

# Rødåsen 133

3 soverom | 205 kvm | Enebolig









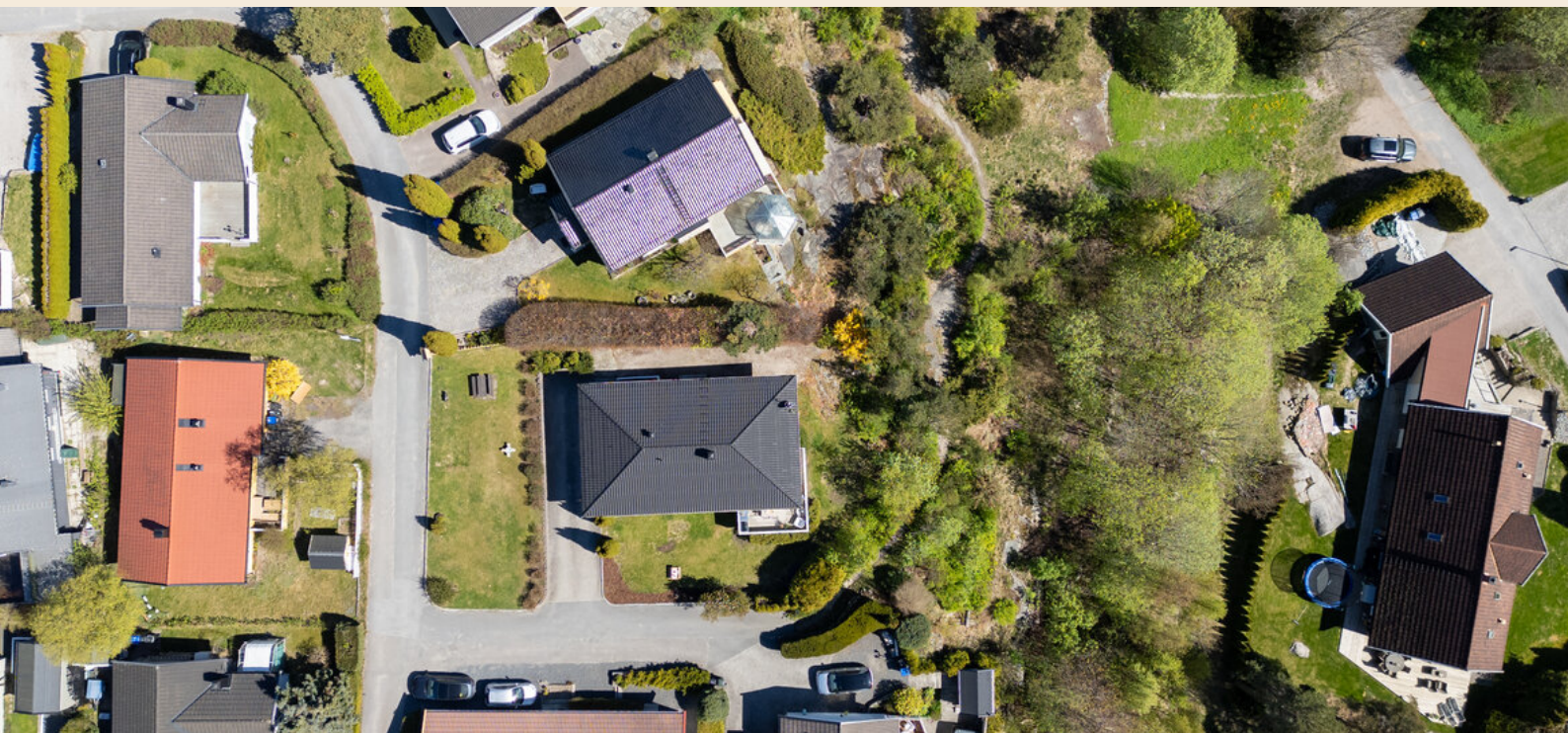
Velkommen til

# Rødåsen 133

## Innhold

|     |                                                 |
|-----|-------------------------------------------------|
| 4   | Nøkkelinformasjon                               |
| 5   | Planløsning                                     |
| 6   | Bilder                                          |
| 65  | Om boligen                                      |
| 75  | Nabolagsprofil                                  |
| 77  | Tilstandsrapport                                |
| 100 | Egenerklæringsskjema                            |
| 107 | Andre vedlegg                                   |
| 151 | Kontaktinfo                                     |
| 154 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 157 | Forbrukerinformasjon om budgivning              |
| 158 | Budskjema                                       |

# Nøkkelinformasjon



Lys og modernisert familiebolig på høyde i barnevennlige, grønne omgivelser. Frodig hage, solrik terrasse og utsikt.

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Prisantydning | <b>5 990 000,-</b> |
| Omkostninger  | <b>150 840,-</b>   |
| Totalpris     | <b>6 140 840,-</b> |
| BRA-i         | <b>205 kvm</b>     |
| Soverom       | <b>3</b>           |
| Boligtype     | <b>Enebolig</b>    |
| Byggeår       | <b>1979</b>        |
| Eierform      | <b>Eiet</b>        |

## Kort fortalt

I et trivelig, barnevennlig nabolag i høyden ligger Rødåsen 133. Vi befinner oss på Rød, like etter Gressvik, 5,7 km vest for Fredrikstad sentrum. Dette naturskjønne området utgjør Vesterelvns vestbredde, og båtveien til Hvaler og Hankø er kort, men folk foretrekker ofte nærområdets flotte badeplasser - Foten og Faratangen som man enkelt sykler til. Skole og barnehage finnes i gangavstand, og veien til Gressvik er kort - med alle slags butikker, takeaway og selvfølgelig byfergen. Enebolig fra 1979 fremstår velholdt og pent, omgitt av en frodig hage og med en deilig solrik terrasse og utsikt. Boligen har blitt oppgradert i senere år, bl.a med et moderne, lekkert kjøkken, og nye gulv. De eldre eldre rommene holder god kvalitet, så som peisestuen i kjelleren. Dette er en fin familiebolig.

















































































































































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>





# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
30-0035/26

**Boligtype og eierform**  
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**  
Røddåsen 133, 1622 GRESSVIK  
Gnr 52, bnr 202 (ideell andel 1/1) / Gnr 52, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

**Selgere**  
Madeleine Mørck Gulbrandsen  
Sam Karami

**Kjøpesum og omkostninger**  
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
149 750,- (Dokumentavgift)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
19 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
150 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
170 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

6 140 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
6 160 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**  
1979

**Antall soverom**  
3

**Arealer**

BRA-i: 205 kvm  
Totalt BRA: 205 kvm  
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:  
BRA-i: 97 kvm. Kjellerstue, vaskerom, 3 boder og hobbyrom-  
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:  
BRA-i: 108 kvm. Entré, gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.  
Total BRA: 108 kvm.  
TBA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:  
-Takhøyden i kjeller er målt til ca. 2,33 meter.  
-Takhøyden i 1. etasje er målt til ca. 2,43 meter. Det registreres noe lavere takhøyde på bad, målt til ca. 2,38 meter.

### Standard

Trappen opp til inngangsdøren er fin og skiferbelagt. Inne bidrar ytterdørens sidevinduer med lys og stemning i entréen.  
Boligen fra 1979 har blitt godt vedlikeholdt gjennom årene, og har dessuten fått noen større oppgraderinger i senere år som f.eks. nye gulv i flere rom i 2025, nytt kjøkken og ikke minst nytt sikringsskap.

Stuen deles inn i tre soner og har en peisovn i midten. I en krok med blyglassvindu, kan du sitte og lese i fred. Foran de store balkongskyvedørene finner spisestuen sin ideelle plass, og ved de tre store vinduene som tegner opp en frodig utsikt østover, har du tv-stuen. Flatene er lyse og rene. Gulvet flyter helhetlig mellom sonene og gjennom rommene. Dette er et godt sted å være. Varme får du både fra en moderne peisovn og varmepumpe på vegg.

Terrassen utenfor rammes inn av små trær, og du skimter fjerne åsrygger gjennom grenene. Her kan du velge å tynne ut litt om du vil se mer av den langstrakte utsikten østover. Dette er et lunt og trivelig sted å innta et grillmåltid med familie og gode venner.

Trappenedgangen har gallerigjerde og kobler stue og underetasje nært sammen. Du møter et platå midtveis, og en spilevegg gjerder inn den åpne siden. Kjellerstuen er innredet som hjemmekino. Her nede finner du flere



boder og et stort vaskerom med toalett.

Ovenpå går vi inn i kjøkkenet som ligger halvåpent mot stuen. Den hvite, minimalistiske Norema-innredningen fra 2025 fyller tre vegger og er velutstyrt, med bl.a. quooker, vinskap, og den har en påkostet komposittbenkeplate. Liksom stuene har kjøkkenet en nordisk letthet over seg. Hovedsoverommet er svalt og romslig. Barnerommet har rom for både seng og lekeavdeling. Du finner i tillegg et gjesterom/kontor her. Badet er fra byggeår og helfliset, med dusjnische.

### **Parkering**

Parkering i garasje i felles rekke, samt parkering til 3-4 biler på egen tomt.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Slevik Elektriske Byttet sikringsskap, lagt mer strøm til kjøkken og fått mer strøm inn til huset. Husker ikke eksakt dato, men vinter 2025-2026 (kan sjekkes opp).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? Når vi byttet sikringsskap.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort av tidligere eier, usikker på selskapet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?

Ja. Beskriv: Service på ventilasjonsanlegg etter vi kjøpte.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja. Beskriv: Noe skruketroll på hobbyrom når det blir mildere ute.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave, 2024.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?

Ja. Beskriv: Det betales litt mer til Rødåsen Veel for asfaltering. Vi har betalt for i år (2026). Litt usikker på om det går tilbake til vanlig pris eller om det skal betales litt mer neste år også.

### **Bygningssakkyndig**

Joacim André Karlsen

### **Byggemåte**

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Boligen er oppført med grunnmur og fundamenter av betong mot byggegrunn. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Taket er oppført som valmet takkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer består hovedsakelig av isolerglassvinduer med malte trekarmer. Bygningen er oppført etter byggeskikk og konstruksjonsprinsipper som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

- Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 15.03.1979 som samsvarer med dagens bruk av boligen.
- Rekkverkshøyde måles til ca. 0,90 meter og tilfredsstillende ikke gjeldende krav ved oppføringstidspunkt eller dagens krav til sikkerhet. Rekkverk skal ha minimum høyde på 1,0 meter der høydeforskjellen mot terreng overstiger 0,5 meter. Rekkverk skal videre utformes slik at barn ikke kan klatre eller sette seg fast. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og åpninger mellom horisontale elementer skal være maksimalt 2 cm.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

- Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner.
- Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
- Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med toppliste. Manglende toppliste kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere toppliste for å sikre korrekt funksjon.
- Det bemerkes en del avflasket maling/puss på utvendig



grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten.

#### Terrengforhold:

- Terreng rundt boligen fremstår som relativt flatt med manglende anbefalt fall bort fra grunnmur. Ideelt bør terreng ha tydelig helning bort fra bygningen, særlig innenfor en avstand på ca. 3 meter, for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur, spesielt da boligen har kjeller som er mer utsatt for fuktpåvirkning. Sammen med eldre drenering kan dette øke risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Tiltak for å etablere bedre terrengfall og avrenning anbefales.

#### Yttervegger:

- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

- Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes.

- Veggkonstruksjonene er generelt oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens krav til isolasjon og lufttetthet, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger over tid. Videre vedlikehold og eventuelle utbedringer må derfor påregnes.

#### Vinduer og ytterdører:

- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

- Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørbblad.

- Tørkesprekker/avflasket maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid.

- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes.

#### Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

- Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og er utført etter eldre byggemetoder som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilasjon og lufttetthet. Dette kan medføre økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt er mer sårbar for slitasje og skadeutvikling over tid. Oppfølging og eventuelle tiltak bør vurderes ved behov.

- Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises

tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon.

#### Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

- Undertak, takteking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges i nær tid.

- Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging):

- Det registreres eldre fuktskjolder i undertak og deler av takkonstruksjonen, noe som kan indikere mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende oppvarmede rom. Slike forhold kan oppstå når varm og fuktig luft møter kaldere luft i konstruksjonen, og kan føre til kondensproblemer over tid.

- Det er videre registrert spor etter mus i form av muselort enkelte steder på loftet, noe som indikerer tidligere aktivitet, men det ble ikke observert tegn til aktivt angrep på befaringsdagen.

- Loftsluken er av eldre type og vurderes å ha begrenset isolasjonsevne. Dette kan medføre luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og loft, og bidra til ytterligere kondensproblematikk.

- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens krav til isolasjon og lufttetthet. Samlet sett kan dette gi økt risiko for luftlekkasjer mot loft, kondensdannelse, varmetap og høyere energibehov til oppvarming. Oppfølging og eventuelle tiltak for å bedre tetthet og ventilasjon anbefales.

#### Balkonger, verandaer og lignende:

- Det registreres normal elde- og slitasje på terrassegulv, med stedvis grønske og slitte terrassebord. Vedlikehold, rengjøring og enkelte utskiftninger må påregnes.

- Det registreres riss og sprekker i deler av betongsøylene. Årsak til forholdet er ikke nærmere undersøkt, og vedlikehold eller reparasjoner må kunne forventes over tid.

#### Bad - 1.etg - Overflate vegger og himling:

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger.

- Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep.

- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug.

- Innredning har skader/slitasje. Innredning er moden for utskiftning.

- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i



tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming.

Bad - 1.etg - Overflate gulv:

-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet.

- Terskel er flat og det er manglende fall på gulv, ved en lekkasje vil tilstøtende rom være utsatt.

- Fall rundt sluk i dusjsone er mangelfull. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold.

- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug.

Vaskerom - kjeller - Overflate vegger og himling:

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger.

- Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen.

- Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv.

Vaskerom - kjeller - Membran, tettesjiktet og sluk:

- Brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet.

- Eldre sluk uten klemring med tegn til nyere membran, løsningen er ugunstig da mansjett må klemmes under klemring.

- Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv.

Kjeller - Veggenes og himlingens overflater:

- Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, forøvrig ukjent bak påforede vegger.

- Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid.

Kjeller - Gulvets overflate:

- Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper.

- Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder.

Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon:

- Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger.

Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

- Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner.

- Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn.

- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring ved kjøkkenets vanninstallasjoner. Dette var et krav på tidspunktet kjøkkenet ble oppgradert, og ettermontering anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

Varmtvannsbereder:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter.

- Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes.

Varmesentraler:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon på installasjon, utførte servicearbeider eller vedlikehold av varmepumpeanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, funksjon og forventede levetid. Kontroll og service av anlegget anbefales utført av fagkyndig..

Ventilasjon:

- Ukjent service- og vedlikeholdshistorikk på avtrekksvifte. Manglende opplysninger om ettersyn, rengjøring og eventuell utskiftning medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, funksjon og forventede levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:



Bad - 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk:

- Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet.

- Det mangler tilstrekkelig tetning rundt gjennomføringer. Gjennomføringer bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep.

- Det er observert synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Utilstrekkelig tetting kan medføre at vann trenger ned mellom tettesjikt og gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring må forventes

- På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik vurderes forholdet til tilstandsgrad 3. Oppgraderinger og utbedringer må påregnes. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Vaskerom - kjeller - Overflate gulv:

- Det registreres ukjent tettesjikt på gulv, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller utførelse av gulvkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet knyttet til gulvets tetthet og evne til å håndtere eventuell fuktbelastning over tid.

- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet.

- Det måles stedvis motfall på gulv og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår.

- Samlet sett vurderes forholdene å gi forhøyet risiko for fuktskader og redusert funksjon ved vannpåvirkning, og forholdet settes derfor til TG3. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

E - oransje

### **Oppvarming**

Kjeller: Peis/ildsted og stråleovn på vaskerom.

1. etasje: Varmekabler, peis/ildsted, panelovner samt varmepumper montert i stue.

