

TOTALRENOVERT 3-ROMS I ATTRAKTIVT OMRÅDE PÅ GRESSVIK

Gressvik torg 17

PRISANTYDNING
3 550 000





Dette er en fin og totalrenovert 3-roms leilighet i attraktiv område med sydvendt balkong og garasje.

5

Velkommen til Gressvik torg 17

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

30

Om boligen

38

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Gressvik torg 17

Totalrenovert 3-roms leilighet i attraktivt område på Gressvik | Sydvendt balkong & Garasje

Dette er en fin og totalrenovert 3-roms leilighet i sentralt og attraktivt område på Gressvik. Leiligheten er totalrenovert i perioden 2024 / 2025 med nytt kjøkken, bad, vinduer og overflater. Her får du en god og velfungerende planløsning i andre etasje med åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvendt balkong, to soverom, bad med vaskerom, bod og entre. Her bor du midt i Gressvik sentrum med enkel tilgang til diverse butikker, småbåthavner, ungdomskolen og barnehager i umiddelbar nærhet. Fra leiligheten er det kun 5 minutter spasertur til fergeleie med gratis byferge til Fredrikstad sentrum.

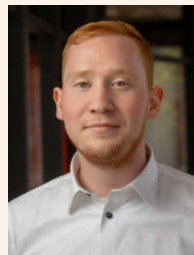


Gressvik torg 17

Prisantydning	3 550 000
Fellesgjeld	0
Totalpris	3 639 840
Omkostninger	89 840
Bruksareal	74 m²
BRA-i	74 m²
TBA	15 m²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1989

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

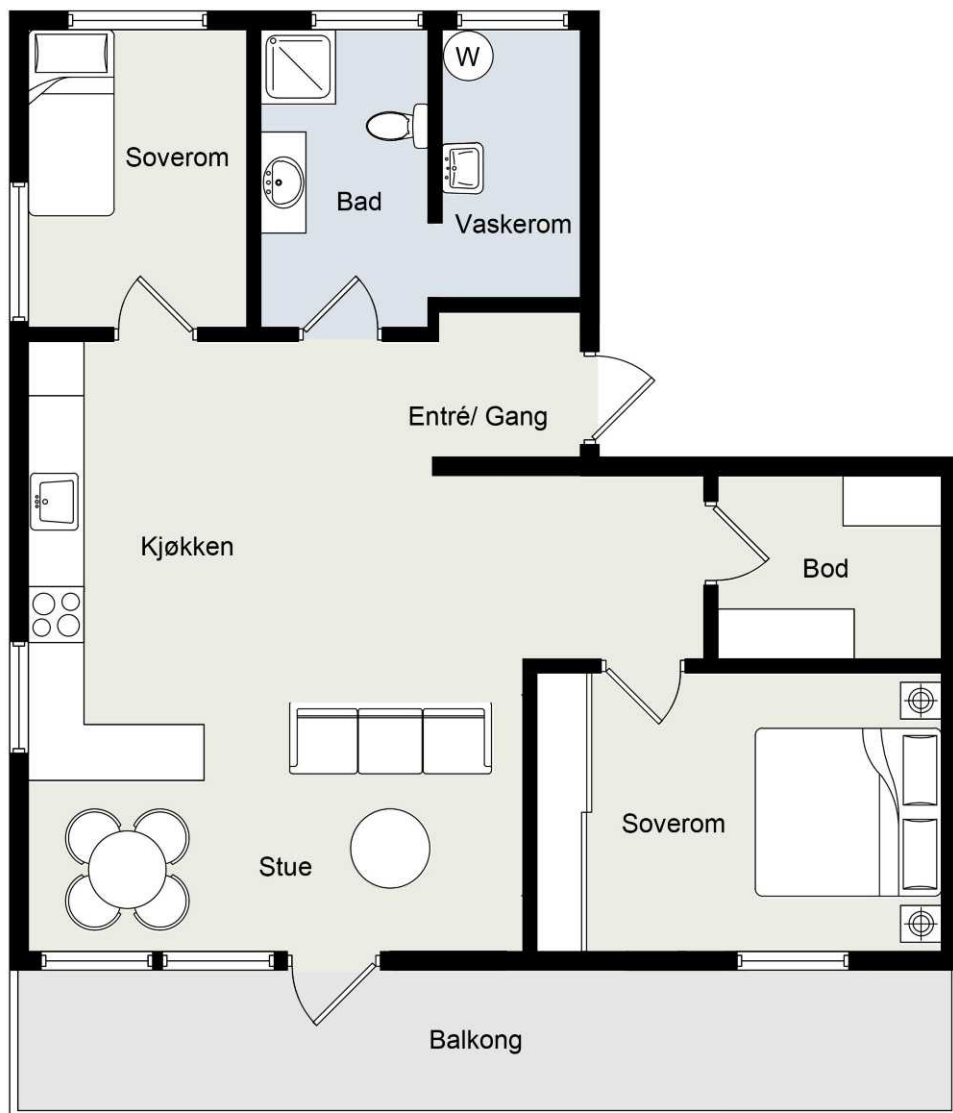


Storgata 11, 1607 Fredrikstad



The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line.

PLANTEGNING



Innhold

Leiligheten inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, to soverom, bad med vaskerom, bod og entre.

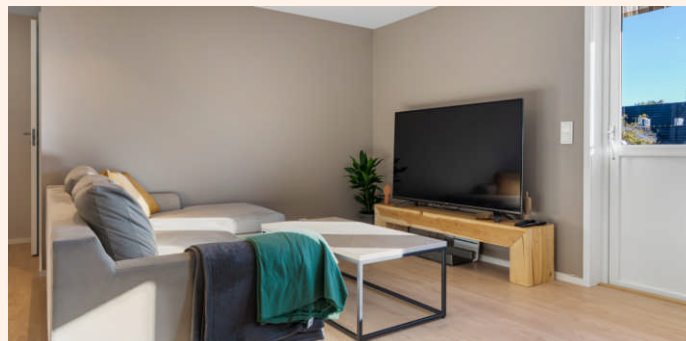
I tillegg disponerer leiligheten en garasje i felles garasje rekke.

74 m²

2. etasje

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og er totalrenovert i perioden 2024 / 2025 med nye overflater, kjøkken, bad, elektrisk arbeid, vinduer, terrassedør og gulv på balkong. Gulv er belagt med laminat. Slette vegg- og himlings flater med downlights.













Kjøkken

Moderne kjøkkeninnredning fra 2025 med slette fronter og grålaminerte benkeplater. Innredningen har integrert stekeovn, platetopp med ventilator, stekeovn og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Gulv er belagt med laminat. Slette vegg- og himlingsflater med downlights.



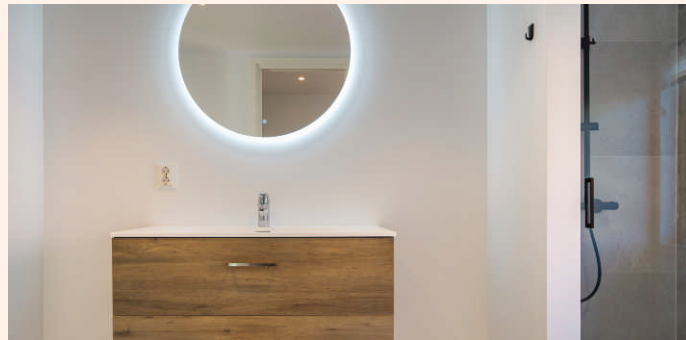






Bad

Lyst og delikat bad fra 2025 med direkte adkomst til separat vaskerom. Badet er innredet med servantinnredning, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme. Slette lysmalte vegg- og himlignsflater med downlights.















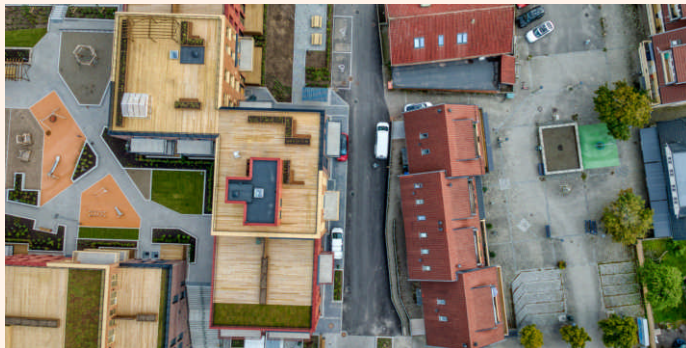




Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sjarmerende område på Gressvik, ca. 4,5 km fra Fredrikstad sentrum. Her bor du midt i Gressvik sentrum med enkel tilgang til diverse butikker, småbåthavner, ungdomskolen og barnehager i umiddelbar nærhet.

Fra leiligheten er det kun 5 minutter spasertur til fergeteie med gratis byferge til Fredrikstad sentrum, bryggepromenaden og Værstetorvet, byens nyeste kjøpesenter, med alt du trenger i hverdagen. Herfra er det også god bussforbindelse til sentrum mm.



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 74,0 m²

- BRA-i: 74,0 m² (åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad m/vaskerom, bod og entre)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Dette er en fin og totalrenovert 3-roms leilighet i sentralt og attraktivt område på Gressvik. Leiligheten er totalrenovert i perioden 2024 / 2025 med nytt kjøkken, bad, vinduer og overflater. Her får du en god og velfungerende planløsning i andre etasje med åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvendt balkong, to soverom, bad med vaskerom, bod og entre. Her bor du midt i Gressvik sentrum med enkel tilgang til

diverse butikker, småbåthavner, ungdomskolen og barnehager i umiddelbar nærhet. Fra leiligheten er det kun 5 minutter spasertur til fergeterminal med gratis byferge til Fredrikstad sentrum.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sjarmerende område på Gressvik, ca. 4,5 km fra Fredrikstad sentrum. Her bor du midt i Gressvik sentrum med enkel tilgang til diverse butikker, småbåthavner, ungdomskolen og barnehager i umiddelbar nærhet. Fra leiligheten er det kun 5 minutter spasertur til fergeterminal med gratis byferge til Fredrikstad sentrum, bryggepromenaden og Værstetorvet, byens nyeste kjøpesenter, med alt du trenger i hverdagen. Herfra er det også god bussforbindelse til sentrum mm.

Innhold

Leiligheten inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, to soverom, bad med vaskerom, bod og entre.

I tillegg disponerer leiligheten en garasje i felles garasje rekke.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og er totalrenovert i perioden 2024 / 2025 med nye overflater, kjøkken, bad, elektrisk arbeid, vinduer, terrassedør og gulv på balkong. Gulv er belagt med laminat. Slette vegg- og himlings flater med downlights.

Kjøkken:

Moderne kjøkkeninnredning fra 2025 med slette fronter

og grålaminerte benkeplater. Innredningen har integrert stekeovn, platetopp med ventilator, stekeovn og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Gulv er belagt med laminat. Slette vegg- og himlingsflater med downlights.

Bad:

Lyst og delikat bad fra 2025 med direkte adkomst til separat vaskerom. Badet er innredet med servantinnredning, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme. Slette lysmalte vegg- og himlingsflater med downlights.

