

RENOVERT REKKEHUS I BARNEVENNLIGE OMGIVELSER PÅ RØDÅSEN

Rødåsen 103

PRISANTYDNING
3 750 000





Renovert og innholdsrikt rekkehus i barnevennlige omgivelser på Rødåsen, Gressvik | Solrike uteplasser & garasje

5

Velkommen til Rødåsen 103

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

36

Om boligen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Rødåsen 103

Renovert og innholdsrikt rekkehus i barnevennlige omgivelser på Rødåsen, Gressvik |
Solrike uteplasser & garasje

Renovert og innholdsrikt rekkehus beliggende i attraktivt og veletablert boligområde på Rødåsen, Gressvik. Dette er ett rolig og barnevennlig område med gangavstand til barnehage, skole, lekeplass og fine turstier i skog og mark.

Eiendommen holder en gjennomgående god standard og er renovert i perioden 2018 - 2025 med ny kledning, vinduer, overflater og kjøkken. Boligen har en god planløsning over 2 plan og inneholder stue med utgang til sydvestvendt markterrasse, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom og entre.

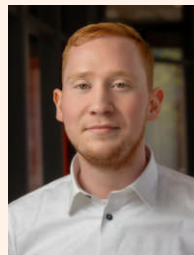


Rødåsen 103

Prisantydning	3 750 000
Totalpris	3 844 840
Omkostninger	94 840
Bruksareal	109 m²
BRA-i	104 m²
BRA-e	5 m²
TBA	26 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eier
Tomteareal	185 m²
Byggeår	1978

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

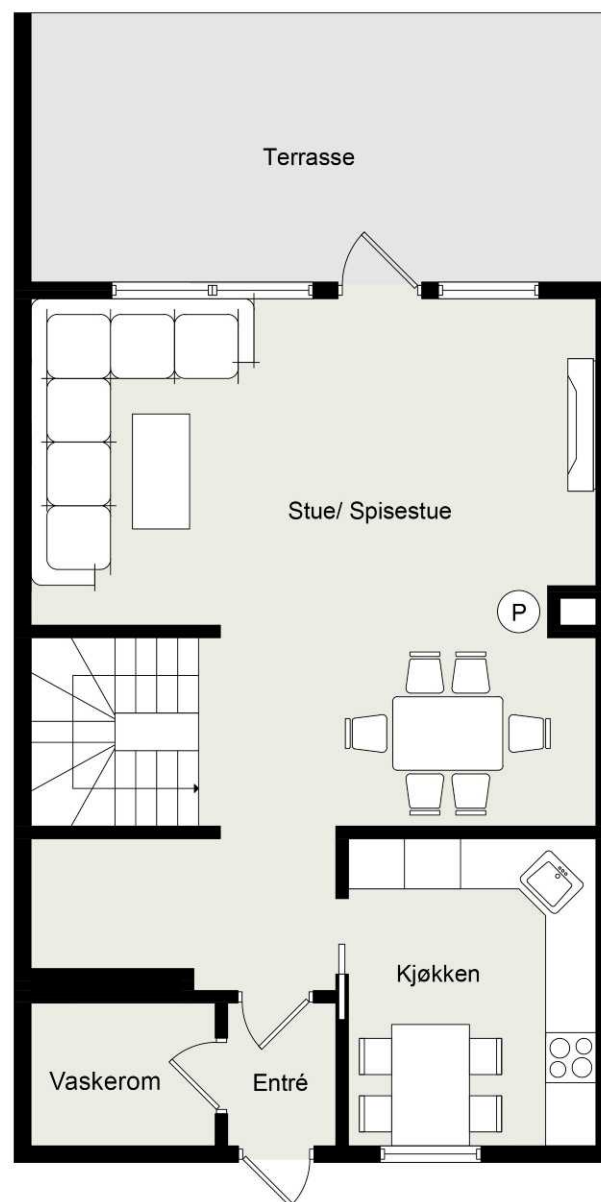
PLANTEGNING



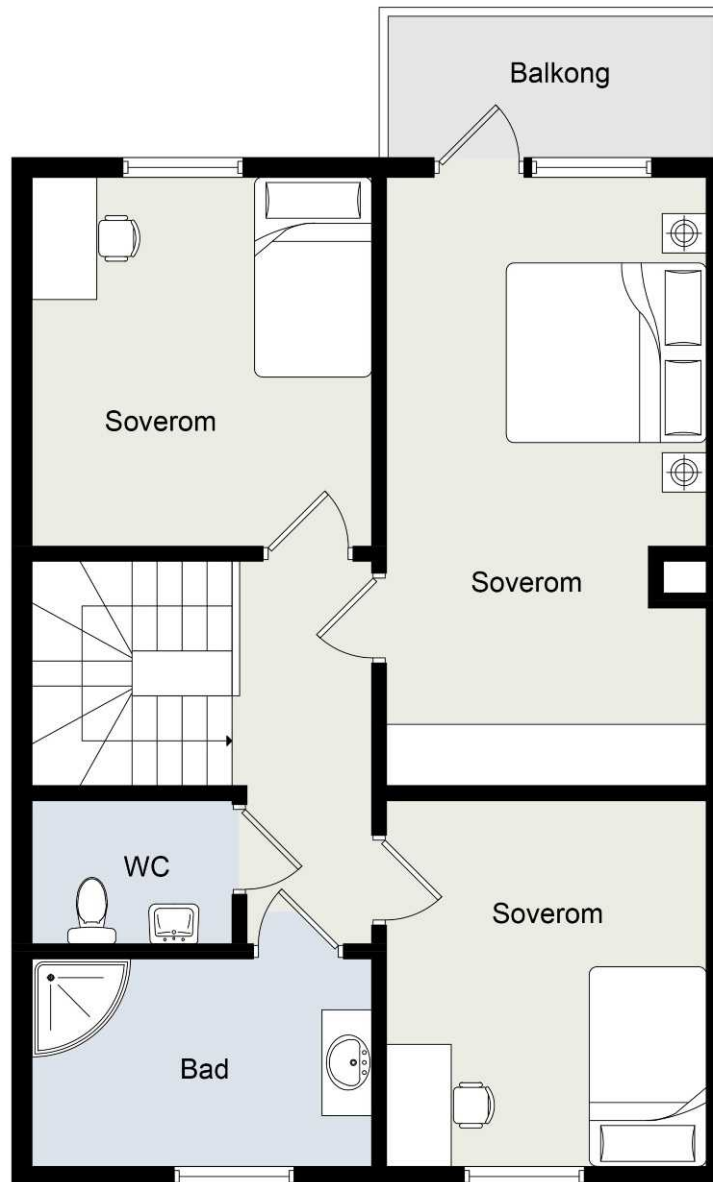
Innhold

Boligen er fordelt over 2 plan og inneholder stue med utgang til sydvestvendt markterrasse, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom og entre. I tillegg har eiendommen en garasje og utvendig bod på ca. 5 kvm.

109 m²



1. etg



2. etg

Standard

Eiendommen holder en gjennomgående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Boligen er renoverert i perioden 2018 - 2025 med nye vinduer, dører, kledning, overflater, kjøkken, sikringsskap og varmepumpe. Gulv er belagt med laminat, fliser og belegg. MDF panel og tapet på veggflater. Malt himling.

















Kjøkken

Stilren kjøkkeninnredning fra Kvik (2023) med slette, hvite fronter og tre strukturerte benkeplater av laminat. Innredningen har integrert stekeovn, platetopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Flislagt gulv med varme. Malt MDF panel på vegg- og himlingsflater.





















Bad, vaskerom og wc

Romslig bad i andre etasjen innredet med servantinnredning, speil med belysning og dusjkabinett. Gulv er belagt med vinylbelegg. Malt tapet på vegg- og himlingsflater. I tillegg har eiendommen et separat toalettrom og praktisk vaskerom/teknisk rom. Varmtvannsbereder på 300l fra 2023.











Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og veletablert boligområde på Rødåsen, Gressvik.

Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser på nordsiden av Øksviken med rimelig gang- og sykkelavstand til barnehage, skole og dagligvareforretninger, samt nærhet til friområder i skog og mark.

Avstand til Fredrikstad sentrum ca 7,5 km. Enkel bussforbindelse fra Viknaneveien.



The background of the slide features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. These two shapes are separated by a white, curved, S-shaped gap that runs vertically through the center of the slide.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 109,0 m²

- BRA-i: 104,0 m² (stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom og entre)
- BRA-e: 5,0 m² (utebod)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26,0 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

Renovert og innholdsrikt rekkehus beliggende i attraktivt og veletablert boligområde på Rødåsen, Gressvik. Dette er ett rolig og barnevennlig område med gangavstand til barnehage, skole, lekeplass og fine turstier i skog og mark. Eiendommen holder en gjennomgående god standard og er renovert i perioden 2018 - 2025 med ny kledning, vinduer, overflater og kjøkken. Boligen har en god planløsning over 2 plan og

inneholder stue med utgang til sydvestvendt markterrasse, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom og entre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og veletablert boligområde på Rødåsen, Gressvik. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser på nordsiden av Oksviken med rimelig gang- og sykkelavstand til barnehage, skole og dagligvareforretninger, samt nærhet til friområder i skog og mark. Avstand til Fredrikstad sentrum ca 7,5 km. Enkel bussforbindelse fra Viknaneveien.

Innhold

Boligen er fordelt over 2 plan og inneholder stue med utgang til sydvestvendt markterrasse, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom og entre. I tillegg har eiendommen en garasje og utvendig bod på ca. 5 kvm.

