrikkelen og er sannsynligvis ikke byggesøkt.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, med privat adkomst/innkjørsels vei. Offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

-Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Formål/hensynssone:

1001 - Bebyggelse og anlegg

Hensynssoner:

320 -Flomfare

Hensynssoner: 320 -Flomfare

H320_Flomfare

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen.

-Reguleringsplaner: 493 EngaSlevik, gnr 64, bnr 1,9 m.fl.

Formål:

111 -Frittliggendesmåhusbebyggelse

710 -Felles avkjørsel

Formål/bestemmelser Reguleringsplan:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader legge vesentlig vekt på den estetiske kvaliteten ved utforming av bygninger og terreng, slik at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. I dette inngår også at bebyggelsen tilpasses stedlig byggeskikk og terrengforholdene. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen. Utbygging skal skje i h.h.t. gjeldende boligbyggerprogram. Adkomsten til offentlige og allmennyttige anlegg skal tilrettelegges for alle brukergrupper, herunder eldre og funksjonshemmede. For øvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser så

langt disse ikke kommer i konflikt med reguleringsbestemmelsene.

Overnevnte er kun utdrag fra reguleringsbestemmelsene. Se vedlagte bestemmelser i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

-Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Eiendommen ligger i et område med støy fra vei: Rød støysone.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 200 Fotograf

2 500 Fotograf dronepakke

2 250 Interiørveiledning/styling

5 950 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

6 950 Oppgjørshonorar

13 950 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 129 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 13.950 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jens August Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