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasje rekke på østsiden av leiligheten. Det er biloppstillingsplasser for gjester i området.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

-Ja, jeg har montert reisverket, støpt gulv og gipset tak og vegger. Rør og monteringsarbeid (innredninger) utført av Thorvaldsen og Harlem rør As. Jeg har iført membran og fliser.

Punkt 4: I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

-Ja, montert nye ferdigstadvinduer og tettet 1 balkongdør og 1 vindu på syd vegg og kledd igjen med

nye kledning. Arbeid utført i 2024.

Punkt 6: Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

-Ja.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Ja, Montert komplett skjultanlegg på leilighet. Arbeid utført av Installatøren As i 2025.

Punkt 17: Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

-Ja, selvet bygget er skjevt. Leiligheten er rettet opp.

Punkt 28: Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

-Ja, utbygging av Gressvik torg ved siden av.

Punkt 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

-Ja, To knirk ved stue, samt vært noe poppelyder i gulv. Forsvinner og kommer med luftfuktighet. Det er lagt strøm ut til yttervegg (vestvegg)hvis en vil montere varmepumpe.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i

forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i vedlagt tilstandsrapport fra KAA Bygg-Takst AS datert 29.09.2025.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 18

TG 2: 2

TG 3: Ingen

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Radon: Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er ikke utført med radonsperre.

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

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Bad: Eier har ikke akseptert å borre hull i vegg, da badet er nytt.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Lav blokkbebyggelse over tre plan oppført på grunnmur av betong. Yttervegger med liggende tre panel. Saltak tekket med betongstein. Vinduer med isoleringsglass og balkongdør fra 2024.

Det er ikke innhentet byggetegninger.

Tomt

Festet felles tomt. sameiets tomt er ikke oppmålt. Fredrikstad kommune er grunneier av tomten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.03.1990 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien 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. Selger har ikke foretatt radonmåling og bygget er ikke utført med radonsperre. 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.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet. Det er lagt opp for varmepumpe.

Energikarakter: E - Rød

Energiforbruk for perioden april - september tilsvarer ca. 500 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter

Hver eierseksjon skal betale Kr 16 000 pr år for hovedbygget og Kr.1000 til vedlikehold for garasje. Kostnaden dekker forsikring, felles strøm, drift- og vedlikeholdskostnader (felleskostnader). Kostnaden kan betales på en gang eller deles opp i 2 innbetalinger.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år om gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 550 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

88 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 649 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Se punkt vedrørende "andre utgifter".

Kommunale avgifter

Kr. 16 428,- for 2025.

Inkludert vann, avløp, renovasjon og grunnleie.

Andel fellesgjeld

Sameiet har ingen gjeld pr. 05.09.2025.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvarer kr. 2 467,- pr. år.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 847 933,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 391 731,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Gressvik Torg 1, Orgnr: 916 027 095

Styreleder: Jeanette Kristiansen

Sameiet består av 4 eierseksjonssameier hvor de danner et sameie med tilsammen 8 boligseksjoner, 3 næringslokaler og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 46/131.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett og det praktiseres ikke styregodkjenning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 2387213.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 165 927,06,-

Driftskostnader kr. 100 969,92,-

Årsresultat kr. 64 957,14,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som

taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 201 Gressvik Sentrum Syd med formål 120 - forretning.
Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål bebyggelse og anlegg, flomfare.

På naboeiendommen er det i sluttfasen av større næring og leilighetsbygg som ferdigstilles i disse dager.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 3181, tgl. 25.03.1988 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 773
FESTETID: FREM TIL ÅR 2087
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dnr. 5212, tgl. 20.05.1988 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46 / 131

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun

tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til

budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre

kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

1. Tilstandsrapport fra KAA Bygg-Takst AS v/Ketil Asbjørnsen, datert 29.09.2025.

2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår

3. Utskrift av grunnboken

a. Festekontrakt

b. Skjønnsbegjæring

4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune / Infoland:

a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.

b. Oversikt over kommunale avgifter og satser

c. Oversikt kommunale pålegg VA

d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp

e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiertvesen

f. Utsnitt fra grunnkartbasen

g. Matrikelrapport

h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

5. Opplysninger fra forretningsfører

6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no

7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som

følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.

8. Informasjon om Boligkjøperpakke

(Boligkjøperforsikring).

9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning.

Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.

10. Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se

personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Daniel Gjerløv.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gressvik torg 17.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 49, bnr. 135, snr. 2 i Fredrikstad.

Sameiebrøk: 46/131.

Vårt oppdragsnummer er 192250133.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,400 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 000,00

Markedspakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 91 78 22 96 / morten.stene@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 14.01.2026

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid, rounded rectangle on the right side.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Gressvik torg 17, 1621 GRESSVIK
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 49, bnr. 135, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 Rapportdato: 29.09.2025 Oppdragsnr.: 18492-1296 Referansenummer: TE2590
Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437



Oppdragsnr.: 18492-1296

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 2 av 18

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. Bygningen 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsslag slik som garasje, bod, annekst, naast også videre • utvendige trapper • stamemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere 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 fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 18492-1296

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 3 av 18

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 gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 18492-1296

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 4 av 18

Beskrivelse av eiendommen

Ny oppusset leilighet på Gressvik torg i Fredrikstad.

Det er lav blokkbebyggelse med grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende tre panel.
Saltak tekket med betong stein.

Påkostninger.

Hele leiligheten er pusset opp i 2024/25
Nye overflater
Nytt kjøkken
Nytt bad/vaskerom
Oppgradert el anlegget.
Oppgradert vann og avløps anlegget
Nye vinduer og balkong dør.

TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Radon
Avløpsrør

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer satt inn nye i 2024 med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdør med malt dørblad og karm
Balkong dør byttet ut i 2024 med malt dørblad og karm.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Veranda på 16 kvm bygget med impregneret bjelkelag og gulv, malt rekkverk i tre.
Det er lagt nytt veranda gulv og hånd rekke i 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat.
Vegger og tak med malte overflater.
Nye gulv og ny overflate behandling på vegger og tak.

Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen

kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Dører med malt dørblad og karm byttet ut i 2025.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Flislagt og malt våtrom med gulv varme bygget nytt i 2025.
Badet har baderoms innredning med heldekkende porselens vask og speil over, dusj nisje, wc og vaskeroms innredningen med opplegg for vaskemaskin og nedfelt vaskekum i benkeplate.
Vegger i dusj nisje med fliser, vegger ellers med malte flater.
Slett malt himling.
Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist i dusj nisen.
Kravet på byggetids punktet var 25 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist på vaskeroms delen. Kravet på byggetids punktet var 25 mm.
Det er levert bilde dokumentasjon på membranen med mansjett under klemring.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.
Eier har ikke akseptert å bore hull i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning byttet ut i 2025 med slette fronter og benkeplater av laminat nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjølfrysenskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Integreert avtrekk i plate topp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Vannrør er byttet ut i forbindelse med nytt kjøkken og nytt bad.

Avløps rør i pvc utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Deler av avløps anlegget er skiftet ut i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Leiligheten luftes med å åpne vinduer og dør, mekanisk avtrekk fra

Beskrivelse av eiendommen

baderommet.

Det er andre regler i dag med hensyn til utskiftning av inneluft.

Boligen varmes opp i all hovedsak med elektrisk fyring.

V.V.Bereder byttet ut i 2025 på 200 liter stående på vaskeroms delen.

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

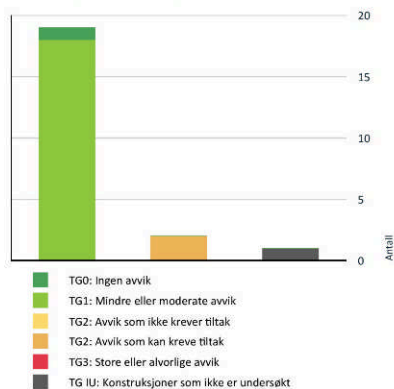
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er undersøkt i Fredrikstad kommunens digitale arkiv uten å finne tegninger på boligen.

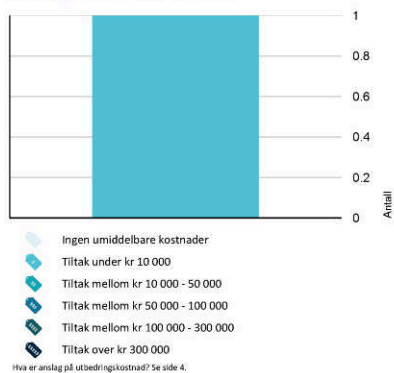
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hvis er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tiltagende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar

Opplysning fra Fredrikstad Kommune

Anvendelse
Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

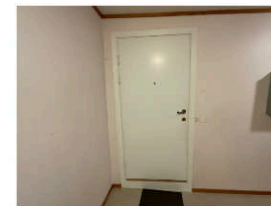
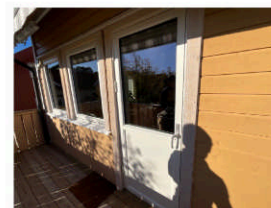
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer satt inn nye i 2024 med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

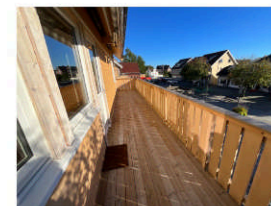
TG 1 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm
Balkong dør byttet ut i 2024 med malt dørblad og karm.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 16 kvm bygget med impregneret bjelkelag og gulv, malt rekkverk i tre.
Det er lagt nytt veranda gulv og håndrekk i 2024.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver med laminat.
Vegger og tak med malte overflater.
Nye gulver og ny overflate behandling på vegger og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Summen er satt av til måling av radon, ved forhøyet verdier er det ikke satt av penger til utbedring.

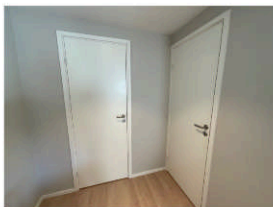
Høye verdier med radon gass er helseskadelig over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Innvendige dører

Dører med malt dørblad og karm byttet ut i 2025. Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

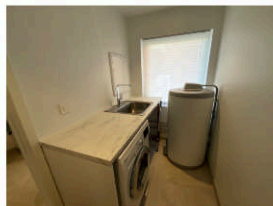
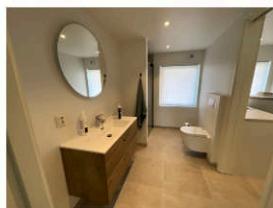


VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt og malt våtrom med gulv varme bygget nytt i 2025. Badet har baderoms innredning med heldekkende porselens vask og spill over, dusj nisje, wc og vaskeroms innredningen med opplegg for vaskemaskin og nedfelt vaskeskum i benkeplate. Baderommet er bygget i 2025 av eier som er Tømrer, det er levert tilfredsstillende dokumentasjon på våtrommet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger i dusj nisje med fliser, vegger ellers med malte flater. Slett malt himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist i dusj nisjen.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist på vaskeroms delen. Kravet på byggetids punktet var 25 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er levert bilde dokumentasjon på membranen med mansjett under klemring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eier har ikke akseptert å borre hull i vegg.