Standard

Eiendommen holder en gjennomgående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Boligen er renovert i perioden 2018 - 2025 med nye vinduer, dører, kledning, overflater, kjøkken, sikringsskap og varmepumpe. Gulv er belagt med laminat, fliser og beleg. MDF panel og tapet på veggflater. Malt himling.

Kjøkken:

Stilren kjøkkeninnredning fra Kvik (2023) med slette, hvite fronter og tre strukturerte benkeplater av laminat. Innredningen har integrert stekeovn, platetopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap med

frysedel. Flislagt gulv med varme. Malt MDF panel på vegg- og himlingsflater.

Bad:

Romslig bad i andre etasjen innredet med servantinnredning, speil med belysning og dusjkabinett. Gulv er belagt med vinylbelegg. Malt tapet på vegg- og himlingsflater. I tillegg har eiendommen et separat toalettrom og praktisk vaskerom/teknisk rom. Varmtvannsbereder på 300l fra 2023.

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

-Ja, Overforsvømmelse på toalett rom når forrige eier eide boligen. Toalett rommet ble rehabilitert og vaskerom under. Det ble i mitt eie i 2019 oppdaget en lekkasje i skjøt på rørene som da var nye som medførte ny lekkasje som medførte rehabilitering av vaskerom og nye rør. Siden har det ikke vært noe.

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

-Ja, i forbindelse med nytt kjøkken ble ny varmtvannsbereder installert på vaskerommet og nye rør-i-rør fra vaskerommet til kjøkken. Det ble også installert automatisk vannstopper i denne forbindelse.

Arbeid utført av Ingard Langsholdt i 2023.

Punkt 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

-Ja, byttet vindu på hovedsoverom (det største) og ny inngangsdør i 2019. Ny stående kledning på fremsiden i 2019. Nytt vindu kjøkken i 2023. 3 nye vinduer og balkongdør i stuen i 2024. Nytt vindu soverom mot hage og ny balkongdør på hovedsoverom i 2024. Ny kledning på hagesiden av boligen i 2019. Ny platting i 2024. Ny kledning liggende fremsiden (1 etg) i 2025. Ny kledning og 2x nye vinduer fremside (2 etg) i 2024. Ny kledning på balkong (2 etg) med spiler. Gjenstår fortsatt et 2 strøk for at dette skal være ferdig. (heftgrunnet og malt 1 gang i boligens farge).

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

-Ja, ny innmat med automatsikringer i sikringsskap og økt hovedkurs fra 36A til 50A. Installasjon av Easee hjemmelader. Arbeidet utført i 2020 av Installatøren AS. Installasjon av varmepumpe og ny kurs til denne utført i 2021 av Martinsen & Sønn. Nytt kjøkken og installasjon av nye kurser og nye 3G6 strømkabler til hele kjøkkenet (ekskl gulvvarme). Ny kurs til varmtvannsbereder. Arbeid utført av installatøren AS i 2023.

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

Ja, nytt kjøkken. Ny varmtvannsbereder og nye rør-i-rør til kjøkkenet. Klargjort for å koble til eventuell fremtidig oppussing av bad. Installasjon av utvendig

vannkran på fremsiden. Arbeid utført av Ingard Langsholdt i 2023.

Punkt 19: Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

-Ja, 2023- Skjeggkre. Gjaldt hele rekken. 3/4 fikk lagt ut gift av skadedyr firma i regi av forsikringen og deretter ikke vært noen i årene deretter.

Punkt 23: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

-Ja, ved takst når jeg kjøpte boligen i 2018 ble det påpekt følgende: 1. Det -kan- forekomme lekkasje ved pipehetten etter at installasjon av nytt ildsted og rør ble utført i 2017. Har fulgt med på dette opp gjennom årene og ikke lagt merke til noe fukt innvendig. 2. Gulv på badet er tilnærmet flatt. Renner dårlig mot sluk. Har benyttet dusjkabinett med rør rett ned i avløpet.

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 tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Utvendig tak

-Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på

taktekkingen og undertak. Yttertakket er utett, med fuktgjennomtrenging i undertaket og fukt på isolasjon på loft.

Vaskerom og bad

-Våtrommene må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig

-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Bordkledning går stedvis nesten helt ned til terreng og konstruksjonene har skjevheter. Det er begrenset/dårlig ventilering og det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjon. Beslag under vinduet er ikke montert i sporet under vinduet. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til dagens krav og rekkverket er under 1 meter høyt.

Innvendig

-Det er noe skjevheter i etasjeskille/gulv mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger mellom trinn og rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg. Innerdører har normal slitasje og enkelte må justeres.

Tekniske installasjoner

-Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger. Elektrisk anlegg

er gitt TG2.

Tomteforhold

-Mer en halvparten av forventet brukstid på utvendige vann- og avløpsledninger er passert.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Byggemåte

Rekkehus over to plan oppført på støpt plate på mark. Yttervegger med stående og lggende kledning fra 2022 - 2025. Saltak tekket med pappshingel. Taket har behov for utskifting. Vinduer fra 2019 - 2023. Platting oppført i 2019. Det er innhentet tilbud på nytt tak SR Mesterbygg på kr. 235 000,-.

Tidligere matbod i første etasje er omgjort til vaskerom/teknisk rom. Deler av hovedsoverom er omgjort fra omkleddingsrom til del av soverom. Disse arbeidene er ikke byggemeldt.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger

om byggemåte.

Tomt

Denne tomten er festet. 185,40 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med ny platting, gressplen, hekk og beplantning.

Festet tomt

Festenummer:46

Bortfester: Fredrikstad Kommune,

Festeavgift pr. år: 508

Neste regulering: 2028

Fstekontraktsdato: 21.04.1978

Fstekontrakt start dato: 21.04.1978

Fstekontrakt utløpsdato: 11.04.2077

Kreves samtykke til overdragelse: nei.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent som 1 boenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe (2021), elektrisitet og vedfyring (2016).

Energikarakter: F - Gul

Energiforbruk foregående år var 14 867 kwh (herav 3 763 for ladning av elbil).

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

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 750 000,-

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

93 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 864 740,- 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.

Kommunale avgifter

Kr. 17 868,- for 2025.

Inkludert vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvarer kr. 4 362,- pr. år.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 796 334,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 185 337,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 25274264.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 243 Rød 1 med formål konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035

med formål bebyggelse og anlegg.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 301906, tgl. 21.04.1978 - Best om

garasje/parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 10438, tgl. 16.09.1988 - Best om

garasje/parkering

RETTIGHETEN KAN KUN OVERDRAS I FORBINDELSE MED OVERDRAGELSE

AV DE ENKELTE BOLIGTOMTER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Velforening

Eiendommen er tilknyttet velforening i forbindelse med felles vei, snømåking og fellesområder. Normalt går 1000 kr i året til felles områder som blant annet oppgradering av lekeplass i 2022. For 2024 og 2025 er

dette justert til ca 3100 kr grunnet asfaltering på felles områder som foran garasjeanlegg. Årlig frivillig gressklipping av fellesområder hvor man selv kan velge å betale seg bort fra dette på Kr 350 (2025).

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Utemøbler på terrassen, slik de fremkommer på bilde, kan om ønskelig medfølge ved tillegg i pris som avtales med selger.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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 budgiverens 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 bygningssakyndig 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 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

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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 ikke 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 Trond Arve Johansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rødåsen 103.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 52, bnr. 110, fnr. 46 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250155.

Prod. dato: 05.12.2025

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,450 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke 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 Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.

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

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

Rekkehus

Rødåsen 103, 1622 GRESSVIK

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 52, bnr. 110, fnr. 46



Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 14.11.2025

Rapportdato: 15.11.2025

Oppdragsnr.: 18492-1318

Referansenummer: QW1784

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.: 18492-1318

Befaringsdato: 14.11.2025

Side: 2 av 24

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som påvirker helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesareal 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 18492-1318

Befaringsdato: 14.11.2025

Side: 3 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18492-1318

Befaringsdato: 14.11.2025

Side: 4 av 24



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på 2 plan beliggende på Rødåsen på Gressvik i Fredrikstad kommune
Grunnmur av støpt plate på mark
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekkt med papp.

Garasje i felles anlegg og fritt stående utvendig bod med følger boligen

Påkostninger de senere år:

- Ny kledning, vinduer og dører fra 2019 til 2025.
- Ny platting 2019.
- Nye innvendig overflater fra overtagelse i 2018 frem til 2025.
- Ny varmtvanns bereder i 2023.
- Nye innvendige dører i 2019.
- Nyere el bil lader og oppgradert el anlegg.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 47 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

TG-3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig Taktekking
Våtrom Vaskerom og badrom.

TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig:
Nedløp og beslag
Vegg konstruksjon
Takkonstruksjon/loft
Vinduer
Balkonger

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Radon
Innvendige trapper
Innvendige dører
Vann og avløps rør

Elektrisk anlegg
Utvendige vann og avløps ledninger.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttertaket er tekkt med pappshingel.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig fra 2022-2025 med liggende og stående tre kledning.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Selv bærende fabrikk bygde takstoler.
Det er montert luke til loftet

Vinduer med fabrikkmalt ramme og karm samt isolerglass. fra 2019 til 2023.

Ytterdør med malt dørbord og karm, isolerglass i dørbord.
Balkongdører med malt dørbord og karm samt isolerglass i dørbord.

Platting bygget direkte på bakken i 2019 i 1. etasje med impregneret bjelkelag og gulvbord på 22 kvm.
Levegger mot naboer.
Balkong i 2. etasje på 4 kvm med malt bjelkelag og rekkverk.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Overflater i 1 og 2 etasje består i all hovedsak av:
- laminat, betong gulv og fliser på gulv
- Malt og tapetserte vegger
- Malt himling.
Eier har i all hovedsak pusset opp overflater med nye gulv og overflater. fra eier tok over i 2018 og frem til 2025
Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting av overflater, da dette er av kosmetisk art.