Ansvarlig megler bistås av

Jens August Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

13.02.2026



















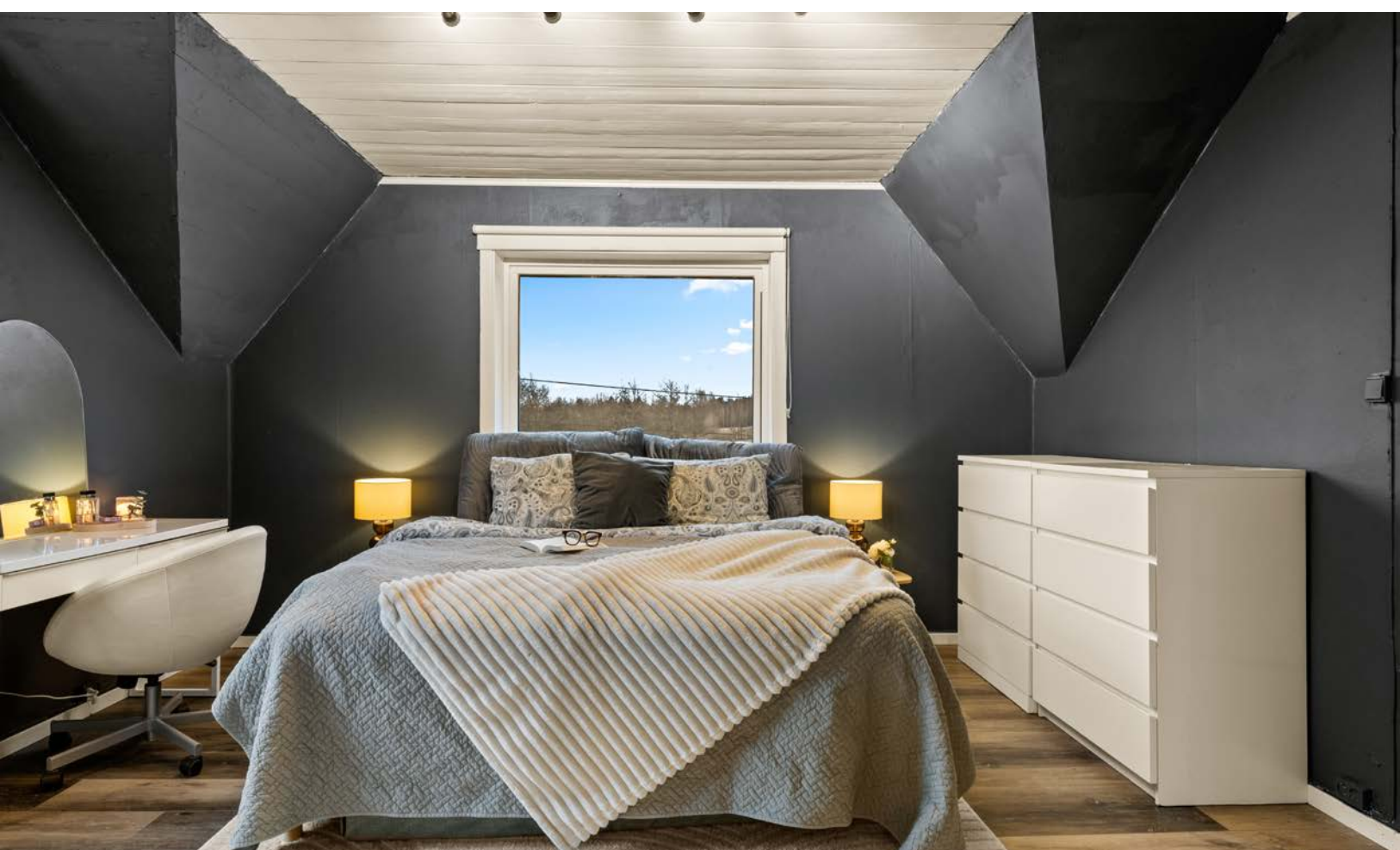






















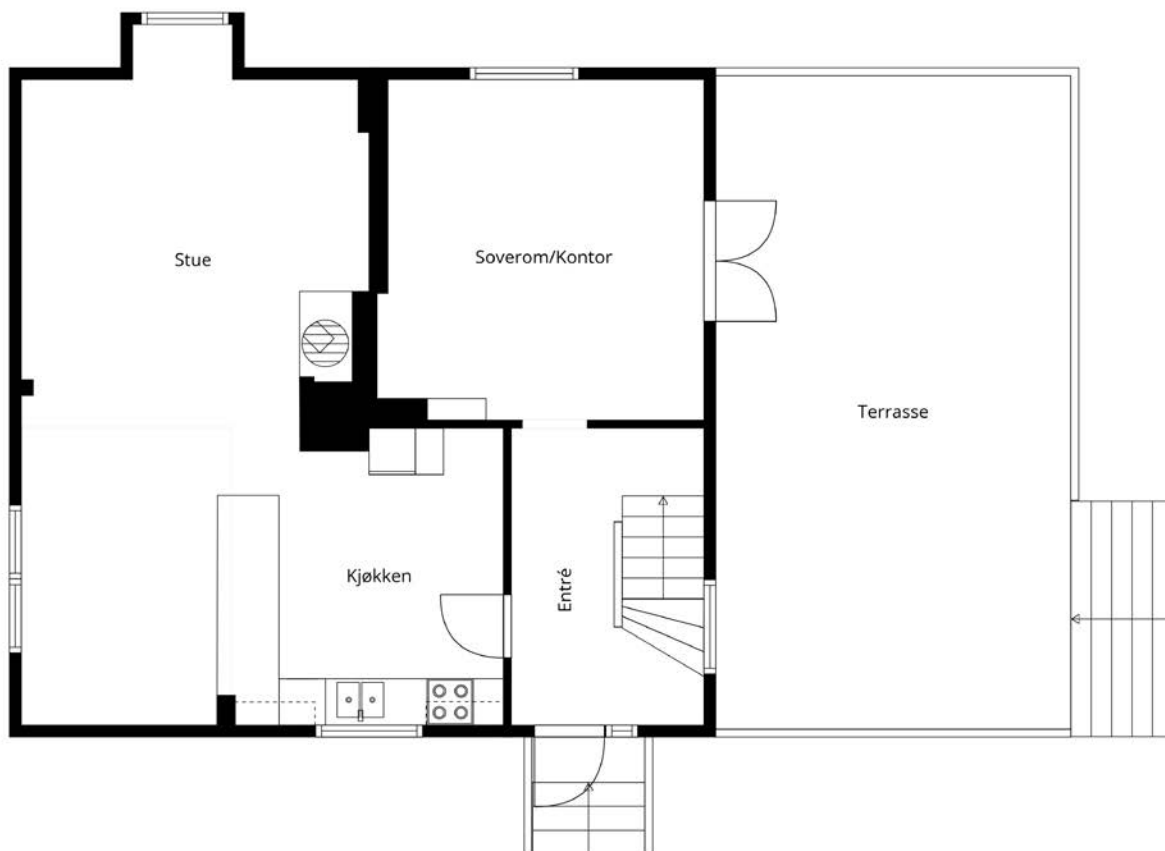


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

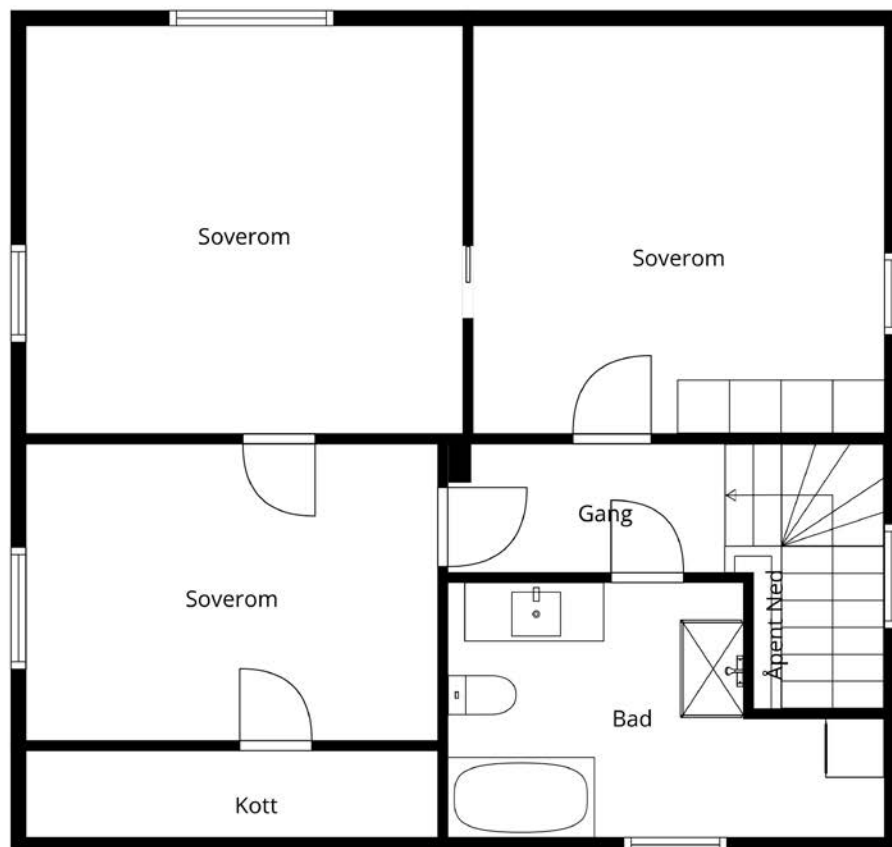


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

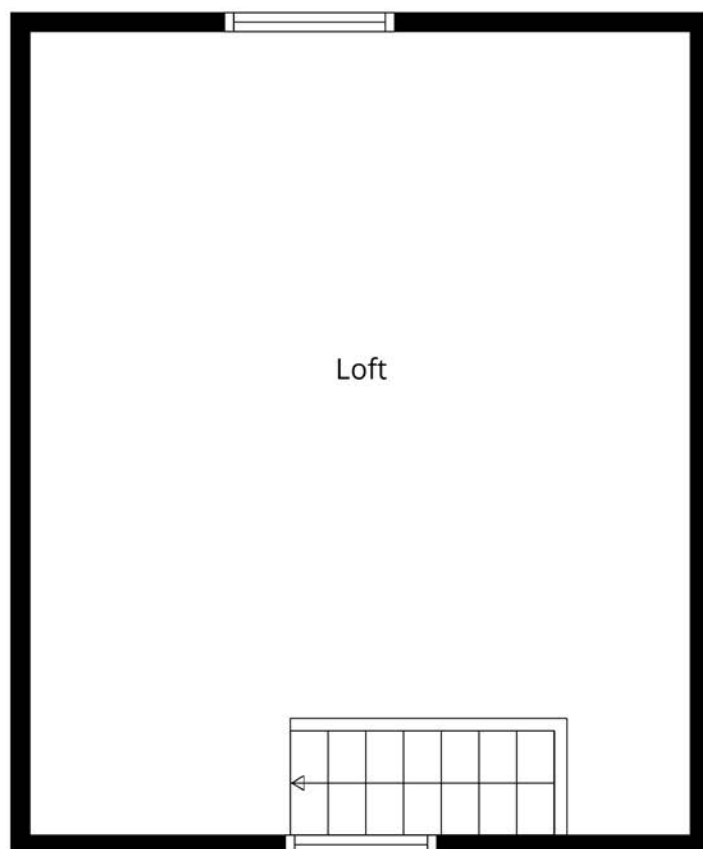


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

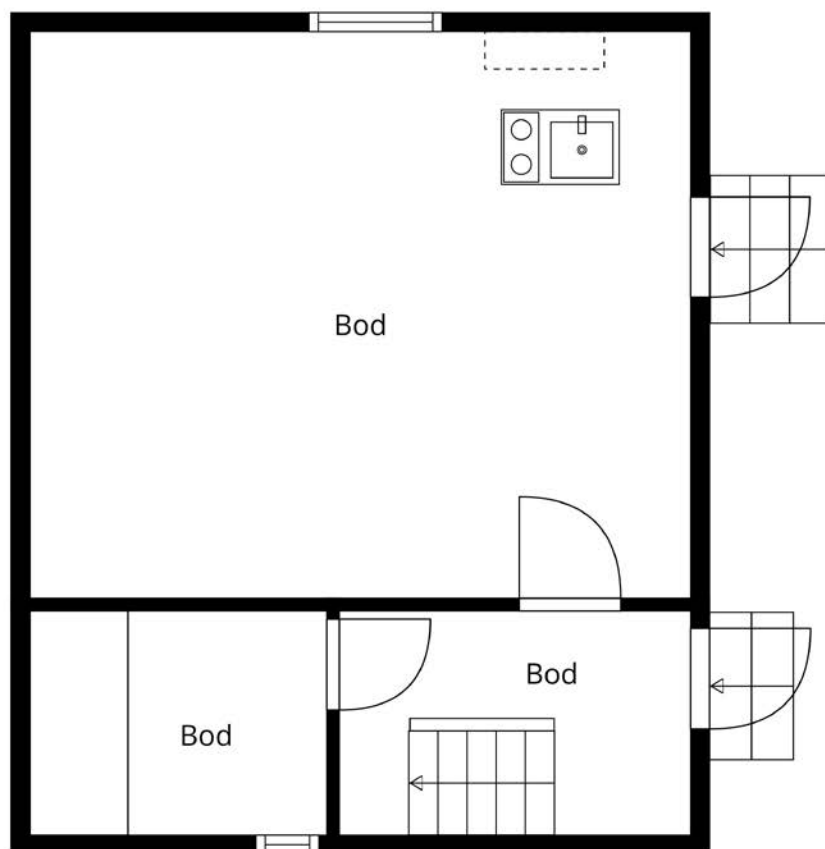


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Uthus

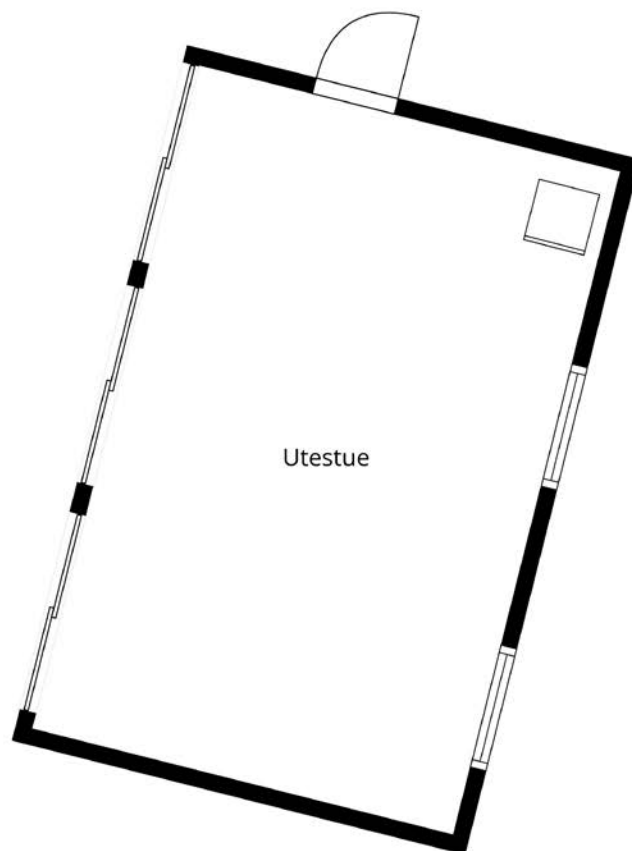


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 64, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 13784-4400

Referansenummer: UC1292

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1920.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.
Ikke målbar krypkjeller med adkomst fra luke på kjøkken.

Uthus oppført antatt samme år som eneboligen.
Vinterhage oppført i 2015.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1920

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av malt mur, malt panel og tapet.
I tak er det malt panel og takesplater.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med opprinnelig ukjent høy alder, ny membran/gulvbelegg i 2021. Rommet har innredning med servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og flislågt benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2019.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i 2021.
El-kontroll foretatt uten avvik i 2026.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Vinterhage

- Det foreligger ikke tegninger

Vinterhagen ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

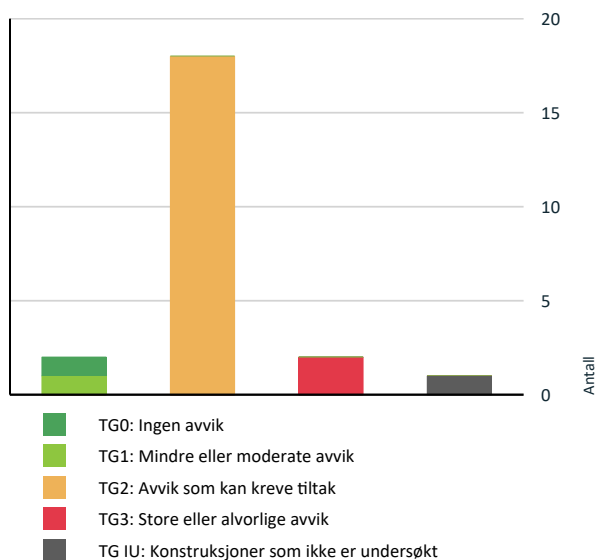
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthuset ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

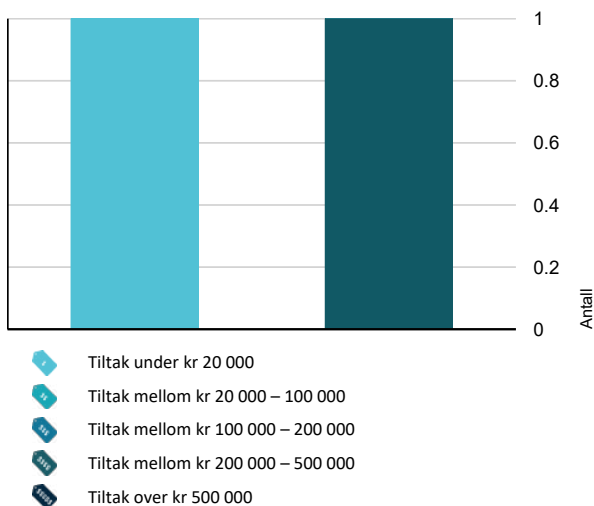
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskafe og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning av PVC.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Stedvis sprekker/skader i PVC panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Lokal utbedring.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betong takstein med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre. Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.



TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 1985 og med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det opplyses videre at glasset på ett vindu er løst. Tetningslister er stedvis defekte og provisorisk montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 3 Dører

Ytterdør i tre.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Dører har råteskader.

Verandadør har råte.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 43 kvm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av malt mur, malt panel og tapet.
I tak er det malt panel og takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere overflater har normal tilstand, dog er det stedvis avvik opp mot alder og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

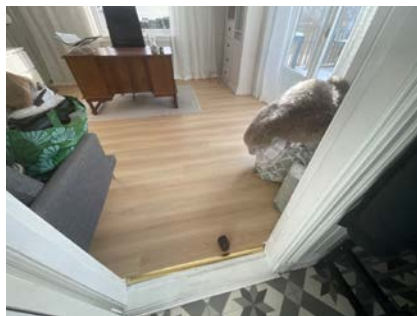
Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasere i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.

Pipen ble i følge forrige prospekt rehabilitert med innvendig stålrør i 2019.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke et krav, men det anbefales at det etableres.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Ikke målbar krypkjeller med adkomst fra luke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det måles på befaringsdagen normale verdier i etasjeskillere.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Fuktsperre bør monteres for å hindre/reducere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere.

Tilstanden må forøvrig alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

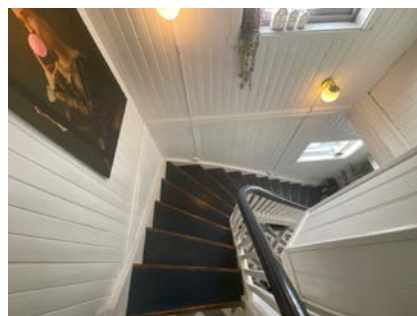
- Det er avvik:

Trappen har en del slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør slipes/behandles.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med opprinnelig ukjent høy alder, ny membran/gulvbelegg i 2021. Rommet har innredning med servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det totalrenoveres innen rimelig tid opp mot alder og tilstand. Det er høy alder på membran/vannnett sjikt på vegger og det er eldre sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt fra eksisterende inspeksjonsluke. Det måles tørre normale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og flislagt benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe slitasje på kjøkkeninnredning.
Det er sprekke i en flis på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

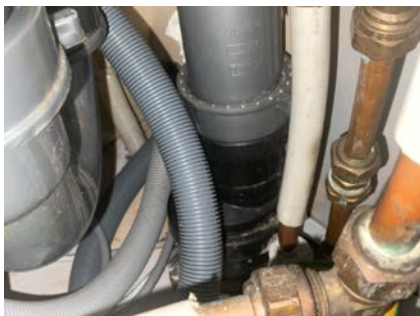
Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft kun via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Flere rom mangler tilluft via fast ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019.