### **Informasjon om strømforbruk**

Ca. 20 000 kwh i 2025.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## **Økonomi**

### **Kommunale avgifter**

Kr 26 862,-pr. 2026

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 290 kubikk.

### **Velavgift**

Rød Velforening

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 124,- pr. 01.01.2026

### **Formuesverdi**

Primærbolig: Kr 1 038 187,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 152 747,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

### **Forsikring**

Frende

Polisenr: 2859343

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox.

## **Tomt**

### **Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 409 kvm (Eiertomt)

Du parkerer bilen langs den steinsatte innkjørselen.

Gressplen mot veien eies av kommunen og rommer en benk til uformelle treff mellom naboer og dessuten et lekeapparat. Mot sør er dette den siste boligen før landskapet dykker ned. Her vokser fine løvtrær, og fra terrassen har du en fin skogutsikt, som kan åpnes opp og bli langstrakt, hvis du tynner ut trærne litt. Dette



er en god uteplass for fine sommerdager, og et fint sted å innta måltidene på varme dager. Her får du sol hele dagen og til sent på kvelden.

Ellers fremstår den frodige hagen velstelt og vakker med både busker og blomsterbed - en hage som kler boligen perfekt. Inngangen er på baksiden med pen skifertrapp og rekkverk. Også her blir hagen skjermet av høye busker mot nærmeste nabo. Man får en god, avslappet følelse her.

Det er også garasje plass i felles rekke.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Røddåsen 133 ligger ca. 5,7 km vest for Fredrikstad sentrum i et område som heter Rød. Etter å ha passert Gressviks mangfold av butikker og spisesteder, åpner landskapet seg og blir mer landlig. Dette naturskjønne området utgjør vestbredden av Vesterelven og Seutelven. Sommerparadiset Hvaler er kun en båttur unna, og marinaer finnes det nok av i nærheten, men folk her sikter seg oftest inn mot badeplassen Foten og de nydelige strendene på Faratangen - en behagelig sykkel tur unna. Dette er også et fint utgangspunkt for utflukter til Mærrapanna og Hankø.

Barna går trygt til skole og barnehage. Nærmeste matbutikk ligger 1,7 km unna boligen, mens Gressvik sentrum med alle sine butikker, bakeri og takeaway-restauranter venter ca. 3 km unna, for ikke å nevne nye Gressvik torg, som er i ferd med å utvikle seg til et levende og spennende område. Her anløper også Byfergen, som tar deg sjøveien til sentrum, Kråkerøy og Gamlebyen. Den korte avstanden til bylivet kombinert med den litt landlige roen gjør dette til et attraktivt område.

### Skoler og barnehager

Rød barneskole og Gressvik ungdomsskole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.01.1981. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst

via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Omfattes av reguleringsplan 243 Rød, med formål frittliggende småhusbebyggelse.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/52/202:

04.03.1993 - Dokumentnr: 1851 - Kjøpekontrakt  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1993 - Dokumentnr: 1851 - Kjøpekontrakt  
Til avtalt pris  
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1992 - Dokumentnr: 11727 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3107 Gnr:52 Bnr:110

22.12.1992 - Dokumentnr: 11727 - Overføring fra tidligere festenummer  
Utgått festenr:  
Knr:0106 Gnr:52 Bnr:110 Fnr:174  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3004 Gnr:52 Bnr:202

16.09.1988 - Dokumentnr: 10438 - 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

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.



Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### **Sentrale lover**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

#### **Generelle bestemmelser:**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### **Forbrukerkjøp - definisjon:**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Forbruker – avtalevilkår:**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

#### **Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### **Ikke-forbruker – avtalevilkår:**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.



Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### **Betalingsbetingelser**

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### **Viktig informasjon om budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://hjem.no/finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.



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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### **Tilbud på finansiering**

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Hvitvasking**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## **Om oppdraget**

### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 880,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Utlegg fotograf\*\*\* kr. 7 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 166 730,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### **Status salgsoppgave**

Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

### **Ansvarlig megler**

Tonje Aasvagen, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 90838822

### **Meglerforetaket**

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22

1607 FREDRIKSTAD

Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927652633



### **Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



# Rødåsen 133

Nabolaget Oksevik - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

|                                                             |        |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Rød skole Onsøy (1-7 kl.)<br>395 elever, 21 klasser         | 15 min | 1.4 km |
| Gressvik ungdomsskole (8-10 kl...<br>359 elever, 23 klasser | 5 min  | 3.3 km |
| Frederik II videregående skole<br>1277 elever               | 12 min | 6.8 km |
| WANG Toppidrett Fredrikstad<br>180 elever, 6 klasser        | 14 min | 7.4 km |

## Offentlig transport

|                                         |            |        |
|-----------------------------------------|------------|--------|
| Rødåsen snuplass<br>Linje 103, 115, 199 | 6 min      | 0.4 km |
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 14 min     | 8.4 km |
| Oslo Gardermoen                         | 1 t 40 min |        |

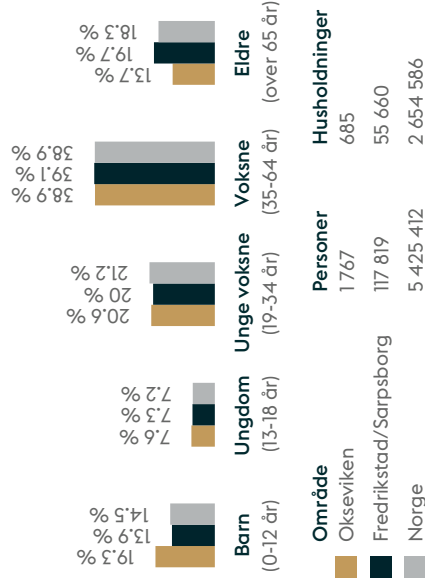
## Barnehager

|                                              |        |        |
|----------------------------------------------|--------|--------|
| Oksevik barnehage (1-5 år)<br>55 barn        | 11 min | 0.8 km |
| Preg barnehager Rødsdalen (0-5...<br>33 barn | 12 min | 1.1 km |
| Kilen barnehage (0-5 år)<br>41 barn          | 4 min  | 2.2 km |

## Dagligvare

|                    |        |  |
|--------------------|--------|--|
| Kiwi Vestkilen     | 19 min |  |
| Rema 1000 Gressvik | 21 min |  |

## Aldersfordeling



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100



Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Rød skole                         | 15 min | 🚶 |
| ⚽ Krossnes ballplass                | 20 min | 🚶 |
| 🏊 Pluss Onsøy Squash & Treningss... | 6 min  | 🚶 |
| 🏊 Trimeriet Fredrikstad             | 8 min  | 🚶 |

«Beste boområde i Fredrikstad iht  
levekårsundersøkelsen»

— Sitat fra en lokalkjent



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



Støynivået

Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

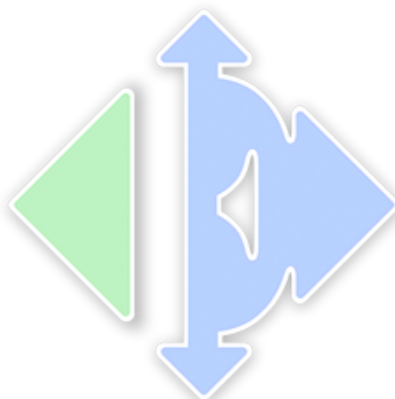
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Enebolig  
Rødåsen 133  
1622 Fredrikstad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 1  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 19 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 2  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
**Joacim André Karlsen**  
Dato: 20/05/2026

Navestadveien 20  
Borgenhaugen 1738  
21 41 66 22  
joacim@bolavi.no

Bolavi



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse  | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad     | 0 – 100 000                      |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000                |
| Høy kostnad     | Mer enn 300 000                  |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:52, Bnr: 202                        |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Madeleine Mørk Gulbrandsen & Sam Karami |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | -                                       |
| <b>Festenr:</b>              | -                                       |
| <b>Andelsnr:</b>             | -                                       |
| <b>Tomt:</b>                 | 410 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                     |
| <b>Adkomst:</b>              | OFFENTLIG                               |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG                               |
| <b>Avløp:</b>                | OFFENTLIG                               |
| <b>Regulering:</b>           | Rød I, endring                          |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | -                                       |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | -                                       |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | -                                       |
| <b>Byggeår:</b>              | 1979                                    |

©msu.no

3/23

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



## EIERSKIFTERAPPORT™

### BEFARINGEN:

#### Befaringsdato:

11.05.2026

#### Forutsetninger:

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

#### Oppdragsgiver:

Madeleine Mørk Gulbrandsen & Sam Karami

#### Tilstede under befaringen:

Madeleine Mørk Gulbrandsen

#### Fuktmåler benyttet:

Protimeter

### OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og gårdsplass med biloppstillingsmuligheter. Eiendommen har naturlige terrengtilpasninger og uteområder som fremstår som normalt opparbeidet for boligformålet.

### OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med grunnmur og fundamenter av betong mot byggegrunn. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Taket er oppført som valmet takkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer består hovedsakelig av isolerglassvinduer med malte trekarmer. Bygningen er oppført etter byggeskikk og konstruksjonsprinsipper som var vanlig på oppføringstidspunktet.

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder og byggeskikk, men det registreres flere bygningsdeler med alderstypisk slitasje og behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Særlig gjelder dette eldre våtrom, drenering, taktekking, vinduer og enkelte konstruksjoner oppført etter eldre byggemetoder. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger for å opprettholde bygningens tekniske standard og redusere risikoen for følgeskader over tid. Kjøkkenet fremstår som nyere og modernisert, mens øvrige bygningsdeler i hovedsak bærer preg av normal elde og bruk ut fra byggeår. Det anbefales å sette seg grundig inn i rapportens innhold, registrerte avvik, tilstandsgrader og anbefalte tiltak.

### ANNET:

#### OPPVARMING:

Kjeller: Peis/ildsted og stråleovn på vaskerom

1. etasje: Varmekabler, peis/ildsted, panelovner samt varmepumper montert i stue.

#### PARKERING:

Parkering i gårdsplass på egen eiendom.



**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:**

-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****Kjeller**

Vegger: Malte murflater og trepanel.

Tak: Trepanel.

Gulv: Fliser, gulvbelegg og malt betonggulv.

**1. etasje**

Vegger: Slettmalte overflater, malte plater samt flislagte vegger på bad.

Tak: Slettmalte himlinger og tak-ess plater.

Gulv: Gulvbelegg, laminat og fliser på bad.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i kjeller som viser høydeforskjeller på opptil 10 mm over strekninger under 2 meter, samt opptil 10 mm over lengre strekninger der måling kunne utføres.

-Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje viser ingen registrerte avvik.

-Målte høydeforskjeller vurderes som normale med hensyn til byggets alder og konstruksjonsmessige utførelse.

**GULV/VEGG/HIMLING:**

-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, uten at dette anses å påvirke overflatenes funksjon eller bruksegenskaper.

-Det må påregnes at merker, skjolder, skruehull og spor etter møblering samt tak- og veggoppheng kan forekomme ved overtakelse av boligen.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende:

-Montert nytt kjøkken i 2025.

-Det er lagt nytt gulv i stue, kjøkken og gang i 2025

-Sikringsskapet er oppgradert i 2024.



**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| Kjeller     | 97    |       |       |     |
| 1. etasje   | 108   |       |       | 20  |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 205   |       |       | 20  |
| SUM BRA     | 205   |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |
| SUM BRA     |       |       |       |     |



## EIERSKIFTERAPPORT™

### BRA-i:

Kjeller:

Kjellerstue, vaskerom, 3 boder og hobby-rom

1.etasje:

Entré, gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken

### BRA-e:

Kjeller:

Ingen

1.etasje:

Ingen

### MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i kjeller er målt til ca. 2,33 meter.

-Takhøyden i 1. etasje er målt til ca. 2,43 meter. Det registreres noe lavere takhøyde på bad, målt til ca. 2,38 meter.

MÅLING:

-Målinger er utført på stedet med lasermåler

AREAL:

-Tomtearealet er hentet fra matrikelopplysninger via PropCloud.no.

### GARASJE / UTHUS:

Ingen



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Joacim André Karlsen**

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

20/05/2026

Joacim André Karlsen



**1. Grunn og fundamenter****TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i kjeller med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

**Merknader:**

-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset

-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon

-Det bemerkes en del avflasket maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten

**Ingen 1.2 Krypekjeller**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat og opparbeidet med steinbelagt oppkjørsel, gressarealer, hekk og øvrige beplantninger. Uteområdene fremstår som normalt arrondert og tilpasset terrenget rundt boligen.

**Merknader:**

-Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt med manglende anbefalt fall bort fra grunnmur. Ideelt bør terrenget ha tydelig helning bort fra bygningen, særlig innenfor en avstand på ca. 3 meter, for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur, spesielt da boligen har kjeller som er mer utsatt for fuktpåvirkning. Sammen med eldre drenering kan dette øke risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Tiltak for å etablere bedre terrengfall og avrenning anbefales

**2. Yttervegger****TG 2 2.1 Yttervegger**



Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.  
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.  
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.  
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.  
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

#### Merknader:

- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
- Veggkonstruksjonene er generelt oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens krav til isolasjon og lufttethet, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger over tid. Videre vedlikehold og eventuelle utbedringer må derfor påregnes

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og balkongdører med 2 og 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 1979. Ytterdør fra 1979.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

#### Merknader:

- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
- Tørkesprekker/avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
 Det er påvist fuktskjolder.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

- Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå



**Merknader:**

- Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og er utført etter eldre byggemetoder som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilasjon og lufttetthet. Dette kan medføre økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt er mer sårbar for slitasje og skadeutvikling over tid. Oppfølging og eventuelle tiltak bør vurderes ved behov
- Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon

**TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)**

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige

**Merknader:**

- Undertak, takteking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges i nær tid
- Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon

**5. Loft****TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.  
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.  
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke.

Loftet er ikke gangbart, og inspeksjon er derfor begrenset til tilgjengelige områder fra loftlukens lysåpning. Konstruksjonen er kontrollert visuelt der tilkomst var mulig på befaringsdagen.

**Merknader:**

- Det registreres eldre fuktskjolder i undertak og deler av takkonstruksjonen, noe som kan indikere mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende oppvarmede rom. Slike forhold kan oppstå når varm og fuktig luft møter kaldere luft i konstruksjonen, og kan føre til kondensproblemer over tid
- Det er videre registrert spor etter mus i form av muselort enkelte steder på loftet, noe som indikerer tidligere aktivitet, men det ble ikke observert tegn til aktivt angrep på befaringsdagen
- Loftsluken er av eldre type og vurderes å ha begrenset isolasjonsevne. Dette kan medføre luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og loft, og bidra til ytterligere kondensproblematikk
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens krav til isolasjon og lufttetthet. Samlet sett kan dette gi økt risiko for luftlekkasjer mot loft, kondensdannelse, varmetap og høyere energibehov til oppvarming. Oppfølging og eventuelle tiltak for å bedre tetthet og ventilasjon anbefales

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende**



Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse mot sør-øst oppført i trekonstruksjon. Terrassen er fundamentert på betongsøyler mot fast grunn, med tilfarere montert inn mot husvegg og terrassebord på oversiden. Rekkverk er utført i liggende konstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,89 meter.

#### Merknader:

- Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,89 meter og er lavere enn dagens krav til sikring mot fall. Rekkverket var imidlertid i samsvar med forskriftskravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave rekkverkshøyden medfører likevel økt risiko for fallulykker.
- Det registreres normal elde- og slitasje på terrassegulv, med stedvis grønske og slitte terrassebord. Vedlikehold, rengjøring og enkelte utskiftninger må påregnes.
- Det registreres riss og sprekker i deler av betongsøylene. Årsak til forholdet er ikke nærmere undersøkt, og vedlikehold eller reparasjoner må kunne forventes over tid.

### 7. Våtrom

#### 7.1 Bad - 1.etg

##### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.  
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det opplyses om at badet er fra byggeår

Fliser på vegger og malte plater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusj med skyvedører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

#### Merknader:

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Innredning har skader/slitasje. Innredning er moden for utskiftning
- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

##### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er påvist sprekker i fuger.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.