Støpt plate på mark og etasjeskiller med trebjelkelag.
Da etasjeskiller er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskiller eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulvkonstruksjonene i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.



Beskrivelse av eiendommen

Element pipe fra byggeår.
Ved oven monterte i 2016 i følge eier.
Det foreligger ingen pålegg fra feiervesenet.

Lakkert furu trapp mellom etasjene fra byggeår.

Innvendige dører med malt dørbord og karm fra 2019.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Enkelt bygget vaskerom med gulvbelegg.
Malte vegger og himling, veggene er nymalte i 2021 av eier.
Opplegg for vaskemaskin
Gulvet har ikke fall til sluk.
Gulvbelegg er kappet ved dør og har ikke oppbrett på vegg.
Gulvlistene på våtrom med spiker inn i vegg er ikke en anbefalt løsning.
Mekanisk avtrekk ut.
Det er vanskelig tilgang til sluk under v.v bereder.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i vaskerommet, men der jeg målte i vegg mot vann installasjon ble det målt med pigger i svill til 9.8 %.

Bad
Enkelt bygget badrom med gulvbelegg, badroms plater på vegg og malt himling.
Badroms innredning med heldekkende vask.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.
Naturlig avtrekk via ventil i tak og til luft under dør.
Gulvbelegg under klemring i sluk.
Rommet varmes opp ved hjelp av panelovn på vegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning satt inn ny i 2023 med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, micro og kjøll/fryseskap. Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet. Integrert avtrekk i platetopp med kullfilter.
Kullfilter må byttes ut med jevne mellomrom, avhengig av bruken.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Enkelt innredet toalett rom med WC, servant med skap under, speil over samt naturlig avtrekk ut, Normal slitasje ut fra alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plast kappe og rør i rør i plast uten vann skap til kjøkken.
Stoppekran på hoved inntaket er plassert i kjøkkenskap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse fra byggeår.
Deler av avløpet til kjøkken er byttet ut i 2023.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har naturlig oppdrifts ventilasjon med lufting over tak.
Dette har fungert bra med dagens situasjon.

Ved endret bruk av boligen kan dette endre seg.

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2021.

Varmtvannsbereder på 300 liter, montert på vaskerommet i 2023.

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.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurs elementer.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

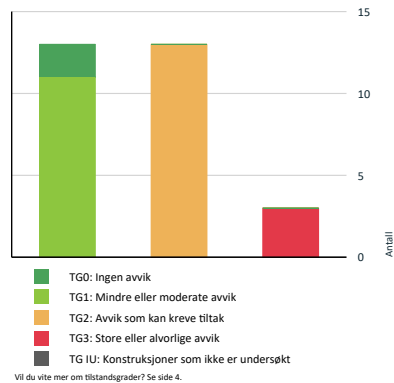
Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

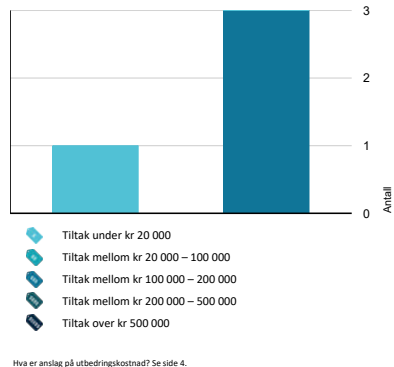
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger tegninger i Fredrikstad kommune.
Planløsninger er endret siden byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus		
TO 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TO 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med pappsingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Yttertaket er utett, med fuktgjennomtrengning i undertaket og fukt på isolasjonen på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Takteking og undertak må skiftes eller utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og skade på isolasjon og bærende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt i undertak.



Fukt på isolasjon.

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Levetidsbetraktninger viser renner og nedløp har passert mer enn 50 % av forventet brukstid.
- Taknedløp ser ut til å være tilkoblet overvanns ledningen, men bør føres til terreng for bedre håndtering av overvann.
- Det er ikke montert stige til feier på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør vurderes utskifting av renner og nedløp, da disse har passert mer enn 50 % av forventet brukstid, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Taknedløp bør føres til terreng for bedre håndtering av overvann, slik at risiko for tilbakeslag og fukskader reduseres.

Stige for feier bør monteres for å sikre forskriftsmessig og trygg adkomst til pipe, og for å unngå pålegg fra feiervesenet.



TO 2 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. Kledt utvendig fra 2022-2025 med liggende og stående tre kledning. Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det anbefales minst 20 cm avstand fra bakkenivå til underkant av bordkledning. Kledning som er plassert for nær terreng kan føre til fuktopptak i kledning og bunnsvill, noe som kan medføre skader videre inn i ytterveggen. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det ble registrert en del skjevheter i ytterveggskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terreng og underkant av bordkledning for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende råteskader i kledning og bunnsvill. Skjevheter i ytterveggskonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre videre deformasjon eller svekkelse av konstruksjonen.



Bilde viser kledning for lang ned mot bakkenivå.



Bilde viser skjevheter i konstruksjonen

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Selv bærende fabrikk bygde takstoler. Det er montert luke til loftet

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble avdekket fuktskjolder på undersiden av undertaket. Det ble derfor foretatt målinger med Protimeter MMS, som avdekket fuktgjennomtrengning.

Isolasjonen er enkelte steder trykket for langt ut mot taktroen, noe som hindrer fri luftgjennomstrømning og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
 - Lufting/ventilering bør forbedres.
- Isolasjonen bør flyttes slik at det sikres tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen, og fuktskadede områder bør utbedres.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for videre fukskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TO 2 Vinduer

Vinduer med fabrikk malt ramme og karm samt isolerglass. fra 2019 til 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Beslag under vinduet er ikke montert i sporet under vinduet.

Konsekvens/tiltak

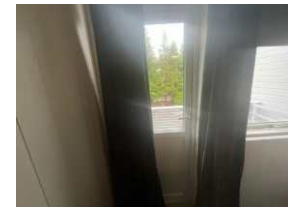
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag korrekt i sporet under vinduet for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fukskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.



TO 1 Dører

Ytterdør med malt dørbord og karm, isolerglass i dørbord. Balkongdører med malt dørbord og karm samt isolerglass i dørbord.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting bygget direkte på bakken i 2019 i 1. etasje med impregneret bjelkelag og gulvbord på 22 kvm. Levegger mot naboer. Balkong i 2. etasje på 4 kvm med malt bjelkelag og rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket har en høyde på 90 cm, mens gjeldende krav er minimum 100 cm. Åpningene i rekkverket overstiger maksimalt tillatt bredde på 10 cm i henhold til dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkets høyde bør økes til minimum 100 cm, og åpningene bør reduseres til maks 10 cm, for å oppfylle dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TO 1 Overflater

Overflater i 1 og 2 etasje består i all hovedsak av:
- laminat, betong gulv og fliser på gulv
- Malte og tapetserte vegger
- Malt himling.
Eier har i all hovedsak pusset opp overflater med nye gulv og overflater.
fra eier tok over i 2018 og frem til 2025
Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting av overflater, da dette er av kosmetisk art.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark og etasjeskiller med trebjelkelag.
Da etasjeskiller er en lukket konstruksjon, er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskiller eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulvkonstruksjonene i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Det ble også målt avvik på ca. 15 mm innenfor en avstand på 2 meter på hovedsoverrommet. Det ble registrert en del knirk i området der det ble målt størst avvik.

Det ble utført stikk prøve målinger i alle rom, uten at det ble avdekket avvik utover de som er angitt i rapporten.
Knirk ble registrert flere steder spesielt i 2 etasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjeller og knirk i gulvet for å oppnå bedre komfort og funksjonalitet.
Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre økt slitasje, redusert brukervennlighet og i noen tilfeller påvirke møblering og innredning.

TO 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lignende tiltak på oppføringsstidspunktet. Det er heller ikke krav til radonmåling dersom boligen benyttes som egen bolig. Krav om radonmåling gjelder dersom boligen skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og eventuelt utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



Tilstandsrapport

TO 1 Pipe og ildsted

Element pipe fra byggeår.
Ved oven montert i 2016 i følge eier.
Det foreligger ingen pålegg fra feiervesenet.



TO 2 Innvendige trapper

Lakkert furu trapp mellom etasjene fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det ble målt åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn som overstiger 10 cm, hvilket er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndrekke på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg, samt utbedres slik at åpninger i rekkverk og mellom trinn ikke overstiger 10 cm.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker og for å hindre at barn kan sette seg fast eller krype gjennom åpningene.



TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører med malt dørbånd og karm fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørbånd og karm.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Tilstandsrapport

Enkelt bygget vaskerom med gulvbelegg.
Malte vegger og himling, veggene er nymalte i 2021 av eier.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvet har ikke fall til sluk.
Gulvbelegg er kappet ved dør og har ikke oppbrett på vegg.
Gulvlister på våtrom med spiker inn i vegg er ikke en anbefalt løsning.
Mekanisk avtrekk ut.
Det er vanskelig tilgang til sluk under v.v bereder.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet.

Manglende oppbrett ved innvendig dør medfører økt risiko for fuktskader.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Uttett løsning med rør gjennom vegg og gulvbelegg uten oppbrett.



1 ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i vaskerommet, men der jeg målte i vegg mot vann installasjon ble det målt med pigger i svill til 9.8 %.