Montert i ikke målbar bod innenfor det ene soverommet i 2. etasje.

Waterguard er korrekt montert iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



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 forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Ny innmat i sikringsskap i 2021, dokumentasjon foreligger.

El-kontroll foretatt 19.01.2026. Ingen avvik ble funnet, dokumentasjon foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Ja, på arbeider i nåværende eiers botid. Ukjent før dette.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser, ukjente grunnforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granitt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskaider.



TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.

Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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.

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på veranda mangler stedvis ut mot hageparti.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

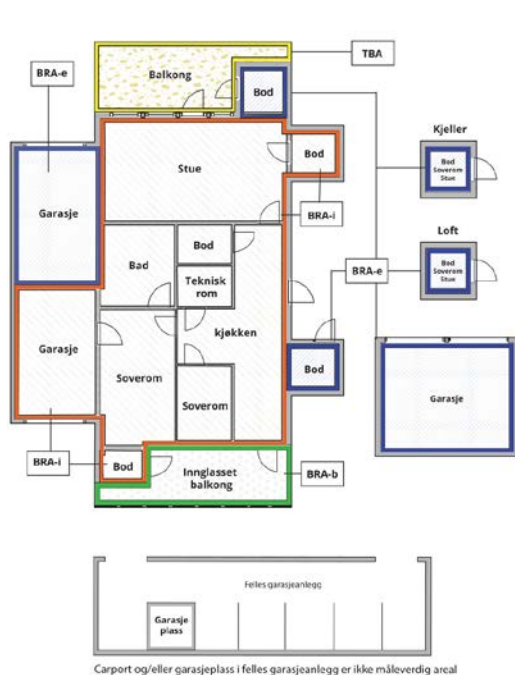
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	71			71	43		71
2. etasje	65			65		3	68
SUM	136				43	3	139
SUM BRA	136						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, soverom/kontor, stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Kommentar

Fra det ene soverommet i 2. etasje er det adkomst til ikke målbar bod med gulvareal på 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkstjenester er utført innenfor de siste 5 år, dokumentasjon foreligger.

Vinterhage

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vinterhagen ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		25		25	
2. etasje		16		16	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2	
2. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uthuset ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Johannes Philip Nilsen Skalle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	64	33		0	1082.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Halvorsrødveien 1

Hjemmelshaver

Emma Josefine Skalle, Johannes Philip Nilsen
Skalle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Slevik, ca. 13 minutter kjøring fra Fredrikstad sentrum og 6 min fra Vikane. Eiendommen ligger et steinkast unna Slevik barneskole. Friområder med turstier og utsiktspunkter i nærheten. Kort vei til sjøen hvor det er gode bademuligheter med strender og svaberg ved Slevikkilen, her er det også er småbåthavn. Sykkellavstand til flere kjente badesteder og småbåthavner som Djupeklo, Mærrapanna og Vikane/Hankø. God bussforbindelse til byens sentrum. Kun en kort kjøretur unna ved Elingårskilen hvor er det 2 golfbaner

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er gruset gårds plass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, trær m.m. Noe synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser, ukjente grunnforhold. Grunnmur av granitt. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning av PVC. Saltakkonstruksjon teknet med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Bygninger på eiendommen

Vinterhage

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

2015

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsprospekt.

Beskrivelse

Oppført på Lecablokker med antatt tilfarergulv.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med korrugerte stålplater.

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

Uthus

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1920

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Oppført på pilarer.
Vegger av reisverk.
Saltak tekket med korrugerte stålplater.

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
Ordrebekreftelse	30.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.



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

Emma Josefine Skalle

Johannes Philip Nilsen Skalle

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Halvorsrødveien 1

1622 Gressvik

3107-64/33/0/0



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?: 2026

Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift AS/Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Nye koblinger mellom rør og servant i forbindelse med bytte av servant + blande batteri

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

Firmanavn: Kjøstelsen Malerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Gulvlegging baderomsvinyl.

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

♦ **Ja**

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

Nytt membran gulv i forbindelse med nytt gulvbelegg for våtrom. Gjort ved overtakelse i desember 2021. Dokumenter finnes.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje i 2019 under tidligere eiers eierskap. i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema fra 2021 står følgende: "varmtvannsbereder røk/ lekkasje avløp badekar. Alt utbedret av Onsøy rør/KAPH Entreprenør AS (dette var en forsikringssak, alt fikset + nytt tak i kjøkken/stue i 1 etasje).

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Onsøy rør/KAPH Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt utbedret av Onsøy rør/KAPH Entreprenør AS (dette var en forsikringssak, alt fikset + nytt tak i kjøkken/stue i 1 etasje).



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Se rapport av takstmann.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: tettningslister i vinduer.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse egeninnsats.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**

Oppdaget mus på kott ved varmtvannstanken og under kjøkkenbenk ved røropplegg i 2024 (museår) utbedret og tettet etter befarings av skadedyrsfima, innganger lokalisert og tettet.



Ikke hatt problemer siden.

Muselort oppdaget i den blå loven/utebod.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Skadedyrsfirma gjennom Gjensidige

Beskrivelse av arbeidet: Lokalisering av innganger

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: tetting av innganger

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?: 2019

Firmanavn: 1.

Beskrivelse av arbeidet: Ny stålpipeline innsatt under tidligere eiers eierskap

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: Odin Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utskift av sikringsskap + oppsett av speil på bad og ny stikkontakt

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

råteskader, gammel bod.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (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**

Kjempekoselige og hyggelige naboer!



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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 64/33/0/0

Eierrepresentant: Skalle Emma Josefine

Regningsmottaker: Skalle Emma Josefine

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SOLHEIM	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	64	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	33	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1082,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Halvorsrødveien 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Slevik	Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147911548	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		110

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NILSEN SKALLE JOHANNES P	Halvorsrødveien 1	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
SKALLE EMMA JOSEFINE	Halvorsrødveien 1	1622 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	01.03.2026	1/1	0	kr 488,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.03.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60 ESkatt Bolig	1 305 100,00 0/00	kr 3,20	01.03.2026	1/1	0	kr 4 176,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.03.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.03.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.03.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.03.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 24 633,00



Eiendomsstatus, ordre 8964367

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 64	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	1082.1 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 493 Enga Slevik, gnr 64, bnr 1,9 m.fl.	Vedtatt: 13.02.2003	Formål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 710 - Felles avkjørsel Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest493_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 02.02.2026

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/33/0/0

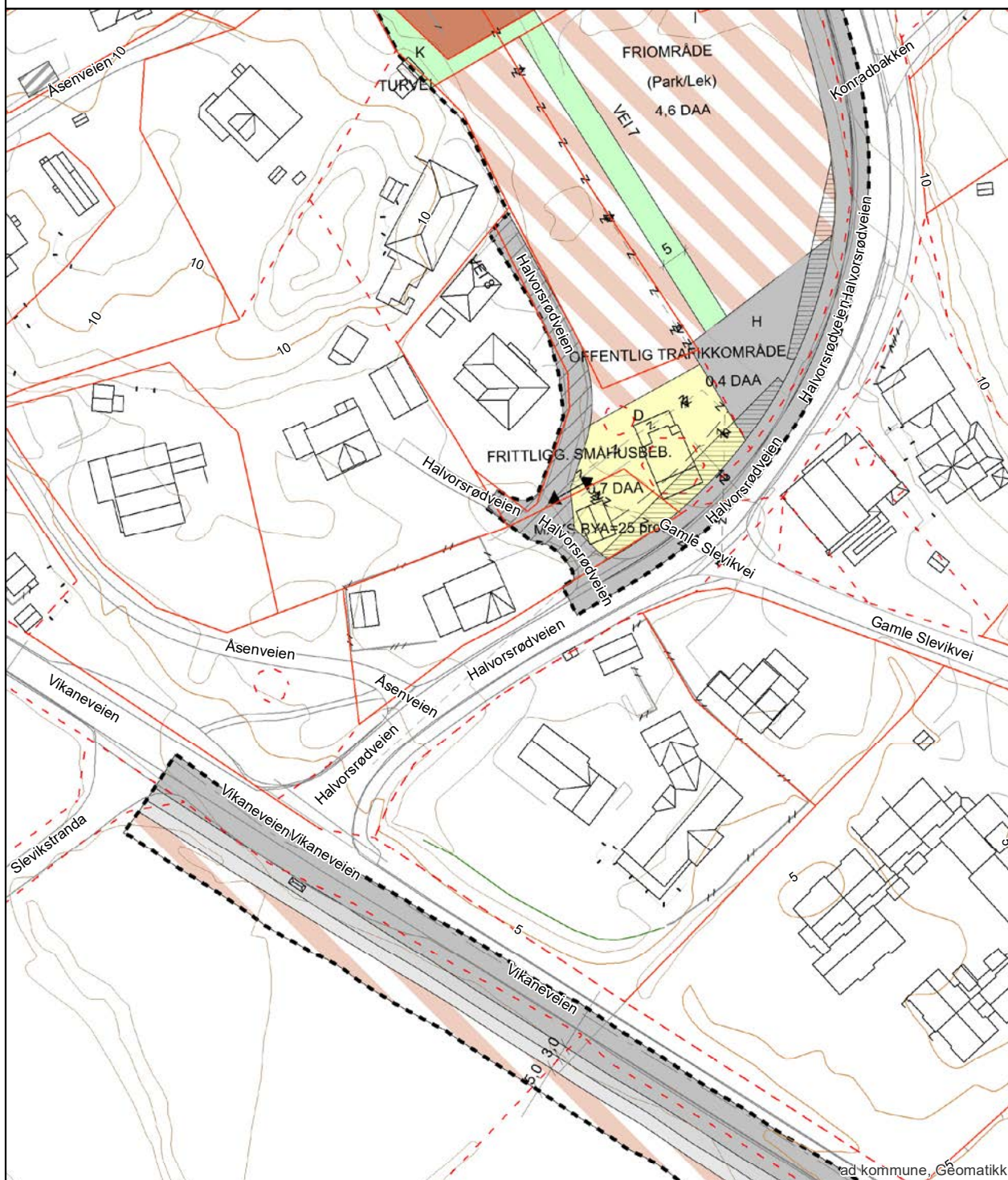
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-02



Planident: 493
Ikrafttredelsesdato: 13.2.2003
Plannavn: Enga Slevik, gnr 64, bnr 1,9 m.fl.

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.



ad kommune, Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "ENGA", SLEVIK (gnr. 64, bnr. 1, 9 m.fl.), FREDRIKSTAD KOMMUNE

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ
PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder: Boliger og allmenntilgjengelig formål (barnehage)
3. Offentlige trafikkområder: Kjørevei og annet off. trafikkområde
4. Friområder: Park/ lek og turvei.
5. Fareområde: Høyspeningsanlegg (trafo)
6. Spesialområder: Frisiktsone
7. Fellesområder: Felles avkjørsel og felles friområde.