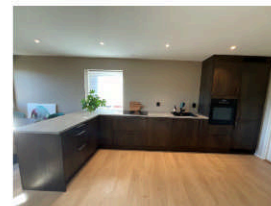
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning byttet ut i 2025 med slette fronter og benkeplater av laminat nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøp/fryseskap.

Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

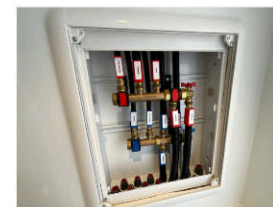
Integreert avtrekk i plate topp.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Rør i rør inspisert i vann skap. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert. Vannrør er byttet ut i forbindelse med nytt kjøkken og nytt bad.



TO 2 Avløpsrør

Avløps rør i pvc utførelse. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert. Deler av avløps anlegget er skiftet ut i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Avløps rør over 25 år med mer en halvparten av sin levetid passert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



10.1 Ventilasjon

Leiligheten luftes med å åpne vinduer og dør, mekanisk avtrekk fra baderommet.
Det er andre regler i dag med hensyn til utskifting av inneluft.

10.1 Varmesentral

Boligen varmes opp i all hovedsak med elektrisk fyring.

10.1 Varmtvannstank

V.V.Bereder byttet ut i 2025 på 200 liter stående på vaskeroms delen.



10.1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 elektroinstallatør.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Lagt varmekabel på bad/vaskerom, satt inn nytt sikrings skap og komplettert leiligheten.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Lagt varmekabel på bad/vaskerom, satt inn nytt sikrings skap og komplettert leiligheten.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



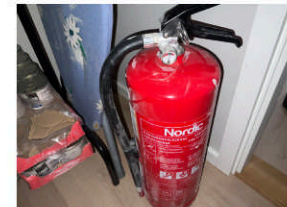
10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?



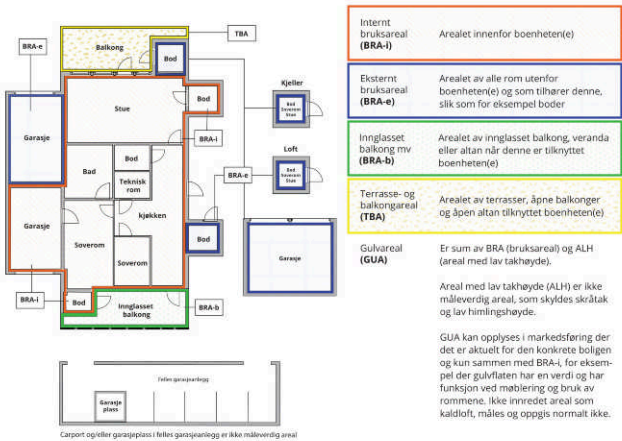
Arealer, byggetegninger og brannceller

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

Hva er bruksareal?
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Elendommens 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 elendommens 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 avdekket at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74			74	15
SUM	74				
SUM BRA	74				15

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er undersøkt i Fredrikstad kommunens digitale arkiv uten å finne tegninger på boligen.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?
☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har pusset opp leiligheten med nytt bad og kjøkken samt nye overflater.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	69	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Daniel Gjerløv	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	49	135		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Gressvik torg 17

Hjemmelshaver

Gjerløv Daniel, Fredrikstad Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Gressvik i Fredrikstad. Kort vei til det meste man trenger i hverdagen, og til elven og fine tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område og omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035. Formål: Flomfare, Urban, Bebyggelse og anlegg.
-Reguleringsplan 201 Gressvik sentrum syd. Formål Forretning.

Om tomten

Festet fellestomt som er opparbeidet med asfalterte adkomstveier. På Gressvik torg har man grønt arealer i form av beplantning. Det medfølger garasje i felles garasje rekke

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2025	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbeholdt eller uliktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportssammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåkingsmessig spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).

- **Utvudet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangssperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.venduo.no/TT2590>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Gressvik torg 17, 1621 GRESSVIK

14 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gressvik torg 17	Gressvik torg 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

10/10/2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det flint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10/10/2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Gjerløv, Daniel

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg har montert reisverket, støpt gulv og gipsset tak og vegger. Rør og monteringsarbeid (innredninger)iført av Thorvaldsen og Harlem rør As

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thorvaldsen og Harlem rør As

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg har iført membran og fliser

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert nye ferdigstadvinduer og tettet 1 balkongdør og 1 vindu på syd vegg og kledd igjen med nye kledning



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert komplett skjuvtanlegg på leilighet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Installatøren As

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Selvet bygget er skjevt. Leiligheten er rettet opp

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbygging av Gressvik torg ved siden av.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

To knirk ved stue, samt vært noe poppelyder i gulv. Forsvinner og kommer med luffuktighet.

Det er lagt strøm ut til yttervegg (vestvegg)hvis en vil montere varmepumpe.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95281045

Egenerklæringsskjema

Name

GJERLØV, Daniel

Date

2025-09-14

Identification

 bankID GJERLØV, Daniel

Egenerklæringsskjema

Signed by:

GJERLØV, Daniel

14/09-2025
12:55:49

BANKID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 49 Bnr.: 135 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse: Gressvik torg 17
Gatenr: 71235
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1621 GRESSVIK
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:01.09.2025 kl.
16.05

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

914970-1/86
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Uoppgitt
FREDRIKSTAD KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541

Rettighetshavere til festerett

2024/2097655-1/200
15.10.2024 14:14
OVERDRAGELSE AV
FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
GJERLØV DANIEL
F.NR: 1

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I
grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift
«Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som
er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det

samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.
Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive
avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1988/3181-46/86 25.03.1988 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 773
FESTETID: FREM TIL ÅR 2087
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
1990/7907-1/86 03.08.1990 ** NYE VILKÅR
ONSØY KOMMUNES
PANTERETT FOR SKYLDIG
FESTEAVG. BEGRENSES
TIL Å GJELDE INNTIL 3 ÅRS
SKYLDIG FESTEAVG.

Heftelser i festerett:

1988/3181-46/86 25.03.1988 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 773
FESTETID: FREM TIL ÅR 2087
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
1990/7907-1/86 03.08.1990 ** NYE VILKÅR
ONSØY KOMMUNES
PANTERETT FOR SKYLDIG
FESTEAVG. BEGRENSES
TIL Å GJELDE INNTIL 3 ÅRS
SKYLDIG FESTEAVG.

2024/2097656-1/200
15.10.2024 14:14

PANTEDOKUMENT

2025/163343-1/200 11.02.2025 **
21:00 GJELDER FFSTE
Beløp: NOK _
Panthaver: Berg Sparebank
ORG.NR: 937 885 288
ELEKTRONISK INNSENDT
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR:
PANTEDOKUMENT
2024/2097657-1

2024/2097657-1/200
15.10.2024 14:14 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK
Panthaver: EIKA
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servittut er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1988/5212-2/86 20.05.1988 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/131
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
3 SEKSJONER

2020/168631-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 49 BNR: 135
FNR: 0 SNR: 2

2024/699699-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 49 BNR: 135
FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250133
Vår referanse: 3820862/27009679
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 145

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5212	86	20.5.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	49	135	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

DAGBOKFØRT

20.05.88 05212

Begjæring om oppdeling av eiendom
til
Fredrikstad byrett

1. På festet grunn på eiendommen gnr. 49 bnr. 135 i Onsøy er under oppføring et kombinert bolig- og forretningsbygg i 3 etasjer. Første og annen etasje er forretningslokaler, mens tredje etasje er beboelsesleilighet.

Eiendommen begjæres oppdelt i 3 seksjoner, hvor hver bruksenhet utgjør en seksjon.

2. Hver seksjons sameiebrøk tilsvarer seksjonens andel av arealet.

3. Fordelingsliste:

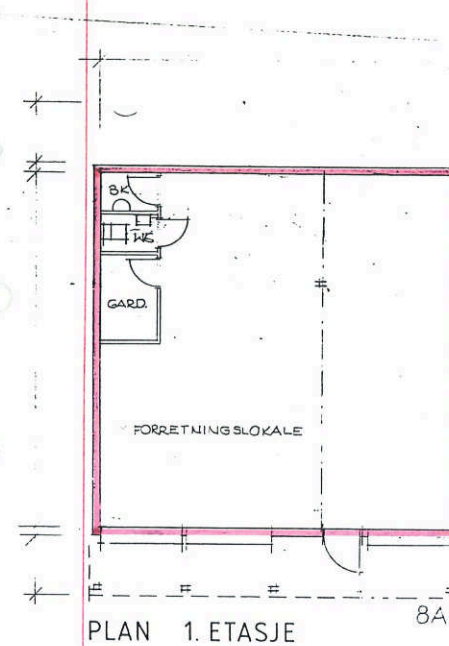
Seksjon nr.	Etasje	Sameiebrøk	Formål
1	1	46/131	Forretning
2	2	46/131	Forretning
3	3	39/131	Bolig