2 ETASJE > BAD

Generell

Enkelt bygget badet med gulvbelegg, baderoms plater på vegg og malt himling.
Baderoms innredning med heldekkende vask.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.
Naturlig avtrekk via ventil i tak og til luft under dør.
Gulvbelegg under klemring i sluk.
Rommet varmes opp ved hjelp av panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulvet er forholdsvis flatt, men oppbrett på vegg og ved dør bidrar til at vannet ledes mot sluk før det kan renne ut av rommet.

Panelovn benyttes som oppvarming.

Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.

Naturlig avtrekk via ventil i tak og lufttilførsel under dør.

Krakelering i utslagsvask, ellers normal slitasje.

Løse plater i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
 - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader.

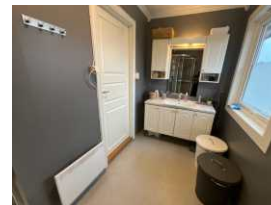
Løse plater i dusjsonen bør festes eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.

Krakelet utslagsvask bør vurderes skiftet for å unngå lekkasjer og videre forringelse.

Oppvarming med panelovn gir ikke tilstrekkelig grunnvarme i gulvet, noe som kan føre til ubehag og økt risiko for fuktskader.

Naturlig avtrekk bør kontrolleres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning satt inn ny i 2023 med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, micro og kjøll/fryseskap.

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

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Integrert avtrekk i platetopp med kullfilter.

Kullfilter må byttes ut med jevne mellomrom, avhengig av bruken.



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Enkelt innredet toalett rom med WC, servant med skap under, speil over samt naturlig avtrekk ut, Normal slitasje ut fra alder.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plastkappe og rør i rør i plast uten vann skap til kjøkken. Stoppekran på hoved inntaket er plassert i kjøkkenskap. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er oppbrukt. Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av fagperson, og vurdere utskifting av vannledninger ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og skader på skjulte vannrør, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen før eventuelle problemer oppdages.



TO 2 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse fra byggeår. Deler av avløpet til kjøkken er byttet ut i 2023. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonsvekkelse.

Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risiko konstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Rørøpletting bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, spesielt i skjulte konstruksjoner, da slike skader kan føre til omfattende følgeskader før de oppdages.

Ved oppgradering eller rehabilitering av våtrom bør utskifting av eldre rør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige vannskader.

Tilstandsrapport



TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdrifts ventilasjon med lufting over tak. Dette har fungert bra med dagens situasjon. Ved endret bruk av boligen kan dette endre seg.

TO 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2021.



TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 300 liter, montert på vaskerommet i 2023.

TO 2 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier kan kun svare for hva som har skjedd i hennes eie.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier har levert samsvarserklæring på de arbeider som er utført i hans eie.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Tilstandsrapport

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



10.0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 på 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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurs elementer.

10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Siden vann- og avløpsledningene er nedgravd, har det ikke vært mulig å vurdere faktisk tilstand visuelt. Vurderingen er derfor basert på boligens alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørispeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

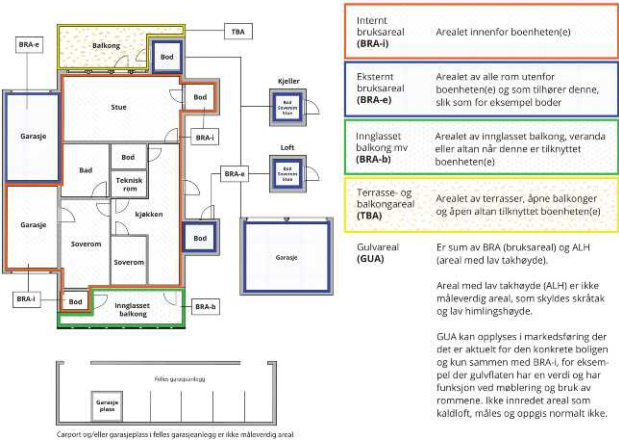
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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



Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	52	5		57	22
2 Etasje	52			52	4
SUM	104	5			
SUM BRA	109				26

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, stue/ spisestue m/trapp	Utvendig bod	
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom, soverom, toalettrom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger i Fredrikstad kommune. Planløsninger er endret siden byggeår.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget etter andre brann og lyd regler en de som er gjelden i dag.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	104	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Trond Arve Johansen	Kunde

Matrikeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold				
3107 FREDRIKSTAD	52	110	46	0	185.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet				
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato					
Rødåsen 103											
Hjemmelshaver											
Johansen Trond Arve											

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt bestående av eneboliger og rekkehus. Dette er et populært boligområde i barnevennlige omgivelser uten gjennomgangs trafikk. Det er både lekeplass og fotballbane rett i nærheten. Det er gangavstand til barnehage og barneskole og kort avstand til Gressvik torg med diverse forretninger. Ved hovedvei kan man benytte seg offentlig kommunikasjon til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert området avsatt til småhus og rekkehus bebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på ca 185 kvm opparbeidet med gressplen og blomster bedd samt asfaltert på fremsiden av boligen. Parkering i garasje og på biloppstillingsplass.

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.11.2025	
2	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig 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. Strakt tiltak 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 Rapportsammendrag 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 overvåke 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 TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- 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 skaperrør 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 sokkeletasje) 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitt 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 innglasert 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.

- Arealet 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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 eierseksjonsloven 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 overgangsperiode 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 godkjenning 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. Personvernklæringer med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæringer - 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-norsktakst/personvernklæringer/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QW1784>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Rødåsen 103, 1622 GRESSVIK

04 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rødåsen 103	Rødåsen 103	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.11.2008

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 fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

01.11.2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtid Forsikring AS-70, 25274264

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Trond Arve

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

Beskriv feilen og omfanget

Overforsømmelse på toalett rom når forrige eier eide boligen. Toalett rommet ble rehabilitert og vaskerom under. Det ble i mitt eie i 2019 oppdaget en lekkasje i skjøt på rørene som da var nye som medførte ny lekkasje som medførte rehabilitering av vaskerom og nye rør. Siden har det ikke vært noe.

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

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med nytt kjøkken ble ny varmtvannsbereder installert på vaskerommet og nye rør-i-rør fra vaskerommet til kjøkken. Det ble også installert automatisk vannstopper i denne forbindelse.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ingard Langsholt

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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 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

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vindu på hovedsoverom (det største) og ny inngangsdør.



4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ny stående kledning på fremsiden

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Nytt vindu kjøkken

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2023

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
3x nye vinduer og balkongdør i stuen

4.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
2024

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Nytt vindu soverom mot hage og ny balkongdør på hovedsoverom.

4.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**
2024

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ny kledning på hagesiden av boligen.

4.7.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

Side 3



2019

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ny plating

4.8.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.8.2 **Årstall**
2024

4.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.8.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ny kledning liggende fremsiden (1 etg)

4.9.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.9.2 **Årstall**
2025

4.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.9.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ny kledning og 2x nye vinduer fremside (2 etg).

4.10.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.10.2 **Årstall**
2024

4.10.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.10.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ny kledning på balkong (2 etg) med spiler. Gjenstår fortsatt et 2 strøk for at dette skal være ferdig. (hefgrunnet og malt 1 gang i boligens farge)

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☐ Ja ☒ Nei
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny innmat med automatsikringer i sikringsskap og økt hovedkurs fra 36A til 50A. Installasjon av Easee hjemmelader.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Installatøren AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av varmepumpe og ny kurs til denne.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Martinsen & Sønn AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2023

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt kjøkken og installasjon av nye kurser og nye 3G6 strømkabler til hele kjøkkenet (ekskl gulvarme). Ny kurs til varmtvannsbereder.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Installatøren AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 5



☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, 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

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt kjøkken. Ny varmtvannsbereder og nye rør-i-rør til kjøkkenet. Klargjort for å koble til eventuell fremtidig oppussing av bad. Installasjon av utvendig vannkran på fremsiden.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ingard Langsholt

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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?

Side 6



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

2023- Skjeggkre. Gjaldt hele rekken. 3/4 fikk lagt ut gift av skadedyr firma i regi av forsikringen og deretter ikke vært noen i årene deretter.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålitlige tiltak?

☐ 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 utleiedel 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

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



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:

Ved takst når jeg kjøpte boligen i 2018 ble det påpekt følgende:

1. Det -kan- forekomme lekkasje ved pipeheten etter at installasjon av nytt ildsted og rør ble utført i 2017. Har fulgt med på dette opp gjennom årene og ikke lagt merke til noe fukt innvendig.
2. Gulv på badet er tilnærmet flatt. Renner dårlig mot sluk. Har benyttet dusjkabinett med rør rett ned i avløpet.