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 13.02.03
Godkjent søknad om mindre vesentlig reguleringsendring: 21.04.04

Bestemmelsene er sist revidert: 24.03.2004

Bestemmelsene er utarbeidet av: Landskapsarkitekt MNLA Per André Hansen

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader legge vesentlig vekt på den estetiske kvaliteten ved utforming av bygninger og terreng, slik at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. I dette inngår også at bebyggelsen tilpasses stedlig byggeskikk og terrengforholdene.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

Utbygging skal skje i h.h.t. gjeldende boligbyggerprogram.

Adkomsten til offentlige og allmennyttige anlegg skal tilrettelegges for alle brukergrupper, herunder eldre og funksjonshemmede.

For øvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser så langt disse ikke kommer i konflikt med reguleringsbestemmelsene.

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.

Frittliggende småhusbebyggelse (felt A, B, C og D).

I området kan det innenfor viste byggegrenser oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det tillates hybel.

Maksimal tillatt høyde fra møne til gjennomsnittlig planert terreng er 9,0 meter. Maksimal tillatt høyde fra gesims til gjennomsnittlig planert terreng er 4,5 meter. Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller halvvalm med en takvinkel mellom 25 og 45 grader.

Arker og opplett med høyere gesimshøyde enn angitt foran tillates dersom de ikke utgjør mer enn 1/3 av fasadelengden og forøvrig er tilpasset boligens arkitektoniske uttrykk

Tillatt BYA må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal (målebrevsarealet).

Garasje og utebod kan bare oppføres i én etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggemeldingen for boligen selv om den ikke skal byggeanmeldes samtidig.

Garasje og utebod kan plasseres nærmere vei enn viste byggegrenser, men det skal sikres en biloppstillingsplass på minst 5 m mellom garasjeport og kjørebaneant.

Bekken som renner sydvest på tomt 7-10 tillates ikke lukket. Bekken skal ha et naturlig løp hvor også eksisterende kantvegetasjon inngår som en del av tomtene.

Boligen i felt D er i planen anvist med tilleggstomt slik at den omfatter også det arealet som er i bruk i dag, samt noe mer utfyllingsareal. Ved brann e.a. skal ny bebyggelse oppføres innenfor angitt byggegrense.

Konsentrert småhusbebyggelse (felt E).

I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Samme bestemmelser gjelder som for frittliggende småhusbebyggelse, men tillatt BYA må her ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

Bebyggelse på tomt 12 må ha en avstand på minst 5 meter fra trafo.

ALLMENNYTTIG FORMÅL (BARNEHAGE), felt G.

I området kan det oppføres barnehage i 1 etasje. Tillatt BYA må ikke overstige 15% av tomtens nettoareal.

Maksimal tillatt høyde fra møne til gjennomsnittlig planert terreng er 8 m. Ny bebyggelse skal ha saltak med en takvinkel mellom 25 og 40 grader.

Det tillates kun at barnehagen har adkomst (port) via vei 7 (mot sydøst).

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Område H kan nyttes som plass for returstasjon, parkering i tilknytning til friområdet, samt bringing/henting i forbindelse med barnehagen.

Øvrige trafikkområder skal nyttes til kjøreveier som vist på planforslaget.

4. FRIOMRÅDER

PARK/LEK

I friområdene tillates det ikke oppført bygninger eller utført tekniske inngrep som kan forringe friområdenes verdi.

I felt I kan det tillates opparbeidet ulike arrangementer for barns lek. Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet. Felt J skal opprettholdes med naturlig vegetasjon og kun fungere som friområde uten opparbeidelse.

Vei 7 (del av turvei K) tillates brukt for utrykningskjøretøyer, varetransport og lignende mellom Halvorsrødveien og barnehagen. De øvrige delene av turveien tillates opparbeidet på en terrengtilpasset måte og forutsettes ikke å ha en standard tilpasset traktor og vintervedlikehold.

5. FAREOMRÅDER

Innenfor område avsatt til formålet kan det tillates oppført trafokiosk. Særskilt(e) lov(er) og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL.

6. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONE

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og veikryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL.

Vei 2 skal nyttes som felles avkjørsel for tomt 1 og 2, samt Halvorsrødvn. 9

Vei 3 skal nyttes som felles avkjørsel for tomt 4 og 5, samt Halvorsrødvn. 15, 15A, 17 og 19.

Vei 8 skal nyttes som felles avkjørsel for Halvorsrødvn. 1, 1A, 1B, 1C og 3.

FELLES FRIOMRÅDE.

Felles friområde J skal være felles for tomt 3-16.

Landskapsarkitekt MNLA Per André Hansen, tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01, e-post: hansen99@online.no



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 planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86 zone 32N høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ 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
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieholdsbareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursskilt
		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
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken Bro	Framtidig Tunnel	På bakken Bro
Fjernveg				
Hovedveg				
Samleveg				
Gang- og sykkelveg				
Sykkelveg				
Turveg/turdrag				
Kollektivtrasé				
Jernbane				
Farled				
Småbåthavn				
Kollektivnøttestpunkt				

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

BEBYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HFNSYNCSOMFE

FLAYER...

[illegible]

 Planerings för regelinspårare under arbete

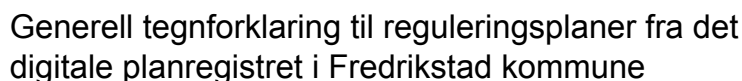


ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible][illegible]

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

87

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/33/0/0

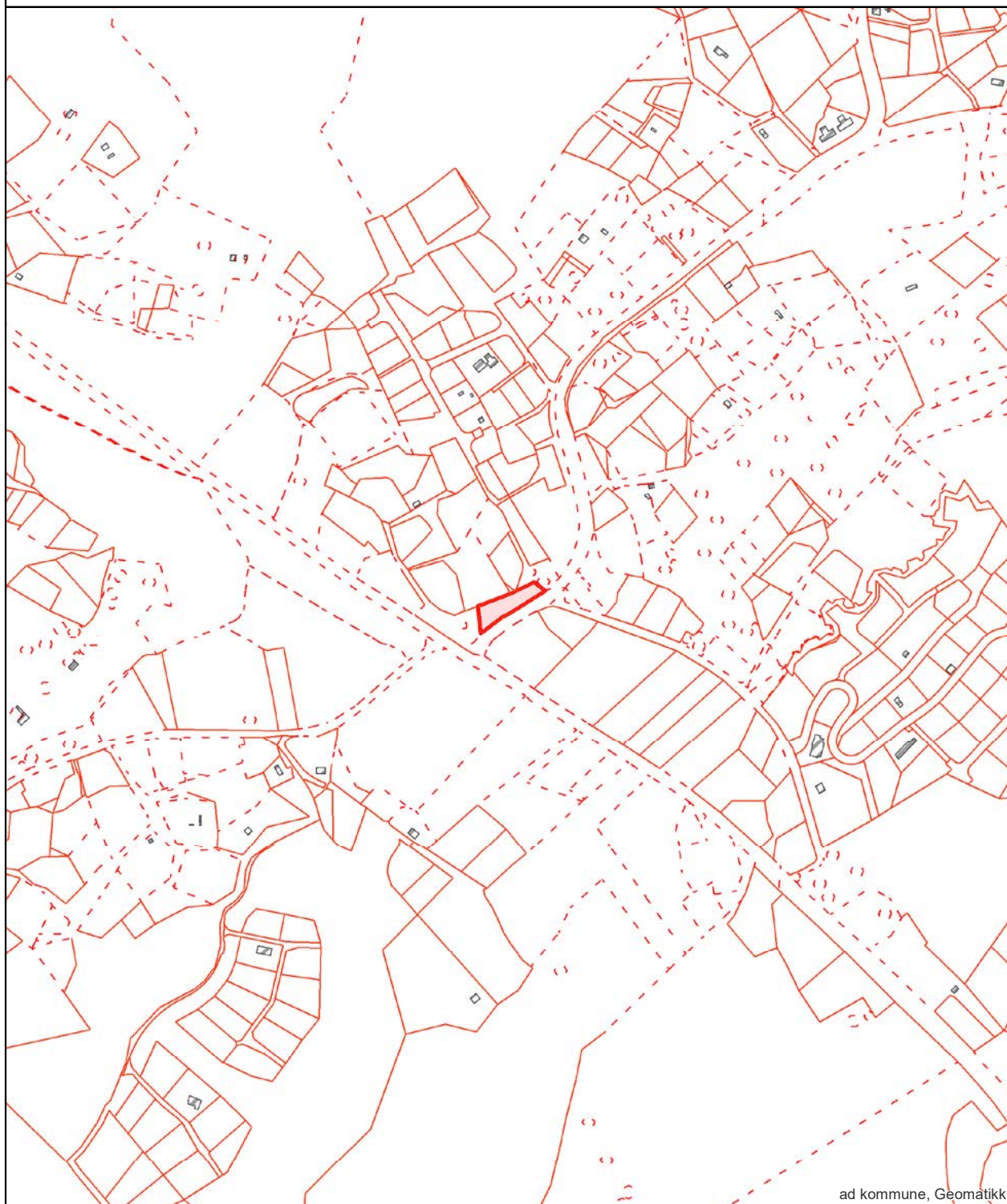
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-02



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-64/33, Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	26.01.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	26.01.2026	Ikke funnet	1.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	26.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	64.2 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.03 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

26.01.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

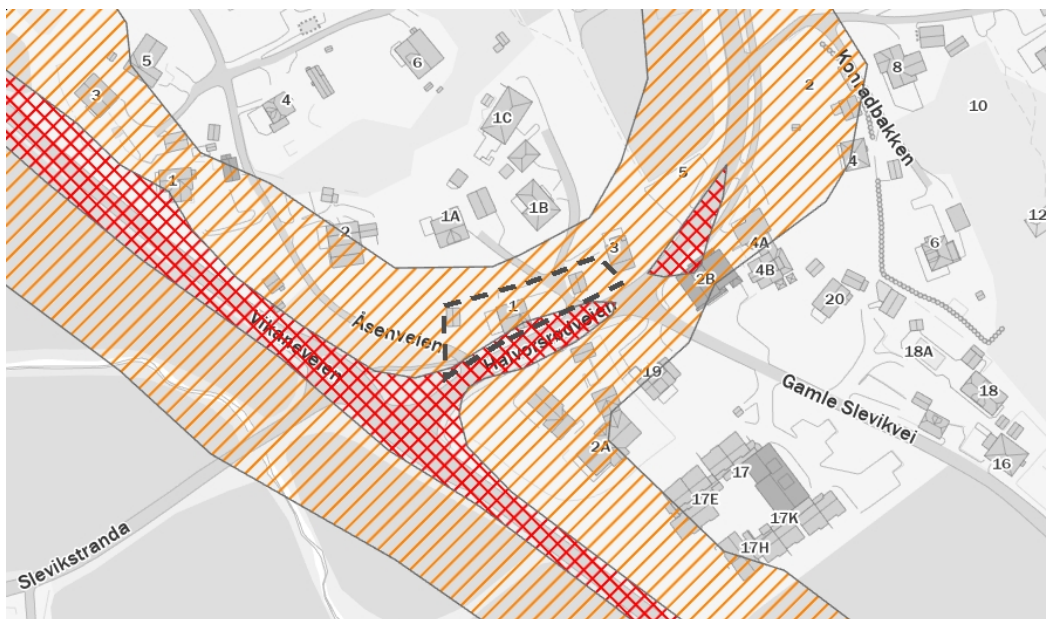
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/33/0/0