Dokument, 21 APR 1988

Kartlagt eiendom A/B

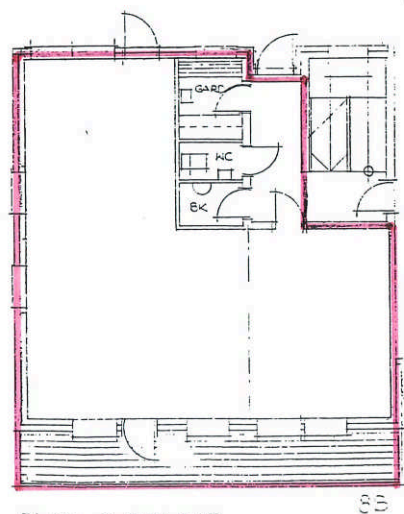
*[Signature]**[Signature]*

Bygningsklaring i byplanen



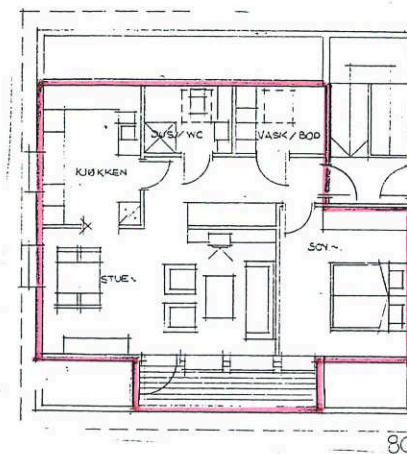
PLAN 1. ETASJE

Seksjon nr. 1

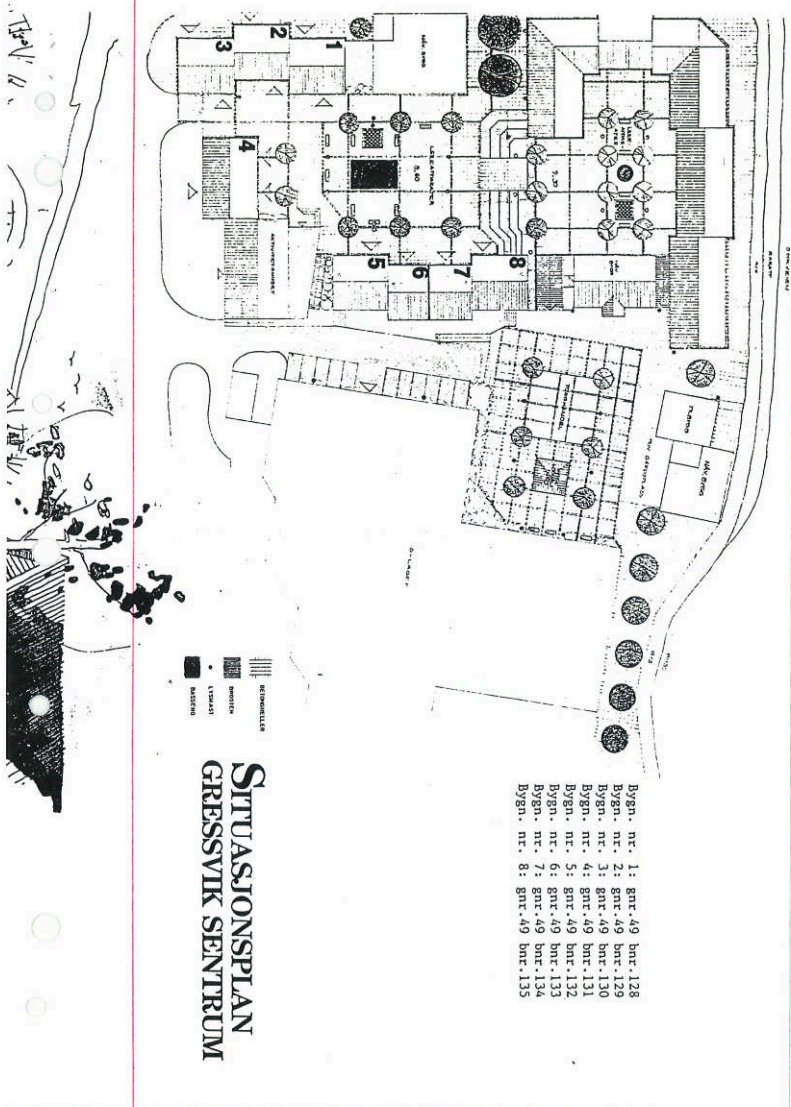


PLAN 2. ETASJE

Seksjon nr. 2



Seksjon nr. 3





STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250133
Vår referanse: 3820861/27009674
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 143

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3181	86	25.3.1988	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	49	128	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

FESTEKONTRAKT

DAGBOK FØRT

25.03.88 03181/86

FREDRIKSTAD BYRETT

- Onsøy kommune v/ Ordføreren,
a. eier av gnr. 49 bnr. 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 og 135
b. leier av gnr. bnr.
c. leier av tomt nr. av gnr. bnr.
i Onsøy kommune, erkjenner herved å ha bortleiet den nedenfor beskrevne tomt til
Kalahus Eiendom A/S
f.nr.
og etterkommende eiere av den på tomten til enhver tid stående bebyggelse til 2087
- Tomten skal benyttes til
oppføring av forretnings- og boligbebyggelse.

- Den er kartlagt ved oppmålingsforretning og er 322 m²
midlertidig
Den årlige grunnleie er kr. 772,80
som betales av leieren og etterkommende eiere av den på tomten stående bebyggelse, forskuddsvis
den 15.4, 15.10 hvert år, første gang ved kontraktens undertegning for tiden 15.4-15.10.88
- Festeavgiften (festeavgiftsgrunnlaget og festeavgiftsrenten) kan reguleres med minst 10 års mellomrom (regnet fra kontraktens inngåelse) i samsvar med beregningsregler og lovlig rente fastsatt i prisforskriftene.
- Bebyggelsen på tomten må ikke uten grunneierens tillatelse nedrives eller fjernes. Eieren er forpliktet til å holde den fullverdiforsikret. Leieren må ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse. For enhver bebyggelse kreves grunneierens godkjenning av tegning, dette gjelder også gjerdet. Festeren må eventuelt selv for egen regning besørge tomten inngjerdet og har plikt til å gjøre dette på forlangende herom fra grunneieren.
- Festeren er oppmerksom på at det kan hville tinglyste og utinglyste heftelser på festeretten. Onsøy kommune skal ikke ha noe ansvar for tilstedeværelse av slike i tilfelle de skulle berøre nærværende festeforhold. Festeren må selv sørge for de forskjellige rettighetshaveres eventuelle prioritetsville eller frafall av rettigheter for festeretten.

Signatur i hylpedok

- Den på tomten stående bebyggelse med festerett, mur- og nagelfaste innretninger — og i ildebranntilfelle dens assuransesum — skal med 1. prioritets pant tjene til sikkerhet for riktig betaling av grunnleien med renter og omkostninger. Motkrav som ikke er fastslått ved rettskraftig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfallede leie, uansett om motkravet begrunnes i forhold som henhører under festekontrakten. Betales ikke grunnleien til forfallsdag, svares 5% rente p.a. til betaling skjer, festeren plikter likeledes å betale enhver omkostning som er forbundet med eventuell inndrivelse. Videre har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom straks å stille den på tomten til enhver tid stående og herved pantsatte bebyggelse med leierett til auksjon for å søke dekning for grunnleien, omkostninger og renter.
- Festerens rett etter kontrakten er betinget av at grunnarbeidene på tomten blir påbegynt innen 1 — ett — år fra kontraktens inngåelse, at arbeidet med boligens fullføring pågår kontinuerlig og at boligen er fullført med ferdigattest etter bygningsloven innen 3 — tre — år fra byggetillatelse er meddelt av Onsøy bygningsråd. Oversittes noen av disse frister eller dispensasjon ikke blir gitt, har Onsøy kommune rett til å heve kontrakten. I så fall plikter fester å gi kommunen heftesfritt skjøte på festeretten med eventuelle tiltak og eventuell bebyggelse. Kommunen plikter å betale festeren verdien i handel ogandel av det som skal overtas. Fester plikter å betale stempel- og tinglysingsutgifter på overdragelsen. Oppgjør skjer kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser, unntatt for grunnleien.
- Festeren må tåle at det på hans tomt og også via bebyggelsen på den, vederlagsfritt føres og has i drift anlegg for offentlig vann, kloakk, telefon, sterkstrøm — høy og lavspent — og svakstrøm til bebyggelsen på tomten og på andre tomter eller eiendommer. Når de respektive instanser for de nevnte anlegg finner det nødvendig å føre anlegg over tomten, blir anleggene i hvert enkelt tilfelle å bygge etter de planer vedkommende instans har bestemt. Telefon og sterkstrømsanleggene utføres etter et av følgende alternativer: a) jordkabelanlegg med tilhørende fordelingskapp b) luftledninger med tilhørende stolper, stag og barduner. Televerket/el.verket har for henholdsvis telefon- og sterkstrømsanleggene drift og vedlikehold av anleggene frem til husvegg, og skal som følge herav til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta nødvendige tilsyn og arbeide med anleggene for vedlikehold, reparasjon, utskiftning m.v. Trasér for ledningsanlegg må ikke bebygges eller belæres med faste anlegg eller innretninger.
Vedkommende instans er i samsvar med vanlige erstatningsregler ansvarlig for skader som påføres tomten ved bruk av rettigheter i dette nummer. Primært skal tomten så vidt mulig settes i samme stand som før arbeidets start.
Festeren har ikke rett til å parkere større yrkeskjøretøyer, eksempelvis dieseldrevne lastebiler, på egen tomt eller andre fellesarealer enn dem som er spesielt avsatt til dette formål.
- Festeren har ansvaret for at:
— tomtens grensemærker sikres så snart den er overtatt og at kommunens utlegg ved eventuell ny oppmerking av tapte grensemærker av festeren refunderes kommunen etter regning.
— bebyggelse, inngjerding, tomtopparbeidelse og andre tekniske arbeider foretas etter Onsøy bygningsråds bestemmelser.
— det opparbeides og vedlikeholdes avkjørsel og adkomstvei etter kommunens retningslinjer fra til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal bebytte samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan, vedtekter eller Onsøy kommune til enhver tid påbyr det. Avkjørselen må bygges etter Onsøy ingeniørvesens anvisning.
— vann- og kloakkledninger legges og tilknyttes etter Onsøy ingeniørvesens anvisning etter utgående skriftlig anmodning fra festeren om slik anvisning, det samme gjelder senere endringer.
— naturlig vanninnslag, vannavløp eller vannvei i terrenget får gå som tidligere så lenge ikke spesielt overvannsavløp anvises, eller pålegg om endring gis av Onsøy ingeniørvesen.
— eventuelt gjerdet som søkes satt opp mot kommunens friareal, mot åpne plasser o.l. bekostes og holdes vedlike av ham. Bygningsrådets tillatelse til gjerdets oppføring må innhentes av festeren, likedan godkjenningen av gjerdet.

11. Festeren har ikke rett til på noen måte å overdra festeretten helt eller delvis til andres utnyttelse uten i forbindelse med samtidig salg eller overdragelse på annen måte av bebyggelse på tomt.
12. Skulle noe av det areal som på reguleringsplan er utlagt til friareal, åpne plasser e.l. i fremtiden bli regulert til annet formål, skal gjennomføring av slik regulering kunne skje uhindret av nærværende avtale.
13. I kommunale boligfelt kan det være opprettet eller kan det bli aktuelt å opprette velforening for samtlige beboere i feltet. Avgjørelse om dette kan tas av Onsøy kommune. Festeren forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt til å bli medlem av slik velforening. Velforeningen skal ha som hovedformål å ivareta de felles interessene for dem som har kjøpt eller festet boligomt i feltet. Blant velforeningens plikter inngår drift og vedlikehold av fellesanlegg og felles utearealer som ikke naturlig inngår som del av offentlig vei. Vedtektene for foreningen fastsettes av Onsøy kommune eventuelt etter forslag fra den stiftede forening. Endringer av vedtektene blir kun gyldige med Onsøy kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas bl.a. bestemmelse om betaling av medlemskontingent og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.
14. I tillegg til de plikter festeren har ifølge denne avtale, plikter han å følge reguleringsbestemmelsene og eventuelle vedtekter vedkommende det område tomt ligger i, slik disse til enhver tid lyder.
15. De omkostninger som foranlediges ved at grunneieren møter eller lar avgi møte ved auksjon som forlanges av de øvrige panthaverne eller andre rettighetshavere, utredes av leieren.
16. Leieren betaler enhver omkostning som påløper i anledning opprettelse av denne kontrakt, bl.a. utgifter til stempel, tinglysing, kartforretning, konsesjon samt grunneierens utgifter til juridisk bistand i anledning kontraktens opprettelse. Omkostningene forfaller til betaling ved kontraktens inngåelse etter oppgave fra bortfester, eventuelt etter å konto krav, med endelig oppgjør for tinglysingen.
17. Enhver tvist som oppstår mellom partene i anledning denne avtale avgjøres av en voldgiftsdomstol på 3 menn, oppnevnt av Fredrikstad Byrett. Samtidig oppnevnes rettens formann. Denne skal være dommer, praktiserende advokat eller lensmann i Fredrikstaddistriktet. Rettergangslovens kap. 32 gjelder for behandlingen. Voldgiftsrettens avgjørelse er endelig. Domstolen fastsetter selv sin godtgjørelse, den av partene som begjærer voldgiftsrett er ansvarlig overfor voldgiftsdomstolen for betalingen til den, derunder mulig forskuddsbetaling den måtte kreve for å påta seg oppgaven. Innbyrdes bæres omkostningene med en 1/2-part — en halvpart — på hver part. Ingen av dem kan kreve av den annen part dekning av omkostninger til eventuell juridisk bistand. Voldgiftsrettens avgjørelse er endelig.
18. Lov om tomtefeste av 30/5 1975 nr. 20 gjelder forøvrig for kontrakten i den utstrekning ikke noe annet er lovlig avtalt i den.