Flislagt gulv med varmekabler og sluk plassert i dusjsone.

- Fallforhold på gulv er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er utført stikkprøvekontroll for riss, sprekker og eventuelle hulrom under fliser
- Det måles svakt ledefall på gulv utenfor dusjsone. I dusjsonen registreres tilnærmet flatt gulv. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til ca. 5 mm

#### Merknader:

- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
- Terskel er flat og det er manglende fall på gulv, ved en lekkasje vil tilstøtende rom være utsatt
- Fall rundt sluk i dusjsone er mangelfull. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

#### **TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt er ukjent. Våtrommet er ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(skap soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

#### Merknader:

- Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
- Det mangler tilstrekkelig tetning rundt gjennomføringer. Gjennomføringer bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
- Det er observert synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Utilstrekkelig tetting kan medføre at vann trenger ned mellom tettesjikt og gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring må forventes
- På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik vurderes forholdet til tilstandsgrad 3. Oppgraderinger og utbedringer må påregnes.

#### 7.2 Vaskerom - kjeller

##### **TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling



Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår

Malt mur og trepanel på vegger og trepanel i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, vannmåler med stoppekran. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

#### Merknader:

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen
- Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

#### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Epoxymalt gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel. Sluk er plassert ved utslagsvask.

- Fallforhold på gulv er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles ledefall mot sluk fra deler av omkringliggende gulvflater. Det registreres samtidig noe motfall fra slukområdet og bort mot varmtvannsbereder.
- Høydeforskjellen fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel er målt til ca. 12 mm.

#### Merknader:

- Det registreres ukjent tettesjikt på gulv, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller utførelse av gulvkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet knyttet til gulvets tetthet og evne til å håndtere eventuell fuktbelastning over tid.
- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
- Det måles stedvis motfall på gulv og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår
- Samlet sett vurderes forholdene å gi forhøyet risiko for fuktskader og redusert funksjon ved vannpåvirkning, og forholdet settes derfor til TG3.

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt er ukjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier



**Merknader:**

- Brukstil for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
- Eldre sluk uten klemring med tegn til nyere membran, løsningen er ugunstig da mansjett må klemmes under klemring
- Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken - 1.etg****TG 1** 8.1 Kjøkken - 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er etablert i 2024/2025 og er fra Norema.

Kjøkkenet har malte slette vegger, malte himlingsplater og laminat på gulv. Innredningen består av over- og underskap med stein benkeplate, nedfelt vask og integrert platetopp. Det er videre installert integrert kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn. Mekanisk ventilator er integrert i platetopp med avtrekk ut av boligen.

- Det påvises normalt vanntrykk og normal avrenning ved funksjonstest av vanninstallasjoner
- Det ble utført fuktmålinger på erfaringsmessig utsatte steder på overflater, uten registrering av unormale verdier
- Det er installert komfyrvakt
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med normal slitasje vurdert ut fra alder og bruk

**Merknader:**

- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring ved kjøkkenets vanninstallasjoner. Dette var et krav på tidspunktet kjøkkenet ble oppgradert, og ettermontering anbefales for å redusere risikoen for vannskader. Forholdet er nærmere vurdert under pkt. 10.1.

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Kjelleren ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med med trepanel på vegger og panel taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på våtrom.

- Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påforede vegger



**Merknader:**

- Det registreres riss og sprekker, samt tegn fukt- og saltutslag på yttervegger. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom murkonstruksjoner og bringer med seg saltmineraler til overflaten. Slike forhold indikerer fuktpåvirkning og kan ofte ha sammenheng med manglende eller redusert funksjon på utvendig drenering. Tilstand på drenering er nærmere omtalt i pkt. 1.1.
- Påførede vegger mot terreng vurderes som en risikokonstruksjon. Dette skyldes at organiske materialer som treverk kan stå i direkte kontakt med kald og fuktig betong, samtidig som isolasjon i bindingsverket kan hindre uttørring mot innsiden. Slike forhold kan over tid føre til kondens, fuktopphopning og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, med hensyn til byggeår er fuktsperre og isolasjon mot grunn begrenset/fraværende.

- Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

**Merknader:**

- Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper
- Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot øst

Måling med trepigger i påforet konstruksjon viser vektprosent på 8,6 %, som er normale forhold i slike konstruksjoner

Til info:

- Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påførede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

**Merknader:**

- Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påførede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.



VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran med vannmåler plassert på vaskerom
- Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket

#### Merknader:

- Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
- Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn
- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring ved kjøkkenets vanninstallasjoner. Dette var et krav på tidspunktet kjøkkenet ble oppgradert, og ettermontering anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

#### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

#### Merknader:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 2 10.4 Varmesentraler

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe, plassert i trappeoppgangen

#### Merknader:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på installasjon, utførte servicearbeider eller vedlikehold av varmepumpeanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, funksjon og forventede levetid. Kontroll og service av anlegget anbefales utført av fagkyndig.

#### TG 2 10.5 Ventilasjon



Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

- Avtrekksvifte er plassert på loft.
- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

#### Merknader:

-Ukjent service- og vedlikeholdshistorikk på avtrekksvifte. Manglende opplysninger om ettersyn, rengjøring og eventuell utskifting medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, funksjon og forventede levetid.

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1979

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert ved entre i 1.etasje. Anlegget er dels utenpåliggende og skjult.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeider utført på anlegget. Utført av Slevik Elektiske AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

#### Merknader:

-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 15.03.1979 som samsvarer med dagens bruk av boligen.  
-Rekkverkshøyde måles til ca. 0,90 meter og tilfredsstillende ikke gjeldende krav ved oppføringstidspunkt eller dagens krav til sikkerhet. Rekkverk skal ha minimum høyde på 1,0 meter der høydeforskjellen mot terreng overstiger 0,5 meter. Rekkverk skal videre utformes slik at barn ikke kan klatre eller sette seg fast. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og åpninger mellom horisontale elementer skal være maksimalt 2 cm.

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 20.01.1980. Ferdigattest er ikke fremlagt.

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger. Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.  
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minimum hvert 5. år i henhold til gjeldende anbefalinger.  
-Det anbefales kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr ved overtakelse.

**PIPE/ILDSTEDER:**

-Siste feiing og tilsyn av ildsteder ble utført 09.01.2024. Det er ikke registrert anmerkninger på bruksenheten.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**



| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | <p>-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner</p> <p>-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset</p> <p>-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon</p> <p>-Det bemerkes en del avflasset maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten</p> |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                 | <p>-Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt med manglende anbefalt fall bort fra grunnmur. Ideelt bør terrenget ha tydelig helning bort fra bygningen, særlig innenfor en avstand på ca. 3 meter, for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur, spesielt da boligen har kjeller som er mer utsatt for fuktpåvirkning. Sammen med eldre drenering kan dette øke risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Tiltak for å etablere bedre terrengfall og avrenning anbefales</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | <p>-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold</p> <p>-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes</p> <p>-Veggkonstruksjonene er generelt oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens krav til isolasjon og lufttetthet, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger over tid. Videre vedlikehold og eventuelle utbedringer må derfor påregnes</p>                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | <p>-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold</p> <p>-Enkelte vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad</p> <p>-Tørkesprekker/avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid</p> <p>-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes</p>                          |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | <p>-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og er utført etter eldre byggemetoder som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilasjon og lufttetthet. Dette kan medføre økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt er mer sårbar for slitasje og skadeutvikling over tid. Oppfølging og eventuelle tiltak bør vurderes ved behov</p> <p>-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Undertak, takteking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges i nær tid</li> <li>-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.1   | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det registreres eldre fuktskjolder i undertak og deler av takkonstruksjonen, noe som kan indikere mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende oppvarmede rom. Slike forhold kan oppstå når varm og fuktig luft møter kaldere luft i konstruksjonen, og kan føre til kondensproblemer over tid</li> <li>-Det er videre registrert spor etter mus i form av muselort enkelte steder på loftet, noe som indikerer tidligere aktivitet, men det ble ikke observert tegn til aktivt angrep på befaringsdagen</li> <li>-Loftsluken er av eldre type og vurderes å ha begrenset isolasjonsevne. Dette kan medføre luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og loft, og bidra til ytterligere kondensproblematikk</li> <li>-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens krav til isolasjon og lufttetthet. Samlet sett kan dette gi økt risiko for luftlekkasjer mot loft, kondensdannelse, varmetap og høyere energibehov til oppvarming. Oppfølging og eventuelle tiltak for å bedre tetthet og ventilasjon anbefales</li> </ul> |
| 6.1   | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det registreres normal elde- og slitasje på terrassegulv, med stedvis grønske og slitte terrassebord. Vedlikehold, rengjøring og enkelte utskiftninger må påregnes.</li> <li>-Det registreres riss og sprekker i deler av betongsøylene. Årsak til forholdet er ikke nærmere undersøkt, og vedlikehold eller reparasjoner må kunne forventes over tid.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.1.1 | Bad - 1.etg Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger</li> <li>-Det registreres hull i overflater etter tidligere innfesting som ikke er tilstrekkelig forseglet. Hull bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep</li> <li>-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug</li> <li>-Innredning har skader/slitasje. Innredning er moden for utskiftning</li> <li>-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.1.2 | Bad - 1.etg Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet</li> <li>-Terskel er flat og det er manglende fall på gulv, ved en lekkasje vil tilstøtende rom være utsatt</li> <li>-Fall rundt sluk i dusjsone er mangelfull. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet</li> <li>-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold</li> <li>-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug</li> </ul>                                                                                    |
| 7.2.1 | Vaskerom - kjeller Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger</li> <li>-Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen</li> <li>-Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.2.3 | Vaskerom - kjeller Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Brukstil for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstil på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet</li> <li>-Eldre sluk uten klemring med tegn til nyere membran, løsningen er ugunstig da mansjett må klemmes under klemring</li> <li>-Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| 9.1.1 | Kjeller Veggenes og himlingens overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, forøvrig ukjent bak påforede vegger</li> <li>-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørring mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 9.1.2 | Kjeller Gulvets overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger</li> <li>-Oppført etter eldre prinsipper</li> <li>-Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 9.1.3 | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10.1  | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner</li> <li>-Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn</li> <li>-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring ved kjøkkenets vanninstallasjoner. Dette var et krav på tidspunktet kjøkkenet ble oppgradert, og ettermontering anbefales for å redusere risikoen for vannskader.</li> </ul> |
| 10.2  | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter</li> <li>-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 10.4  | Varmesentraler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det er ikke fremvist dokumentasjon på installasjon, utførte servicearbeider eller vedlikehold av varmepumpeanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, funksjon og forventede levetid. Kontroll og service av anlegget anbefales utført av fagkyndig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10.5  | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ukjent service- og vedlikeholdshistorikk på avtrekksvifte. Manglende opplysninger om ettersyn, rengjøring og eventuell utskiftning medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, funksjon og forventede levetid.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1.3                           | Bad - 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet</li> <li>-Det mangler tilstrekkelig tetning rundt gjennomføringer. Gjennomføringer bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep</li> <li>-Det er observert synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Utilstrekkelig tetting kan medføre at vann trenger ned mellom tettesjikt og gulv, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring må forventes</li> <li>-På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik vurderes forholdet til tilstandsgrad 3. Oppgraderinger og utbedringer må påregnes.</li> </ul> |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7.2.2                           | Vaskerom - kjeller Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det registreres ukjent tettesjikt på gulv, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller utførelse av gulvkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet knyttet til gulvets tetthet og evne til å håndtere eventuell fuktbelastning over tid.</li> <li>-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet</li> <li>-Det måles stedvis motfall på gulv og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår</li> <li>-Samlet sett vurderes forholdene å gi forhøyet risiko for fuktskader og redusert funksjon ved vannpåvirkning, og forholdet settes derfor til TG3.</li> </ul>                                                                 |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |





## Signing Information

Side 1/1



### Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

|                         |                     |                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Sam Karami              | 9578-5999-4-3405189 | 2026-03-20 09:25:32 |
| Madeleine M Gulbrandsen | 9578-5999-4-3294408 | 2026-03-19 13:03:01 |



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



## Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
19. mars 2026

Oppdragsnummer  
30-0035/26

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt  
Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK

Meglerfirma  
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere  
Madeleine Mørck Gulbrandsen, Sam Karami

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?  
10. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?  
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?  
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?  
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?  
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?  
Ja  
Polisenummer: 2859343  
Forsikret i: Frende

### Utført arbeid

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei



4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Slevik Elektriske Byttet sikringsskap, lagt mer strøm til kjøkken og fått mer strøm inn til huset. Husker ikke eksakt dato, men vinter 2025-2026 (kan sjekkes opp)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Når vi byttet sikringsskap

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort av tidligere eier, usikker på selskapet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Service på ventilasjonsanlegg etter vi kjøpte

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei



## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Noe skruketroll på hobbyrom når det blir mildere ute

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

---



## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, 2024

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---



**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Ja

Beskriv: Det betales litt mer til Rødåsen Veel for asfaltering. Vi har betalt for i år (2026). Litt usikker på om det går tilbake til vanlig pris eller om det skal betales litt mer neste år også

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 30-0035/26**



## Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn

**Madeleine M Gulbrandsen**

Dato

**2026-03-19**

Navn

**Sam Karami**

Dato

**2026-03-20**

Identifikasjon



Madeleine M Gulbrandsen

Identifikasjon



Sam Karami

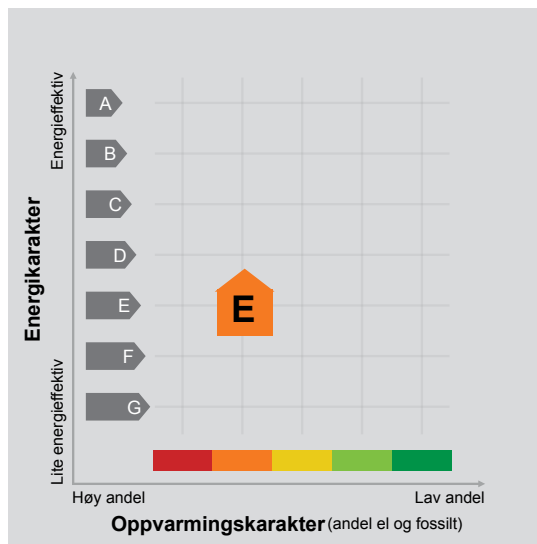


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Rødåsen 133             |
| Postnummer        | 1622                    |
| Sted              | GRESSVIK                |
| Kommunenavn       | Fredrikstad             |
| Gårdsnummer       | 52                      |
| Bruksnummer       | 202                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 147915373               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-15698 |
| Dato              | 27.08.2024              |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. 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 energi behov, 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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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







## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1979  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 205  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk







## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 4: 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 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: 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 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/røyk 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: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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



### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 13: 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 utendørs**

### **Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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





## Eiendomsstatus, ordre 9064062

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                              |                            |               |               |
|------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Gnr:</b> 52               | <b>Bnr:</b> 202            | <b>Fnr:</b> 0 | <b>Snr:</b> 0 |
| <b>Adresse:</b>              | Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK |               |               |
| <b>Areal matrikkelenhet:</b> | 409.7 m <sup>2</sup>       |               |               |

### 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:

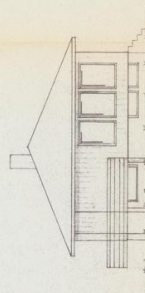
|                                                                                                                     |                               |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Vedtatt:</b><br>15.06.2023 | <b>Formål/hensynssone:</b><br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br><b>Hensynssoner:</b> |
| <b>Reguleringsplaner:</b><br>243 Rød I, endring                                                                     | <b>Vedtatt:</b><br>12.02.1987 | <b>Formål:</b><br>111 - Frittliggende småhusbebyggelse<br><b>Hensynssoner:</b>    |
| <b>Plandokumenter reguleringsplan:</b><br><a href="#">Regbest243_130.pdf</a>                                        |                               |                                                                                   |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