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 95458140

Egenerklæringsskjema

Name

Johansen, Trond Arve

Date

2025-11-04

Identification

 bankID Johansen, Trond Arve

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Johansen, Trond Arve

04/11-2025
21:15:26

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.: 52 Bnr.: 110 Fnr.: 46 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Rødåsen 103
Gatenr: 71507
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1622 GRESSVIK
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:14.10.2025 kl.
10.40

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

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett
2024/1730525-1/200
23.07.2024 21:00
OVERDRAGELSE AV
FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Opphør av
samboerskap
JOHANSEN TROND ARVE
F.NR.:

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 festerett:
1978/301906-3/86 21.04.1978 FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 115
FESTETID: FREM TIL 11 04
2077
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1979/304586-1/86 07.08.1979 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
OVERENSKOMST OM
SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN
PANTELÅN. KAN IKKE
SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2024/1751904-1/200
31.07.2024 07:52
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK
Panthaver: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-
NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR BOLIGKREDITT
AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT
** ENDRING VED FUSJON
TIL: SPAREBANK 1 SØR-
NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321

2024/2040792-1/200
03.10.2024 09:48

FRA: SPAREBANK 1 SØRØST
NORGE
ORG.NR: 944 521 836
ELEKTRONISK INNSENDT
** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 SØR-
NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 SØR-
NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt 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

2020/8091-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 52 BNR: 110
FNR: 46

2024/700626-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 52 BNR: 110
FNR: 46

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1978/301906-2/86 21.04.1978 BEST OM
GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 52 BNR: 110
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 52 BNR: 254
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 52 BNR: 255
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1988/10438-1/86 16.09.1988 BEST OM
GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 52 BNR: 179
RETTIGHETEN KAN KUN
OVERDRAS I FORBINDELSE
MED OVERDRAGELSE
AV DE ENKELTE
BOLIGTOMTER
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

DAGBOKFØRT
07 AUG 79 01386
SØRENSKRIVEREN I
ØNSØY

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
tomt nr. 46 av gnr.52 bnr.110	Ønsøy	Karsten Nilssen
tomt nr.104 av gnr.52 bnr.110	"	Knut B. Johansen
tomt nr.105 av gnr.52 bnr.110	"	Arild Sten Olsen
tomt nr.107 av gnr.52 bnr.110	"	Per Angell-Jacobsen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysnings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Rd 01 den 03.02.79

Knut B. Johansen
Arild Sten Olsen
Per Angell-Jacobsen

Til vitterlighet:
Karsten Nilssen
Ella Johansen

HE-1805 10-61

FESTEKONTRAKT

Dagb. nr. 1906
Ønsøys Sørenskriveremherd
21. APR 1970

1. Ønsøy kommune v/ Ordføreren,
a. eier av gnr. 52 bnr. 110
b. leier av gnr. bnr.
c. leier av tomt nr. av gnr. bnr.

i Ønsøy herred, erkjenner herved å ha bortleiet den nedenfor beskrevne tomt til

Karstein Nilssen født 5/6 1951

og etterkommende eiere av den på tomten til enhver tid stående bebyggelse til 11/4 2077.

2. Tomten er gitt betegnelsen Tomt nr. 46
og har følgende grenser:

Delet begynner i parsellens nordligste hjørne merket med bolt i fjell. Derfra 6,25 m i sydøstlig retn. til bolt i fjell, og 29,64 m i sydvestlig retn. til bolt i fjell. Videre 6,26 m i nordvestlig retn. til bolt i fjell, og 29,74 m i nordøstlig retn. tilbake til utgangspunktet.

Parsellen ligger i regulert strøk.

3. Den er kartlagt ved oppmålingsforretning datert 5/8-77 og er 185,6 m².

Den årlige grunnleie er kr 115,00 - kroner etthundreogfemten som betales av leieren og etterkommende eiere av den på tomten stående bebyggelse, forskuddsvis den 15/4 hvert år, første gang ved kontraktens undertegning for tiden 11/4 1978-15/4 1979.

5. Grunneieren har rett til hvert 10. år fra kontraktens inngåelse å forlange grunnleien regnet til det da gjeldende leienivå for tilsvarende festetomter i strøket. Slik regulering kan bare forlanges under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi tilsvarende areal har på omreguleringstiden og den vanlige rentefot på den tid.

6. Bebyggelsen på tomta må ikke uten grunneierens tillatelse nedrives eller fjernes. Eieren er forpliktet til å holde den fullverdiforsikret. Leieren må ikke bortleie noen del av tomta til andres bebyggelse eller benyttelse. For enhver bebyggelse kreves grunneierens godkjenning av tegning, dette gjelder også gjerde. Festeren må eventuelt selv for egen regning besørge tomta inngjerdet og har plikt til å gjøre dette på forlangende herom fra grunneieren.

7. Festeren er oppmerksom på at det kan hvile tinglyste og utinglyste heftelser på festeretten. Ønsøy kommune skal ikke ha noe ansvar for tilstedeværelse av slike i tilfelle de skulle bære nåværende festerforhold. Festeren må selv sørge for de forskjellige rettighetshaveres eventuelle prioritetsvilkåle eller frafall av rettigheter for festeretten.

8. Den på tomten stående bebyggelse med festerett, mur- og naglefaste innretninger — og i ildbranntilfelle dens assurancesum — 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 forfallen 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 innrivelse. 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.
9. 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 heftefritt 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.
10. 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 fordelingskap 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 nødvendig tilsyn og arbeide med anleggene for vedlikehold, reparasjon, utskiftning m. v. Trasér for ledningsanlegg må ikke bebygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger. Skader som påføres fester ved bruk av rettigheter ifølge dette avsnitt kan ikke kreves erstattet, dog foretar vedkommende instans ved gravearbeider gjenfylling av gravestedet med den oppgravede masse.
11. Festeren har ansvaret for at:
- tomtens grensemerker sikres så snart den er overtatt og at kommunens utlegg ved eventuell ny oppmerking av tapte grensemerker av festeren refunderes kommunen etter regning.
 - bebyggelse, inngjerding, tomteopparbeidelse og andre tekniske arbeider foretas etter Onsøy bygningsråds bestemmelse.
 - det opparbeides og vedlikeholdes avkjørsel og adkomstvei etter kommunens retningslinjer fra tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benytte 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 forutgående skriftlig anmodning fra festeren om slik anvisning, det samme gjelder senere endringer.

- naturlig vanninnsig, vannavløp eller vannvei i terrenget får gå som tidligere så lenge ikke spesielt overvannsavløp anvises, eller pålegg om endring gis av Onsøy ingeniørvesen.
 - eventuelt gjerde 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.
12. 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 tomten.
13. Skulle noe av det areal som på reguleringsplan er utlagt til friareal, åpne plasser e. lign. i fremtiden bli regulert til annet formål, skal gjennomføring av slik regulering kunne skje uhindret av nærværende avtale.
14. Festeren forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt til å bli medlem av velforening som har som hovedformål å ivareta de felles interesser for festerne i det strøk tomten ligger. Vedtektene for foreningen fastsettes av Onsøy kommune, eventuelt etter forslag fra den stiftedes forening. Endringer av vedtektene blir kun gyldig med Onsøy kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas bl. a. bestemmelse om medlemskontingentbetaling og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.
15. I tillegg til de plikter festeren har ifølge denne avtale, plikter han å følge reguleringsbestemmelsene og eventuelle vedtekter vedkommende det område tomten ligger, slik disse til enhver tid lyder.
16. De omkostninger som foranlediges ved at grunneieren møter eller lar avgi møte ved auksjon som forlanges av de øvrige panthavere eller andre rettighetshavere, utredes av leieren.
17. 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 et konto krav, med endelig oppgjør for tinglysingen.
18. Enhver tvist som oppstår mellom partene i anledning denne avtale avgjøres av en voldgiftsdomstol på 3 menn, oppnevnt av sorenskriveren i Onsøy. Samtidig oppnevner han rettens formann. Denne skal være dommer, praktiserende advokat eller lensmann i Fredrikstaddistriktet, inklusive sorenskriveren selv. 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.

Særskilte bestemmelser:

Følgende tillegg gis til kontrakten:

I nr. 1:

"Tomten leies for formål boligbebyggelse. Festeren har av kommunen rett til på kommunens eiendom å få anvist plass for garasje. Vederlaget for bruken av garasjeplassen skal være inkludert i den enhetspris pr. kvm. som grunnleien for selve boligtomten regnes ut etter, likeledes for bruken av de regulerte fellesareal, disse eies av Onsøy kommune."

I nr. 10:

"Det foranstående gjelder også veigrøft, veiskråninger og sluk. Anleggene forutsettes lagt sådan at de ikke er til hinder for bebyggelse på tomten. Likedan gjelder det foranstående for anlegg til TV og radio."

Teksten i nr. 5 på første side utgår og skal isteden lyde således:
"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."

Kontraktens nr. 9 skal kun gjelde for selvbyggere.

Tomten ligger i et byggefelt kalt Rød I omfattende 113 festetomter. Festeren er solidarisk med de øvrige festere pliktig til utføring av all slags stell og vedlikehold, sommer som vinter, av felles areal og anlegg innen det bebygde område, i den utstrekning sådant ikke, etter kommunens bestemmelser senere, blir besluttet i forhold til festerne overtatt til offentlig vedlikehold.

Anbringelse av individuelle antenneanlegg for TV - radio tillates ikke.

Lov om tomtfeste av 30/5 1975 nr. 20 gjelder forøvrig for kontrakten i den utstrekning ikke noe annet er lovlig avtalt i den.

Festeren plikter å betale til Onsøy kommune de til enhver tid gjeldende årlige avgifter for renovasjon, feiing, vann, kloakk m.v. ved disses forfall.

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

Onsøy den 11. april 1978.

ONSØY KOMMUNE

Harald Just Pedersen

ordfører.

Karsten Nilssen

personnr.: 050651

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

Onsøy, d.u.s.

Britt Løkkevik

vidne

Inger-Lise Svensen

vidne

Alder: 011256

Adr.: H.N.Haugesv. 20

Rolvsgøy

Alder: 150845

Adr.: Vollebergglia 3.

Riktig gjenspart bekreftes: KOLSTAD

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Rødåsen 103, 1622 Gressvik.
- Gårdsnummer: 52, Bruksnummer: 110, og Festenummer: 46.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festeavtalen datert den 21.april 1978 og er gjeldende i 99 år.