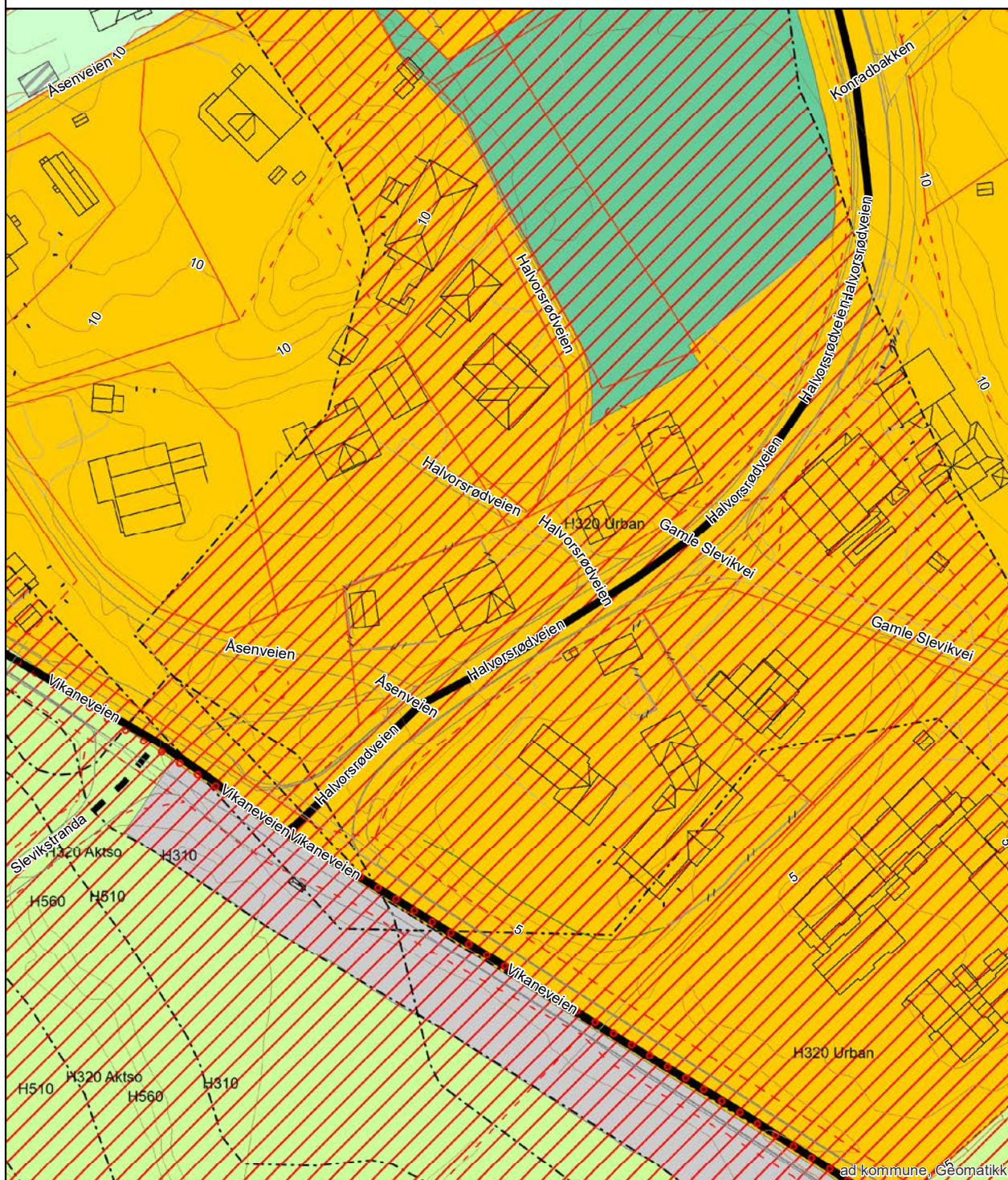
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-02



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.



Grunnkart

Adresse: Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/33/0/0

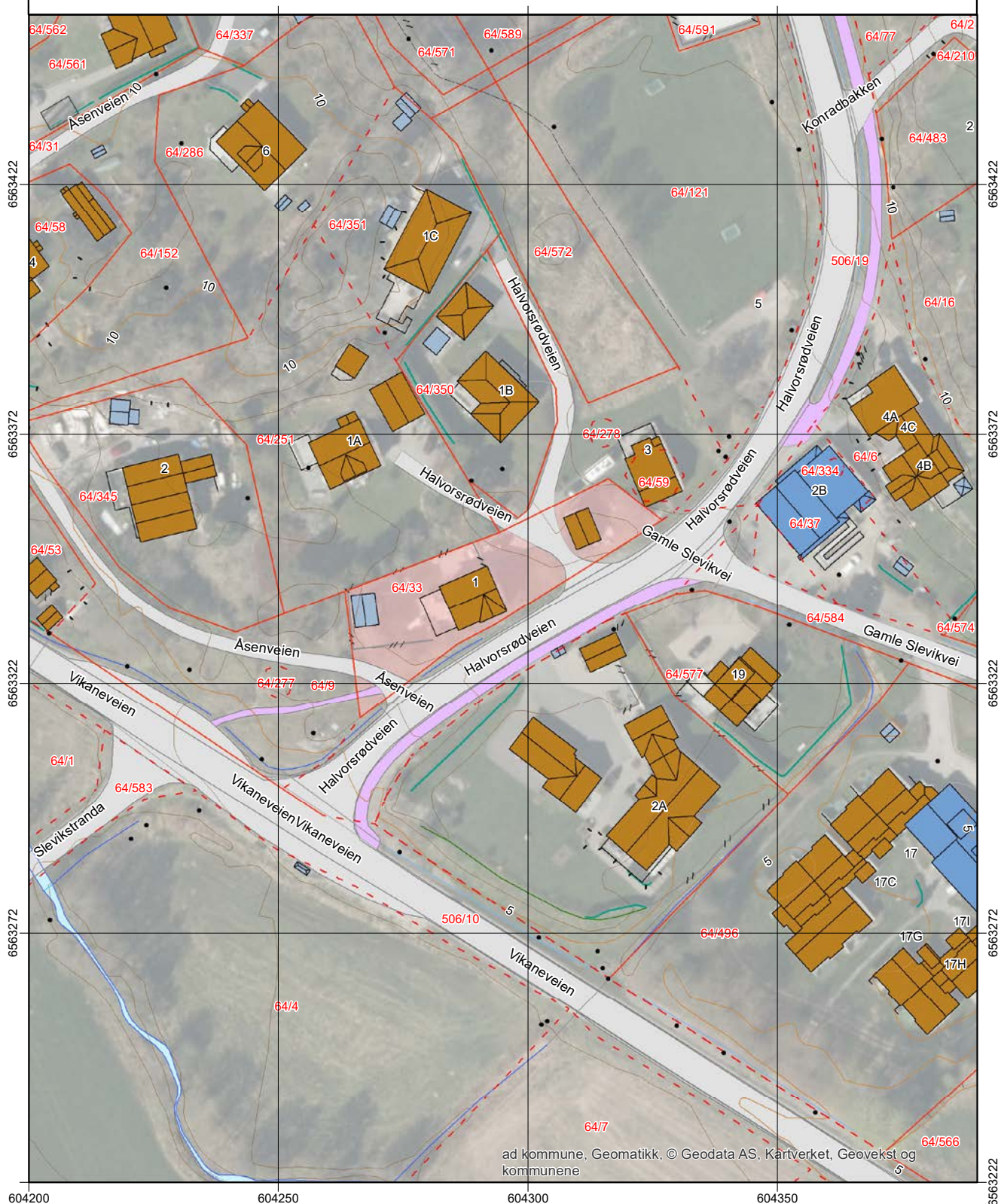


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-02



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grunnkart

Adresse: Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/33/0/0

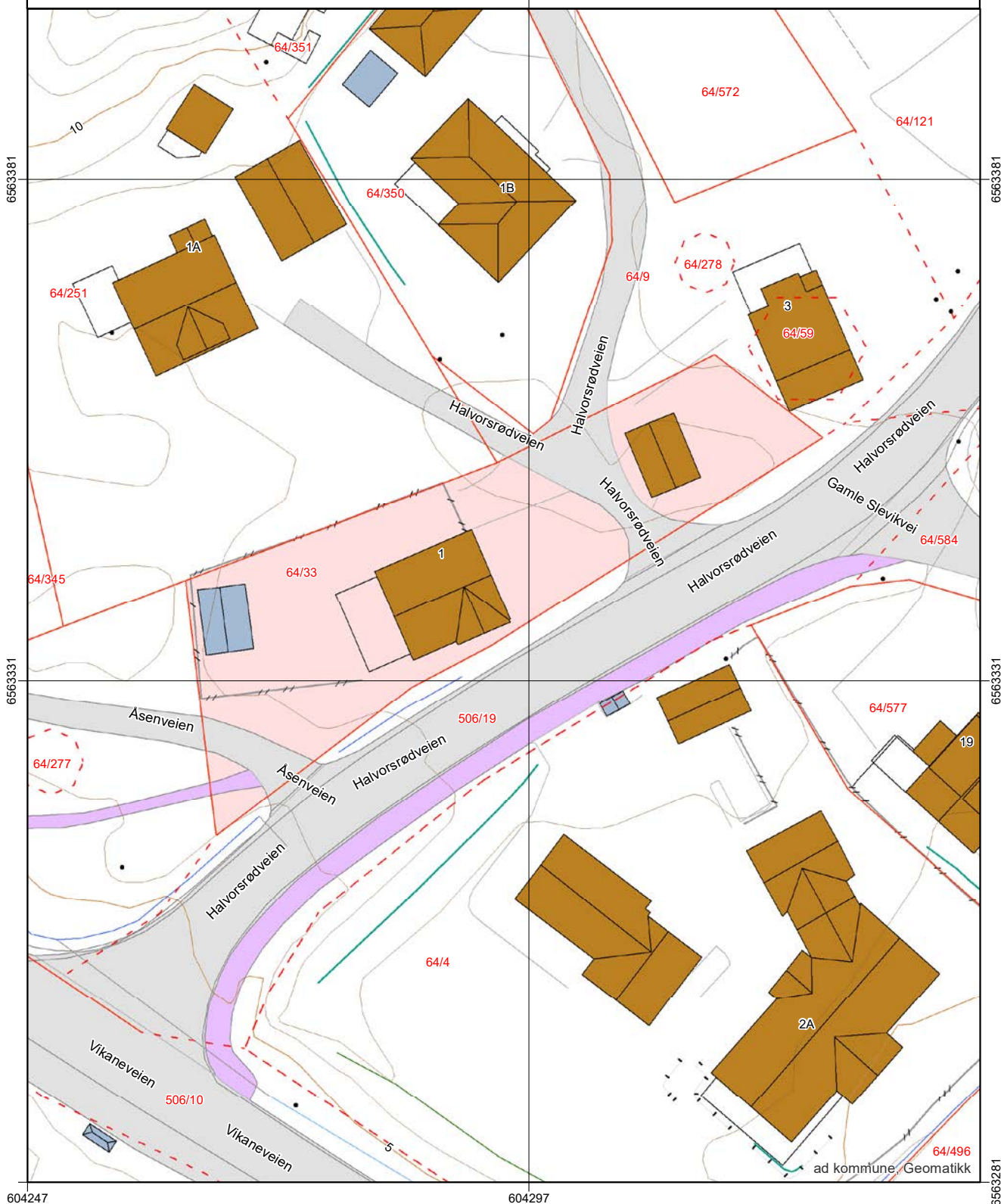


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-02



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-64/33/0

Bruksnavn	SOLHEIM	Beregnet areal	1 082.1
Etablert dato	20.07.1920	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
EMMA JOSEFINE SKALLE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JOHANNES PHILIP NILSEN SKALLE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
AF - Annen forretningstype	13.06.2025	13.06.2025	25/13162	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	21.06.2017	06.07.2017	17/7127	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	20.07.1920			