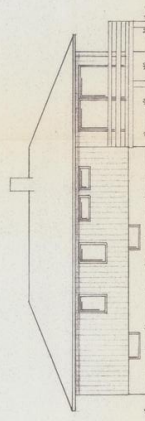
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert 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 17.03.2026

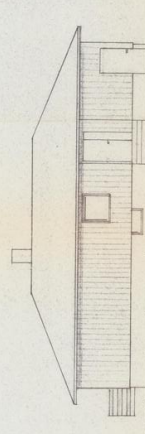




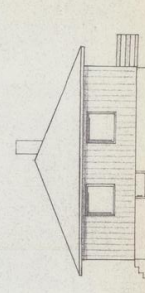
FASADE ØST



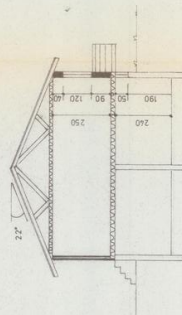
FASADE SYD



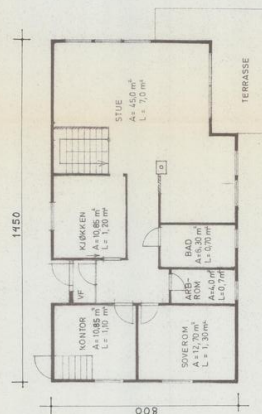
FASADE NORD



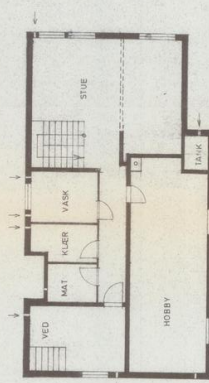
FASADE VEST



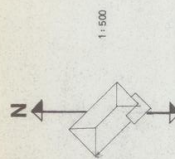
SNITT



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER



|                       |        |           |       |
|-----------------------|--------|-----------|-------|
| KARIN OG KETIL HANSEN | Maaske | Tegn. 025 | 1:500 |
| ENEBOIG - RØD 1       | 1:100  |           |       |
| TOMT NR. A3-6         |        |           |       |
| PLAN SNITT OG FASADER |        |           |       |
| Erstatning for:       |        |           |       |
| Erstatning av:        |        |           |       |



Ketil Hansen  
Rødåsen 133

1620 Gressvik

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)  
Midlertidig brukstillatelse

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

20.1.81

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Arbeidssted    | Gnr. 52, bnr. 110, tomt nr. |
| Arbeidets art  | Nybygg                      |
| Bygningens art | Enebolig av tre             |
| Byggherre      | Ketil Hansen, Rødåsen 133   |
| Byggemelder    | Ka-La-Hus A/S               |
| Ansvarshavende | Ketil Hansen                |

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Det mangler rekkverk på veranda og hovedtrapp.  
Arbeidet må være ferdig innen 1. juli 1981.

Byggemelding er innkommet i 1979.

TEKNISK ETAT, den 27. januar 1981

  
bygn.sjef

  
bygn.kontrollør



## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 52/202/0/0

Eierrepresentant: Gulbrandsen Madeleine M

Regningsmottaker: Gulbrandsen Madeleine M

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |          |                  |     |
|------------|------------------|----------------|----------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      |          | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja       | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 52               | Seksjonert     | Nei      | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 202              | Oppgitt areal  | 409,9 m2 | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 409,7 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |          |                  |     |

### ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                              |              |                 |           |              |
|---------|------------------------------|--------------|-----------------|-----------|--------------|
| Adresse | Rødåsen 133<br>1622 GRESSVIK | Tilleggsnavn |                 | Kirkesogn | Gressvik     |
|         |                              | Grunnkrets   | Rød - Okseviken | Valgkrets | Gressvik sør |

### BYGNINGER

(Antall: 1)

| Bygningsnr. | Type     | Status      | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|----------|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 147915373   | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig         |                 | 226        |

### TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

| Eier                    | Adresse               | Postnr/Sted      | Eierandel | Rolle         |
|-------------------------|-----------------------|------------------|-----------|---------------|
| GULBRANDSEN MADELEINE M | Rødåsen 133           | 1622 GRESSVIK    | 1/2       | Hjemmelshaver |
| KARAMI SAM              | Christianslund allé 3 | 1613 FREDRIKSTAD | 1/2       | Hjemmelshaver |

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare                      | Grunnlag          | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---------------------------|-------------------|-------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 153 BRANNTILSYN 1 LØP     | 1,00 1 løp        | kr 488,00   | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 488,00          |
| 60 ESkatt Bolig           | 2 226 300,00 0/00 | kr 3,20     | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 7 124,00        |
| 1116 RENOVASJON - 240 L   | 1,00 240 l        | kr 4 327,00 | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 5 409,00        |
| 4270 VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00 Boenh.       | kr 1 081,00 | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 1 243,00        |
| 4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh.       | kr 2 464,00 | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 2 834,00        |
| 4350 AKONTO AVLØP BOLIG   | 290,00 M3         | kr 38,09    | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 12 703,00       |
| 4250 AKONTO VANN BOLIG    | 290,00 M3         | kr 12,55    | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 4 185,00        |
|                           |                   |             |            |       |       | kr 33 986,00       |

### VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning               | Avlesningsdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|-------------|--------------|---------------|------------------------------|----------------|------------|---------|------------|
| 25070972    | 100          | 100           | Årsavlesning - Ekstern kilde | 28.10.2025     | 2025       | 292     | 3751       |



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 52/202/0/0

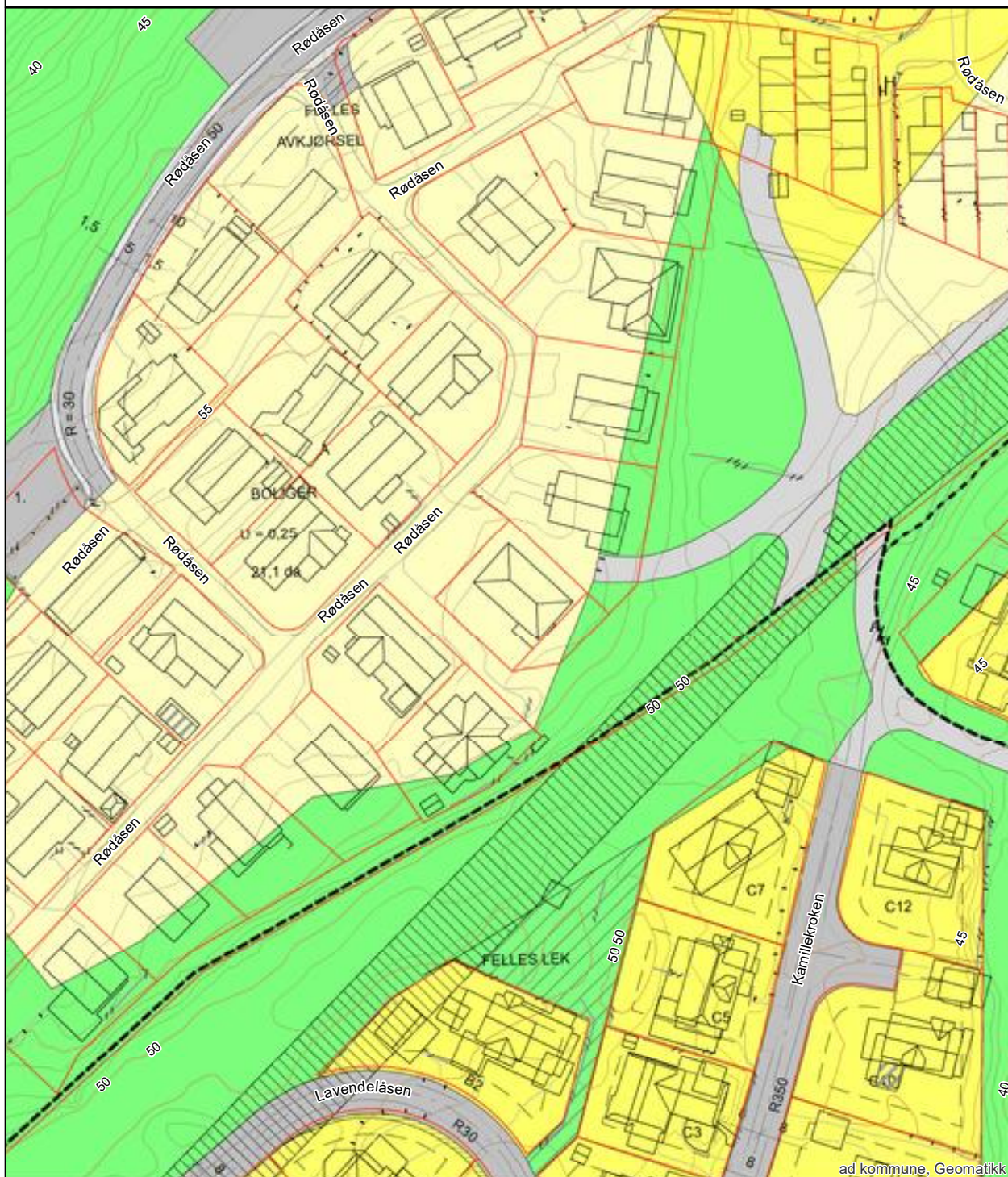
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-17



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

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.





# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 52/202/0/0

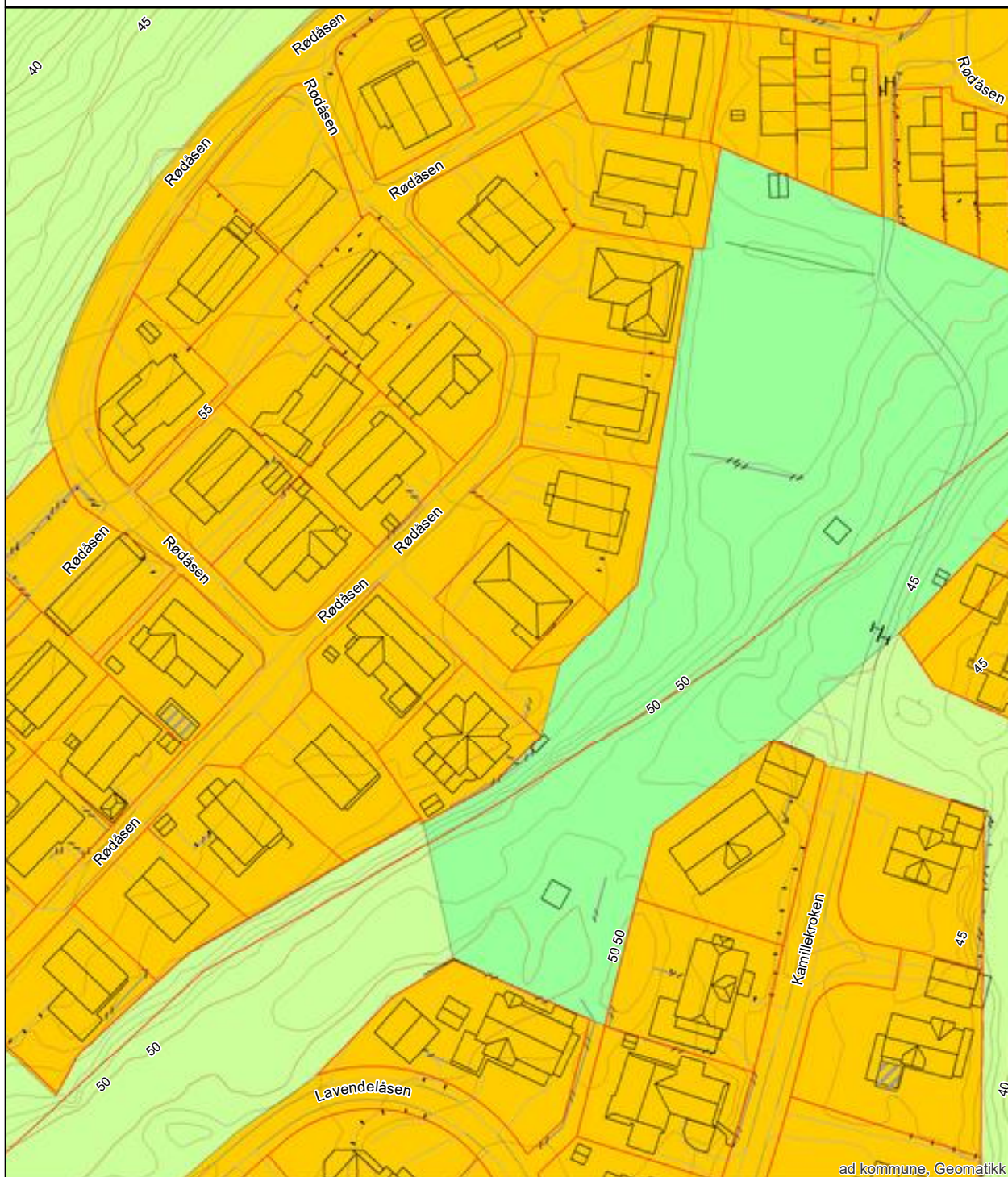
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-17



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.





# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 52/202/0/0

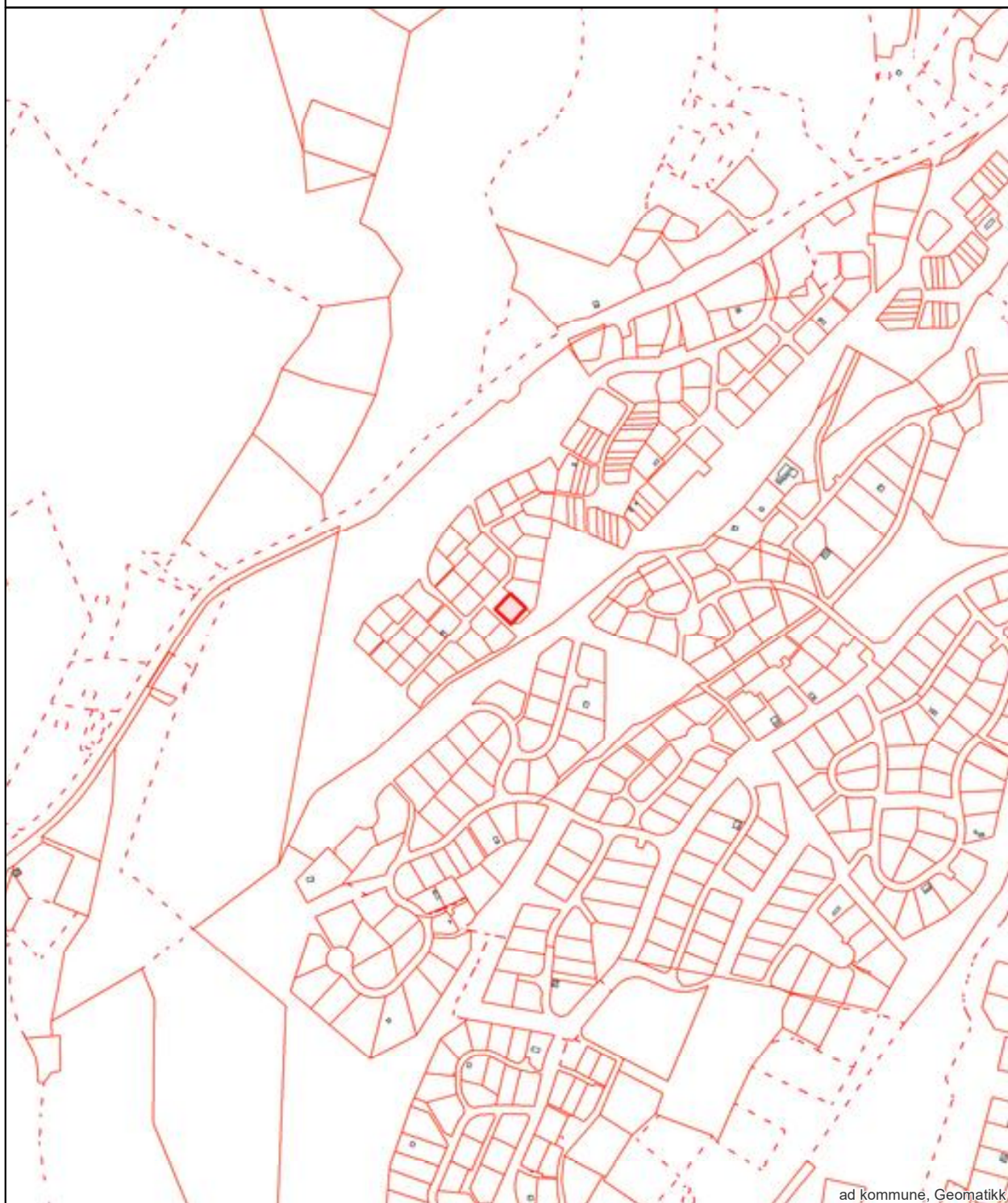
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-03-17