Spørsmål Informasjon Evt. kommentarer

Nåværende festeavgift	Kr: <u>508,-</u>	
Neste regulering	Når: <u>2028</u>	
Hvordan reguleres festeavgiften?		<u>Markedspris/tomteverdi</u>
Festeavgiften betales?		<u>Forskuddsvis</u>
Utløp av festeavtalen	Dato: <u>11. april 2077</u>	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____	
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Når)	
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)	

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festeavtale?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfesteavtaler, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.



Eiendomsstatus, ordre 8808804

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 52	Bnr: 110	Fnr: 46	Snr: 0
Adresse:	Rødåsen 103, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	185.4 m²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 243 Rød I, endring	Vedtatt: 12.02.1987	Formål: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest243_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 14.10.2025

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødåsen 103, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/110/46/0

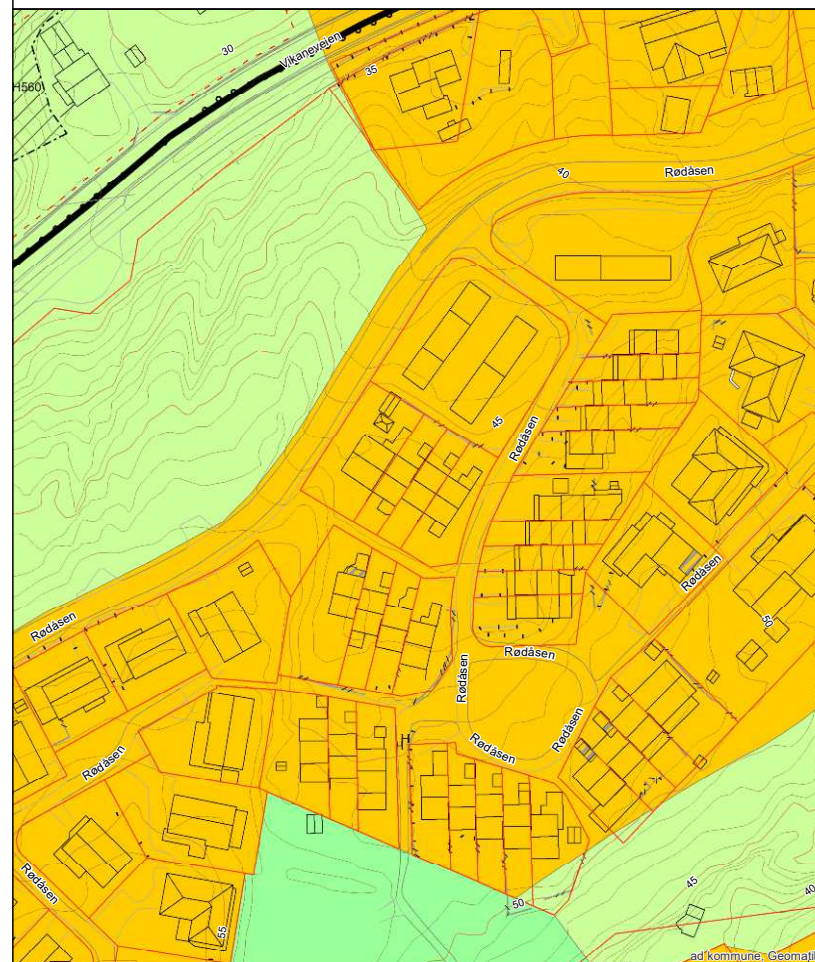
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-14



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

Adresse: Rødåsen 103, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 52/110/46/0

Planident: 243
Ikrafttredelsesdato: 12.2.1987
Plannavn: Rød I, endring

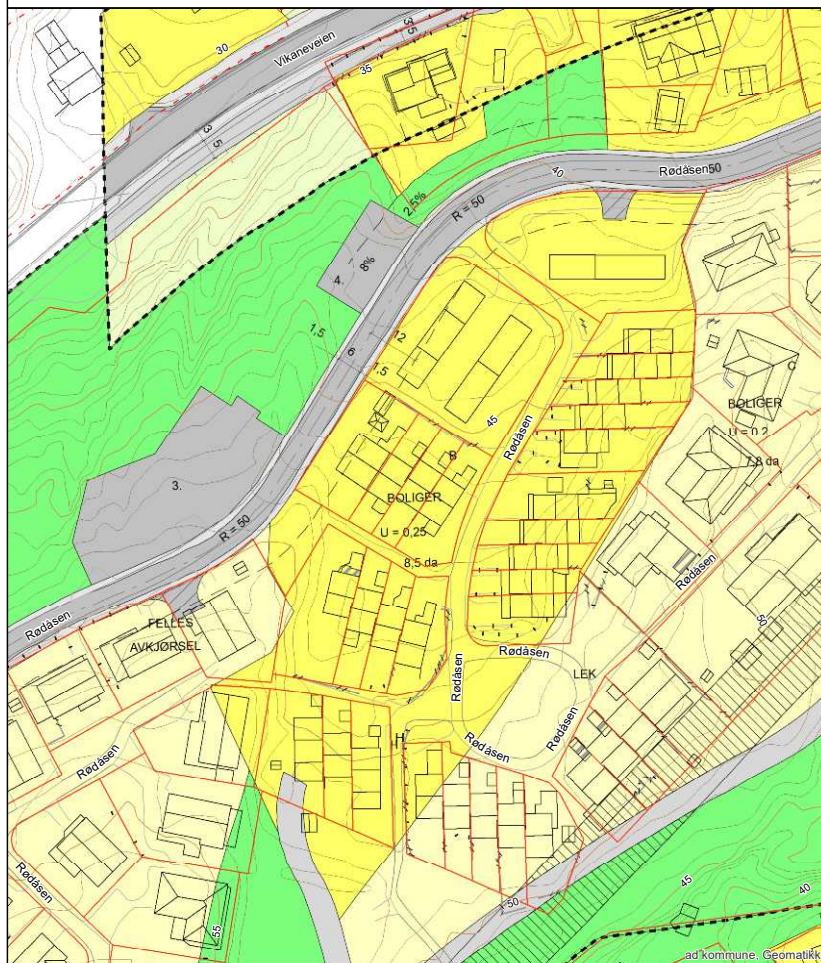
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

 FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-14



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.



Sak nr.: 243

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RØD I ONSØY KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsgrense skal bebyggelsen plasseres som vist på bebyggelsesplan for hvert enkelt område.

§ 2.

Område for rekkehusbebyggelse. (B,E og H.)

- Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og 0,5 parkeringsplasser.
- Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.
- Rekkehusene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet

§ 3.

Areal for småhusbebyggelse (A,C,D,F og G.)

- Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil, fortrinnsvis i fellesanlegg. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate enkeltgarasje enten som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende. Frittliggende garasjer skal, være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg form og farge.

§ 4.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks barnepark med tilhørende lokaler når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellesbestemmelser

- a) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet for feltene A til H forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser ,tørkestativ søppelspann m.v.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- d) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- e) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- h) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekten for kommunen.

Stadfestet: 26.oktober 1976.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 52/110/46/0

Eierrepresentant: Johansen Trond Arve

Regningsmottaker: Johansen Trond Arve

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	52	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	110	Oppgitt areal	186 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	46	Beregnet areal	185,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Rødåsen 103 1622 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Rød - Okseviken	Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193987915	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		108

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN TROND ARVE	RØDÅSEN 103	1622 GRESSVIK	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.11.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.11.2025	1/1	0	kr 466,00
80 GRUNNLEIE BOLIG	508,00 k4	kr 1,00	01.11.2025	1/1	0	kr 508,00
60 ESkatt Bolig	1 363 200,00 0/00	kr 3,20	01.11.2025	1/1	0	kr 4 362,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.11.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.11.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.11.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.11.2025	1/1	0	kr 2 394,00
						kr 22 738,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
16. Oktober 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	52	Bnr.:	110	Fnr.:	46	Snr.:	
Adresse:	Rødåsen 103						

Beskrivelse av dette produktet:
W01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist tilsyn, dato: 08.01.2024
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☐	Nei:	☒	Ukjent: ☐
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist sjekket/feing, dato: 20.02.2024

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Johansen Trond Arve

Rødåsen 103

1622 Gressvik

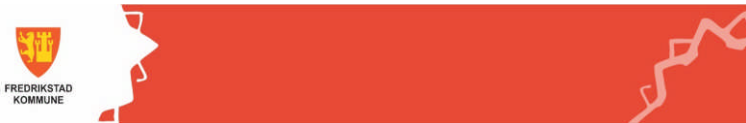
Adresse: Rødåsen 103 (H - 1 - 1)
Byggningsnr: 193987915
Eiendom: 52 / 110 / 46 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 08.01.2024
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 16.10.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Mathias Minge
Avtale nr: 2192

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

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 14. oktober 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 52 Bruksnr.: 110 Festenr.: 46 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Rødåsen 103, 1622 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år. Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være usikre. 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 52 / 110 / 46 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen					