Grunnforurensning 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
☒	☐	☐	☐	☐		1 082.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147911548	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
147911564	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147911548: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	28.06.2023	28.06.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0
L01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 147911564: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Halvorsrødveien	1		1622 GRESSVIK

Oversiktskart

Adresse: Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/33/0/0

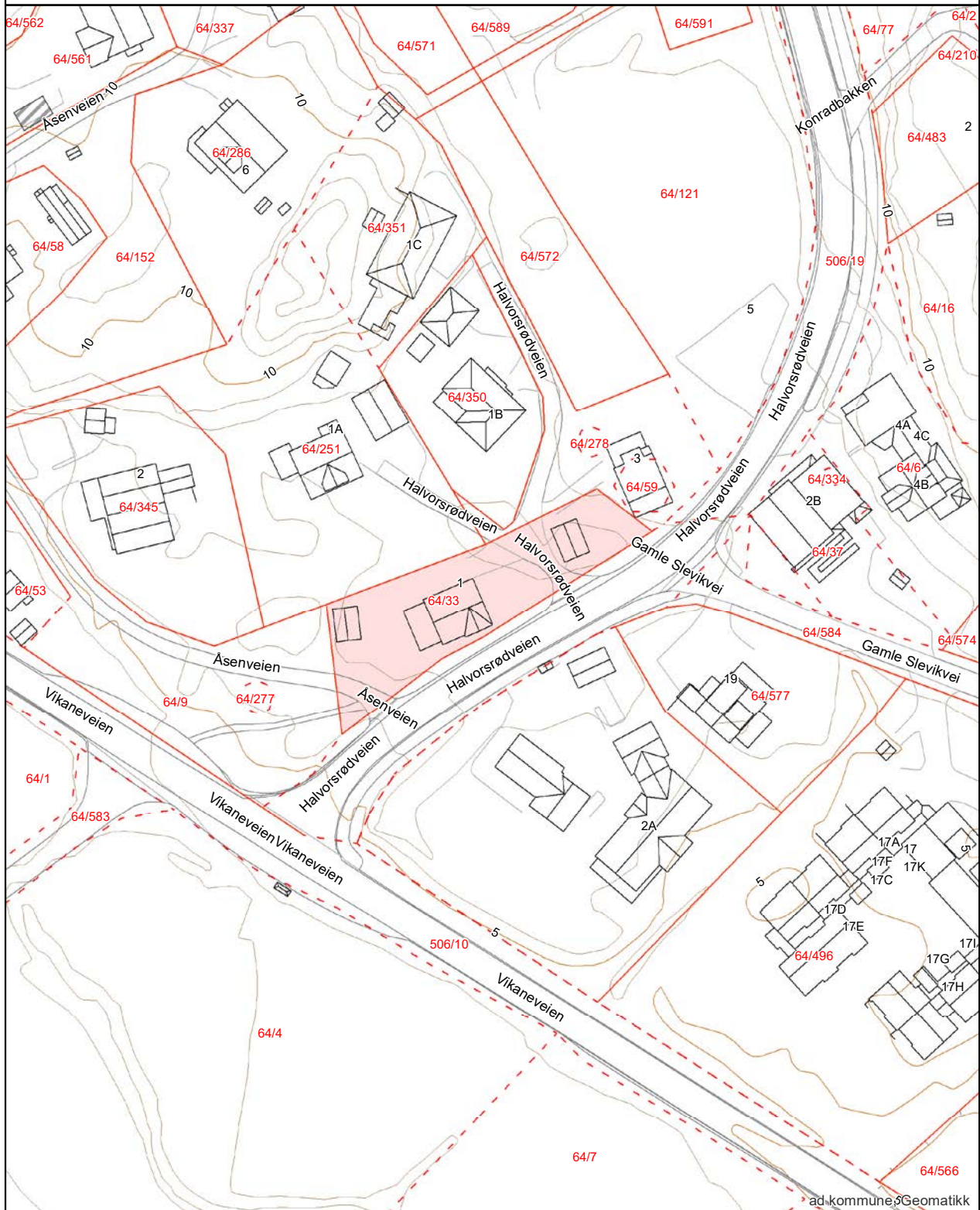


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-02



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



ad.kommune@Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 64/33/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-02



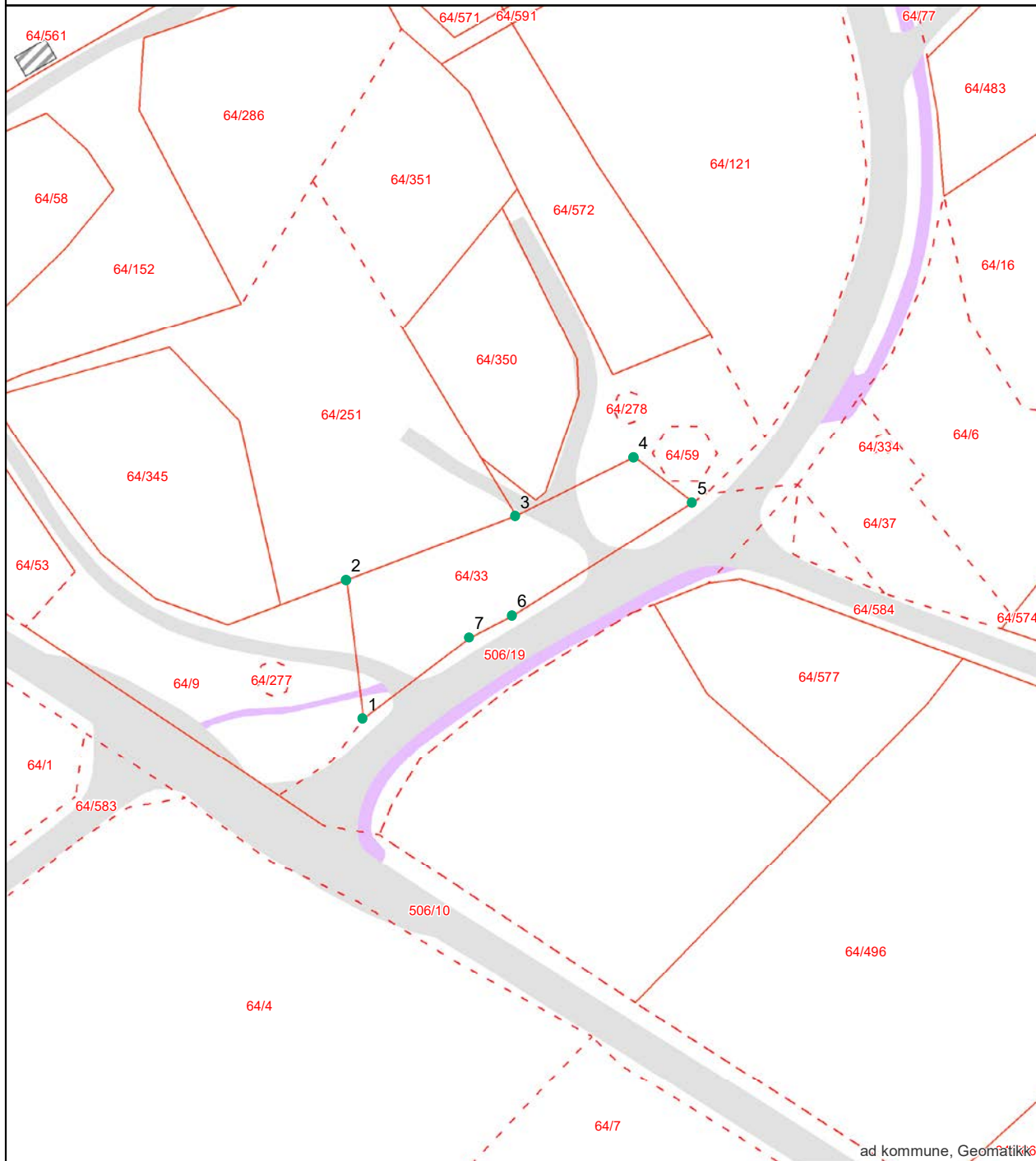
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1082.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563315.4153	604266.083876	Jord	25.63	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563340.84814	604263.016588	Jord	33.19	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563352.57915	604294.05001	Fjell	24.24	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563363.33838	604315.758315	Jord	13.6	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563355.06976	604326.54933	Fjell	39.07	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6563334.33328	604293.468424	Fjell	8.87	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6563330.25145	604285.597987	Jord	24.53	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0



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 64 / 33 / 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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Skalle Emma Josefine

Halvorsrødveien 1

1622 Gressvik

Adresse: Halvorsrødveien 1 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 147911548
Eiendom: 64 / 33 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 10.10.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 09.02.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 4509

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

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. februar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 33 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Halvorsrødveien 1, 1622 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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	64	Bnr.:	33	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Halvorsrødveien 1					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 10.10.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 10.10.2025		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 02.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 64 Bruksnr.: 33

Adresse: Halvorsrødveien 1, 1622 GRESSVIK

Referanse: 1111260017

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg
Kommentar
Ferdigattest for rehabilitering av pipe.

FORBEHOLD VED UTLVERING 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.



HENRIKSENS BRENSSELFØRRETNING OG VARMESENTER AS
Østkilen 6
1621 GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse
2019/2374-4-39860/2019-CAASEN

Klassering
64/33

Dato
25.02.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
286/19

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon,
Mottatt 22.02.2019 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Halvorsrødveien 1.
Gnr. 64 Bnr. 33

Arbeidets art: Rehabilitering av pipe.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Cato Andre Olsen
servicekonsulent

Kopi til interne mottakere:
Stian Christoffersen Brann- og redningskorps

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 60 00 Bankkonto:



Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

D.kr 100,-

18. NOV 1976

OVERENSKOMST Døgb. nr. 5812 TEK.

Onsøy Sørenskriverembete

Undertegnede Håkon Hansen, pers. nr. 30 08 20 [redacted]
eier av den faste eiendom "Solheim" gnr. 64 bnr. 33-59-277
i Onsøy, og Onsøy kommune v/ordføreren har herved inngått og 278
følgende overenskomst:

- gir herved Onsøy kommune rett til å føre vann- og avløpsledninger fra Rødstoppen til Møklegård - Slevik langs riksvei 117, og til Øienkilen Fylkesveg B-410 i Onsøy.