Planident:  
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk





# Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatstystem: Eurnf88, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartgrunnlag: Geovector F48  
Digitalt plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

## TEGNFORKLARING

PSL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

|    |                                                 |
|----|-------------------------------------------------|
| BA | Bebyggelse og anlegg                            |
| B  | Boligbebyggelse                                 |
| FR | Fritidsbebyggelse                               |
| S  | Sentrumsformål                                  |
| F  | Forretninger                                    |
| OP | Offentlig eller privat tjenesteyting            |
| FT | Fritids- og turistformål                        |
| R  | Råstoffutvinning                                |
| N  | Næringsbebyggelse                               |
| IK | Idrettsanlegg                                   |
| AA | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg |
| U  | Uteogholdsareal                                 |
| G  | Grav og urnelund                                |
| KA | Kombinert bebyggelse og anleggsformål           |

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

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

### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

|     |                                |
|-----|--------------------------------|
| SGP | Blågrønn struktur              |
| N   | Naturområde                    |
| T   | Turdrag                        |
| F   | Friområde                      |
| P   | Park                           |
| KS  | Kombinerte grønnstrukturformål |

### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

|   |           |
|---|-----------|
| F | Forsvaret |
|---|-----------|

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

|     |                                                                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LNF | LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og glødsaktiviteter næringsvirksomhet basert på glødsens ressursslag |
| LNF | LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.                                                              |

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

|    |                                                          |
|----|----------------------------------------------------------|
| F  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende standsone |
| F  | Farled                                                   |
| SM | Småbåthavn                                               |
| N  | Naturområde                                              |
| FR | Friluftsområde                                           |

### HENSYNSSONER (pbl §11-8)

#### a) Sikrings-, støy- og faresoner

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| H435 | Hensynssone ras- og skredfare  |
| H436 | Hensynssone flomfare           |
| H437 | Hensynssone høyspenningsanlegg |
| H438 | Hensynssone militært område    |

#### b) Infrastruktursoner

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| H439 | Krav vedrørende infrastruktur |
|------|-------------------------------|

#### c) Soner med angitt særlige hensyn

|      |                         |
|------|-------------------------|
| H435 | Hensynssone landbruk    |
| H436 | Hensynssone friluftsliv |
| H437 | Hensynssone landskap    |
| H438 | Hensynssone naturmiljø  |
| H439 | Hensynssone kulturmiljø |

#### d) Båndleggsone

|      |                                                         |
|------|---------------------------------------------------------|
| H435 | Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven |
| H436 | Båndlegging etter lov om naturvern                      |
| H437 | Båndlegging etter lov om kulturminner                   |

#### e) Gjennomføringsone

|      |                            |
|------|----------------------------|
| H438 | Krav om felles planlegging |
|------|----------------------------|

### SAMFERDSEL

|                     | Nåværende | Ps  | S   | Fr  | Ps  | S   |
|---------------------|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Fjernveg            | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Hovedveg            | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Samveg              | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Gang- og sykkelveg  | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sykkelveg           | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Turveg/turdrag      | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kollektivtrasé      | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Jernbane            | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Farled              | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Småbåthavn          | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kollektivknutepunkt | ---       | --- | --- | --- | --- | --- |

### JURIDISK LINJE

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Byggegrense                      | --- |
| Forbudsgrænse sje (100 m-beltet) | --- |
| Strandlinje sje                  | --- |
| Markagrense                      | --- |



# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

## AREALFORMÅL

[illegible][illegible][illegible][illegible]

The image shows a spiral-bound notebook with a document placed on it. The document is titled "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister" (National product specification for land use and digital plan register) and is from the Norwegian Mapping Authority (Kartverket). It includes a legend for "Nasjonal produktspesifikasjon" and a map of Norway showing land use categories. The document is dated 2014 and includes the text "Kartverket" and "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister".

[illegible]





## Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

|  |                                            |  |                                                          |  |                                                                             |  |                                                   |
|--|--------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|
|  | <b>Fastmerker</b>                          |  | Område for industri/lager                                |  | Røstebuss                                                                   |  | Kulturminne(*)                                    |
|  | <b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b> |  | Område for fritidsbebyggelse                             |  | Parkeringsplass                                                             |  | Fiskebruk                                         |
|  | Vegstenging av veg/avkjørsel               |  | BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER                     |  | Kollektivanlegg                                                             |  | Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen |
|  | Avkjørsel                                  |  | Offentlig barnehage                                      |  | Bustreminnal                                                                |  | Naturvernområde(på land)                          |
|  | Bruker                                     |  | Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)           |  | Bussstøtteplass                                                             |  | Naturvernområde i sjø og vassdrag                 |
|  | Tunnellåpning                              |  | Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) |  | Drosetteholdplass                                                           |  | Klimaveronesone                                   |
|  | <b>Grensepunkter</b>                       |  | Offentlig kirke                                          |  | Jernbane                                                                    |  | Område for steinbrudd og massuttak                |
|  | Off. godkj. grensemerke                    |  | Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)            |  | Spurveg-/forstadsbane                                                       |  | Andre områder for vassdrag og vannføring          |
|  | Bolt                                       |  | Offentlig administrasjon                                 |  | Havneområde                                                                 |  | Område for reindrift                              |
|  | Kors                                       |  | BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL     |  | Kai                                                                         |  | Polsdyranlegg                                     |
|  | Grensestein-/reys                          |  | Almennyttig barnehage                                    |  | Småbåt anlegg(landdelen)                                                    |  | Handelsgarneri                                    |
|  | Grensemerke, annen type                    |  | Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)         |  | Trafikkområde i sjø og vassdrag                                             |  | Område for særskilte anlegg                       |
|  | <b>Juridiske linjer</b>                    |  | Almennyttig kirke                                        |  | Skiøstet                                                                    |  | Taubane                                           |
|  | Sti                                        |  | Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)             |  | Havneområde i sjø                                                           |  | Fornyelespark                                     |
|  | Regulert tomtegrense                       |  | Almennyttig administrativt bygg                          |  | Offentlig småbåthavn(*)                                                     |  | Område for vindkraft                              |
|  | Eiendomsgrense som skal oppheves           |  | OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER                |  | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag                                          |  | Annet spesialområde                               |
|  | Grense for restriksjonsomr.                |  | HOTELL MED TILHØRENDE ANLEGG                             |  | Annet trafikkområde(på land)                                                |  | FELLESOMRÅDER                                     |
|  | Grense for bevaring                        |  | Beverning                                                |  | FRILUFTSOMRÅDER                                                             |  | Felles avkjørsel                                  |
|  | Bygg som skal bevares                      |  | OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER              |  | Park                                                                        |  | Felles adkomst(*)                                 |
|  | Byggegrense                                |  | Garasjeanlegg                                            |  | Turveg                                                                      |  | Felles gangareal                                  |
|  | Grenser bygg/fjernes                       |  | Bensinstasjon                                            |  | Skillette                                                                   |  | Felles parkeringsplass                            |
|  | Byggelinje-/grense                         |  | Annet byggeområde                                        |  | Anlegg for lek                                                              |  | Felles lekareal for barn                          |
|  | Tre                                        |  | Område for jord- og skogbruk                             |  | Anlegg for idrett og sport                                                  |  | Felles gårdsplass                                 |
|  | Støyskjermer                               |  | Område for jordbruk(*)                                   |  | Leirplass                                                                   |  | Felles areal for garasjer                         |
|  | Eiendomsgrense som skal oppheves           |  | Område for reindrift                                     |  | Annet friområde                                                             |  | Felles grøntareal                                 |
|  | <b>Reguleringsplan bestemmellesgrense</b>  |  | Område for gartneri                                      |  | Friområde i sjø og vassdrag                                                 |  | Annet fellesareal for flere eiendommer            |
|  | <b>Reguleringsplangrenser</b>              |  | Område for parcellhager                                  |  | Badeområde                                                                  |  | KOMBINERTE FORMÅL                                 |
|  | <b>Formålsgrenser</b>                      |  | Annet landbruksområde                                    |  | Småbåthavn                                                                  |  | Bolig/Forretning                                  |
|  | Jernbanelinjer                             |  | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER                                |  | Regattabane                                                                 |  | Bolig/Forretning/Kontor                           |
|  | Situasjonslinjer, jernbane                 |  | Kjøreveg                                                 |  | Anlegg for telekommunikasjon                                                |  | Bolig/Kontor                                      |
|  | <b>Eiendomsgrenser</b>                     |  | Gate med fortau                                          |  | evingsoverflate med tilhørende anlegg for fortvarets/sivilforsvaret         |  | Bolig/Offentlig                                   |
|  | Måte grenser                               |  | Annen vegggrunn                                          |  | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg                             |  | Forretning/Kontor                                 |
|  | Måte grenser                               |  | Gang-/hykkelvei                                          |  | Anlegg for telekommunikasjon                                                |  | Forretning/Kontor/Industri                        |
|  | Ikke-måte grenser                          |  | Sykkelvei                                                |  | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg                             |  | Forretning/Industri                               |
|  | Frihåndstegnede grenser                    |  | Gangvei                                                  |  | Anlegg for telekommunikasjon                                                |  | Forretning/Kontor/Offentlig                       |
|  | <b>Kommunegrenser</b>                      |  | Kjørbar gang-/hykkelvei(*)                               |  | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg                             |  | Kontor/Industri                                   |
|  | <b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>      |  | Fortau(*)                                                |  | Anlegg for telekommunikasjon                                                |  | Kontor/Offentlig                                  |
|  | Faneområde                                 |  | Torg                                                     |  | Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass |  | Kontor/Bensinstasjon                              |
|  | Restriksjonsområde                         |  | Forts.                                                   |  | Forts.                                                                      |  | Offentlig/Almennyttig                             |
|  | Bevaringsområde                            |  |                                                          |  |                                                                             |  | Vegservicestasjon(Beverning/Bensinstasjon)        |
|  | Fornyelesområde                            |  |                                                          |  |                                                                             |  | Annet kombinert formål                            |
|  | Rekketelgeområde                           |  |                                                          |  |                                                                             |  | Unyansert formål(kun for eldre planer)            |
|  | <b>Reguleringsplan - formål</b>            |  |                                                          |  |                                                                             |  | Reguleringsplaner                                 |
|  | <b>BYGGEOMRÅDER</b>                        |  |                                                          |  |                                                                             |  | Vannflater                                        |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg   |  |                                                          |  |                                                                             |  | Vannflater                                        |
|  | Frittliggende småhusbebyggelse             |  |                                                          |  |                                                                             |  |                                                   |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse               |  |                                                          |  |                                                                             |  |                                                   |
|  | Blokkbebyggelse                            |  |                                                          |  |                                                                             |  |                                                   |
|  | Garasjer i boligområder                    |  |                                                          |  |                                                                             |  |                                                   |
|  | Område for forretning                      |  |                                                          |  |                                                                             |  |                                                   |
|  | Område for kontor                          |  |                                                          |  |                                                                             |  |                                                   |
|  | Forts.                                     |  |                                                          |  |                                                                             |  |                                                   |

Planmøte for reguleringsplaner under arbeid



# Oversiktskart

Adresse: Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 52/202/0/0

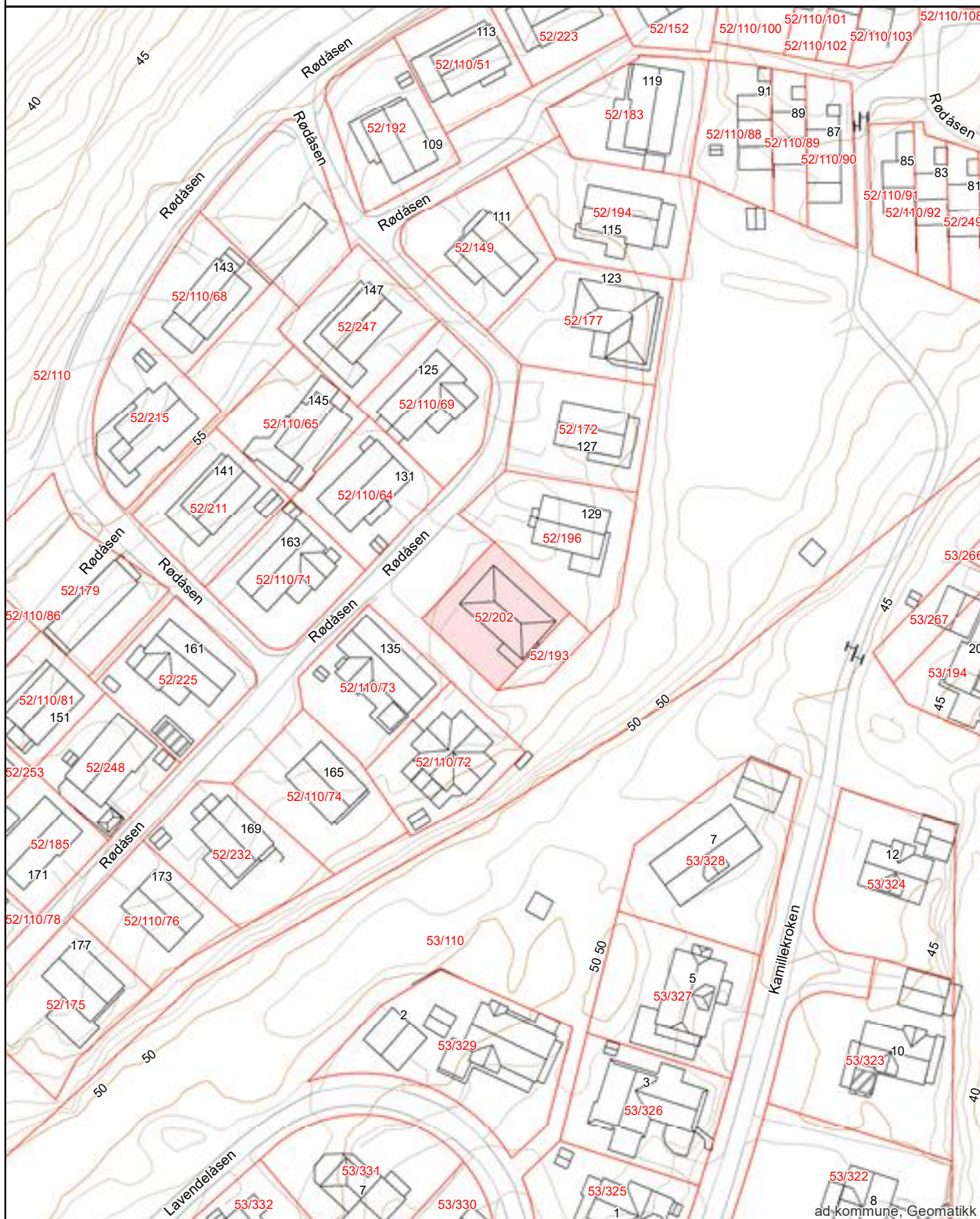


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-17



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



ad kommune, Geomatikk



# Matrikkelkart

Adresse: Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 52/202/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-17