Særskilte bestemmelser:

Eiendommen er ubebygd og skal benyttes til oppføring av forretnings- og boligbygg, i samsvar med endelig godkjent reguleringsplan. Hver av de 8 planlagte bygninger skal seksjoneres og grunnleien skal påhvile hver seksjon i henhold til sameiebrøken sett i forhold til det totale tomtareal, etter at seksjonering er gjennomført og tinglyst.

Kontrakten er utferdiget i 2 — to — eksemplar, Onsøy kommune og festeren har hvert sitt.

Onsøy, den 22. mars 1988.

ONSØY KOMMUNE

Ordfører

pr. Kaldun Eiendom
Fester

Undertegnede attesterer herved at
har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

Onsøy, d.u.s.

Født:
Adr.:

Født: K. SKEDSMO
Adr.: ADVOKAT



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 49	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Gressvik torg 17 ▼		
Areal:	ca. 101.3	m² *	
Antall boenheter:	1		

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 plandokumentet.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
201 Gressvik Sentrum syd	120 - Forretning	april 23, 1985
Reguleringsbestemmelser: Regbest201_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 02.09.2025

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gressvik torg 17, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/135/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gressvik torg 17, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/135/0/2

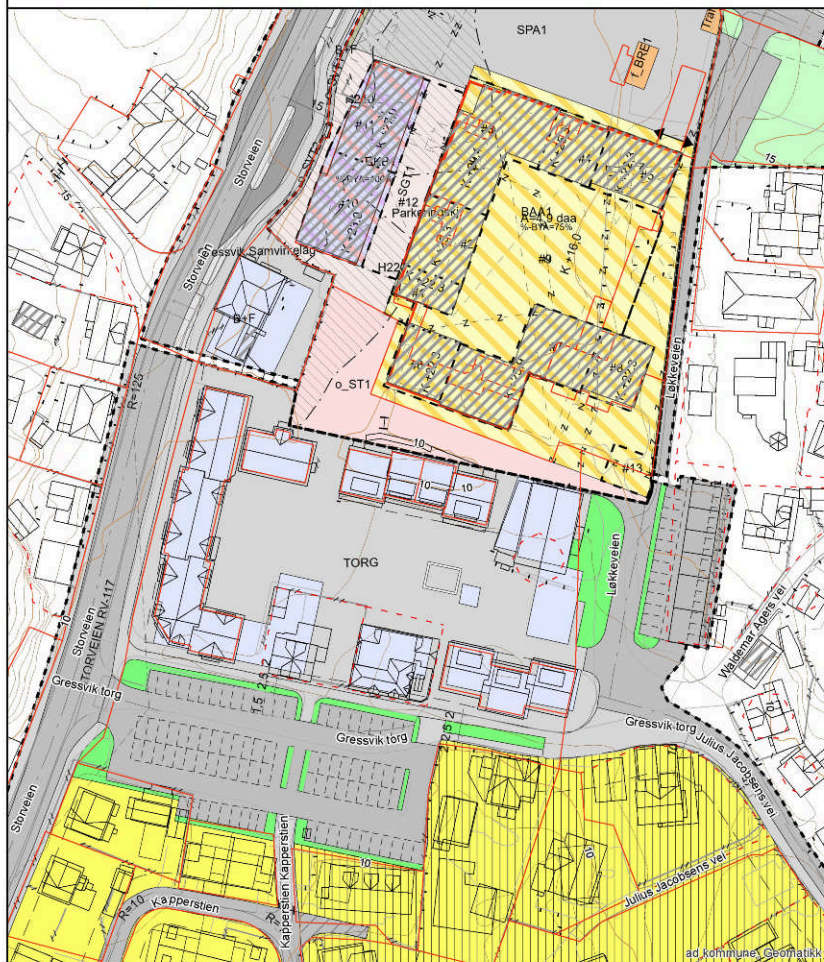
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01



Planident: 201
Ikrafttredelsesdato: 23.4.1985
Plannavn: Gressvik Sentrum syd

Datkilde: 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.



Plan nr.: 201

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRESSVIK SENTRUM.

Generelle bestemmelser.

- § 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i målestokk 1:500. Datert 15.02.80, sist revidert 23.03.83.
- § 2. Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og høyder.
- § 3. Alle bygninger som oppføres skal i form, dimensjon, farge og materialbruk tilpasses strøkets bebyggelse og strøkets karakter.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR FORRETNINGSOMRÅDET.

- § 4. Alle nybygg i forretningsområdet skal være i 2. etasjer. 2. etasje kan tillates disponert til bolig.
- § 5. Det forutsettes at det i Storveien ved henholdsvis forretningsområdets nordlige og sydlige grense anlegges fysiske fartsdempere.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDET.

- § 6. Alle nybygg i boligområdet skal være 1 1/2 etasje. Dersom forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate at bygninger oppføres 1. etasje.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDE.

- § 7 Området som er vist med vertikal skravur på reguleringskartet, er regulert til spesialområde bevaring etter bygningslovens § 25.6. Tilleggsbestemmelsene gjelder for dette området.
- § 8. Formålet med reguleringen er å bevare den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelse i området og områdets særpregede bygningsmiljø.
- § 9. Eksisterende bygninger innen området tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.
- § 10. Bygningsrådet skal nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan settes i stand med akseptable kostnader.

- § 11. Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter med hensyn til former, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det, skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.
- § 12. Bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal ved istandsetting, ominnredning og påbygging, opprettholde sin opprinnelige karakter eller tilbakeføres til sitt tidligere utseende med hensyn til dimensjon, materialbruk takform, fasader, vindusutforming og farger.
13. Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til former, materialer, detaljer, farger og annet som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det, skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelsen.
- § 14. Eksisterende trær og grøntanlegg skal som regel bevares.
- § 15. Alle anmeldelsespliktige byggesaker i området skal forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse. Ved uenighet mellom kommunen og Fylkeskonservatoren skal saken forelegges Riksantikvaren til uttalelse.
- § 16. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor bygningsloven med forskrifter.

Stadfestet: 23. april 1985

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 49/135/0/2

Eierrepresentant: Gjerløv Daniel

Regningsmottaker: Gjerløv Daniel

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	49	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	135	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6507689	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner		69

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver
GJERLØV DANIEL	Gressvik torg 17	1621 GRESSVIK	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
80 GRUNNLEIE BOLIG	657,00 k4	kr 1,00	01.10.2025	1/1	0	kr 657,00
60 ESkatt Bolig	771 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 2 467,00
1103 RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.10.2025	1/4	0	kr 1 767,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 6 861,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
						kr 18 895,00

Fredrikstad, 09.09.2025

Til informasjon!

Eiendom: Gressvik torg 17 (H-02-02)

Gnr.: 49
Bnr.: 135
Fnr.: 0
Snr.: 2

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. september 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 49 Bruksnr.: 135 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 2
Adresse: Gressvik torg 17, 1621 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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 49 / 135 / 0 / 2

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 tommes 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 brenselstanker 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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid



Adresse: Gressvik torg 17, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/135/0/2

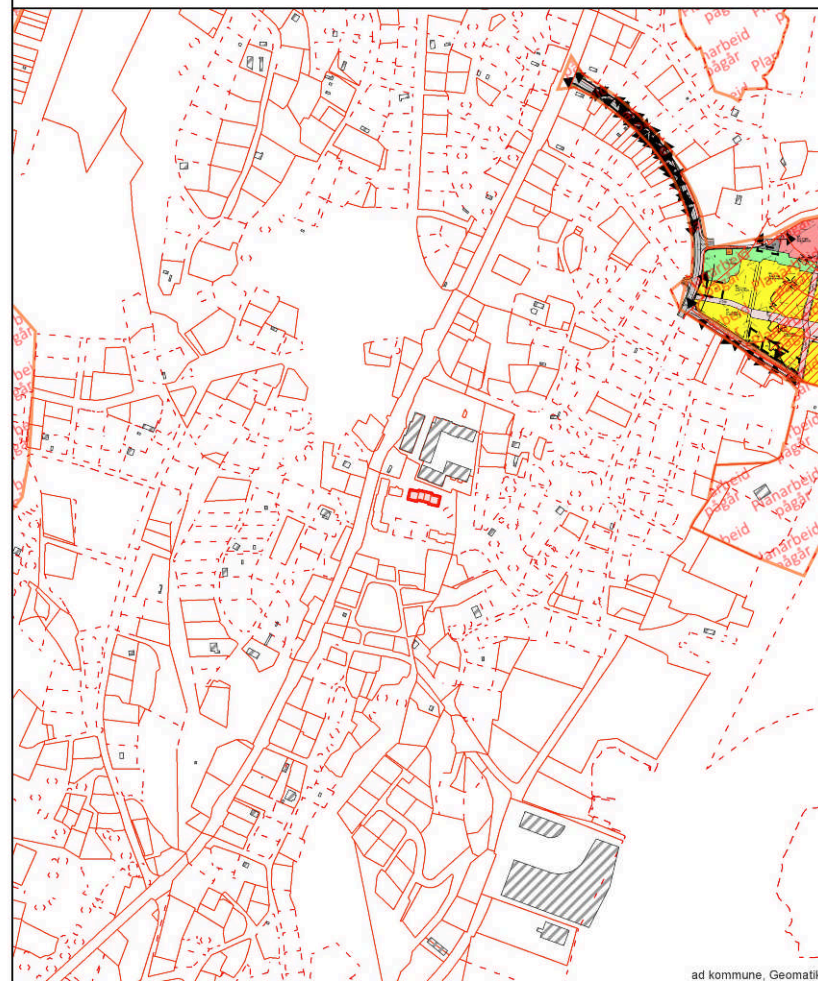
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-01