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

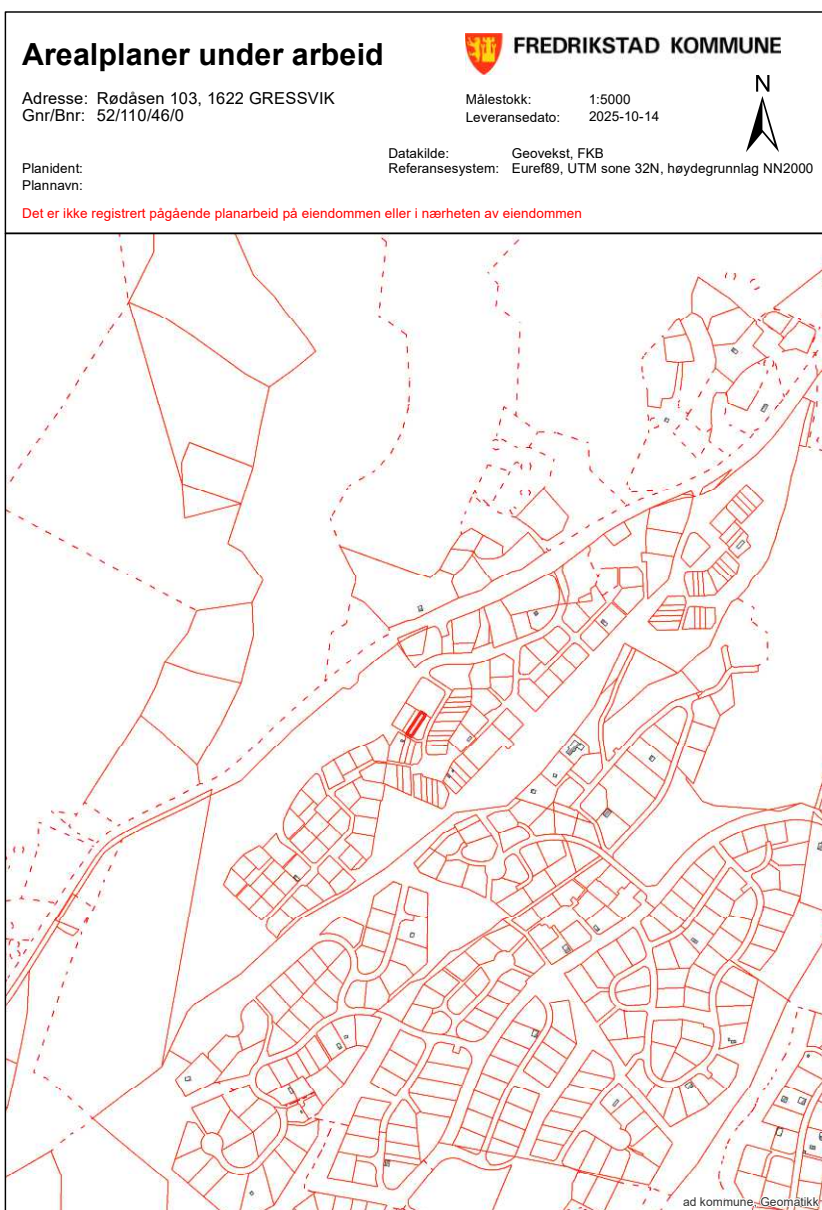
Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen		

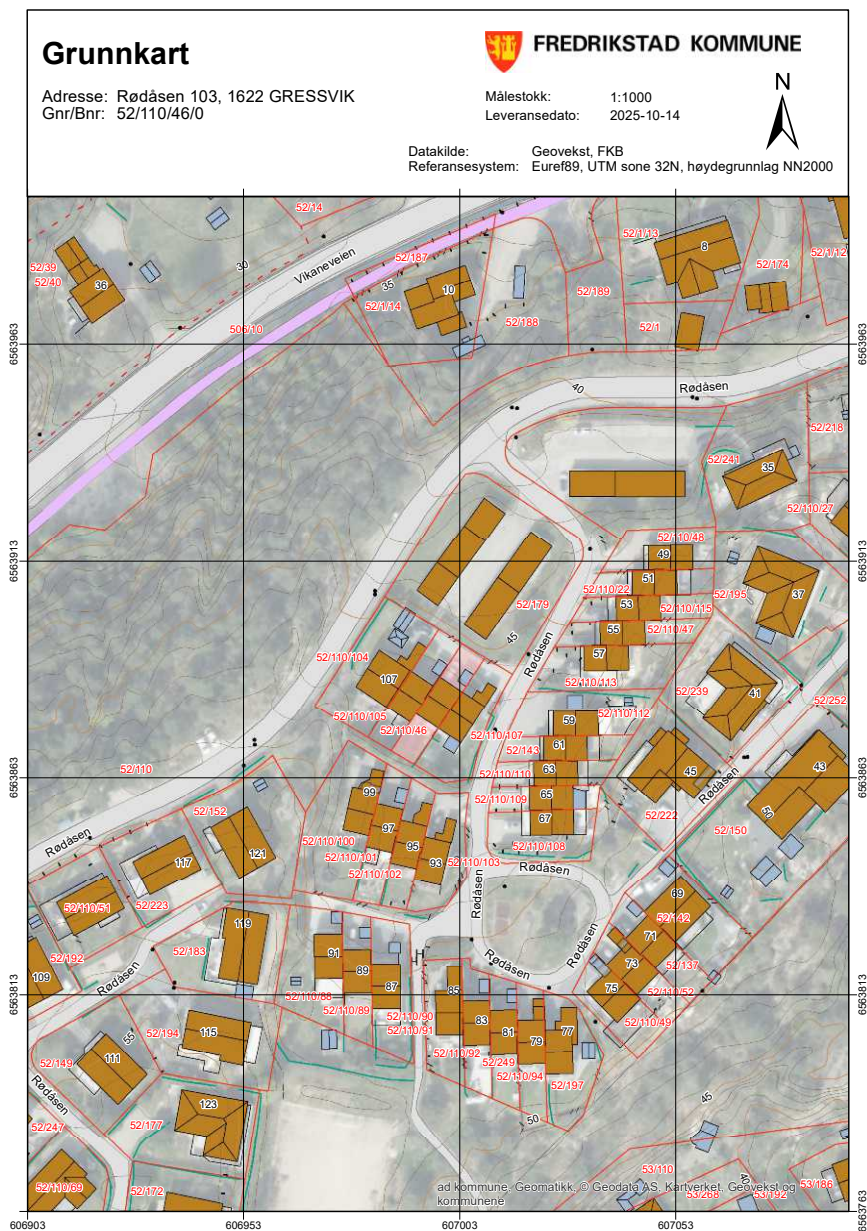
STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

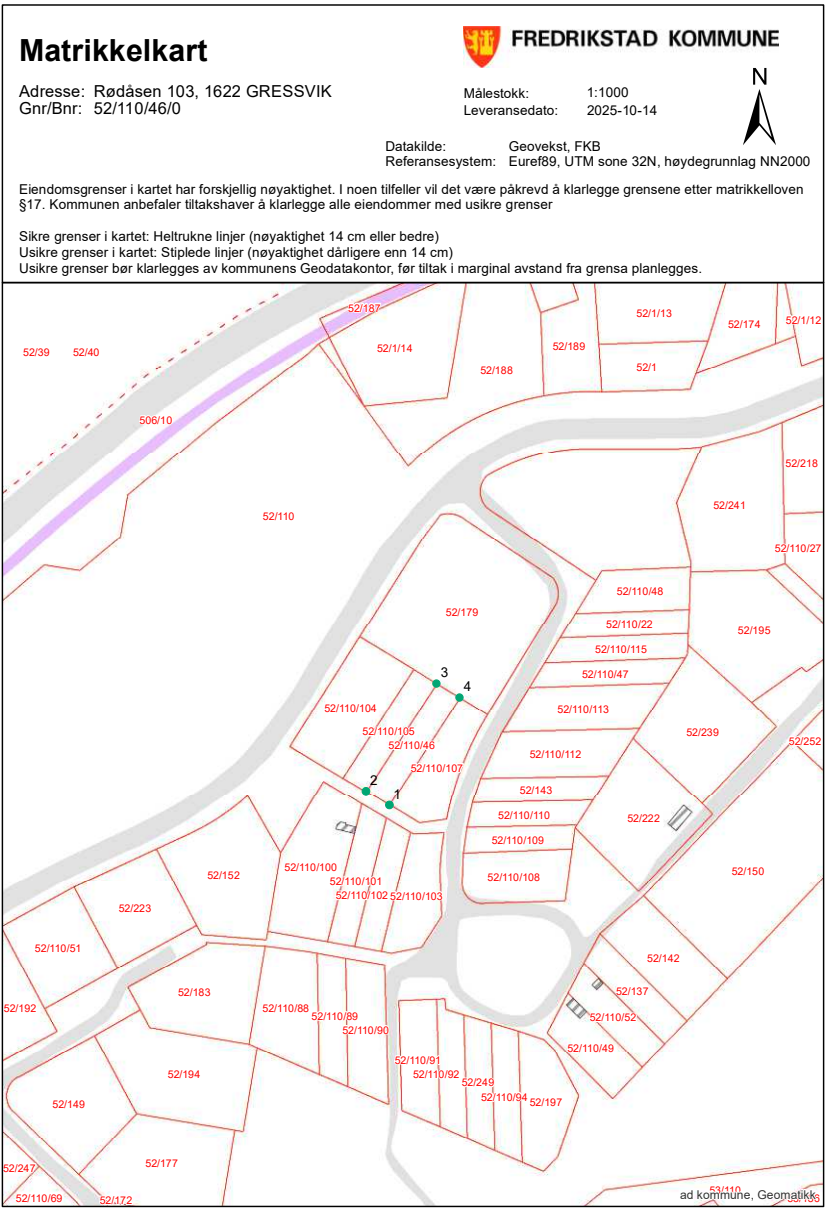
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkr.
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen				

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

Påvirkningsgrad
Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen







Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.10.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmatrikkel	Koordinatsystem
185.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedlagt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563865.55425	606992.272272	Ikke spesifisert	6.26	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6563868.72043	606986.878688	Ikke spesifisert	29.73	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6563893.54618	607003.213937	Ikke spesifisert	6.26	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6563893.30584	607008.564038	Ikke spesifisert	29.85	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

Matrikelrapport for Festgrunn 3107-52/110/46

Bruksnavn		Beregnet areal	185.4
Etablert dato	21.04.1976	Historisk oppgitt areal	186.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festgrunn
- ☐ 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
TROND ARVE JOHANSEN		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		
AF - Annen forretningstype	05.02.2019	05.02.2019		
AF - Annen forretningstype	21.02.2011	21.02.2011		
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

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Fleire mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	15.09.1995	185.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193987915	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 193987915: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	108.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	108.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0101	108.0	0	0
-----------	-------	-------	---	---

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	54.0	0.0	54.0	0.0
H02	0	54.0	0.0	54.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rødåsen	103		1622 GRESSVIK



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

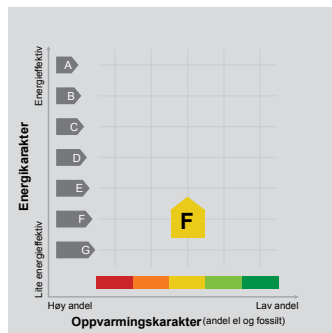
I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige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

Med hilsen Geomatikk

ENERGIATTEST



Adresse	Rådåsen 103
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	46
Bygningsnummer	193987915
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180309
Dato	15.10.2025



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.

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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 byggforskriftene 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 16 449 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 124 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

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. Energi behovet 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.

Energimerkingen 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 innnetemperaturen

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

Energimerket 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 1978
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 114
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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

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

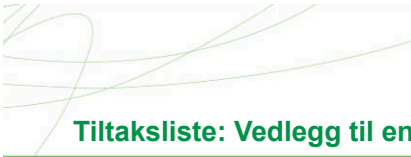
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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.

Plakaten for 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/raøk 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolere loftsluke

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

Tiltak 14: 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 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

Nabolagsprofil

Rødåsen 103 - Nabolaget Okseviken - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriere



Offentlig transport

Rødåsen	4 min	🚶
Linje 103, 115, 199	0.3 km	
Ålekilen fergeleie	4 min	🚢
Linje 805	2.2 km	
Gressvik fergeleie	6 min	🚢
Linje 805	3.1 km	
Fredrikstad bussterminal	12 min	🚶
Totalt 29 ulike linjer	7.5 km	
Fredrikstad stasjon	14 min	🚶
Linje RE20, RX20	8.2 km	

Skoler

Rød skole Onsøy (1-7 kl.)	12 min	🚶
399 elever, 21 klasser	1.1 km	
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
378 elever, 23 klasser	3.1 km	
Frederik II videregående skole	12 min	🚶
1277 elever	6.6 km	
WANG Toppidrett Fredrikstad	13 min	🚶
180 elever, 6 klasser	7.2 km	

«Beste boområde i Fredrikstad iht levekårsundersøkelsen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

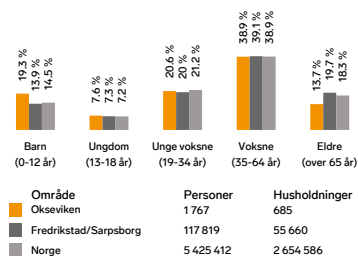


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Oksviken barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
56 barn	0.8 km	
Preg barnehager Rødaldalen (1-5 år)	9 min	🚶
29 barn	0.8 km	
Kilen barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
40 barn	1.9 km	

Dagligvare

Kiwi Vestkilen	16 min	🚶
PostNord	1.5 km	
Rema 1000 Gressvik	18 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

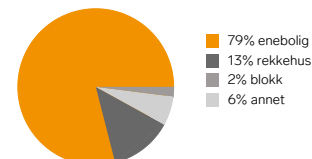


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Rød skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
Krossnes ballplass	17 min	🚶
Ballspill	1.5 km	
Pluss Onsøy Squash & Treningssenter	5 min	🚶
Trimeriet Fredrikstad	8 min	🚶

Boligmasse



«Utrolig fint nabolag for familier. Kort vei til Fredrikstad sentrum, kort vei til barnehage, skoler og butikker. Skogen, sjøen og bergene gir et utrolig fint turområde.»

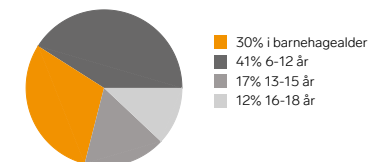
Sitat fra en lokalkjent



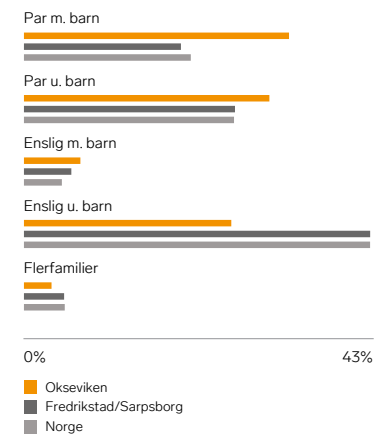
Varer/Tjenester

Værstetorvet	13 min	🚶
Apotek 1 Gressvik	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

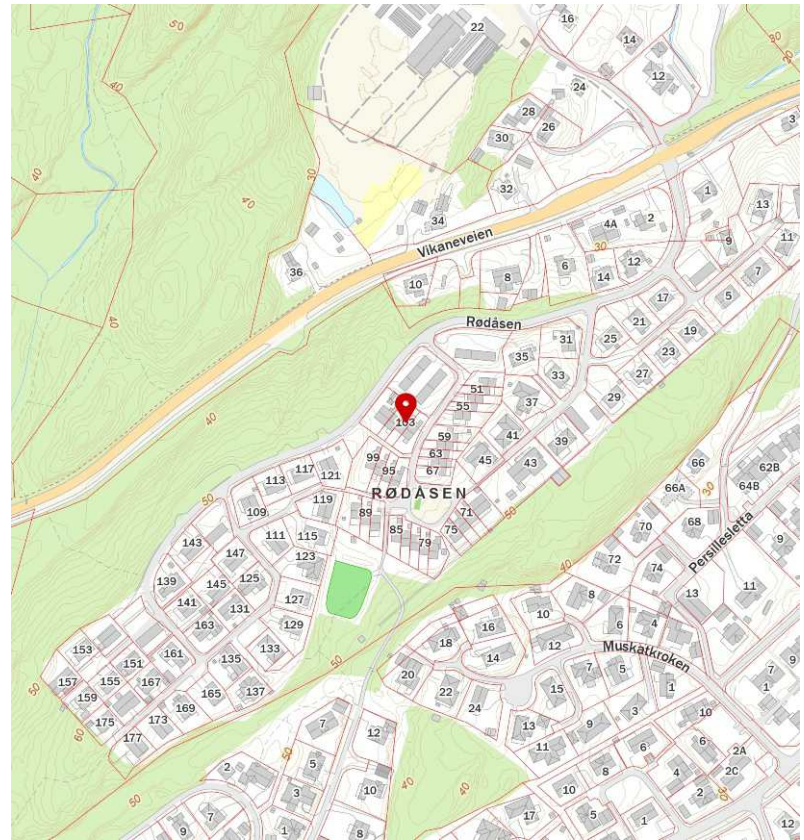
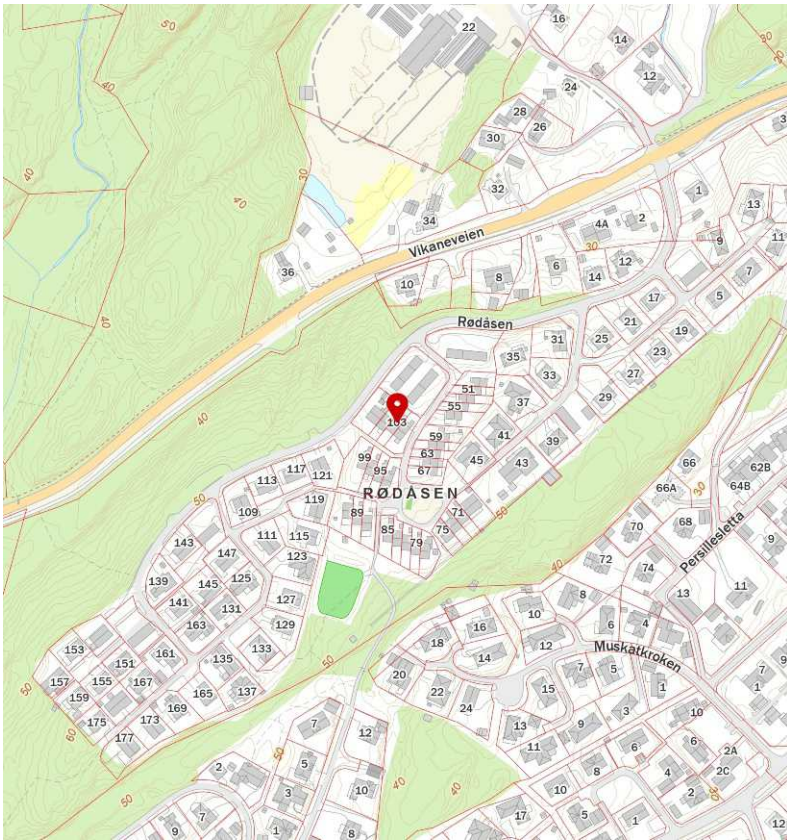


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

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

NOTATER



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. AVTREKKSVENTILER 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.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.



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 bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring 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.

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.

Adresse: Rødåsen 103, 1622 Gressvik

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

Uten forbehold	☐	Annet	☐
----------------	--------------------------	-------	--------------------------

Annet

Kontanter		Annet
-----------	--	-------

Annet

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.