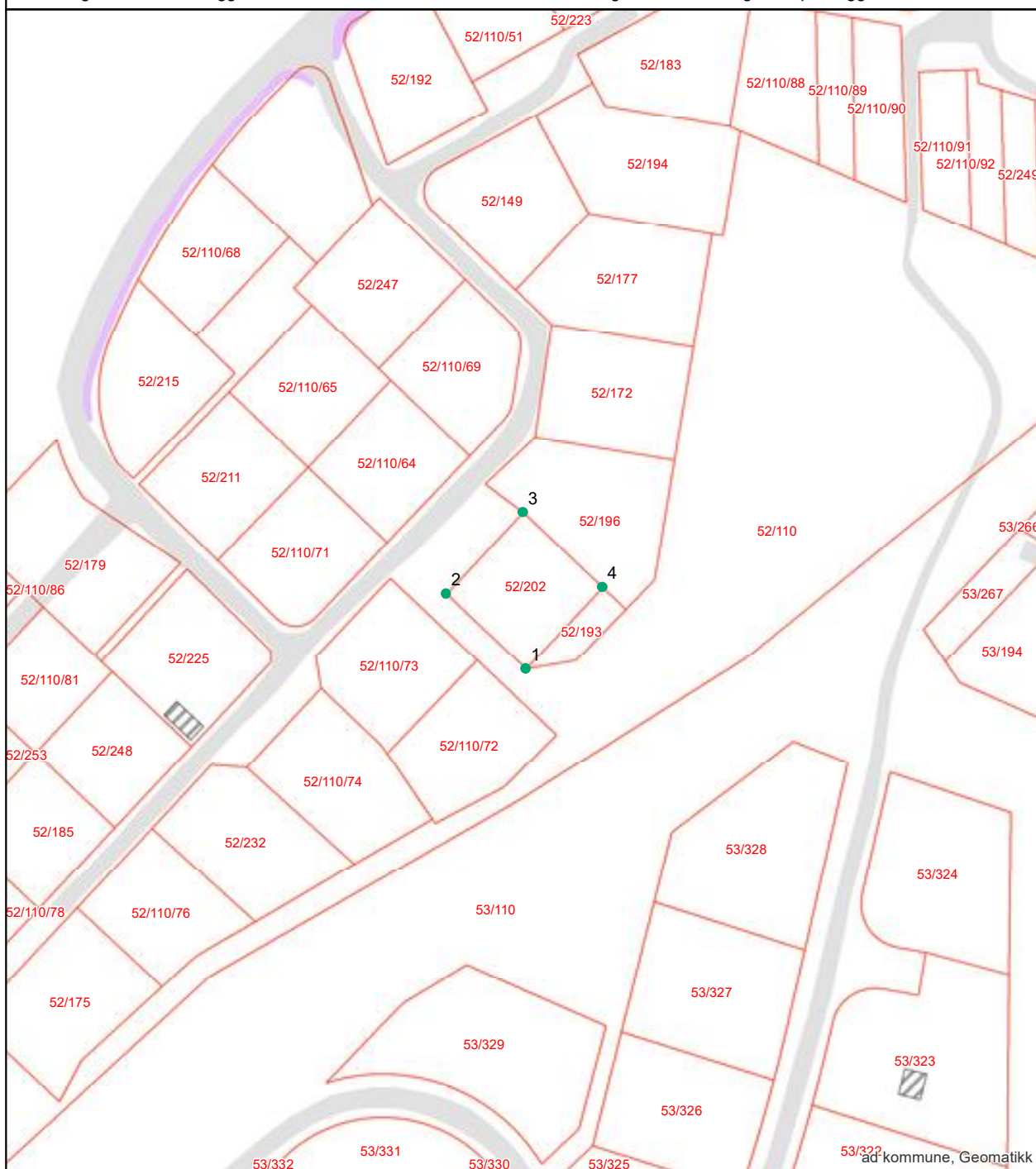
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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





Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.3.2026

Areal og koordinater:

|                      |               |                     |
|----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kv): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 409.7                |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype                | Hjelpelinjetype | Målemetode   | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------|------------------|--------|
| 1      | 6563711.03117 | 606922.410092 | Ikke spesifisert      | 20.01  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt  | 14               | 0      |
| 2      | 6563724.75072 | 606907.855567 | Ikke spesifisert      | 20.48  | Umerket                        |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 3      | 6563739.64437 | 606921.885717 | Ikke spesifisert      | 20.01  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt  | 14               | 0      |
| 4      | 6563725.95737 | 606936.467414 | Ikke spesifisert      | 20.52  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt  | 14               | 0      |



## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-52/202/0

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 409.7        |
| Etablert dato  | 19.12.1992 | Historisk oppgitt areal | 409.9        |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde    | 1 - Målebrev |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD  |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn                           | Pers.nr/org.nr. | Rolle                | Status     | Adresse | Andel |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|------------|---------|-------|
| MADELEINE MØRCK<br>GULBRANDSEN |                 | H -<br>Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/2   |
| SAM KARAMI                     |                 | H -<br>Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/2   |

## Forretninger

| Forretningstype                 | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---------------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering              | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| ON - Omnummerering              | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| AF - Annen forretningstype      | 06.02.2019      | 06.02.2019    |               |            |
| AF - Annen forretningstype      | 18.02.2011      | 18.02.2011    |               |            |
| ON - Omnummerering              | 07.01.1994      |               |               |            |
| GF - Grunneiendom fra feste     | 22.12.1992      |               |               |            |
| DL - Kart- og delingsforretning | 19.12.1992      |               |               |            |
| AF - Annen forretningstype      | 15.08.1977      | 25.08.2009    |               |            |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|--------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|
|              |                |                 |           |                      |

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|----------|-----|-----------|---------------|------------------|
|          |     |           |               |                  |

## Krav om jordskifte

| Jordskiftreferanse | Ført dato |
|--------------------|-----------|
|                    |           |

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|----------------------|-----------|
|                      |           |

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|----------------|---------|-----------|
|                |         |           |

## Teiger

| Hovedteig                           | Avklart eiere            | Tvist                    | Flere mat. enheter       | Ureg. jordsameie         | Datafangstdato | Ber. areal | Arealmerknad |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 17.09.1996     | 409.7      |              |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type           | Status           |
|------------|-----|----------------|------------------|
| 147915373  | 0   | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 147915373: 111 - Enebolig

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering   | BRA Bolig       | 226.0                    |
| Antall boenheter | 1                        | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 2                        | BRA Totalt      | 226.0                    |
| Avløp            |                          | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

### Bygningsstatushistorikk

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



**Bruksenheter**

| Type      | Leilighetsnr. | BRA   | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101         | 226.0 | 0   | 0   | 1 - Kjøkken |

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 1         | 113.0     | 0.0       | 113.0      | 0.0        |
| K01    | 0         | 113.0     | 0.0       | 113.0      | 0.0        |

**Adresser**

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed      |
|---------|--------|------|---------------|
| Rødåsen | 133    |      | 1622 GRESSVIK |

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.)

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

§ 3.

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

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjenn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) 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 trafikksikker.
- 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.

# Grunnkart

Adresse: Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 52/202/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-03-17



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





Adresse: Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 52/202/0/0



Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-17



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





## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 202 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Rødåsen 133, 1622 GRESSVIK

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00  
e-post: [teknisk@fredrikstad.kommune.no](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)





## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

|          |    |             |     |       |  |       |  |
|----------|----|-------------|-----|-------|--|-------|--|
| Gnr.:    | 52 | Bnr.:       | 202 | Fnr.: |  | Snr.: |  |
| Adresse: |    | Rødåsen 133 |     |       |  |       |  |

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

|                                                                   |     |   |      |   |                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------|-----|---|------|---|---------------------------------------|--|--|
| Fyringsanlegg, tilsyn                                             | Ja: | X | Nei: |   | Sist tilsyn, dato: 09.01.2024         |  |  |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: |   | Nei: | X | Ukjent:                               |  |  |
|                                                                   |     |   |      |   |                                       |  |  |
| Røykløp feid/ sjekket                                             | Ja: | X | Nei: |   | Sist sjekket/feiing, dato: 09.01.2024 |  |  |

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune**  
**Meglerinformasjon**

Gulbrandsen Madeleine M

Rødåsen 133

1622 Gressvik

**Adresse:** Rødåsen 133 (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 147915373

**Eiendom:** 52 / 202 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 2

**Tilsyn:** Utført 09.01.2024

**Hyppighet:** Hvert 6. år

**Dato:** 18.03.2026

**Saksreferanse:**

(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Stian Andre Stensrud

**Avtale nr:** 2317

*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.





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

## Eiendomsrapport for 52 / 202 / 0 / 0

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

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

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

Ingen 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 NÆRHE'TEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

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

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

## KJØPEKONTRAKT

|                    |
|--------------------|
| <b>TINGLYST</b>    |
| 04 MARS 1993       |
| FREDRIKSTAD BYRETT |
| DAGBOKNR: 1851     |

KB  
140

Mellom Onsøy kommune og Ketil Hansen f.nr. 050744 [REDACTED]  
er det herved inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Onsøy kommune selger til Ketil Hansen sin faste eiendom gnr. 52 bnr. 193 og 202 i Onsøy kommune.
2. I kjøpesum skal kjøperen betale hhv. kr. 14,00 og kr. 12,40 pr. m<sup>2</sup>. Eiendommene er på hhv. 96,6 og 409,9 m<sup>2</sup>, kjøpesum blir da kr. 6.435,00.
3. Kjøpesummen betales kontant straks.
4. Festeavtalen for tomten kvitteres herved til avlysning, idet eventuelle tinglyste rettighetshavere i festerett med bebyggelse, skal ha pant i salgsgjenstanden (i prioritetsorden som tidligere).
5. Er ervervet konsesjonspliktig, er kjøpet betinget av at konsesjon meddeles.
6. Overtagelse skjer ved tinglysingen, mot skjøte fritt for pengeheftelser.
7. Kjøperen er kjent med at det på hovedbølet hvorfra eiendommen utgår kan være tinglyste heftelser, samt at det kan foreligge utinglyste heftelser på det. Onsøy kommune skal ikke ha noe ansvar for tilstedeværelsen av slike, i tilfelle av at de skulle berøre eiendommen. Det forannevnte gjelder ikke kommunens plikt etter nr. 6 til overdragelse fritt for pengeheftelser.
8. Kjøperen må tåle at det på hans eiendom, også via bebyggelsen på den, vederlagsfritt føres og has i drift anlegg for offentlig vann, kloakk, telefon, sterkstrøm - høy- og lavspenning - og svakstrøm til bebyggelsen på eiendommen og på andre 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 enten som jordkabelanlegg med tilhørende fordelingsskap eller som luftledninger med tilhørende stolper, stag og barduner. Televerket/El.verket har for henholdsvis telefon- og sterkstrømsanleggene drift og vedlikehold av anleggene fram til husvegg, og skal til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta tilsyn og arbeide med anleggene. Traséer for ledningsanlegg må ikke bygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger.



Doknr: 1851 Tinglyst: 04.03.1993 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



9. Kjøperen har ikke rett til å parkere større yrkeskjøretøyer, eksempelvis dieseldrevne lastebiler, på egen eiendom eller andre fellesarealer enn dem som er spesielt avsatt til dette formål.
10. I kommunale boligfelt kan det være opprettet eller kan det bli aktuelt å opprette velforening for samtlige beboere i feltet. Avgjørelse om dette kan tas av Onsøy kommune. Kjøperen forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt å bli medlem av slik velforening. Velforeningen skal ha som hovedformål å ivareta de felles interessene for dem som har kjøpt eller festet boligtomt i feltet. Blant velforeningens plikter inngår drift og vedlikehold av fellesanlegg og felles utearealer som ikke naturlig inngår som del av offentlig vei. Vedtektene for foreningen fastsettes av Onsøy kommune eventuelt etter forslag fra den stiftede forening. Endringer av vedtektene blir kun gyldige med Onsøy kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas bl.a. bestemmelse om betaling av medlemskontingent og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.
11. Kjøpekontrakten skal tinglyses.
12. Kjøperen betaler alle utgifter til kart- og delingsforretning og tinglysing av denne, til dokumentavgift og tinglysingsgebyr på skjøtet og kjøpekontrakten, samt Onsøy kommunes omkostninger til juridisk bistand. Omkostningene forfaller til betaling straks.
13. Særlige bestemmelser:

Kjøpekontrakten er opprettet i 2 - to - eksemplarer.

Onsøy kommune og kjøperen har hvert sitt.

Onsøy, den 8/2 1993.

ONSØY KOMMUNE

  
Ordfører

Kjøper



DAGBOKFØRT

16.09.88 10438

FREDRIKSTAD BYRETT

AVTALE

mellom

Onsøy kommune (grunneier)

og

eiere/festere av boligtomter utgått av gnr.52 bnr.110

om rett til å ha garasjeplass på gnr.52 bnr.179.



s.2 av 12

## A V T A L E

Som eier av gnr. 52, bnr. 179 i Onsøy gir Onsøy kommune nåværende og senere hjemmelshavere til de nedenfornevnte boligtomter utgått av gnr. 52, bnr. 110 en varig og fri rettighet til å ha garasje på den parsell av gnr. 52 bnr. 179 som fremgår av de vedlagte situasjonskart.

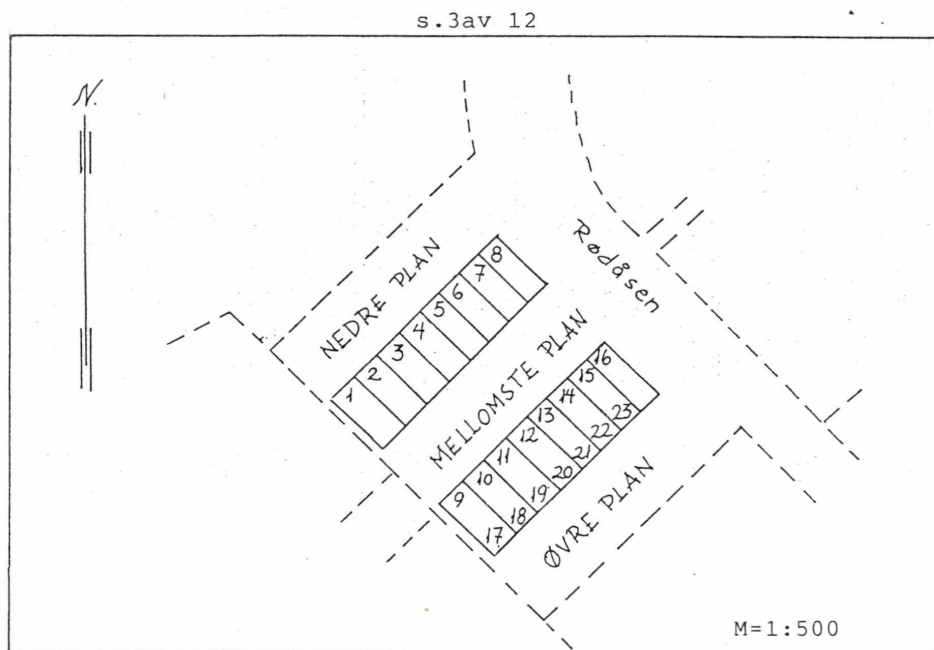
Rettigheten er knyttet til vedkommende boligtomter og kan bare overdras til andre ved overdragelse av boligtomtene. Rettighetshavere som selv ikke disponerer bil, eller som har oppført garasje på egen tomt, kan likevel leie ut sin garasje til andre. Slik utleie må opphøre senest når bil skaffes eller når boligen overdras til andre.

Hjemmelshavere til boligtomtene skal disponere den garasjeseksjon som fremgår av den viste plantegningen med tilhørende liste over korresponderende boligtomter.

Denne avtale erstatter tidligere festekontrakter over tomtene nr. 116, 117, 118, 119, 120, 121 og 122 av gnr. 52, bnr. 110, tinglyst 06.09.82 mellom Onsøy kommune som grunneier og Rød I garasjelag som fester. Avtalen erstatter også den endringserklæring, tinglyst 09.12.81, som omhandler beboernes rett og plikt til å delta i garasjelaget. Avtalen omfatter samtlige garasjeseksjoner i anlegget, også de som tidligere ikke har tilhørt Rød I garasjelag.