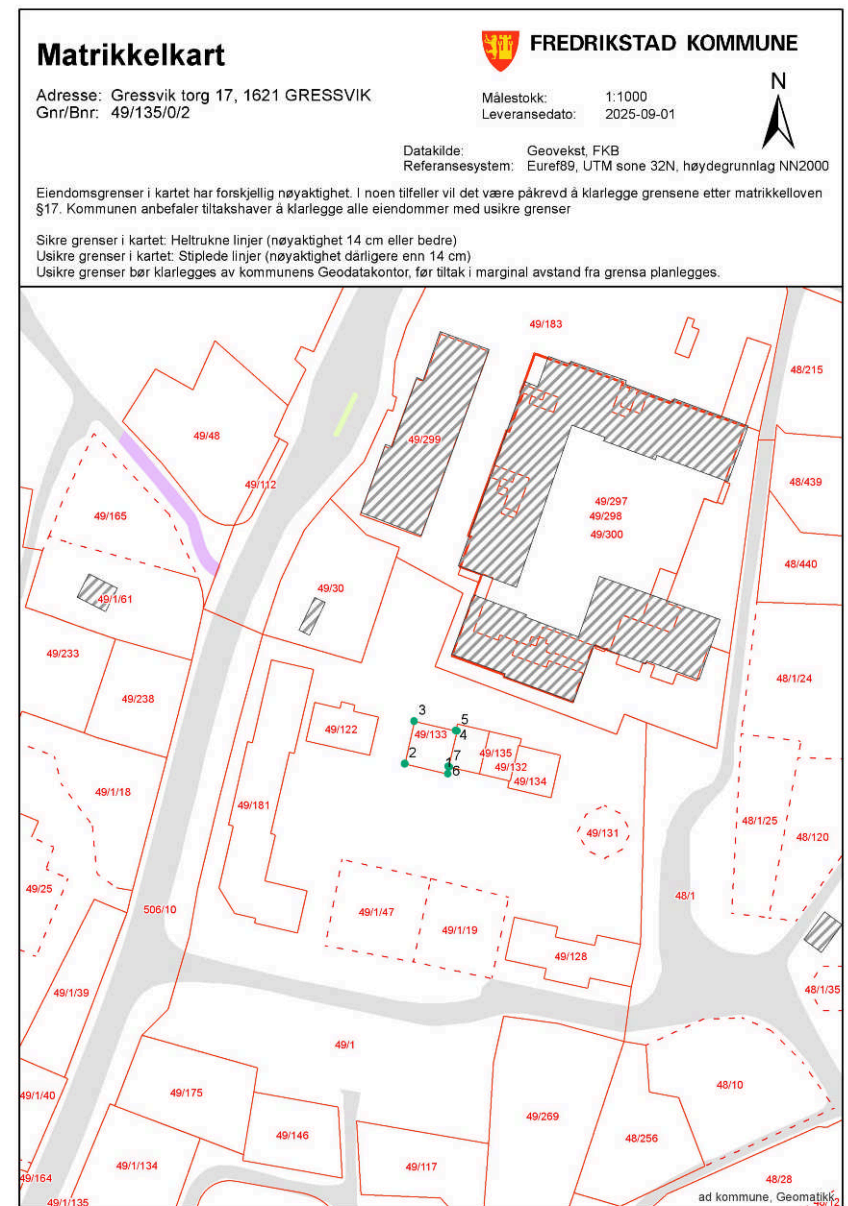


Planident:
Plannavn:

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

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





Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.9.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm)	Arealmerkeid	Koordinatsystem
101,3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Node	Dist	Grensemerke nedbatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpekategori	Målemerkeid	Nøyaktighet i cm	Række
1	6565967.50677	608755.038146	Ikke spesifisert	10.23	Hjørneme	Totaltasjon	14	0	
2	6565969.63964	608773.083266	Ikke spesifisert	10.07	Hjørneme	Totaltasjon	14	0	
3	6565969.60389	608775.297706	Ikke spesifisert	9.76	Hjørneme	Totaltasjon	14	0	
4	6565967.46103	608754.807464	Ikke spesifisert	0.27	Hjørneme	Totaltasjon	14	0	
5	6565967.41479	608755.07436	Ikke spesifisert	6.47	Linemark	Totaltasjon	14	0	
6	6565969.17259	608753.148743	Ikke spesifisert	0.27	Linemark	Totaltasjon	14	0	
7	6565969.10545	608753.405685	Ikke spesifisert	1.64	Hjørneme	Totaltasjon	14	0	

side: 1



Matrikkelrapport
Seksjon 3107-49/135/0/2

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-49/135/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.05.1988	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.10.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
DANIEL GJERLØV		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing 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	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerkna

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6507689	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 6507689: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	538.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	335.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	873.0
Avlep		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.02.1989	01.02.1989
IG - Igangsettingstillatelse	15.06.1989	15.06.1989
TB - Tatt i bruk	15.10.1989	15.10.1989
EB - Endre bygningsdata	06.01.2023	06.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	69.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	322.0	0.0	322.0	0.0
H03	4	216.0	13.0	229.0	0.0
H01	0	0.0	322.0	322.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gressvik torg	17		1621 GRESSVIK

Kalahus Næringsbygg A/S
Pancovn. 16

1620 GRESSVIK

KOPI

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
27. mars 1990

Arbeidssted	Gnr. 49, bnr. 135, Gressvik Torg 17 2. etg.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Forretning- kontor og boligbygg
Byggherre	Kalahus Næringsbygg A/S
Byggemelder	Den samme
Ansvarshavende	Tore Karlén, Kalahus Næringsbygg A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Leiligheten er ferdig og tillates tatt i bruk.

Gressvik, den 29. mars 1990

Roar Hovde *Oddvar Nilsen*
Roar Hovde Oddvar Nilsen
bygn.sjef bygn.kontr.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

KOPI

Kalahus Næringsbygg A/S
Pancovn. 16

1620 GRESSVIK

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
12. des. 1989

Arbeidssted	Gnr. 49, bnr. 132 Hus 5 - 8
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Leilighet av tre
Byggherre	Kalahus Næringsbygg A/S
Byggemelder	Tom Romberg
Ansvarshavende	Tore Karlén c/ Kalahus Næringsbygg A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Leilighet nr. 5 i 3. etg.

1. Rökvarsler mangler. Den monteres ved soverommet.
2. Det monteres brannstige fra leiligheten.

Arbeidet utføres omgående.

Gressvik, den 14. des. 1989

Roar Hovde *Oddvar Nilsen*
Roar Hovde Oddvar Nilsen
bygn.sjef bygn.kontr.

SAMEIET GRESSVIK TORG 1

REGNSKAP 2024

INNTEKTER

			Herav garasjer
Husleieinntekter	Kr.	144 000,00	
"Garasje"inntekter	Kr.	8 000,00	8 000,00
Renteinntekter	Kr.	13 927,06	
SUM INNTEKTER	Kr.	165 927,06	8 000,00

KOSTNADER

Strøm (lys, ganger)	Kr.	4 421,52	
Forsikring (boliger/garasjer)	Kr.	81 552,00	1 778,00
Bankgebyrer	Kr.	1 012,00	
Godtgjørelse formann 2023#	Kr.	5 000,00	
Godtgjørelse regnskapsføring 2023#	Kr.	5 000,00	
Vedlikeholdskostnader (maling / rep. bygninger)	Kr.		
Vedlikeholdskostnader leiligheter (lamper o.a)	Kr.	3 984,38	
Ørekorrr. bank	Kr.	0,02	
SUM KOSTNADER	Kr.	100 969,92	1 778,00

ÅRSRESULTAT	Kr.	64 957,14	6 222,00
--------------------	------------	------------------	-----------------

Skyldige godtgjørelser for 2024, vil bli utbetalt i 2025.

			Herav garasjer
Bankinnskudd pr. 31.12.24 (konto 1121.20.15875)	Kr.	87 437,34	
Vedlikeholdskonto pr. 31.12.24 (konto 1121.54.52729)	Kr.	446 271,09	16 313,64
SUM INNSKUDD	Kr.	533 708,43	16 313,64

** "Vedlikeholdsfond" garasjer 01.01.24	Kr.	10 091,64
Innbetalinger 2024	Kr.	8 000,00
Kostnader 2024 (forsikring)	Kr.	-1 778,00
"Vedlikeholdsfond" garasjer 31.12.24	Kr.	16 313,64

Gressvik

4/2/25

Formann

DNB

Sameiet Gressvik Torg I
c/o Unni Christensen
Storveien 123 A
1621 GRESSVIK

Arsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer	Saldo *	Skattepliktig rente *	Renter godskrevet
1121.20.15875 Bedriftskonto	87.437,34	0,00	0,00
SUM	87.437,34	0,00	0,00

DNB

Sameiet Gressvik Torg I
c/o Unni Christensen
Storveien 123 A
1621 GRESSVIK

Arsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer	Saldo *	Skattepliktig rente *	Renter godskrevet
1121.54.52729 Plasseringskonto	446.271,09	13.927,06	13.927,06
SUM	446.271,09	13.927,06	13.927,06

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone. Arsoppaaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av

Sameiet Gressvik Torg 1

Referat fra Årsmøtet 10 April 2025

Til stede: Ane Rudi Larsen, Jeanette Kristiansen, Reidun Waage Hermansen, Thomas Thorbjørnsen, Daniel Gjerløv, Vibeke Larsen, Svein Utter

Ikke til stede: Kate Simonsen, Marianne Schefte-Nilsen, Erlend Løchen, Monica Kallum

Sak 1: Gjennomgang av regnskap ved Svein

Svein gikk gjennom regnskapet, det var ingen kommentarer. Årsmøtet godkjente regnskapet.

Sak 2: Valg av styre

Til nytt styre ble følgende enstemmig valgt.

- Leder Jeanette Kristiansen
- Styremedlemmer Vibeke Larsen og Svein Utter

Sak 3: Fastsetting av husleie for 2025

Årsmøtet bestemte at Leilighetene skal betale Kr 16000 for hovedbygget og Kr 1000 for garasjene. Totalt Kr 17 000

Butikkene skal betale Kr 16 000 pr eierseksjon


Svein Utter

Referent

Annet vi snakket om som ikke er omfattet av Årsmøtet.

Det ble snakket om maling, skifte av farge, samt at Ane hadde en dialog med utbygger av Gressvik Torg og de to andre sameiene. Svein fremla prisoverslag fra byggmester når det gjelder reparasjoner og malermester på maling av vårt bygg.

Nyttig info:

Vårt organisasjonsnummer er 916 027 095

Bankkonto i DNB er 1121.20.15875

Vårt avtalenummer i Tryg Forsikring er 2387213

Malingen på bygget pr April 2025 er Jotun Optimal Fargekode 1363/ S2030-Y30R

Sameiet Gressvik Torg 1

Referat fra Årsmøtet 10 April 2025

Til stede: Ane Rudi Larsen, Jeanette Kristiansen, Reidun Waage Hermansen, Thomas Thorbjørnsen, Daniel Gjerløv, Vibeke Larsen, Svein Utter

Ikke til stede: Kate Simonsen, Marianne Schefte-Nilsen, Erlend Løchen, Monica Kallum

Sak 1: Gjennomgang av regnskap ved Svein

Svein gikk gjennom regnskapet, det var ingen kommentarer. Årsmøtet godkjente regnskapet.

Sak 2: Valg av styre

Til nytt styre ble følgende enstemmig valgt.

- Leder Jeanette Kristiansen
- Styremedlemmer Vibeke Larsen og Svein Utter

Sak 3: Fastsetting av husleie for 2025

Årsmøtet bestemte at Leilighetene skal betale Kr 16000 for hovedbygget og Kr 1000 for garasjene. Totalt Kr 17 000

Butikkene skal betale Kr 16 000 pr eierseksjon

Svein Utter

Referent

Annet vi snakket om som ikke er omfattet av årsmøtet.

Det ble snakket om maling, skifte av farge, samt at Ane hadde en dialog med utbygger av Gressvik Torg og de to andre sameiene. Svein fremla prisoverslag fra byggmester når det gjelder reparasjoner og malermester på maling av vårt bygg.

Nyttig info:

Vårt organisasjonsnummer er 916 027 095

Bankkonto i DNB er 1121.20.15875

Vårt avtalenummer i Tryg Forsikring er 2387213

Malingen på bygget pr April 2025 er Jotun Optimal Fargekode 1363/ S2030-Y30R



Forsikringsavtale med forsikringsbevis

Viktig informasjon

Oversikt

Spesifikasjon

Trenger du hjelp? Gå til tryg.no eller ring oss på 915 04040

Det handler om å være trygg



Tryg Forsikring | Folke Bernadottestvei 50 | Postboks 7070 | NO-5020 Bergen | 915 04040 | www.tryg.no | Foretaksregisteret | NO 989 563 521 MVA
Filial av Tryg Forsikring A/S | Erhvervsstyrelsen | CVR-nr. 24260666 | Klausdalsbrovej 601 | DK 2750 Ballerup | Danmark

Forsikringsbevis | Viktig informasjon

Viktig informasjon

Les nøye gjennom denne delen av forsikringsavtalen som inneholder viktige opplysninger om forsikringsavtalen.

1. Sjekk at alt stemmer

Forsikringsbeviset er en bekreftelse på avtalen som er inngått, og er basert på de opplysningene som vi har mottatt fra dere. Det er derfor viktig at dere kontrollerer at innholdet er riktig. Er noe uklart, uteglemt eller feil, må dere kontakte oss så snart som mulig.

2. Husk å melde fra om endringer

Prisen på forsikringen er beregnet ut fra de opplysningene som dere har gitt. Det er derfor viktig at dere melder fra til oss om endringer som kan ha betydning for forsikringene. Hvis det er gjort endringer som vi ikke er kjent med, og det skjer en skade, kan erstatningen bli redusert eller falle bort.

3. Slik er forsikringsavtalen bygget opp

Forsikringsavtalen består av

- Forsikringsbevis
- Forsikringsvilkår

Det er viktig at dere leser både forsikringsbevis og vilkår når dere skal gå gjennom forsikringsavtalen. I tillegg til de enkelte forsikringsvilkårene gjelder Generelle vilkår BGE90080. Forsikringsbeviset gjelder foran forsikringsvilkårene.

4. Kunde- og forbrukerinformasjon

Kunde- og forbrukerinformasjon, vilkår og produktsammendrag (IPID) er tilgjengelig på Tryg.no. Se www.tryg.no/bedrift/kunde-og-forbrukerinformasjon.

5. Elektronisk kommunikasjon

Tryg benytter elektronisk kommunikasjon. Informasjon om hva dette innebærer finner du på Tryg.no. Se www.tryg.no/bedrift/kunde-og-forbrukerinformasjon.

Hvis du ønsker å reservere deg mot elektronisk kommunikasjon kan du kontakte vårt kundesenter på telefon 915 04040.

6. Lovgivning

Norsk lovgivning gjelder hvis ikke annet er avtalt. Lov om forsikringsavtaler av 16. juni 1989 gjelder hvis ikke annet er uttrykkelig bestemt i forsikringsavtalen.

7. Persondatapolitikk

Tryg behandler alle personopplysninger i overensstemmelse med Personopplysningsloven og bestemmelser om taushetsplikt. Husk at det ikke må sendes sensitive personopplysninger per e-post eller ved annen digital kommunikasjon. Les mer på tryg.no/sikkerhet-og-personvern.

8. Pass på at bedriften følger sikkerhetsforskriftene

Vær oppmerksom på at forsikringsbeviset inneholder sikkerhetsforskrifter som sier hva bedriften selv skal gjøre for å begrense eller forebygge skader. Hvis disse ikke overholdes, kan erstatningen bli redusert eller falle bort. Hvis det i forsikringsbeviset er henvisning til sikkerhetsforskrifter som er gitt av andre, kan du få disse ved å kontakte oss.

FN's forretningsprinsipper

I Tryg forventer vi at våre bedriftskunder overholder forretningsprinsippene som er beskrevet i FN Global Compacts ti prinsipper. Det betyr at vi forventer at virksomhetene respekterer menneskerettighetene, opprettholder ordentlige arbeidsforhold, arbeider for å minimere negativ miljøpåvirkning og for å motarbeide alle former for korrupsjon. Les mer på nettstedet <https://globalcompact.no/un-global-compact-10-prinsipper-for-ansvarlig-naeringsliv/>.

9. Melding om forsikringstilfelle

Er forsikringstilfelle inntruffet, skal sikrede eller enhver som mener å ha et krav mot selskapet, uten ugrunnet opphold melde fra til selskapet. Se FAL paragrafene 4-10 (3) og 13-11 (1). Sikrede eller den som i ulykkes-, eller sykeforsikring har rett til erstatning, mister retten dersom kravet ikke er meldt til selskapet innen ett år etter at den berettigede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet. Se FAL paragrafene 8-5 og 18-5.

10. Et sentralt skaderegister

Alle skader som blir meldt til et forsikringselskap, registreres i Sentralt skaderegister (FOSS). Formålet med registreringen er å forhindre forsikringssvindel og sikre ensartet risikobedømmelse.

Ved registrering av skade får forsikringsselskapet automatisk en oversikt over alle skader som er meldt til registeret på samme kunde. Opplysningene er kun tilgjengelig for forsikringsselskapene, og bare i forbindelse med registrering av skade. Registrerte opplysninger slettes etter 10 år.

Dere har rett til innsyn i de registrerte opplysningene. Krav om innsyn skal sendes:

Finans Norge (FNO)
Postboks 2473 Solli
0202 Oslo

Avtalenummer 2387213

Side 2 av 5

11. Gebyr for uforsikret kjøretøy

I henhold til bilansvarslova skal alle registreringspliktige kjøretøy være ansvarsforsikret. Vær oppmerksom på at dersom forsikringsavtalen utgår vil ansvarsforsikringen slettes i Motorvognregisteret. Kjøretøyet vil da fremstå som uforsikret. Dette kan medføre at gebyr for uforsikret kjøretøy påløper. Se TFF.no. Statens vegvesen utsteder begjæring om inndragelse av kjennemerker. Det er derfor viktig at forsikringsavtalen betales innen betalingsfrist. Er et kjøretøy solgt, stjålet, avregistrert eller vraket må dette meldes til Statens vegvesen.

12. Fullmakt til å avslutte forsikringen

Behovet for forsikring opphører når det, i det sentrale motorvognregister, fremkommer at kjøretøyet er avregistrert, solgt, vraket eller stjålet. Ved aksept av denne avtalen gir forsikringstaker derfor selskapet fullmakt til å avslutte forsikringen på kjøretøyet på vegne av forsikringstaker i disse tilfellene.

13. Rett til å klage

Vi vil gjøre vårt beste for at bedriften skal bli fornøyd hos oss. Dere kan klage på forsikringen, på avgjørelse i skadesak eller en levert tjeneste. Hvis bedriften mener vi har begått en feil eller dere er uenig i vår avgjørelse, kan dere klage til Kvalitetsavdelingen som er vår interne klageordning. Klager kan meldes elektronisk på www.tryg.no/meld-skade/klagemuligheter.

Dere har også rett til å klage til Finansklagenemnda, som er et uavhengig og eksternt klageorgan.

Adressen til Kvalitetsavdelingen er:
Tryg Forsikring v/ Kvalitetsavdelingen
Postboks 7070
5020 Bergen
E-post: kvalitet@tryg.no

Adressen til Finansklagenemnda er:
Finansklagenemnda
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo

Oversikt

SAMEIET GRESSVIK TORG I
C/O UNNI CHRISTENSEN
STORVEIEN 123 A
1621 GRESSVIK

Avtalenr: **2387213**
Utstedt dato: **05.12.2023**
Gjelder fra: **09.01.2024**
Gjelder til: **08.01.2025**

Her er en samlet oversikt over de forsikringene som finnes på bedriftens forsikringsavtale. Hvilke forsikringer som er tegnet for hvert forsikringssted vises i Forsikringsbevis/Spesifikasjon.

Forsikring		Pris
Boligselskapforsikring	Gressvik Torg 1, 3, 5 og 7, 1621 GRESSVIK	78 454
Grunnpremie		590
Samlet pris for naturskade		2 462
Totalt for forsikringsperioden		81 506

Alle beløp er oppgitt i kroner. Dersom det er gjort avtale om å dele opp betalingen, forfaller grunnpremien i sin helhet ved første innbetaling.

Ved spørsmål, vennligst kontakt Tryg Kundeservice tlf. 55 17 18 18.

Spesifikasjon

Avtalenr

Forsikringstaker

2387213

SAMEIET GRESSVIK TORG I

Utstedt dato:

Gjelder fra:

Gjelder til:

05.12.2023

09.01.2024

08.01.2025

Forsikringssted: Gressvik Torg 1, 3, 5 og 7
1621 GRESSVIK

GNR 49 BNR 128

Boligselskapforsikring - Vilkår BBRIT101

Sikkerhetsforskrift FB020.

Virksomhet

Egenandel

Areal i kvm

Brannalarm uten varsling

Beskrivelse av bygn

Byggeår

Antall boenheter

Boligbyggelag

10 000

Boligblokk frittliggende> 4 boenhete 547 kvm.
Butikk 291 kvm.

Gressvik Torg 1, 3, 5 og 7

1989

6

Dekning	Vilkår	Sikkerhetsforskrift	Forsikringssum
Bygning fullverdi	BBRIT224		35 177 688
Pris			78 454
Samlet pris for naturskade			2 462

Sameiet Gressvik Torg

årsmøte 2025

Til årsmøtet møtte 3 sameiere, Vibeke Larsen, Daniel Gjerløv og Svein Utter.

Med dette fremmøte ble vi enige om av vi ikke var beslutningsdyktige.

Nytt årsmøte er berammet til Torsdag 10 April kl 1830.

Agenda er den samme som tidligere tilsendt.

Jeg forventer at samtlige sameiere møter.

Sameiet Gressvik Torg

Agenda til årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes torsdag 20 mars kl 17:30 i lokalene til «Gressvik Elektriske AS», Nordkilen 4, 1621 Gressvik.

Jan Hansen og Unni Christensen har solgt og har forlatt styret.

Kate Simonsen, Ane Rudi Larsen og Marianne Schefte-Nilsen har meldt forfall.

Det er ikke meldt inn noen saker til behandling.

Agenda

1. Gjennomgang av regnskap
2. Valg av nytt styre. Ane Rudi Larsen har foreslått Vibeke Larsen og Daniel Gjerløv til styret. Ingen andre forslag har kommet inn.
3. Budsjett . Det er ikke utarbeidet noe budsjett for 2025
4. Fastsetting av husleie for 2023.

Kopi av Regnskap, årsoppgave fra Bank og forsikringer vil være tilgjengelig på årsmøtet

Årsmøtet vil ikke behandle saker som ikke er meldt inn.

Sameiet Gressvik Torg 1

Husleie - Innbetaling til vedlikeholdsfond i 2025

I styremøte 10 April 2024 ble følgende vedtatt

Leilighetene

Hver eierseksjon skal betale Kr 16 000 pr år for hovedbygget og Kr.1000 til vedlikehold for garasje

Totalt Kr. 17 000

Butikkene

Hver eierseksjon skal betale Kr 16 000 pr år for hovedbygget

Totalt Kr 16 000

Innbetaling gjøres til konto no 1121.20.15875

Husk å merke innbetalingen med ditt navn.

- Alternativ 1: Betaler du alt på en gang er betalingsfrist **30 Mai 2025**
 - Alternativ 2: Deler du betalingen i 2 er betalingsfristene **30 Mai og 31 oktober 2025**
-

Org no: 916 027 095

Styremøte i Sameiet Gressvik Torg I

- 1 Jan Hansen har solgt sin leilighet og har gått ut av styret
- 2 Christensen Bakeri Eiendom A/S har solgt sin eierseksjon. Unni Christensen går ut av styret i dag.
- 3 Disposisjonsretten til Sameiets bankkonti i DNB er overført fra Unni Christensen til Svein Utter.
- 4 Unni har overlevert all regnskapsdokumentasjon til Svein.
- 5 Per dato er Svein Utter enestyre frem til neste årsmøte.

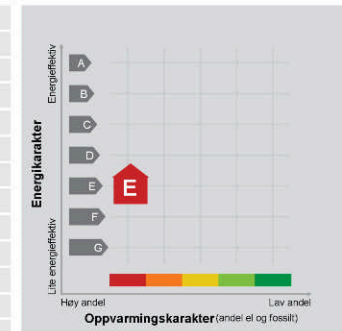
Gressvik 11. Februar

Svein Utter

Unni Christensen



Adresse	Gressvik torg 17
Postnummer	1621
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	6507689
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiatest-2025-174199
Dato	29.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

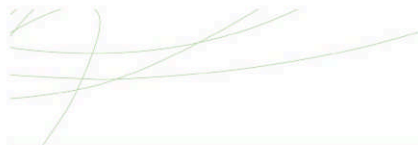
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energi/merking/om-energi/merkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energi/merkeordningen/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Ellers, eller energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Gressvik torg 17 - Nabolaget Gressvik - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gressvik torg	4 min
Linje 10, 103, 199	
Gressvik fergeleie	5 min
Linje 805	
Fredrikstad bussterminal	8 min
Totalt 29 ulike linjer	
Fredrikstad stasjon	10 min
Linje RE20, RX20	
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.)	14 min
302 elever, 17 klasser	
Rød skole Onsøy (1-7 kl.)	22 min
399 elever, 21 klasser	
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
378 elever, 23 klasser	
Frederik II videregående skole	7 min
1277 elever	
WANG Toppidrett Fredrikstad	9 min
180 elever, 6 klasser	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

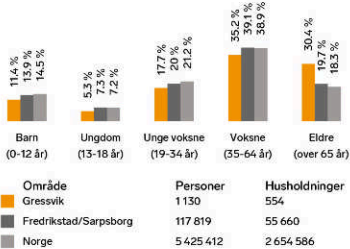


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gressvik barnehage (1-5 år)	3 min
46 barn	
Bamseby barnehage (0-5 år)	16 min
84 barn	
Kilen barnehage (1-5 år)	18 min
40 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Gressvik	15 min
Post i butikk, PostNord	
1.3 km	
Kiwi Vestkilen	18 min
PostNord	
1.6 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

 Gateparkering

Lett 80/100

 Vedlikehold hager

Godt velholdt 80/100

Sport

-  Gresvik ungdomsskole

Aktivitetshall, ballspill

6 min 

0.5 km
-  Onsøy tennis

Aktivitetshall, squash, tennis

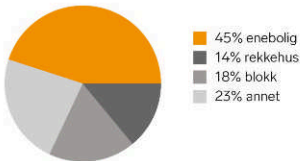
7 min 

0.6 km
-  Pluss Onsøy Squash & Treningssenter

8 min 
-  Trimeriet Fredrikstad

4 min 

Boligmasse



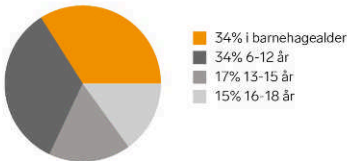
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet

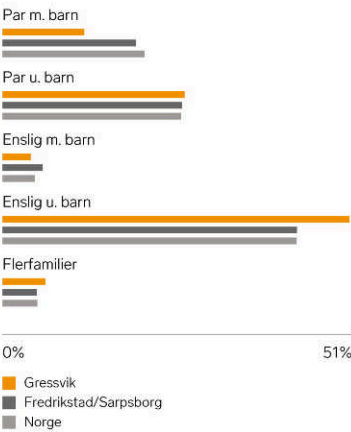
8 min 
-  Apotek 1 Gressvik

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

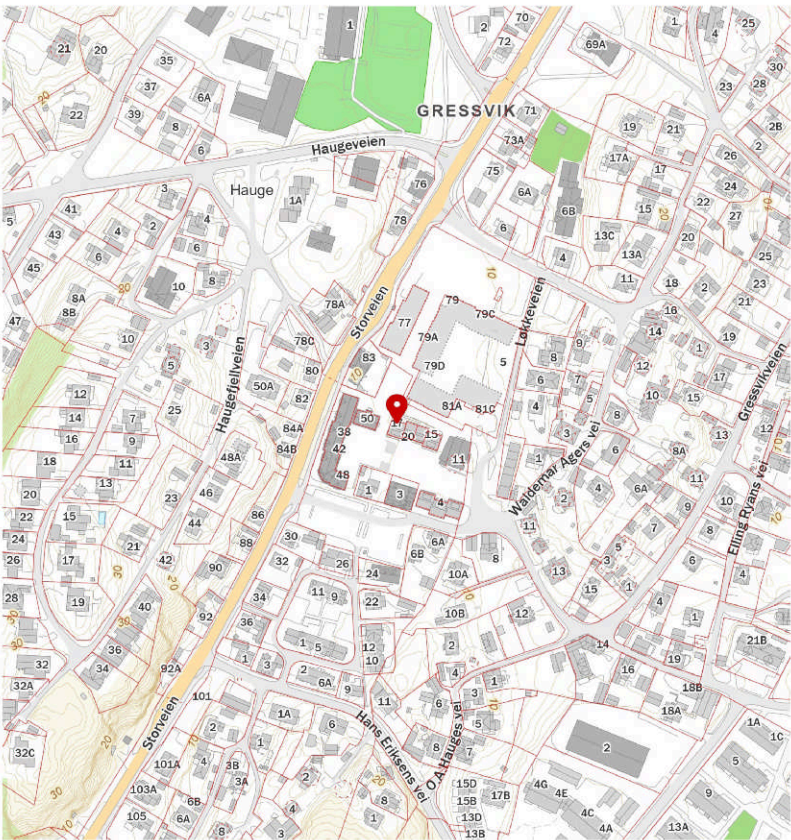
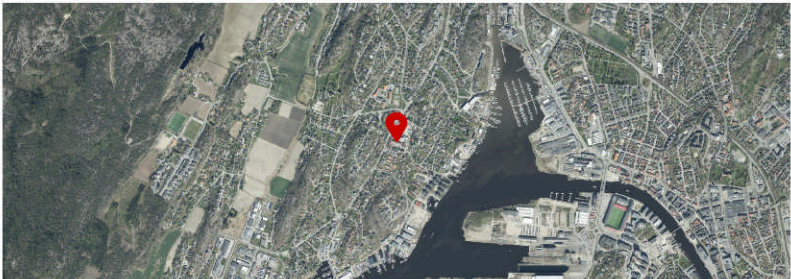


Familiesammensetning



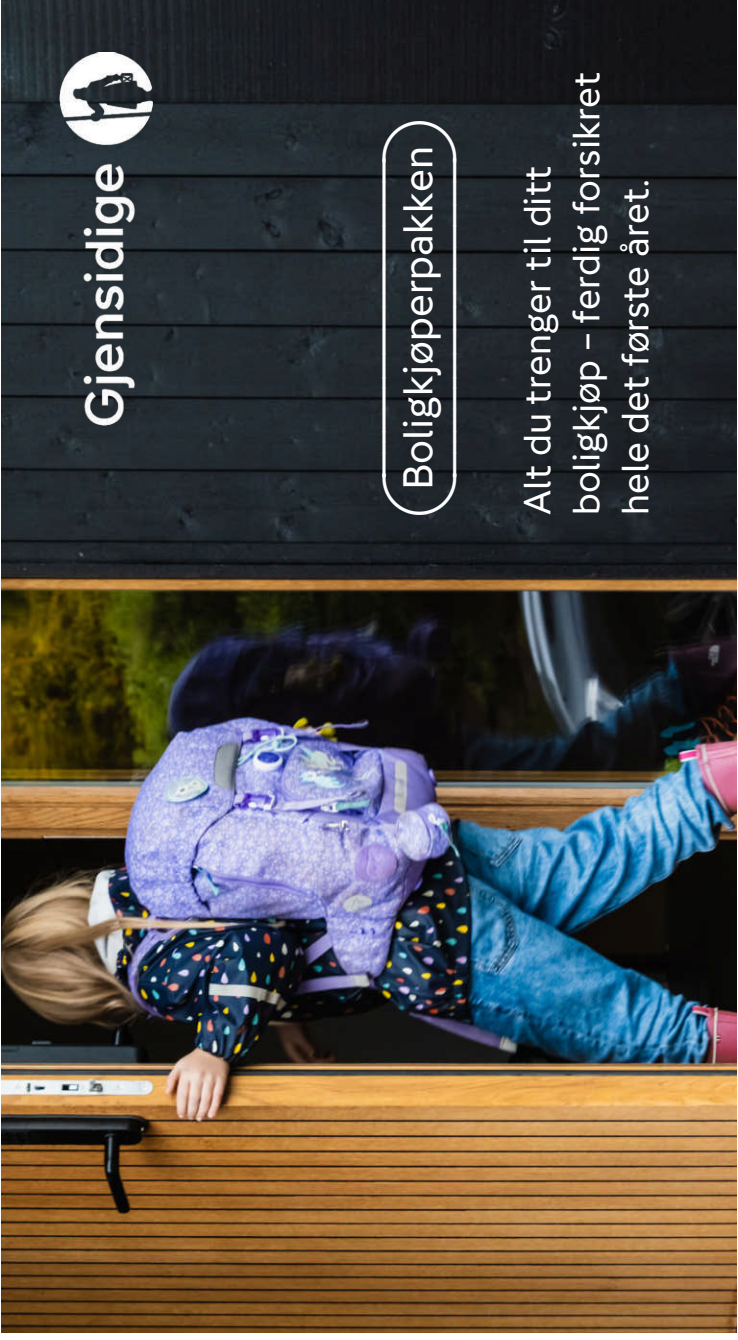
Sivilstand

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



NOTATER

NOTATER



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl. .

Oppdragsnr: 192250133

Adresse: Gressvik torg 17, 1621 Gressvik

Betegnelse: Gnr. 49, Bnr. 135, Snr. 2, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver .

Budet er bindende til dato / - kl. ønsket overtagelse: .

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr. .

Lån (bank og saksbehandler) Kr. .

Til sammen Kr. .

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .

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

NAVN 1: PERSONNR: .

NAVN 2: PERSONNR: .

ADR: POSTNR/STED: .

E-POST 1: MOBIL 1: .

E-POST 2: MOBIL 2: .

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT: .

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 14.01.2026 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