Tillatelsen omfatter rett til alle tiltak for anleggets prosjektering, til å legge ledningene ad trace som vist på tegningene - Østlandskonsult og ha denne liggende i drift for fremtiden, dertil rett til å foreta det nødvendige for fremtidig inspeksjon, tilsyn og vedlikehold. Det kan ikke bygges nærmere ledningen enn 4 meter til hver side for ledningens senter. Antall kummer og deres plassering blir å bestemme av Onsøy kommune. Kommunen skal herunder gi grunneieren anledning til å uttale seg og skal omhyggelig vurdere dennes eventuelle innvendinger og forslag. Tiltakene kan settes i gang så snart kommunen finner det hensiktsmessig. Kommunen er berettiget til eventuelt å utføre anlegget i etapper.

- Onsøy kommune skal yde grunneieren erstatning for alt tap og all ulempe denne blir påført ved rettens utøvelse, herunder for temporær mindre produksjonsevne av grunn, både når det gjelder tiltak for prosjektering, anlegg og fremtidig drift, herunder ved fremtidig tilsyn og reparasjoner, dette gjelder også tap ved at kummer er plassert på eiendommen, dekket av masse eller udekket. Ved erstatningsfastsettelsen skal grunneieren bl.a. få vurdert av skjønnsretten økonomisk ulempe ved den risiko anlegget representerer for skade på grunneierens maskinelle utstyr, forutsatt grunneieres aktsomme bruk av utstyret.
- Under anleggsarbeidet følges de nedennevnte generelle retningslinjer for anleggsdriften og de nedennevnte momenter angående grøfting/retningslinjer for brutt grøftesystem.
- I mangel av enighet blir erstatningene å fastsette ved rettslig skjønn av Onsøy herredsrett. Kommunen plikter så snart anlegget er ferdig å begjære skjønn. Herunder skal erstatning for alt påført tap behandles og avgjøres.

Erstatning skal tilkjennes etter regler i materiell ekspropriasjonsrett, nærværende dokumentets rettighet for Onsøy kommune erstatter en ervervelse ved ekspropriasjon av de samme rettigheter. §§ 42 og 43 i skjønnsloven av 1/5 1917 nr. 1 skal også gjelde.

- Fra det tidspunkt Onsøy kommune påbegynner selve anleggsarbeidet på eiendommen, og fra den tid skjønnet fastsetter tapet reelt, skal Onsøy kommune betale grunneieren 6% rente p.a. av erstatningen inntil betaling skjer for den etappe som er tatt. Onsøy kommune plikter å registrere tidspunktet for når anleggsarbeidene begynner.

Erstatningsbeløpet forfaller så snart avtale er inngått eller rettskraftig skjønn foreligger.

Denne overenskomst skal tinglyses for kommunens regning på den ovennevnte faste eiendom. Også for fremtidig eiere av eiendommen skal overenskomsten være bindende.

6. For beregning av gebyr ansettes rettens verdi en gang for alle til kr. 500,- - kronerfremhundre,-.
7. De under nr. 3 nevnte generelle retningslinjer for anleggsdriften lyder således:

Anleggstripe:

Under anleggstiden disponerer Onsøy kommune anleggstripe begrenset av riksveien og 20 meter fra senter av ledningen til venstre og høyre i retning fra Rødstoppen til Møklegård - Slevik til Øienkilen.

I spesielle tilfelle har kommunen rett til å bruke område av eiendommen også utenfor det nevnte felt.

Eventuell erstatning betales bare for areal som er påført skade eller avlingstap.

Adkomstveier, opplagsplasser:

Onsøy kommune forbeholder seg rett til å benytte gårds- og avlingsveier og grunn til opplagsplasser for rør og maskiner i den utstrekning det er nødvendig for å sikre en forsvarlig anleggsdrift og fremtidig eventuelle tiltak. Valg av adkomsttraceer og opplagsplasser treffes i samarbeid med den enkelte grunneier, som skal ha den endelige bestemmelse.

Matjorden.

Matjorden og de øvrige masser skal legges adskilt. Ved arbeidets avslutning må det i grøften foretas gjenfylling med løs masse fri for stein av noen betydning. Nødvendig overfylling av grøften må skje under hensyntagen til senere synkning av massen. All utgravd matjord skal legges tilbake og plasseres ut over grøftetraceen.

Sten over 20 cm diameter må ikke fylles i de øverste 75 cm. av grøften ved gjenfylling av den.

Drenéring:

Ved utbedring av dren skal de nedennevnte retningslinjer bli fulgt. Onsøy kommune forbeholder seg dog rett til å avvike fra nevnte retningslinjer hvor uforutsette hindringer måtte oppstå.

Sugegrøfter som brytes, tilstoppes forsvarlig for å unngå at rørene slammes igjen.

Gravingsmasser:

Overflødige masser tilfaller grunneieren og bekostes transportert av Onsøy kommune til en avstand maksimum 2 km. fra der massen ligger, dog begrenset til utstrekningen av grunneierens eiendom. Det forutsettes at transporten kan foregå på bilvei. Hvis grunneieren ikke ønsker å motta overflødige masser, besørger Onsøy kommune massene gjernet.

8. De i nr. 3 nevnte bestemmelser angående grøfting/retningslinjer for utbedring ad. brutte grøftesystem lyder således:
 - a. Alle dremsledninger som krysses avmerkes og blendes på fallsiden av grøften.

- b. Når gjenfylling av hovedgrøft er foretatt, graves for hånd langs dremsledningen på begge sider av hovedgrøften ca. 1 meter for å komme på urørt grunn. Over hovedgrøften og inn på fast grunn legges et v-jern som underlag for dremsledning av slik størrelse som passer for dimensjonen på dremsledningen.
- c. Hvis fallforholdene tillater at det legges avskjærende samleledning og at avløp fra denne kan tilkobles eksisterende dremsystem event. føres til dike eller bekk som har maks. afstand på 50 m, skal dette gjøres istedet for som beskrevet i punkt b. Kryssing av hovedgrøften må likevel gjøres som beskrevet i punkt b.
- Hvis grunneier motsetter seg det arrangement kommunen vil gjøre enten etter litra b eller litra c, avgjør herredsagronomen i Onsøy hvilket av disse alternativ skal anvendes.
- d. Dreneringens dybde bestemmes av eksisterende dremsnett.
- e. Dremsrørene legges av samme type - forutsatt da at disse er tidsmessige - og i samme dimensjon som den drenering den skal erstatte, og med overdekning som godkjennes av herredsagronomen.
- f. Vannstand i kummer skal ikke være høyere enn naturlig grunnvannstand i kummens umiddelbare nærhet.
9. Grunneieren skal ikke ha objektivt ansvar for skade han eventuelt under bruk av sin eiendom volder på kommunens anlegg, bare vanlig skyldansvar.
- Ved bedømmelse under skjønn av påstand fra grunneier om erstatning for ulempe ved fremtidig skade på grunneiers maskiner og redskap under gårdens vanlige drift, skal skjønnretten bygge på at grunneier eller de som bruker maskinene og redskapen ikke opptrer uaktsomt.
10. Overenskomsten er opprettet i to eksemplarer, kommunen og grunneieren har hvert sitt.

Onsøy, den 8/11 1976

ONSØY KOMMUNE


ordfører

Onsøy, den 19


grunneier

DAGBOKFØRT
19.11.80 00576
FREDRIKSTAD
BYRETT

klr.
B.L.
G.N.

Erklæring om rettigheter.

Undertegnede Håkon Hansen som er eier av eiendommen
gnr.64 bnr.33-59-278^{og 279} i Onsøy, gir herved nåværende og senere
eiere av eiendommen gnr.64 bnr.33 rett til å føre
vannledning, kloakk i lukket ledning og vei til
alminnelig ferdsel over min eiendom.

For eventuell skade som påfører min eiendom og avling
forbeholder jeg meg rett til erstatning.
Retten betinger at brukeren er ansvarlig for vedlikehold.

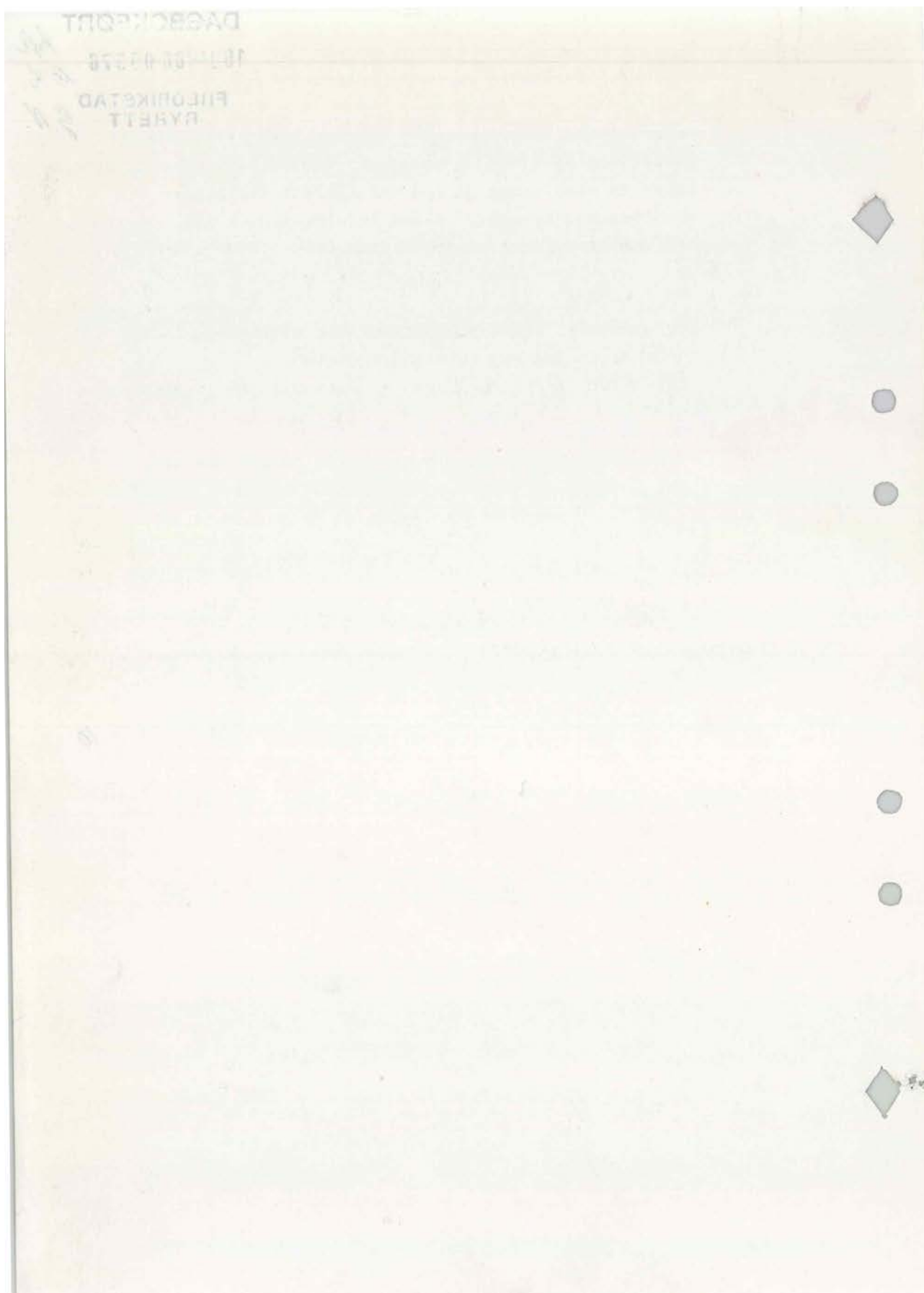
Denne rettighet tinglyses som hefte på min eiendom.