Kostnadene til tinglysing m.v. av denne avtalen bæres av rettighetshaverne.

Avtalen tinglyses som varig heftelse på gnr. 52, bnr. 179.



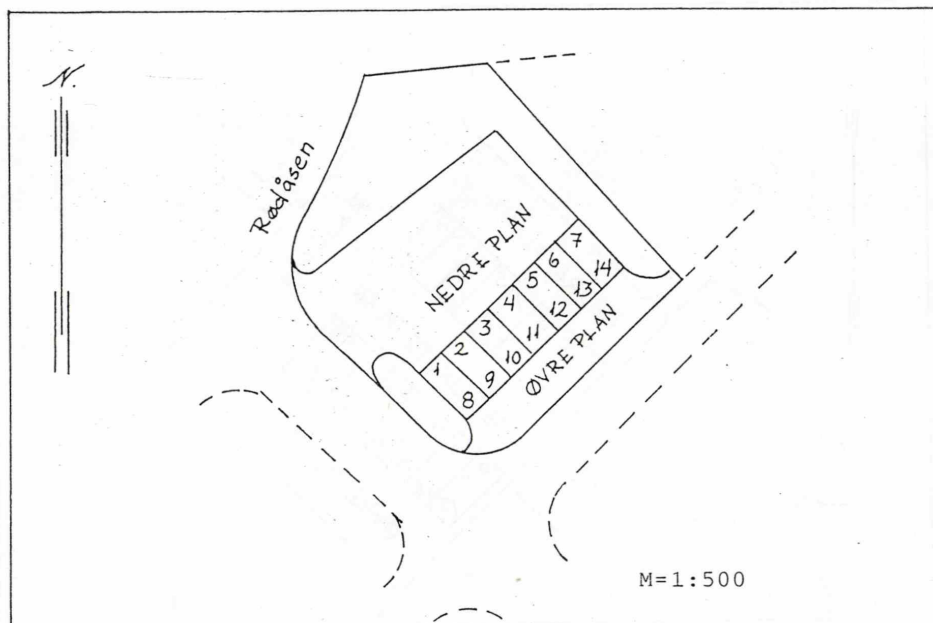
Plan over seksjonering av fellesgarasje på gnr.52 bnr.179 parsell A.

Følgende oversikt viser hvilke boligtomter de enkelte garasjeseksjoner tilhører.

| Sek-sjon | Boligtomtens betegnelse | Boligtomtens gateadresse | Boligtomtens hjemmelshaver |
|----------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1        | Gnr52 bnr110 tnr83      | Rødåsen 159              | Øyvind Larsen              |
| 2        | " " " " " 86            | " 149                    | Geir Tore Andersen         |
| 3        | " " " " " 82            | " 155                    | Jan G. Larsen              |
| 4        | " " " " " 81            | " 151                    | Odd H. Andersen            |
| 5        | " " " " " 68            | " 143                    | Asbjørn Stokvold           |
| 6        | " " " " " 67            | " 139                    | Arne G. Melby              |
| 7        | " " " " " 66            | " 141                    | Erik Hansen                |
| 8        | " " " " " 174           | " 133                    | Ketil Hansen               |
| 9        | " " " " " 71            | " 163                    | Jan Danielsen              |
| 10       | " " " " " 73            | " 135                    | Bjørn Kjølberg             |
| 11       | " " " " " 72            | " 137                    | Ørnulf Olsen               |
| 12       | " " " " " 69            | " 125                    | Ottar Sundt                |
| 13       | " " " " " 64            | " 131                    | Johnny S. Johansen         |
| 14       | " " " " " 84            | " 157                    | Ulf Thome                  |
| 15       | " " " " " 85            | " 153                    | Glenn Helgesen             |
| 16       | " " " " " 87            | " 161                    | Gunnar Østrem              |
| 17       | " " " " " 74            | " 165                    | Finn Bagstevold            |
| 18       | " " " " " 75            | " 169                    | Rolf T. Brynildsen         |
| 19       | " " " " " 76            | " 173                    | Svein Erik Johansen        |
| 20       | " " " 175               | " 177                    | Kjell Mønnich              |
| 21       | " " " 110 " 78          | " 175                    | Liss Næsheim               |
| 22       | " " " " " 79            | " 171                    | Ole Petter Arnesen         |
| 23       | " " " " " 80            | " 167                    | Henning Karlsen            |



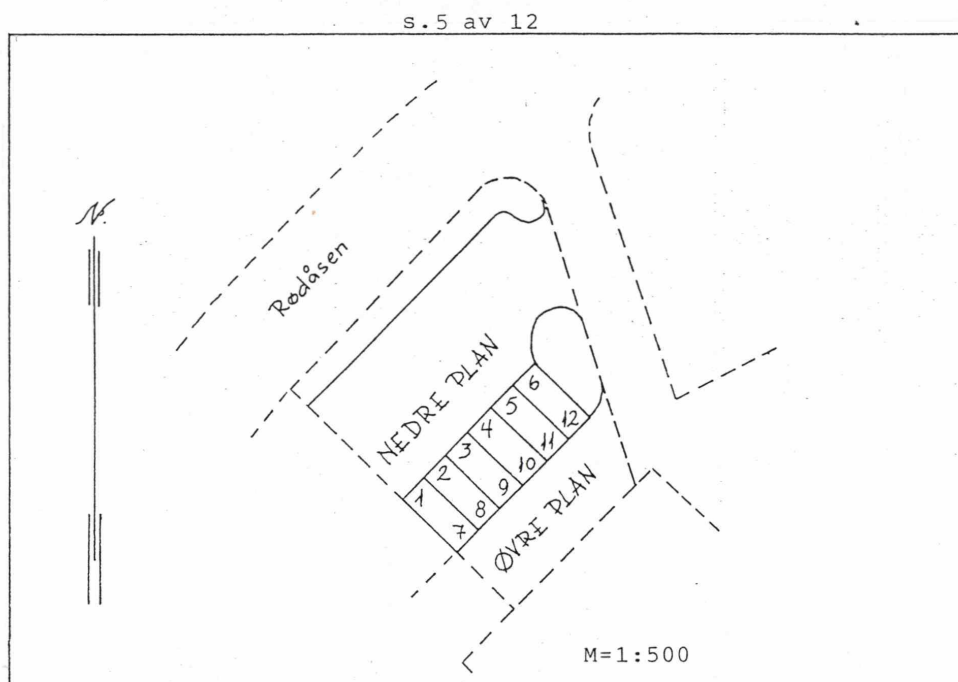
s. 4 av 12



Plan over seksjonering av fellesgarasje på gnr. 52 bnr. 179  
parsell B.

Følgende oversikt viser hvilke boligtomter de enkelte  
garasjeseksjoner tilhører.

| Sek-<br>sjon | Boligtomtens<br>betegnelse | Boligtomtens<br>gateadresse | Boligtomtens<br>hjemmelshaver |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1            | gnr52 bnr110 tnr 135       | Rødåsen 12                  | Willy Bø Hansen               |
| 2            | " " " " " 175              | " 17                        | Anne Vik Johansen             |
| 3            | " " " " " 23               | " 7                         | Arne Ludvik Olsen             |
| 4            | " " " " " 45               | " 11                        | Grete M. Karlsen              |
| 5            | " " " " " 43               | " 15                        | Tore Chr. Halvorsen           |
| 6            | " " " " " 40               | " 13                        | Tom Arne Pettersen            |
| 7            |                            |                             | Rød I Velforening             |
| 8            | " " " " " 134              | " 14                        | Olvind Moum                   |
| 9            | " " " " " 42               | " 5                         | Terje Andersen                |
| 10           | " " " " " 35               | " 23                        | Bjørn R. Johansen             |
| 11           | " " " " " 39               | " 27                        | Ragnar Lie                    |
| 12           | " " " " " 33               | " 19                        | Torstein Kristiansen          |
| 13           | " " " " " 25               | " 21                        | Arild N. Hansen               |
| 14           | " " " " " 31               | " 25                        | Kjell Ragnar Eriksen          |

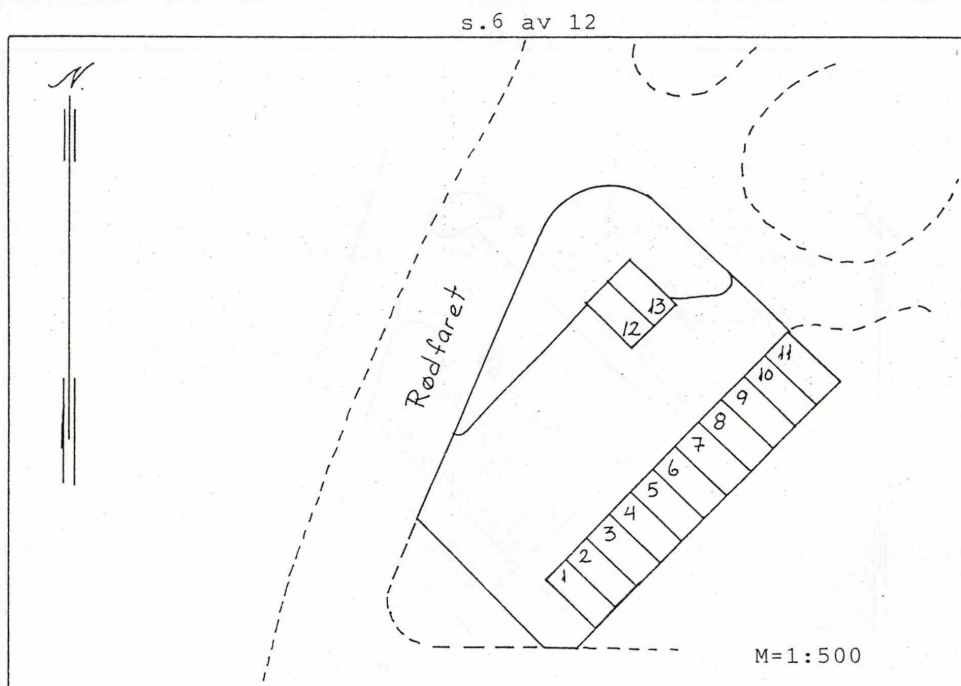


Plan over seksjonering av fellesgarasje på gnr. 52 bnr. 179  
parsell C.

Følgende oversikt viser hvilke boligtomter de enkelte  
garasjeseksjoner tilhører.

| Sek-<br>sjon | Boligtomtens<br>betegnelse | Boligtomtens<br>gateadresse | Boligtomtens<br>hjemmelshaver |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1            | Gnr52 bnr152               | Rødåsen 121                 | Stein Krogsrud                |
| 2            | " " " 110 tnr55 ✓          | " 117                       | Tore Løkken                   |
| 3            | " " " " " 51               | " 113                       | Øistein Heie                  |
| 4            | " " " " " 53               | " 109                       | Monica Fossum                 |
| 5            | " " " 172                  | " 127                       | Steinar Johannessen           |
| 6            | " " " 177                  | " 123                       | Kjell Adne Hansen             |
| 7            | " " " 110 " 70             | " 147                       | Jan H. Isaksen                |
| 8            | " " " 149                  | " 111                       | Rolf Kvame                    |
| 9            | " " " 110 " 58             | " 115                       | Lars Erik Møistad             |
| 10           | " " " " " 57               | " 119                       | Tor Herman Hansen             |
| 11           | " " " " " 65               | " 145                       | Øistein Høy                   |
| 12           | " " " " " 34               | " 129                       | Arne Halvorsen                |



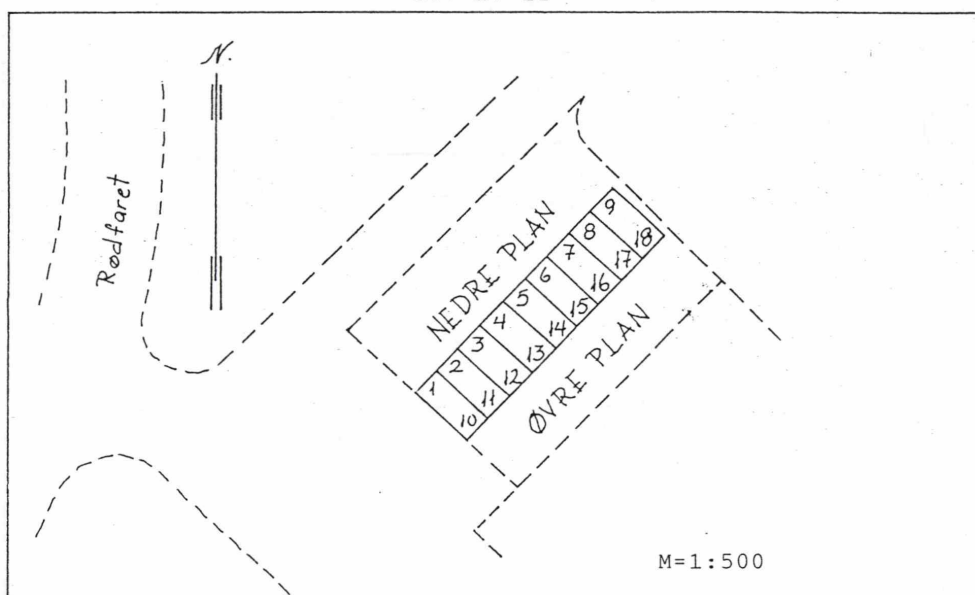


Plan over seksjonering av fellesgarasje på gnr. 52 bnr. 179 parsell D.

Følgende oversikt viser hvilke boligtomter de enkelte garasjeseksjoner tilhører.

| Sek-sjon | Boligtomtens betegnelse | Boligtomtens gateadresse | Boligtomtens hjemmelshaver |
|----------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1        | Gnr52 bnr110 tnr 142    | Rødfaret 39              | Lill-Iren Kristensen       |
| 2        | " " " " " 142           | " 39                     | Ale Industrier             |
| 3        | " " " " " 143           | " 41                     | Onsøy kommune              |
| 4        | " " " " " 143           | " 41                     | " "                        |
| 5        | " " " 139               | " 43                     | Onsøy kommune.             |
| 6        | " " " 139               | " 43                     | Ale Industrier             |
| 7        | " " " 141               | " 45                     | Else Johannessen           |
| 8        | " " " 141               | " 45                     | Onsøy kommune              |
| 9        | " " " 140               | " 47                     | Onsøy kommune              |
| 10       | " " " 140               | " 47                     | Ale Industrier             |
| 11       | " " " 110 " 147         | " 37                     | Øyvind Olsen               |
| 12       | " " " " " 37            | " 6                      | Aril Gulbrandsen           |
| 13       | " " " " " 36            | " 4                      | Ragnar Slensvik            |

s.7 av 12

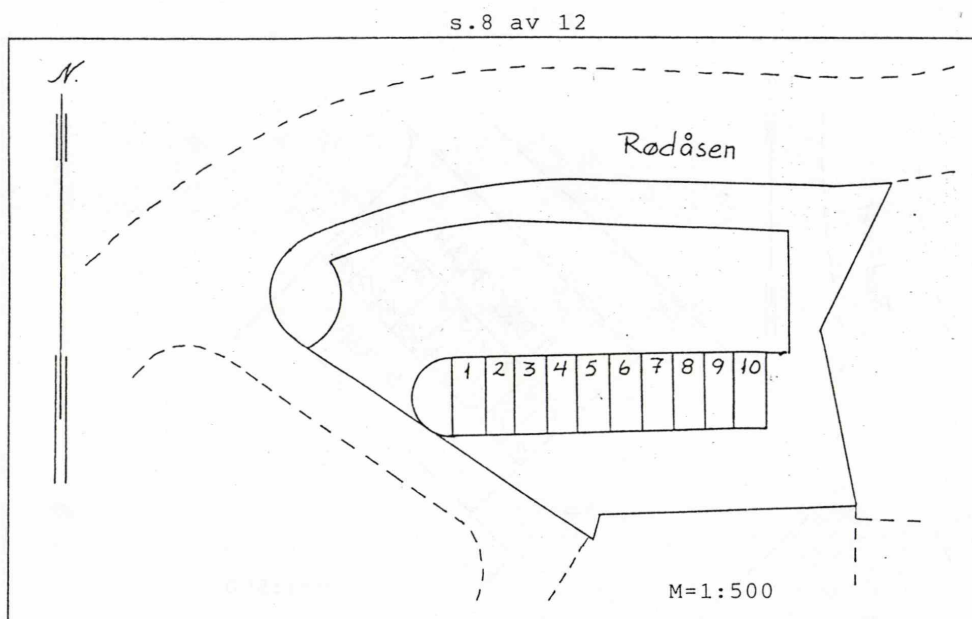


Plan over seksjonering av fellesgarasje på gnr. 52 bnr. 179 parsell E.

Følgende oversikt viser hvilke boligtomter de enkelte garasjeseksjoner tilhører.

| Sek-sjon | Boligtomtens betegnelse | Boligtomtens gateadresse | Boligtomtens hjemmelshaver |
|----------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1        | Gnr52 bnr110 tnr157     | Rødfaret 17              | Reidar Nilsen              |
| 2        | " " " " " 158           | " 15                     | Jan Østhaug                |
| 3        | " " " " " 159           | " 13                     | Birger Ø. Johannessen      |
| 4        | " " " " " 160           | " 11                     | Rino Segerblad             |
| 5        | " " " 5 " 3             | " 2                      | Tore Svein Hansen          |
| 6        | " " " 151 " "           | " 7                      | Astrid Sørli               |
| 7        | " " " 110 " 164         | " 5                      | Ragnar Nicolaysen          |
| 8        | " " " " " 163           | " 3                      | Per Arne Hansen            |
| 9        | " " " " " 162           | " 1                      | Arnfinn Vikørheim          |
| 10       | " " " " " 156           | " 19                     | Karin Thorvaldsen          |
| 11       | " " " " " 155           | " 21                     | Arild/Karin Asmul          |
| 12       | " " " " " 154           | " 23                     | Trond/Helen Walberg        |
| 13       | " " " " " 153           | " 25                     | Björg Brandt               |
| 14       | " " " 138 " "           | " 27                     | Onsøy kommune              |
| 15       | " " " 110 " 152         | " 29                     | Signe Hansen               |
| 16       | " " " " " 150           | " 31                     | Odd Pedersen               |
| 17       | " " " " " 149           | " 33                     | Geir/Gunn Moe              |
| 18       | " " " " " 148           | " 35                     | Mette Myhrbraaten          |

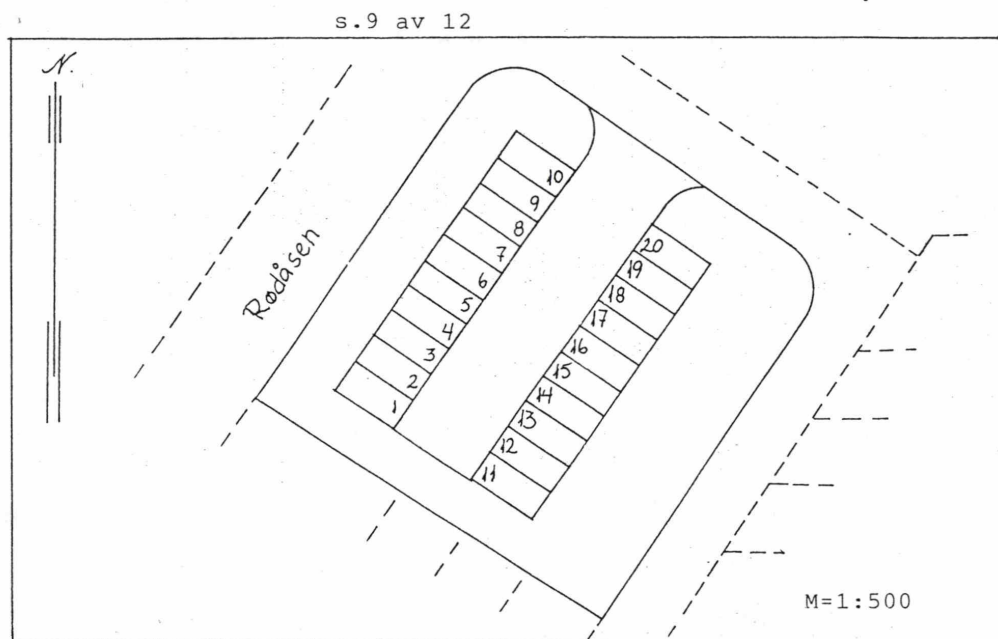




Plan over seksjonering av fellesgarasje på gnr. 52 bnr.179  
parsell F.

Følgende oversikt viser hvilke boligtomter de enkelte  
garasjeseksjoner tilhører.

| Sek-<br>sjon | Boligtomtens<br>betegnelse | Boligtomtens<br>gateadresse | Boligtomtens<br>hjemmelshaver |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1            | Gnr52 bnr110 tnr108        | Rødåsen 67                  | Hege Iren Jensen              |
| 2            | " " " " " 109              | " 65                        | Jorunn Minde                  |
| 3            | " " " " " 110              | " 63                        | Tommy/Nina Jacobsen           |
| 4            | " " " 143                  | " 61                        | Onsøy kommune                 |
| 5            | " " " 110 " 112            | " 59                        | Unni Thorvaldsen              |
| 6            | " " " " " 113              | " 57                        | Liv Vogt                      |
| 7            | " " " " " 47               | " 55                        | Bengt Brandbu                 |
| 8            | " " " " " 115              | " 53                        | Leif Olsen                    |
| 9            | " " " " " 22               | " 51                        | Tore Gellein                  |
| 10           | " " " " " 48               | " 49                        | Hasmukh Shantilal Mistry      |



Plan over seksjonering av fellesgarasje på gnr. 52 bnr.179  
parsell G.

Følgende oversikt viser hvilke boligtomter de enkelte  
garasjeseksjoner tilhører.

| Sek-<br>sjon | Boligtomtens<br>betegnelse | Boligtomtens<br>gateadresse | Boligtomtens<br>hjemmelshaver |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1            | Gnr52 bnr110 tnr104        | Rødåsen 107                 | Pål Kristiansen               |
| 2            | " " " " " 105              | " 105                       | Arild Sten Olsen              |
| 3            | " " " " " 46               | " 103                       | Nina Kjøniksen                |
| 4            | " " " " " 107              | " 101                       | Johnny S. Arnesen             |
| 5            | " " " " " 100              | " 99                        | Knut Kihl                     |
| 6            | " " " " " 101              | " 97                        | Kai Fr. Martinsen             |
| 7            | " " " " " 102              | " 95                        | Svein Myhre                   |
| 8            | " " " " " 103              | " 93                        | Unni Liverud                  |
| 9            | " " " " " 88               | " 91                        | Torbjørn Hasselgård           |
| 10           | " " " " " 89               | " 89                        | Jens P.S. Pedersen            |
| 11           | " " " 142                  | " 69                        | Onsøy kommune                 |
| 12           | " " " 137                  | " 71                        | Onsøy kommune                 |
| 13           | " " " 110 " 52             | " 73                        | Marit Halvorsen               |
| 14           | " " " " " 49               | " 75 ✓                      | Arve Andersen                 |
| 15           | " " " " " 95               | " 77 ✓                      | Ola Deila                     |
| 16           | " " " " " 94               | " 79 ✓                      | Dagfinn Gulbrandsen           |
| 17           | " " " " " 93               | " 81 ✓                      | Åge Syversen                  |
| 18           | " " " " " 92               | " 83 ✓                      | Per Kongrød                   |
| 19           | " " " " " 91               | " 85 ✓                      | Jarle Haraldseth              |
| 20           | " " " " " 90               | " 87                        | Randi Angel                   |



s.10 av 12

Gressvik, 18. juli 1988

som grunneier

Arne W. Nilsen  
ordfører

som rettighetshavere

✓ Tone Beck Windingsstad 183 <sup>som rettig</sup>

✓ Oyvind Larsen L. 83 an 52/110

✓ Geir Tore Andersen f. 86 an 52/110

✓ Asa Larsen Jan G. Larsen 4. 82

✓ Odd H. Andersen #81

V Erik Hansen 1.66

✓ Arne G. Melby f. 67

✓ Asbjørn Stokvold 68a 52/110

V Karin P. Hansen  
Ketil Hansen

✓ Jan Danielsen 4.71

Bjørn Kjølborg L. 73

✓ Ormulf Olsen 1872

✓   
Oetcar Sundt 4-67

✓ Johnny S. Johansen 1.14

Ulf Thome f. 84

  
v Glenn Helgesen 1.05

Gunnar Ostrem 2.87

✓ Finn Bagstevold 1.74

✓ Rolf T. Brynildsen 175

Bente Johansen  
✓ Svein Erik Johansen L. 46

Kjell Mønrich 52/125

Liss Næshøim

✓ Ole Petter, Arnesen, L. 29

✓ Hennings Karlsen 4.80

Divind Mdum L. 134

Anne Vik Johansen

Arne Ludvik Olsen  
Arne Ludvik Olsen

✓ Arve Andersen s. 11 av 12

✓ Olaf Deila

✓ Grete M. Karlisen

✓ Tore Halvorsen

✓ Tom Arne Pettersen

✓ Alfinn Vikakium

✓ Willi Bo Hansen

✓ Terje Andersen

✓ Bjørn R. Johansen

✓ Ragnar Lie

✓ Torstein Kristiansen

✓ Arild N. Hansen

✓ Kjell Ragnar Eriksen

✓ Stein Krogsrud s. 152

✓ Tore Løkken s. 55

✓ Øistein Heie s. 51

✓ Monica Fossum / Gunnar Mainitz s. 53

✓ Steinar Johannessen s. 172

✓ Kjell Adne Hansen s. 177

✓ Jan H. Isaksen s. 70

✓ Rolf Kvame s. 149

✓ Age Syversen

✓ Dagfinn Gulbrandsen

✓ Ingevil Rungkvist Haistad

✓ Lars Erik Moistad s. 58

✓ Ton Herman Hansen s. 57

✓ Arne Halvorsen s. 34

✓ Tore Billing  
Ale Industrier  
Nordkilen 6, 1620 Grøsvik  
Lill-Iren Kristensen s. 142

✓ Onsey kommune s. 143

✓ Onsey kommune s. 139

✓ Tore Billing  
Ale Industrier  
Nordkilen 6, 1620 Grøsvik  
Onsey kommune s. 139

✓ Onsey kommune s. 141

✓ Else Johannessen s. 141

✓ Onsey kommune s. 140

✓ Tore Billing  
Ale Industrier  
Nordkilen 6, 1620 Grøsvik  
Onsey kommune s. 140

✓ Onsey kommune

✓ Olvind Olsen s. 147

✓ For Hval: Kon Rikheim  
Arild Gulbrandsen s. 57

✓ Ragnar Slensvik s. 36

✓ Reidar Nilsen s. 152

✓ Jan Østhaug s. 155

✓ Ragnhild Olsen s. 142



s.12 av 12

- ✓ *Per Kongrød*  
 ✓ *B. O. Johannessen* km. 159  
 ✓ *Rino Segerblad* km. 160  
 ✓ *Tore Svein Hansen*  
 ✓ *Astrid Sørli*  
 ✓ *Ragnar Nicolaysen*  
 ✓ *Per Arne Hansen*  
 ✓ *Arnfinn Vikarheim*  
 ✓ *Karin Thorvaldsen* km. 156  
 ✓ *Karin J. S. Asmud*  
 ✗ *Arild/Karin Asmud* km. 155  
 ✗ *Helen J. Walberg*  
 ✗ *Trond/Helen Walberg* km. 154  
 ✓ *Björg Brandt* km. 153  
 ✓ *Onsøy kommune* km. 138  
 ✓ *Sighe Hansen*  
 ✓ *Odd Pedersen* km. 150  
 ✓ *Geir/Gunn Moe* km. 149  
 ✓ *Mette Myhrbraaten* km. 148  
 ✓ *Hege Iren Jensen* km. 108  
 ✓ *Jorunn Minde*  
 ✗ *Tommy/Nina Jacobsen*  
 ✓ *Randi Angel* km. 90  
 ✓ *Rli Angel*

- ✓ *Jarle Haraldseth*  
 ✓ *Onsøy kommune* km. 143  
 ✓ *Unni Thorvaldsen* km. 112  
 ✓ *Liv Vogt Eriksen* km. 113  
 ✓ *Leif Olsen* km. 115  
 ✓ *Tove Gellein* km. 22  
 ✓ *Hasmukh Shantilal Mistry* km. 248  
 ✓ *Pål Kristiansen* km. 104  
 ✓ *Arild Sten Olsen* km. 105  
 ✓ *Nina Kjolksen* km. 46  
 ✓ *Johnny S. Arnesen* km. 107  
 ✓ *Knut Kihl* km. 100  
 ✓ *Kai Fr. Martinsen* km. 101  
 ✓ *Wencke S. Myhre* km. 102  
 ✓ *Unni Liverud* km. 103  
 ✓ *Torbjørn Hasselgård* km. 88  
 ✓ *Jens P.S. Pedersen* km. 89  
 ✓ *Onsøy kommune* km. 142  
 ✓ *Marit Halvorsen* km. 12  
 ✓ *Bengt Brandbu* km. 14

350-

Velkommen til

# Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

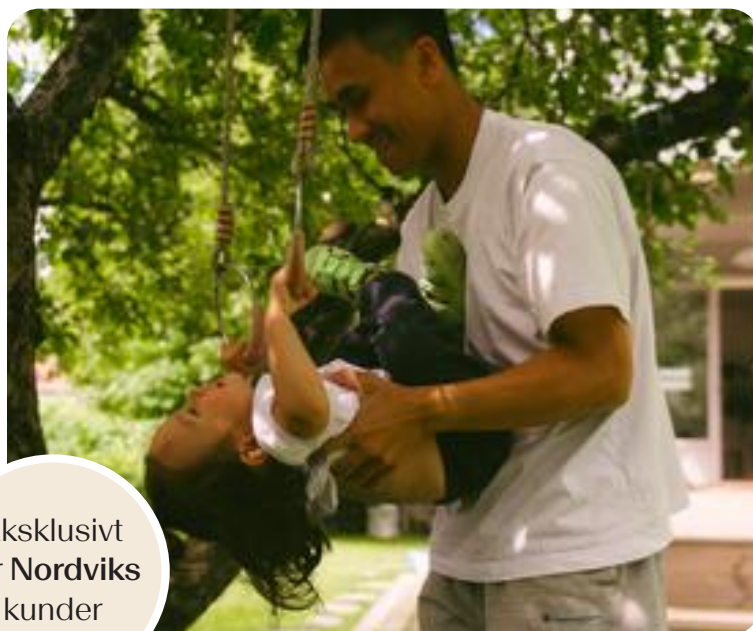
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD  
[fredrikstad@nordvikbolig.no](mailto:fredrikstad@nordvikbolig.no)  
**69 37 69 00**





## Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**  
Pris rekkehus: **15 000,-**

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**  
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



#### Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



#### HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888



# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## 4. TV, radio og musikkanlegg

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

## 5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

## 6. Garderobeskap

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

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

**8. Markiser, persienn** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## 11. Lyskilder

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

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertveggglader/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.





Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Rødåsen 133 1622 GRESSVIK

Matrikkel: Gnr 52, bnr 202 (ideell andel 1/1) / Gnr 52, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

|                                                  | Sum: | Sign: |
|--------------------------------------------------|------|-------|
| Egenkapital:                                     |      |       |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) |      |       |
| Til sammen:                                      |      |       |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet







## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

**Tonje Aasvanger**

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Nordvik Fredrikstad og Hvaler  
t.aasvanger@nordvikbolig.no  
908 38 822