Til vitnerlighet

Håkon Hansen
Arne Olsen

Sted, dato *Råbekken 1- 3/10.79*

Håkon Hansen
Underskrift



kp. B.L-GN
DAGBOKFØRT

18 JAN 80 00577

E r k l æ r i n g .

FREDRIKSTAD
BYRETT

Underskrevne Håkon Hansen, eier av eiendommene gnr. 64 bnr. 33, 59, 277 og 278 i Onsøy, gir herved eiendommen gnr. 64 bnr. 351 "Knausen" i Onsøy rett til å føre vannledning, kloakk i lukket ledning og veg til alminnelig ferdsel over min eiendom.

For eventuell skade som påføres min eiendom og avling forbeholder jeg meg rett til erstatning. Rettighetshaveren er ansvarlig for vedlikeholdet.

Råbekken, Fredrikstad 16/ 1 1980

Håkon Hansen Fjelle

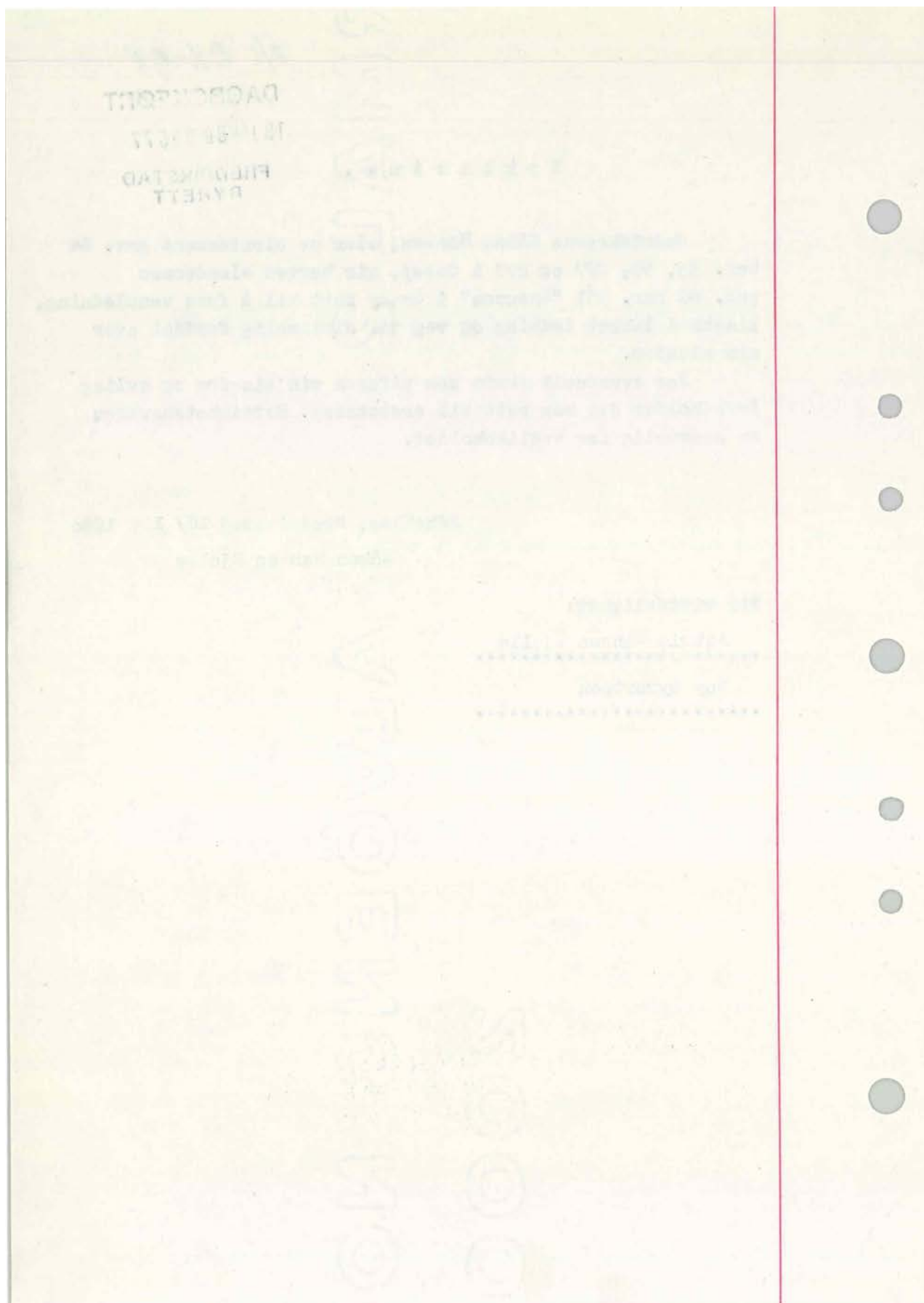
Til vitterlighet:

Astrid Hansen Fjelle

.....

Roy Syvertsen

.....



DAGBOKFØRT

16. MAR 81 02601 *Kf*
*gn. 13*FREDRIKSTAD
BYRETTVei rettighet

Undertegnede eier av gnr. *64*..... bnr. *33-59-278*, gir
herved *Fjell*..... *Fiskjærneen* eier av tomt nr.....,
gnr. *64*..... bnr. *350*..... og evt. senere eiere/leiere
av denne tomt rett til vei for alminnelig ferdsel til og fra
tomten over min eiendom.

Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv
det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig
god farbar stand.

Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om
vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir på-
lagt av alle brukere i fellesskap.

Denne rettighet tinglyses som hefte på min eiendom.
Rettighetens verdi settes til kr 500,-.

Fredrikstad - 16/3-81

Sted/dato

Håkon Jensen Fjell

Grunneier

Til vitnerlighet:

*Bent Stenberg**Schrig Løkke*

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
16. MAR 81 02602
FREDRIKSTAD
BYRETT

Undertegnede Håkan Hansen Fjell som er eier av
eiendommen Stensjø gnr. 64 bnr. 33-59-278.
i Onsøy, gir herved nåværende og senere eiere/leiere
av eiendommen "Asbo" gnr. 64 bnr. 350
tomt nr. rett til å føre vann- og kloakkledninger
over min eiendom.

Retten omfatter nødvendige kummer og renseanlegg samt
vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres min eiendom og avling
ved vedlikehold forbeholder jeg meg rett til erstatning.

Fr. stad 16/3-81
sted/dato

Håkan Hansen Fjell
underskrift

Til vitnerlighet:

Bent Stenberg
Olav Løkke

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

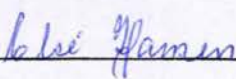
Innsenders navn (rekvirent): JAN ERIK HALVORSEN		 Doknr.: 821029 Tinglyst: 05.07.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: HALVORSENVEIEN 1A		
Postnummer: 1622	Poststed: GRESSVIK	
Fødselsnr./Org.nr. 080562	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn ELSI HANSEN	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 140349

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106	Fredrikstad	64	33		

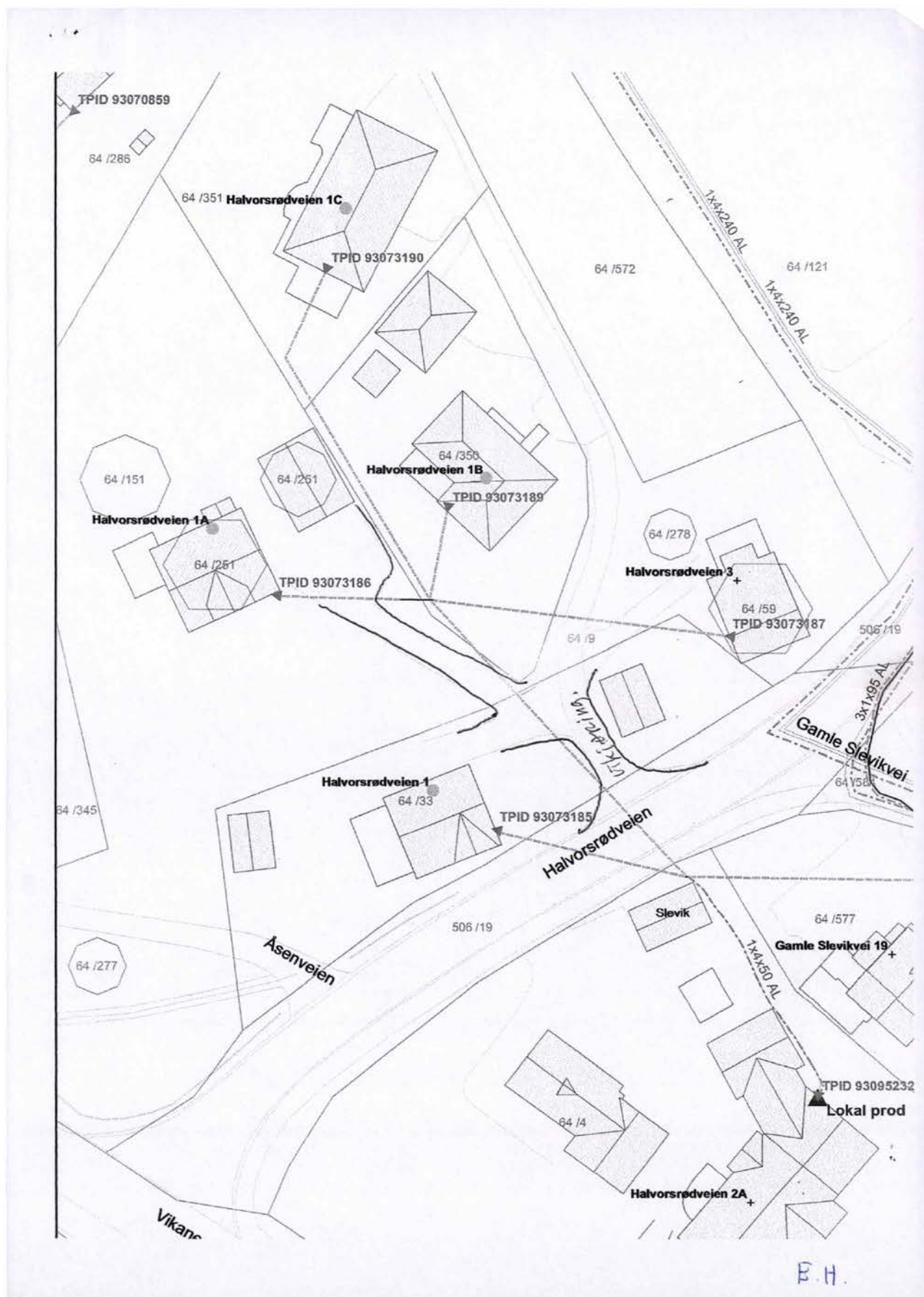
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0106	Fredrikstad	64	59 27	15/09 251
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 15.6.2021	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Elsi Hansen
-------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten^a	
UT og innkjøring fra Halvorsrødveien 1A (64-59/278) og ut gjennom Halvorsrødveien 1 (64/33). Gjelder også for evt fremtidige boliger.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)^b	
6. Underskrifter	
Sted og dato Steink 15.6.2021	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ^c 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Halvorsrødveien 1
1622 GRESSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre