

Vikaneveien 548

4 soverom | 248 kvm | Enebolig





Velkommen til

Vikaneveveien 548

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
43	Kontaktinfo
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Landlig idyll på Onsøy. Velholdt og modernisert familiebolig med stor hage og utsikt mot åpent åkerlandskap.

Prisantydning	4 190 000,-
Omkostninger	106 130,-
Totalpris	4 296 130,-
BRA-i	248 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1972
Eierform	Eiet

Kort fortalt

10 km vest for Fredrikstad, mellom Onsøy kirke og Hankø, svinger veien inn mot et gammelt gårdsbruk. Grusen knaser under hjulene, og verden roer seg. Eneboligen fra 1972 ligger på en 1,1 mål stor tomt - med skog mot øst og åpne åkre mot vest. Fra terrassen og stuens utsyn ser du kornet vaie. Bak huset venter en stor gressplen med gamle frukttrær, drivhus og hundegård. Området har naturbarnehage, ridesenter og rike turmuligheter. Mellom 2020 og 2025 gjennomgikk boligen oppgraderinger inne og ute - trivelige rom med naturlig atmosfære og personlighet. I kjelleren finner du vaskerommet, og en rekke rom som kan innredes ved ønske og behov. Dette er et godt sted å vokse opp. Et bedre sted å komme hjem til.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0005/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK
Gnr 82, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Kristian Olav Torp
Nadine Weinberger

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

106 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 296 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 315 830,- (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
1972

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 248 kvm
Totalt BRA: 248 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 121 kvm. Kjeller: Disponible rom
Total BRA: 121 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 127 kvm. Entre, 4 soverom, 2 boder, wc-rom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.37-2.40 meter
-Takhøyden i kjelleretasje er målt til 2.26-2.30 meter

Solforhold
Gode solforhold gjennom hele dagen via stor hage og uteplasser.

Innhold
1.ETG
Vegger: Slettmalt, panel, tapet og belegg på bad
Tak: Takess plater og panel
Gulv: Laminat, vegg til vegg teppe og belegg på bad.

KJELLER
Vegger: Leca og pusset leca
Tak: Betong
Gulv: Betong

Standard
Fra entreen ser du gjennom gjennom stuen og ut. Denne åpne adkomsten gir deg straks kontakt med resten av huset. Blågrå vegger, panel i taket og en hvit vegg innerst med dekorative spileelementer. Her møter vi et hjem med en personlig stil, fremdyrket over tid med følelse. Det er lite som røper at boligen er fra 1972, for de siste seks årene har den blitt vesentlig fornyet både ute og inne.

I entreen møter du først wc-rommet fra 2025 -

naturgrønne vegger og hvite detaljer. Videre rundt hjørnet ligger et eget garderobeskap, der du henger fra sånt som ikke får plass på entréens hengere.

Stuens soneinndeling defineres på en naturlig måte av farger og materialer. Sofakroken har furukledning i taket, spisestuen er grågrønn og veggen ved terrassedøren er hvitmalt. Den maleriske utsikten og lyset blir ivaretatt av store, fine vinduer. En moderne pedestalovn og en varmepumpe står for oppvarmingen, og varmen sprer seg godt i den åpne planløsningen.

Terrassen utenfor er trivelig og lun og kan benyttes i all slags vær til å skue utover de langstrakte åkrene. Spesielt fint er det når gresshoppene spiller og kornet er høyt.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2023, med en innkjøpt Huseby innredning datert 1988. Skap og skuffer i heltre, møter en sort benkeplate. Veggene er delt inn i sortmalte flater og flater med tre. Det er naturlig, trivelig og kreativt. Fra kjøkkenet leder en balkongdør ut i hagen - ned trappen og rett ut på gresset. Ingen platting, bare den store plenen og de idylliske frukttrærne.

Fire soverom gir plass til en stor familie. De er alle pene og rommer gode garderobeskap og et plassbygd pc-benk på det ene rommet.

Badet ble pusset opp i 2020, og varmtvannsberederen er fra samme år. Mørkt gulvbelegg med oppbrett og betonggrå våtromstapet, gir badet stemningsfulle, slette vegger. Innerst ligger et fristende badekar. Servantskapet viderefører boligens grønne tema og messing-armaturene tilfører ekstra finesse.

I kjelleren finner vi blant annet vaskerommet. Takhøyden er god, og nå som boligen er drenert, kan flere rom innredes, om man behøver mer plass.

Parkering

Parkering på eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

2020:

- Nytt tak med ny papp, lekter og takstein
- Ny pipe
- Ny varmtvannsbereder
- Montert renseanlegg for borrehull
- Nytt bad 1.etg
- Bytte av dårlig kledning 2020-2025

2021-2023:

- Ny trappeoppgang ved inngangsparti og kjøkken
- Oppgradert kjøkken
- Ny drenering

2023-2025:

- Nye overflater i div rom
- Wc-rom pusset opp

2020-2024:

- skifte av vinduer og terrassedører

Boligen har blitt fornyet gradvis siden 2020 frem til nå

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

2020-2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Eier i 2020: Byttet vindu. Byttet isolasjon i himling. Ny dampspærre, og nytt panel i himling. Lagt tapet på en vegg. Byttet gulvisolasjon, og gulvplater. Utført av H.A. Johannessen AS i 2020: Støp av gulv for legging av vinyl. Lagt vinylbelegg på tre vegger og på gulvet. OBS pga. reklamasjonssak, har de ikke ansvar for jobben de har utført. Utført av Viker VVS AS i 2020: Nye vann- og avløpsrør. Nytt sluk. Tilkobling av vask og badekar

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se forklaring angående vinylbelegget og sluk under punkt 1

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: kun private bilder fra oppussing

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av nåværende eier: siden 2020 fortløpende utbedringer av utvendig kledningen og malt huset. Noen vinduer byttet ut/fjernet/flyttet. Dør til utgang kjøkken og ny terrasdør i 2021. Ny trapp etablert ved inngang og ved utgang kjøkken. Byttet trapp ved terrassen, byttet terrassebord. På sørvegg ble all stående kledning byttet med isolerende vindsperre under. Vindsperren ble lagt sammen med snekker. Ny takpapp, takstein, takrenner og nedløp, utbedringer av dårlig undertak, utført av eier i 2020. Utført av Henriksen Brenselforretning og

Varmesenter AS: Ny Pipe og ovn etablert i 2020. Utført av Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslager AS: Gradrenneavslutninger oppe, og i sør.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Etablert drenering rundt huset i 2021.

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: Ny sikringsskap i 2022. Nytt el-inntak 3-fas i 2024. El kontroll 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2026

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere vet vi at det ble etablert felles avløpsrenseanlegg i 2015 og dermed også lagt avløpsrør fra huset til anlegget. Hvem som har utført denne jobben vet vi ikke. I vår tid ble det byttet vann og avløpsrør fra teknisk rom til badet, etablert vannrenseanlegg til vann fra borehull i kjelleren, nytt opplegg til vaskemaskin. Vannstopp på kjøkken og i kjelleren til vaskemaskin. Arbeidet på vann og avløp i vår tid har Vikar VVS AS utført.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet vindfangvegg. Lektet ut en vegg på kjøkken(gamle fliser bak).

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

Ja

Beskriv: Huset får vann fra privat borehull som står på en nabotomt og har felles avløpsrenseanlegg med nærmeste nabo, avløpsrenseanlegg står på nabotomten. Vi har etablert vannrenseanlegg til vann fra borehullet i 2020.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I perioden 2020-2025 ble eiendommen betydelig oppgradert. Kort oppsummert: byttet himling på bad, toalettrom, stue og

to soverom. Noe av undertak og takstol ble byttet ut grunnet råte. Byttet et vindu og en dør i stua. Byttet et vindu og satt inn dør på kjøkken. Byttet vindu på bad og toalettrom. Byttet vinduer på to soverom. Innvendig panel og tapet i stua. Fjernet et vindu på Kammers ved kjøkken. Ny trapp til Inngangspartiet og kjøkkenet. Nytt gulvbelegg i alle rom (untatt kjelleretasje). Pusset opp kjøkken med brukt kjøkken med heltrefronter (lektet ut en vegg på kjøkken (den mot stua. Gamle kjøkkenfliser er fortsatt bak veggen). Etablert veggventiler. Ny varmtvannsbereder og ny varmepumpe i 2020. Delvis nye utførelser, gulv- og karmlister. Diverse malingsarbeider både inne og ute.

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen Radonmåling gjennomført

11. Vet du om det er eller har vært feil ved

bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Reklamasjonssaken på jobben H.A.

Johannessen AS har utført. Det var en sprekk i silikon mellom to vegger og vinylen har løsnet noen steder, dette ble utbedret, men noen steder har det løsnet igjen. I tillegg er det feil fall akkurat ved sluket. Toalett på badet har blitt skadet men fungerer fortsatt. Nytt toalett er kjøpt inn og følger med salget.

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

Ja

Beskriv: Vi tok bort den gamle Pipen. Noe av mur til den gamle peis/ovn står igjen som pyntemur og er fylt med stein fra den gamle Pipen. Tidvis dårlig trekk i ny pipe.

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)

Ja

Beskriv: Kjelleren er fuktig. Synlig saltutslag. Ny Drenering lagt i 2021

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

Ja

Beskriv: Vinduer som ikke er byttet er fra byggeåret og er slitt/utett/skadet. Det står et gammelt drivhus på tomten som er rivnings-/ renoverings objekt.

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

Ja

Beskriv: Noen synlige sprekker i kjelleren. Disse har vært

der når vi kjøpte huset i 2020, ikke noen forandring så lenge vi har eid huset.

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: Vi hadde mus i kjelleren i 2020 som kom inn gjennom en utett veggventil i kjelleren. Etter vi byttet dette ut har det ikke vært noe problem. Vi fjernet noen tomme vepsebol på loftet i 2020.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Verdi-og Lånetakst fra 2020. Hadde Takstmann her i februar 2026 i forbindelse med hussalg.

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? Verdi-og Lånetakst fra 2020. Hadde Takstmann her i februar 2026 i forbindelse med hussalg.

26. Vet du om det er

påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Det er ikke tinglyst vannrett til borehullet. Pr i dag hentes strøm til vannpumpe i borehullet (som forsyner både vår og naboens bolig) fra vår bolig. Det er heller ikke opprettet en avtale med nabo om dette. Vi vet ikke om det finnes noe avtaler angående privat vei.

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

Ja

Beskriv: Borehull ble ikke rensert i vår tid. Vannet har pr i dag ikke drikkevannskvalitet (forhøyet jern- og mangan verdier på siste måling). Det er lyd når rensing av vannrenseanlegg pågår. Siste service på vannrenseanlegg 10/11/2025. Siste service på varmepumpe 6/11/2025. Pukkverket setter opp vibrasjonsmåler ved huset når de har større sprengninger.

Bygningssakkyndig

Magnus Eriksen

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:

OM BYGGEMETODEN:

Det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i betongkonstruksjon. Drenering fra 2020 med synlig knotteplast. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet og det registreres datostempling fra 1972, 2004, 2020. Isolert ytterdør av eldre dato. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryp loft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom, loftet er delvis gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

Boligen har terrasse mot nordøst på 6kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfæres anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig over 2 plan bygget i 1972. Boligen er fornyet innvendig i 1.etg fra 2020-2025. Boligen fremstår med normal standard. Avvik som er avdekket er knyttet eldre vinduer i kjeller, dokumentasjon, overflater og fallforhold på bad samt alder og forventet levetid tilknyttet tak og utvendig kledning. Det må påregnes enkelte utskiftninger og ellers normalt vedlikehold i tiden fremover

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV: Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING: Normal slitasje iht alder og bruk. Evt

skruehull og andre merker kan forkomme

ELEKTRISK/ SAMSVARERKLÆRING

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 10.03.2026 Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring

Sikringsskap med automatsikringer plassert på entre.

Anlegget er åpent, det er totalt 21 kurser inkludert

hovedsikring. Selger har fremlagt

dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider på for arbeider til nytt sikringsskap

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 takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE: Siste kontroll ble utført 10.mars. Ingen anmerkninger eller avvik på el-anlegget
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.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er fremlagt godkjente tegninger for boligen datert 7.01.1971 som samsvarer med dagens bruk i 1.etg. I

kjelleretasjen er ett rom oppført som peisestue, på befaringsdagen var dette kun disponibelt rom (råkjeller)

-Rekkverkshøyde måles til 0,85 og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

FERDIGATTEST: Det er fremvist ferdigattest for nybygg av enebolig i tre datert 15.02.1972

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER: Det er ikke fremvist når siste tilsyn av pipe/ildsted ble gjennomført

Bygningsdeler som har fått TG2:

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

-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen

1.3 Terrengforhold

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av

overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

7.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling

-Vindu 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 vindu og omramming

- Belegg på vegger har manglende heft, og fuktighet vil ha mulighet til å trenge seg bak og gi skader på tilstøtende konstruksjoner. Løse deler av belegget bør limes på nytt for å forhindre fremtidige skader

7.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv

- Fall rundt sluk i dusjsone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. 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. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler.

7.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

- Klemring i gulvsluk er ikke tilstrekkelig festet. Dette kan medføre at tettesjikt ikke er korrekt klemt mot sluket, med risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og påfølgende fukt og råteskader. Det anbefales at klemring blir tilstrekkelig festet

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater

- Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

- Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder
- Det er tegn til kapillæroppslag. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppslag, 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 oppslag oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

9.1.3 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

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Rørslaget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbiått. 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

Bygningsdeler som har fått TG3:

3.1 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 dørblad
- Tørkesprekker/avflasket maling på innvendige trekarm 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
- Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarm, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. For å oppnå et tilfredsstillende innneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbiått 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
- TG3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold tilknyttet eldre vinduer. Prisivurderingen settes til lav da det er små vinduer i kjelleretasjen som må byttes ut
- Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- ingen

MERKNADER

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
- Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

- Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Det er fremlagt godkjente tegninger for boligen datert 7.01.1971 som samsvarer med dagens bruk i 1.etg. I kjelleretasjen er ett rom oppført som peisestue, på befaringsdagen var dette kun disponibelt rom (råkjeller)

-Rekkverkshøyde måles til 0,85 og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

Innbo og løsøre

Medfølger:

Kjøleskap, komfyr, stekeovn og oppvaskemaskin.

Medfølger ikke:

Vaskemaskin og fryseskap

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- lampe i stue m/ tre pendler

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Vedfyring
- Varmelampe (bad)

Ventilasjon:

- Periodisk avtrekk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

PIPE/ILDSTEDER:

- Det er ikke fremvist når siste tilsyn av pipe/ildsted ble gjennomført
- Oppført stålpipe, ferdigattest 15.10.2020 (se vedlegg)

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 425 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Eiendommen er tilknyttet Norgespris-avtale.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 6 592,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon

Branntilsyn

Slamtømming

Slam, tilsyn

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Service på privat renseanlegg og kostnader til vannrenseanlegg for 2025:

- service på privat avløpsrenseanlegg: 2500 kr (dette er 50% andel, nabo betaler de andre 50%)

- Kaliumpermanganat som trengs for rensing av vannrenseanlegg (3 bøtter i året): 3760 kr

- service til vannrenseanlegg fra Norvann (denne utgiftsposten kan variere): 6590 kr

Tilsammen ca. 13000 kr for 2025.

Andre kostnader:

- Årlig bygningsforsikring 9036 kr/ år (KLP)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som for eksempel tv/ internett/alarm, og man står fritt til å velge forsikringsselskap.

Eiendomsskatt

Kr 4 720,- pr. 01.01.2026

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 917 601,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 670 404,- 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

KLP skadeforsikring

Polisenr: 104557422

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er per nå ikke bredbåndstilknytning. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som for eksempel tv/ internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 128 kvm (Eiertomt)

Vikaneveien 548 er en enebolig fra 1972 i landlige omgivelser. På det gamle gårdsbruket «Leere søndre» ble en 1,1 mål stor tomt skilt ut og huset bygget. Mot øst ligger et stort skogsområde, og mot vest ligger langstrakte åkre. Her kan man finne landlig ro og en god porsjon privatliv. Vi møter først en gruset gårds plass, der vi parkerer.

Boligen har 1. etasje med rødt saltak og brunmalt kledning. Fargen klinger svært fint og naturlig med de landlige omgivelsene. Mye arbeid ble utført i 2020, da taket ble lagt om, og pipen ble fornyet. Flere vinduer ble byttet i 2020, og grunnmuren ble drenert i 2021 så man kan innrede kjelleren. I senere år har også deler av kledningen blitt byttet ut etter behov. I 2021 laget man en ny trappeoppgang ved inngangspartiet og kjøkkenet.

Boligen har tre trapper og veier inn. Den første du møter leder opp til terrassen, med inngang til stuen. Denne lune, trivelige uteplassen kan benyttes i all slags vær for å skue utover de langstrakte åkrene. Spesielt fint er det når kornet vaier og svalene flyr lavt. På baksiden av huset finner vi utgangen fra kjøkkenet. En pen trapp tar deg rett ned på den store gressplen, en

idyllisk hage med gamle frukttrær og mye plass. Mot vest ligger nabogården og åkerlandskapet, og rett mot øst står skogen. Som en vegg markerer den hvor sivilisasjonen slutter og villmarken starter. Der inne kan du sanke sopp og bær om høsten.

Hagen har også et drivhus der du kan dyrke tomater og urter, men dette bør nok skiftes ut. Ved siden av står en luftegrind med hundehus, så hvis du har hund er dette perfekt. Ønsker du mye plass rundt deg, og er glad i natur, er dette stedet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

10 km vest for Fredrikstad sentrum, i det landbruksområdet mellom Onsøy kirke og Hankø, finner du Vikaneveien 548. Boligen grenser til et skogområde på den ene siden og åkerland på den andre. Dette er et rolig og vakkert sted med fine turområder, og et fint oppvekststed.

Naturbarna barnehage er som navnet tilsier - en naturbarnehage og den ligger 1,6 km unna gjennom tursti som går ved huset. Manstad skole ligger 7,6 km unna, der de unge også finner ulike fritidsaktiviteter, og bussen stopper like borte i veien.

Til Elingård herregård er det en fin sykkel tur, som anbefales. Det er heller ikke langt til Hankø marina, der den nærmeste dagligvarebutikken ligger. På Vikane finnes i tillegg søndagsåpen nærbutikk. Det går ferge ut til populære Hankø, der du kan dra på fine utflukter og bruke områdets fantastiske badeplasser, eller spise lunsj og middag på ulike restauranter eller la deg underholde av sommerens kulturtilbud. På Hankø finner du også Hankø hotell og spa- med ulike fasiliteter.

Har du egen båt med båtplass, kan du putre gjennom det fredelige Hankøundet og ut i åpent farvann, det er en vakker opplevelse. Her har du hele skjærgården i din hule hånd, med tilgang til Engelsviken, Hvaler, Øyenkilen og Mærrapanna. Det er flere brygger og strender å bade fra, og man kommer seg selvsagt rundt uten båt.

Andre utflukter, kanskje med bil, alt ettersom hvor glad du er i å sykle, går til Mærrapanna, et unikt naturreservat. Landskapet er like særegent som navnet, med sjelden flora og familievennlige, deilige badeplasser. Andre utflukter går til Engelsviken der du kan spise berømt fiskesuppe og bade på noen av områdets beste badeplasser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.02.1972. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- I kjeller gjenstår oppsetting av vegg mellom pumperom og ved trappeoppgang, samt pussearbeider.
- Utvendig gjenstår puss av mursokkel over terreng.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Vei, vann og avløp

PRIVAT VEI

Eiendommen har privat vei. Dette er tinglyst. Veien måkes og vedlikeholdes av eier selv.

VANN

Privat borehull som står på en nabotomt (det er ikke tinglyst vannrett til borehullet). Pr i dag hentes strøm til vannpumpe i borehullet (som forsyner både selgers bolig og naboens bolig) fra selgers bolig. Det er ikke opprettet en avtale med nabo om dette.

AVLØP

Det foreligger minirensesanlegg (type: August AT15) på eiendommen, ferdigattest 04.11.2015 (se dokumentasjon). Står på nabotomt.

Kommunen bekrefter (se vedlagt dokumentasjon) at den fremlagte dokumentasjonen fra selger bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i utslippstillatelsen og igangsettingstillatelse datert 23.06.2015 (saksref. 2014/15595-3, Helseog miljøutvalgssak 97/15), og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen. Intervallet for kommunens tømning av det integrerte slamlageret på 3 m3 er fastsatt til en gang årlig, jfr. vilkår 6 i utslippstillatelsen, og implementeres nå i kommunens slamtømmeordning.

WI0161610:

Det er gitt utslippstillatelse og ferdigattest for et felles minirensesanlegg. Anlegget er felles med Vikaneveien 546 og ligger plassert på denne eiendommen. Ny eier må ha serviceavtale på anlegget for at det skal være i lovlig bruk. Kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen må sendes kommunens postmottak.

PRISTILBUD

Vedlagt i salgsoppgaven ligger det pristilbud på rensing/ forbedring av eksisterende brønn, samt ny etablering av

V/A. Kostnad for etablering av V/A vil kunne fordeles på nabo, da også kan være aktuelt for nabo å koble seg på samtidig. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om dette.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Vedtatt: 15.06.2023

Formål/ hensyssone: 5100-LNF- tiltak for stedbunden næring

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/82/21:

03.03.2026 - Dokumentnr: 241969 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.08.1970 - Dokumentnr: 303146 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:82 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1497419 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:82 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 717744 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:82 Bnr:21

12.08.1970 - Dokumentnr: 303147 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:82 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:82 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke SEFRAK-registert.

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/rombenevnelse 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som

etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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-dekkingen 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 budforhøvelser 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 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 kontakinformasjon, 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. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

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.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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.

Eiendomsめglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsめglingsforskriften § 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Utlegg fotograf (Interiør, eksteriør, drone, plantegning) kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 190,- 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. 3 900,-.

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 24. mai 2026

Megler

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler
MNEF
Tlf. 99770744

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).

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
69 37 69 00



Vikaneveien 548

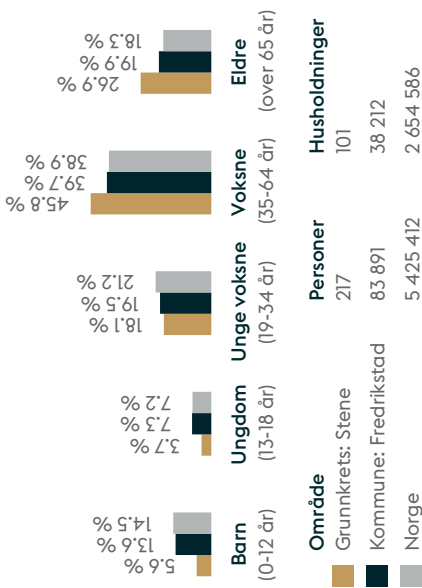
Skoler

Manstad skole (1-7 kl.) 373 elever, 22 klasser	7 min 🚶 7.1 km
Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	9 min 🚶 8.6 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	10 min 🚶 8.5 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 k... 203 elever, 11 klasser	7 min 🚶 6.9 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl... 378 elever, 23 klasser	11 min 🚶 9.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	12 min 🚶 9.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	14 min 🚶 10.6 km
Sport	
⚽ Gaustadhallen	7 min 🚶
⚽ Vestbygda ungdomsskole	7 min 🚶
🏊 Trimeriet Fredrikstad	9 min 🚶
🏊 Friskis & Svettis Fredrikstad	11 min 🚶

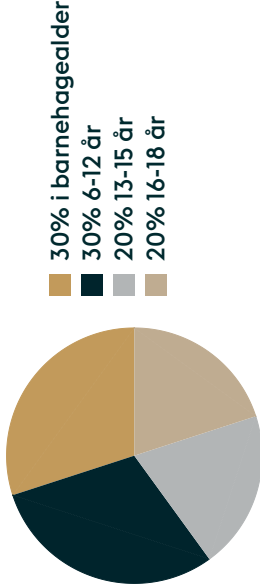
Offentlig transport

🚶 Vikane Linje 115	21 min 🚶 1.9 km
🚶 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	15 min 🚶 11.5 km
🚶 Oslo Gardermoen	1 t 33 min 🚶
Barnehager	
Lilleng naturbarnehage (1-5 år... 60 barn	17 min 🚶 1.6 km
Gaustadgrenda barnehage (1-5 å... 69 barn	6 min 🚶 6.8 km
Preg barnehager Kjærre (1-5 år... 31 barn	7 min 🚶 7.1 km
Dagligvare	
Joker Vikane Gressvik	3 min 🚶
Kiwi Elingaardkilen	5 min 🚶

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



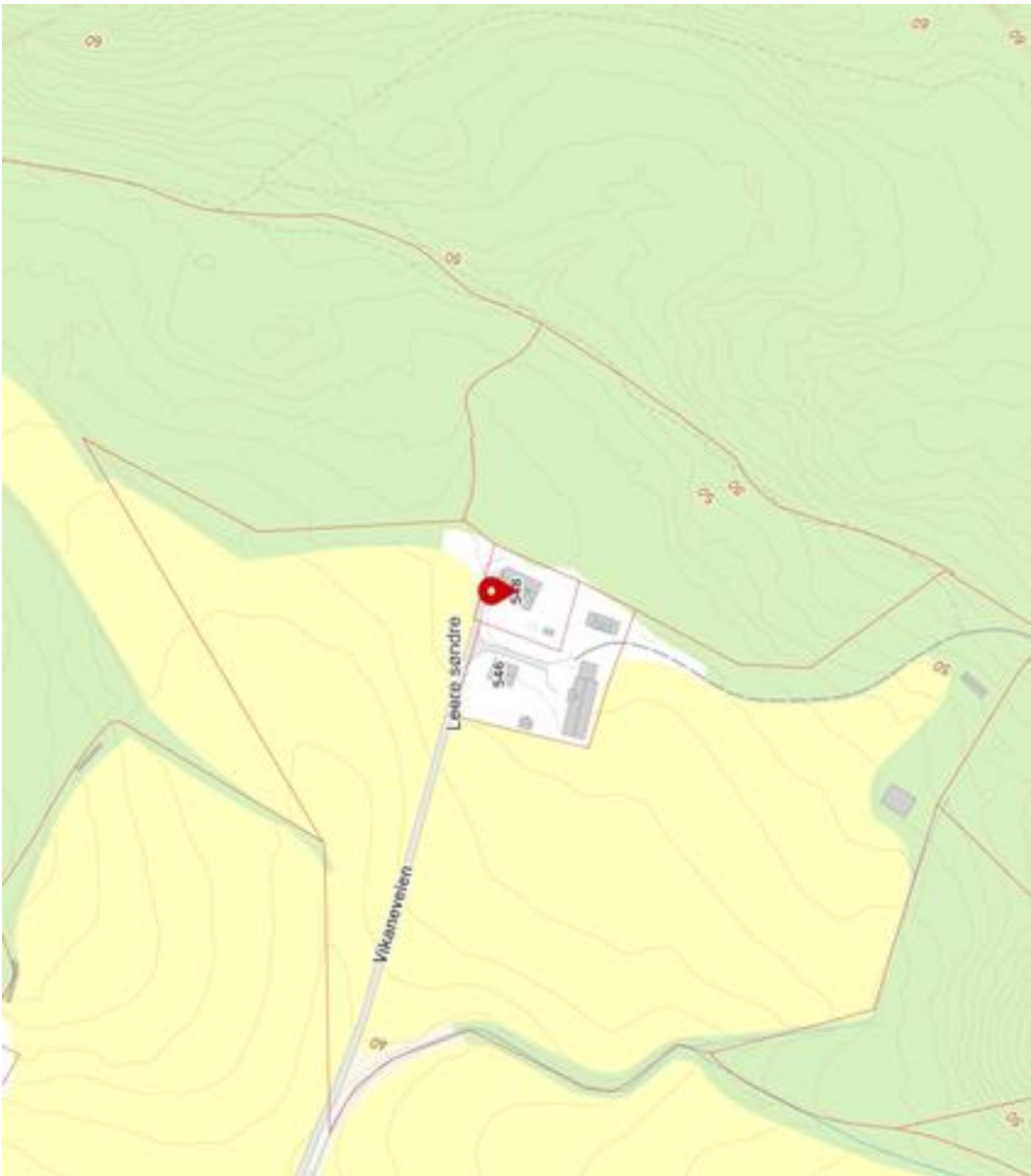
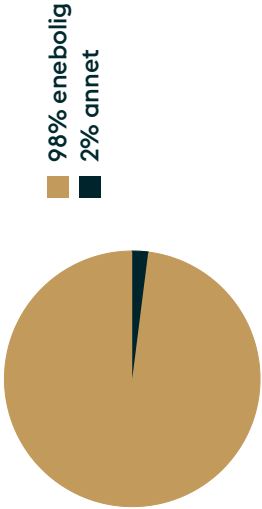
Ladepunkt for el-bil

 Joker Vikane Gressvik	3 min 
 Kiwi Elingaardkilen	5 min 

Sivilstand

	Norge	
Gift	57%	33%
Ikke gift	34%	54%
Separert	3%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse

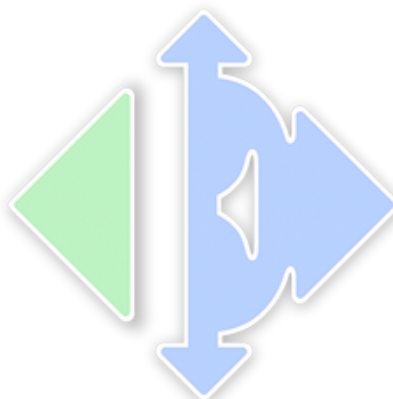


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.



Copyright © Finn.no AS 2025

Enebolig
Vikaneveien 548
1623 Gressvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 03/03/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@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 Byggforskeren 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:

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

Matrikkeldata:	Gnr:82, Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Nadine Weinberger og Kristian Olav Torp
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 128 m ²
Konsesjonsplikt:	ikke relevant
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikke oppgitt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	ikke relevant
Ligningsverdi:	ikke relevant
Byggeår:	1972

©msu.no

3/22

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 03.02.2026

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:

Nadine Weinberger

Tilstede under befaringen:

Nadine Weinberger og Kristian Olav Torp

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i betongkonstruksjon. Drenering fra 2020 med synlig knotteplast. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet og det registreres datostempling fra 1972, 2004, 2020. Isolert ytterdør av eldre dato. Saltakkkonstruksjon oppført med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom, loftet er delvis gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

Boligen har terrasse mot nordøst på 6kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig over 2 plan bygget i 1972. Boligen er fornyet innvendig i 1.etg fra 2020-2025. Boligen fremstår med normal standard. Avvik som er avdekket er knyttet eldre vinduer i kjeller, dokumentasjon, overflater og fallforhold på bad samt alder og forventet levetid tilknyttet tak og utvendig kledning. Det må påregnes enkelte utskiftinger og ellers normalt vedlikehold i tiden fremover.

ANNET:

OPPVARMING:

-Peis, varmpumpe, panelovn og varmelampe på bad

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG

Vegger: Slettmalt, panel, tapet og belegg på bad

Tak: Takess plater og panel

Gulv: Laminat, vegg til vegg teppe og belegg på bad.

KJELLER:

Vegger: Leca og pusset leca

Tak: Betong

Gulv: Betong

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet.

Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme

ANNET:

-Vaskerom i kjeller er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk på gulvet, men rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da vegger og gulv er av betong. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

2020:

- Nytt tak med ny papp, lekter og takstein
- Ny pipe
- Ny varmtvannsbereder
- Montert renseanlegg for borrhull
- Nytt bad 1.etg
- Bytte av dårlig kledning 2020-2025

2021-2023:

- Ny trappeoppgang ved inngangsparti og kjøkken
- Oppgradert kjøkken
- Ny drenering

2023-2025:

- Nye overflater i div rom
- Nye vinduer
- Wc-rom pusset opp

Boligen har blitt fornyet gradvis siden 2020 frem til nå

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

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
1.etasje	127			6
Kjeller	121			
SUM BYGNING	248			6
SUM BRA	248			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1.etg:

-Entre, 4 soverom, 2 boder, wc-rom, stue og kjøkken

Kjeller:

-Disponible rom

BRA-e:

1.etg:

-Ingen

Kjeller:

-Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.37-2.40 meter

-Takhøyden i kjelleretasje er målt til 2.26-2.30 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

03/03/2026

Magnus Eriksen

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke 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 underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i betongkonstruksjon. Drenering fra 2020 med synlig knotteplast.

Merknader:

-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplst. Manglende topplst 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 topplst for å sikre korrekt funksjon

-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det,

overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming

2. Yttervegger**TG 1** 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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel fra byggeår men det er byttet ut i nyere tid det som har vært dårlig. Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret. Videre vedlikehold og eventuelle utskifninger må derfor påregnes.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

-Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store 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

-På befaringsdagen er det registrert at det kun er fluenetting ved takutstikk. Det bør monteres panelbord for å hindre at fluenettingen blir påvirket av vind, snø og mekanisk skade.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet og det registreres datostempling fra 1972, 2004, 2020. Isolert ytterdør av eldre dato.

-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/avflasket 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

-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. For å oppnå et tilfredsstillende innneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

-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

-TG3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold tilknyttet eldre vinduer. Prisvurderingen settes til lav da det er små vinduer i kjelleretasjen som må byttes ut

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

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

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1972/2020

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Ytterteking lagt ny 2020

-Undertak er kontrollert innside via loft, yttertak kontrollert nederst via takfot da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket

Merknader:

-Selger opplyser om at deler av undertaket ble byttet ut i forbindelse med omlegging av tak. Deler det var litt råde i ble byttet. På befaringsdagen ser alt ok ut.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom, loftet er delvis gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

Merknader:

-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har terrasse mot nordøst på 6kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format. Rekkverkshøyde måles til 0,85 meter

Merknader:

-Rekkverkshøyde måles til 0,85 og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er fra 2020

Belegg og tapet på vegger og panel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett og badekar. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
 -Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Vindu 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 vindu og omramming
 -Belegg på vegger har manglende heft, og fuktighet vil ha mulighet til å trenge seg bak og gi skader på tilstøtende konstruksjoner. Løse deler av belegget bør limes på nytt for å forhindre fremtidige skader

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles 1:100 fall på gulv utenfor sluk som er ok, fall rundt sluk er ikke 1:50 som er manglende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp belegget ved dør er 55mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. 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. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av våtromsbelegg på gulv og vegger

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon på 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

-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Klemring i gulvsluk er ikke tilstrekkelig festet. Dette kan medføre at tettesjikt ikke er korrekt klemt mot sluket, med risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjoner og påfølgende fukt og råteskader. Det anbefales at klemring blir tilstrekkelig festet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1972

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 kjøkkeninnredningen kjøpt bruk og er fra ca 1988 men montert i 2023 og type er Husebye.

Slett malt og laminat over benkeplate på vegger, takess plater i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Enkelte fronter på kjøkken henger har behov for justeringer

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av underetasje/kjelleren ligger under terreng, disponible rom har pussede murvegger og synlig leca, betong/siporex i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på våtrom.

Merknader:

- Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har betonggulv.

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

Merknader:

- Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder
- Det er tegn til kapillæroppsgug. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsgug, 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 oppsgug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført. Der er kontrollmålt med fuktindikator på overflater og det er ikke påvist noen unormale verdier utover det som kan forventes i slike konstruksjoner

Merknader:

- 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

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1972/2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran plassert i kjeller
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
- Selger har fremlagt fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdripp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereider fra OSO, plassert i kjeller. Bereideren er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

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

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2020

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type General, plassert i stue

-Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon og service, utført 06.11.25 av Olsen og sønn varmepumpeservice AS

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer plassert på entre. Anlegget er åpent, det er totalt 21 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider på for arbeider til nytt sikringsskap

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.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt godkjente tegninger for boligen datert 7.01.1971 som samsvarer med dagens bruk i 1.etg. I kjelleretasjen er ett rom oppført som peisestue, på befaringsdagen var dette kun disponibelt rom (råkjeller)
-Rekkverkshøyde måles til 0,85 og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

FERDIGATTEST:

-Det er fremvist ferdigattest for nybygg av enebolig i tre datert 15.02.1972

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er ikke fremvist når siste tilsyn av pipe/ildsted ble gjennomført

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemmt med topplist. Manglende topplist 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 topplist for å sikre korrekt funksjon -Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Vindu 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 vindu og omramming -Belegg på vegger har manglende heft, og fuktighet vil ha mulighet til å trenge seg bak og gi skader på tilstøtende konstruksjoner. Løse deler av belegget bør limes på nytt for å forhindre fremtidige skader
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Fall rundt sluk i dusjsone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. 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. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Klemring i gulvsluk er ikke tilstrekkelig festet. Dette kan medføre at tettesjikt ikke er korrekt klemmt mot sluket, med risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og påfølgende fukt og råteskader. Det anbefales at klemring blir tilstrekkelig festet
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	-Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder -Det er tegn til kapillæroppslag. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppslag, 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 oppslag oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	-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
10.1	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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	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 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 -Tørkesprekker/avflasset 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 -Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. For å oppnå et tilfredsstillende innneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom -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 -TG3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold tilknyttet eldre vinduer. Prisvurderingen settes til lav da det er små vinduer i kjelleretasjen som må byttes ut
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nadine Weinberger	9578-5997-4-833507	2026-03-02 16:29:58
Kristian Olav Torp	9578-5999-4-2407963	2026-03-02 19:41:58



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
2. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0005/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK	Meglerfirma Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Selgere Kristian Olav Torp, Nadine Weinberger	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 16. juni 2020	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: 104557422 Forsikret i: KLP Skadeforsikring	

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Eier i 2020: Byttet vindu. Byttet isolasjon i himling. Ny dampsperre, og nytt panel i himling. Lagt tapet på en vegg. Byttet gulvisolasjon, og gulvplater. Utført av H.A. Johannessen AS i 2020: Støp av gulv for legging av vinyl. Lagt vinylbelegg på tre vegger og på gulvet. OBS pga. reklamasjonssak, har de ikke ansvar for jobben de har utført. Utført av Vikar VVS AS i 2020: Nye vann- og avløpsrør. Nytt sluk. Tilkobling av vask og badekar.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se forklaring angående vinylbelegget og sluk under punkt 1

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: kun private bilder fra oppussing

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av nåværende eier: siden 2020 fortløpende utbedringer av utvendig kledningen og malt huset. Noen vinduer byttet ut/fjernet/flyttet. Dør til utgang kjøkken og ny terrasdør i 2021. Ny trapp etablert ved inngang og ved utgang kjøkken. Byttet trapp ved terrassen, byttet terrassebord. På sørvegg ble all stående kledning byttet med isolerende vindsperre under. Vindsperren ble lagt sammen med snekker. Ny takpapp, takstein, takrenner og nedløp, utbedringer av dårlig undertak, utført av eier i 2020. Utført av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS: Ny Pipe og ovn etablert i 2020. Utført av Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslager AS: Gradrenneavslutninger oppe, og i sør.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Etablert drenering rundt huset i 2021.

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: Ny sikringsskap i 2022. Nytt el-inntak 3-fas i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere vet vi at det ble etablert felles avløpsrenseanlegg i 2015 og dermed også lagt avløpsrør fra huset til anlegget. Hvem som har utført denne jobben vet vi ikke. I vår tid ble det byttet vann og avløpsrør fra teknisk rom til badet, etablert vannrenseanlegg til vann fra borehull i kjelleren, nytt opplegg til vaskemaskin. Vannstopp på kjøkken og i kjelleren til vaskemaskin. Arbeidet på vann og avløp i vår tid har Vikar VVS AS utført.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet vindfangvegg. Lektet ut en vegg på kjøkken(gamle fliser bak).

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

Ja

Beskriv: Huset får vann fra privat borehull som står på en nabotomt og har felles avløpsrenseanlegg med nærmeste nabo, avløpsrenseanlegg står på nabotomten. Vi har etablert vannrenseanlegg til vann fra borehullet i 2020.

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I perioden 2020-2025 ble eiendommen betydelig oppgradert. Kort oppsummert: byttet himling på bad, toalettrom, stue og to soverom. Noe av undertak og takstol ble byttet ut grunnet råte. Byttet et vindu og en dør i stua. Byttet et vindu og satt inn dør på kjøkken. Byttet vindu på bad og toalettrom. Byttet vinduer på to soverom. Innvendig panel og tapet i stua. Fjernet et vindu på Kammers ved kjøkken. Ny trapp til Inngangspartiet og kjøkkenet. Nytt gulvbelegg i alle rom (untatt kjelleretasje). Pusset opp kjøkken med brukt heltrekjøkken (lektet ut innervegg i kjøkken mot stua, og gamle kjøkkenfliser er fortsatt i den gamle veggen). Etablert veggventiler. Ny varmtvannsbereder og ny varmepumpe i 2020. Delvis nye utførelser, gulv- og karmfliser. Diverse malingsarbeider både inne og ute.

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen Radonmåling gjennomført

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Reklamasjonssaken på jobben H.A. Johannessen AS har utført. Det var en sprekk i silikon mellom to vegger og vinylen har løsnet noen steder, dette ble utbedret, men noen steder har det løsnet igjen. I tillegg er det feil fall akkurat ved sluket.

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

Ja

Beskriv: Vi tok bort den gamle Pipen. Noe av mur til den gamle peis/ovn står igjen som pyntemur og er fylt med stein fra den gamle Pipen. Tidvis dårlig trekk i ny pipe.

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)

Ja

Beskriv: Kjelleren er fuktig. Synlig saltutslag. Ny Drenering lagt i 2021

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

Ja

Beskriv: Vinduer som ikke er byttet er fra byggeåret og er slitt/utett/skadet.

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?

Ja

Beskriv: Noen synlige sprekker i kjelleren. Disse har vært der når vi kjøpte huset i 2020, ikke noen forandring så lenge vi har eid huset.

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 skjeggekter, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi hadde mus i kjelleren i 2020 som kom inn gjennom en utett veggventil i kjelleren. Etter vi byttet dette ut har det ikke vært noe problem. Vi fjernet noen tomme vepsebol på loftet i 2020.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Verdi-og Lånetakst fra 2020. Hadde Takstmann her i februar 2026 i forbindelse med hussalg.

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? Verdi-og Lånetakst fra 2020. Hadde Takstmann her i februar 2026 i forbindelse med hussalg.

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?

Ja

Beskriv: Det er ikke tinglyst vannrett til borehullet. Pr i dag hentes strøm til vannpumpe i borehullet (som forsyner både vår og naboens bolig) fra vår bolig. Det er heller ikke opprettet en avtale med nabo om dette. Vi vet ikke om det finnes noe avtaler angående privat vei.

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Borehull ble ikke rensset i vår tid. Vannet har pr i dag ikke drikkevannskvalitet (forhøyet jern- og mangan verdier på siste måling). Det er lyd når rensing av vannrenseanlegg pågår. Siste service på vannrenseanlegg 10/11/2025. Siste service på varmepumpe 6/11/2025. Pukkverket setter opp vibrasjonsmåler ved huset når de har større sprengninger.

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: 30-0005/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Kristian Olav Torp

Dato

2026-03-02

Navn

Nadine Weinberger

Dato

2026-03-02

Identifikasjon



Kristian Olav Torp

Identifikasjon



Nadine Weinberger



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



Adresse Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK	
Dato for energimerking 21.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-248425
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 193929400
Gårdsnummer 82	Bruksnummer 21
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101





Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 227,0 m²	Oppvarmet bruksareal 116,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 215,76 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 212,83 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 425 kWh
--	---



Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: Isolere loftsluke

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. februar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 82 **Bruksnr.:** 21 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK

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

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Torp Kristian Olav

Vikaneveien 548

1623 Gressvik

Adresse: Vikaneveien 548 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193929400
Eiendom: 82 / 21 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 26.08.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 12.02.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Remi Karlsen
Avtale nr: 5494

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.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	82	Bnr.:	21	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Vikaneveien 548					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 26.08.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 26.08.2025		

Med vennlig hilsen

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



HENRIKSEN BRENDSEL HOLDING AS

Østkilen 6
1621 GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse

2020/41844-4-222880/2020-ULFROP

Klassering

82/21

Dato

15.10.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1600/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 01.10.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Vikaneveien 548, Onsøy
Gnr. 82 Bnr. 21

Arbeidets art: Oppføring av stålpipe

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Ulf Hallgren Roppestad
servicekonsulent

Kopi til eksterne mottakere:
Nadine Weinberger

Vikaneveien 548

1623

Gressvik

Kopi til interne mottakere:
Stian Christoffersen

Brann- og redningskorps

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 10 Bankkonto:

Ferdigattest

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Midlertidig brukstillatelse

Herr Bjarne Pinås,
Vikene,
1620 - GRESSVIK.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

28. januar 1972.

Arbeidssted	Gnr. 82, bnr. 6, "Grønlund".
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig av tre.
Byggherre	Bjarne Pinås.
Byggemelder	Pjarne Pinås.
Ansvarshavende	Anebyhus, A/S Boligkonsult, v/Jan Trulsen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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

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

Merknader :

Gjenstående arbeider:

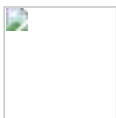
Ikjeller gjenstår oppsetting av vegg mellom pumperom og ved trappeoppgang, samt endel pussarbeider.

Utvendig gjenstår puss av mursokkel over tærreng.

Oslo bygningsråd, den 15. februar 1972.

[Signature]
bygn. sjef.

[Signature]
bygn. kontrollør



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 12.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 82 **Bruksnr.:** 21

Adresse: Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK

Referanse: 30-0005/26

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling

Megleropplysninger fra virksomhet Miljø og landbruk 11.02.2026, ordrenr 8985754

Eiendomsopplysninger

Gnr.: **82** Bnr.: **21** Fnr.: Snr.:

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Vikaneveien 548**

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.

I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er gitt utslippstillatelse og ferdigattest for et felles minirensesanlegg. Anlegget er felles med Vikaneveien 546 og ligger plassert på denne eiendommen.

Ny eier må ha serviceavtale på anlegget for at det skal være i lovlig bruk. Kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen må sendes kommunens postmottak.



August Norge AS
Grønnerud
1890 RAKKESTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/15595-5-182098/2015-PEHL	82/21	04.11.2015

Eiendom 82/21, Vikaneveien 548 - Ferdigattest - Installasjon av avløpsanlegg

Behandlet av Helse- og miljøutvalg	Delegert vedtak	Utvalgssaksnr. 177/15
--	------------------------	---------------------------------

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 04.11.2015 (jf. byggesaksforskriften § 8-1) for:

Nedsetting og installasjon av avløpsanlegg bestående av ny tett tilførselsledning og minirensanlegg av typen August AT15. Avløpsanlegget er felles med og beliggende på eiendom 82/6 (Vikaneveien 546). Utløpet fra rensanlegget føres som tidligere til nærliggende bekk med helårs vannføring, via eksisterende jordbruksdrenering på eiendommen. Endelig resipient er Torpebekken.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i utslippstillatelsen og igangsettingstillatelse datert 23.06.2015 (saksref. 2014/15595-3, Helse- og miljøutvalgssak 97/15), og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen.

Intervallet for kommunens tømning av det integrerte slamlageret på 3 m³ er fastsatt til en gang årlig, jfr. vilkår 6 i utslippstillatelsen, og implementeres nå i kommunens slamtømmeordning.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kjell Arne Skagemo
fagleder miljø

Per Helge Ludviksen
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

John Edvard Torstensen
Bjarne Pinås Etterlatte v/ Martha Pinås

Vikaneveien 546	1621	GRESSVIK
Vikaneveien 548	1621	GRESSVIK

Kopi til interne mottakere:

Knut Gedde Renovasjon

Miljø og landbruk

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 61 Bankkonto:



Bjarne Pinås v/ Martha Pinås
Vikaneveien 548
1621 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/15595-3-108925/2015-PEHL	82/21	23.06.2015

Eiendom 82/21, Vikaneveien 548 - Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann og etablering av felles avløpsanlegg med Vikaneveien 546

Behandlet av Helse- og miljøutvalg	Delegert vedtak	Utvalgssaksnr. 97/15
--	------------------------	--------------------------------

Innledning

Vi viser til søknad om utslippstillatelse og søknad om tillatelse til tiltak mottatt 30.05.2015 (vår ref. 2014/15593-2). Det søkes om etablering av et nytt avløpsanlegg til erstatning for anlegget kommunen har pålagt eier å oppgradere, jf. vedtak datert 23.10.2012 (vår ref. 2012/14000-5).

Avløpsanlegget består av ny tett tilførselsledning og minirensanlegg av typen August AT15. Minirensanlegget er felles med og beliggende på eiendom 82/6 (Vikaneveien 546). Anlegget skal graves ned på eiendom 82/6 til erstatning for eksisterende felles slamavskiller. Utløpet fra rensanlegget skal som tidligere gå til nærliggende bekk med helårs vannføring, via eksisterende jordbruksdrenering. Endelig resipient er Torpebekken. Anlegget skal være sikret mot frost. Boligene har felles privat vannforsyning fra borebrønn på eiendom 82/6. Tiltaket berører ikke dyrket mark.

Det foreligger avtale mellom eierne om felles drift- og vedlikeholdsansvar. Kommunen anbefaler at avtalene tinglyses.

Minirensanlegget er godkjent i henhold til NS-EN 12566-3:2005 + A1:2009 + NA:2009, og har Teknisk godkjenning fra Sintef med godkjenningsnr. 20118. Det er ikke fremlagt merknader/protester fra naboer eller andre til det omsøkte tiltaket.

Planstatus

Eiendommen er beliggende innenfor kommuneplanens arealdel, i LNFR – område, Hensynssone 550 Landskap. Tiltaket er av en slik karakter at det etter kommunens skjønn ikke strider mot arealformålet.

Vurdering

Den omsøkte avløpsløsningen faller innenfor bestemmelsene i forurensningsforskriften kapittel 12, og forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende i Fredrikstad.

Miljø og landbruk

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 61 Bankkonto:

Med bakgrunn i de opplysninger som fremkommer i søknaden vil den omsøkte avløpsløsningen sikre at utslippet av rensed avløpsvann ikke påvirker brukerinteresser i influensområdet negativt eller utgjør en fare i forhold til eutrofiering/overgjødning.

Forurensningsmyndigheten har i sin vurdering om det skal gis utslippstillatelse til den omsøkte avløpsløsningen lagt vekt på de forurensningsmessige ulempene ved utslippet sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre. De helsemessige hensynene er også vurdert.

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved søknadsbehandlingen etter annet lovverk. I henhold til § 8 skal saken så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Det er gjennomført søk i kommunens Areal og naturinfo og i Artsdatabanken. Det er ikke registrerte funn i nærområdet til det planlagte tiltaket. Det er heller ikke fremkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Tiltaket berører ikke dyrket mark.

Kompetanse til ansvarlig foretak

August Norge AS har sentral godkjenning for funksjonene søker (SØK), prosjektering (PRO) og utførelse (UTF).

Vedtak

Med hjemmel i henholdsvis forurensningsforskriften § 12-5 (pkt. 1) og plan- og bygningsloven § 20-1 a) (pkt. 2) har kommunen fattet følgende vedtak:

1. Det gis tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra boligen på eiendommen. Utslipet skal renses via et avløpsanlegg bestående av tett tilførselsledning (ny) og minirensanlegg av typen August AT15. Avløpsanlegget er felles med og beliggende på eiendom 82/6 (Vikaneveien 546). Utløpet fra rensanlegget skal som tidligere gå til nærliggende bekk med helårs vannføring, via eksisterende jordbruksdrenering. Endelig resipient er Torpebekken.
2. Det gis tillatelse til etablering av avløpsanlegg. August Norge AS gis ansvarsrett i tiltaksklasse 1 for søker, prosjektering og utførelse av utvendige rør – og gravearbeider. Det er angitt i søknaden at installasjonen av avløpsanlegget skal utføres av personell som har påkrevd ADK-1 sertifikat.

Hjemmel for vedtak

Utslippstillatelsen

Lov av 13.03.81 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall § 11 og 16.
Forskrift om begrensnings av forurensning av 01.06.2004 (forurensningsforskriften) § 12-5.
Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Fredrikstad Østfold

Byggetillatelsen

Lov av 27. juni 2008 nr. 71: Plan- og bygningsloven § 20-1
Forskrift om byggesak (FOR-2010-03-26-488)
Lov av 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans for utslippstillatelsen og byggetillatelsen er henholdsvis kommunens klageutvalg og fylkesmannen. Før klagen sendes til klageinstansen, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Saksbehandlingsgebyr

Med hjemmel i forurensningsforskriftens § 11-4, jf. forurensningslovens § 52 a og i henhold til kommunens gebyrregulativ tar Fredrikstad kommune gebyr for både behandling av utslippssøknaden og byggesøknaden, henholdsvis 4900 kroner og 2650 kroner. Med bakgrunn i at utslippssøknaden og byggesøknaden behandles samtidig betales det halvt gebyr for utslippstillatelsen. Gebyret for utslippstillatelsen fordeles i tillegg likt på tiltakshaverne. Faktura på 3875 kroner ettersendes hver av tiltakshaverne.

Vilkår

Utslippstillatelsen

1. Avløpsanlegget skal plasseres som angitt på innsendte situasjonskart. Dersom det under utførelsen blir nødvendig å endre plassering vesentlig må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant.
2. Det skal benyttes rør av egnet kvalitet og utførelse, slik at innlekkasje av fremmed vann og/eller utlekking av avløpsvann unngås.
3. Monterings- og driftsinstruks skal følges.
4. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes slik at det har tilstrekkelig yteevne under alle klimatiske forhold som er normale for stedet det ligger, jf. § 5-2 i lokal avløpsforskrift.
5. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes på en slik måte at det ikke er til sjenanse, verken med hensyn til inngrep i naturen, utseende eller lukt, jf. § 5-3 i lokal avløpsforskrift.
6. Avløpsanlegget skal inngå i den kommunale slamtømmeordningen. Av dette følger at slamdelen i minirensanlegget på 3 m³ tømmes en gang årlig.

Ved behov for ekstra tømminger kan dette bestilles av fritt valgt slamrenovatør, for eieres egen regning.

Eier skal gi Teknisk drift renovasjon beskjed når anlegget tas i bruk, slik at tømmeoppdraget kan aktiviseres, og tømmerutline etableres.

Eier er ansvarlig for at adkomstveien som benyttes er godkjent av kommunen (lovlig etablert) og kjørbær for slamtømmebil.

I henhold til kommunens opplysningsplikt, skal tømmefirma (renovatør) utføre skriftlig varsling av abonnenter før tømning finner sted. Varselet gir abonnenten mulighet til å rydde vei til tanken (snø etc.) og gi tilbakemelding på om tidspunkt for tømning passer.

Slamrenovatør skal skrive tømmerapport, som legges igjen hos abonnenten med kopi til kommunen. Eier er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anlegget. Før utbedringen skjer skal forurensningsmyndigheten være skriftlig orientert om hvordan påpekte feil/mangler skal utbedres.

7. Det foreligger serviceavtale mellom eierne og August Norge AS, med minimum 2 årlige servicebesøk. Ved endringer i serviceavtalen og ved endring av servicepartner skal kommunen orienteres skriftlig.
8. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at et tilsyn eventuelt kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningslovgivningen og plan- og bygningsloven.
9. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at utslippstillatelsen er gitt, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.
10. Avløpsanlegget kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, jf. pbl. § 21-10. Det vises til vilkår for byggetillatelsen for nærmere detaljer.

Byggetillatelsen

1. Ved transport av anlegg og utstyr og nedlegging av avløpsanlegget er det viktig at arbeidene utføres skånsomt i forhold til terreng og natur. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes på et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Det bør i den forbindelse legges vekt på god massehåndtering, slik at de eksisterende toppmassene havner øverst ved igjennfylling av grøftene. På den måten vil terrenginngrepene restaureres snarest mulig.
2. Dersom det under utførelsen blir nødvendig å endre plassering av avløpsanlegget vesentlig må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant. Endring av plassering skal fremkomme i dokumentasjon som sendes inn ved ferdigattest (jf. pkt. 6.)
3. Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Utover automatisk fredede kulturminner skal etter-reformatoriske kulturminner, som for eksempel gamle gjerdestolper av granitt, steingjerder, hustuffer, dammer og anlegg fra 2. verdenskrig, ivaretas i størst mulig grad.

4. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at et tilsyn eventuelt kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningslovgivningen og plan- og bygningsloven.
5. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at igangsettingstillatelsen er gitt eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller tillatelsen bort.
6. Når anlegget er ferdig montert og klart for bruk skal ansvarlig søker sende inn kvitterte kontrolldokumenter for tiltaket til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kjell Arne Skagemo
fagleder miljø

Per Helge Ludviksen
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
John Edvard Torstensen
August Norge AS

Vikaneveien 546 1621 GRESSVIK
Grønnerud 1890 RAKKESTAD

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 82/21/0/0

Eierrepresentant: Torp Kristian Olav

Regningsmottaker: Torp Kristian Olav

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	GRANLUND	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	82	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	21	Oppgitt areal	1118 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1128,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Vikaneveien 548 1623 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets	Stene	Valgkrets	Manstad

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193929400	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		240

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
WEINBERGER NADINE	VIKANEVEIEN 548	1623 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
TORP KRISTIAN OLAV	VIKANEVEIEN 548	1623 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
1430 Slam tilsyn bolig	1,00 År	kr 3 000,00	01.04.2026	1/2	0	kr 1 500,00
60 ESkatt Bolig	1 475 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 4 720,00
4400 SLAMTØMMING	1,00 Stk	kr 1 190,60	01.04.2026	1/2	0	kr 685,00
						kr 11 312,00



Eiendomsstatus, ordre 8985754

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 82	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	1128.1 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

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 11.02.2026

Grunnkart

Adresse: Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 82/21/0/0

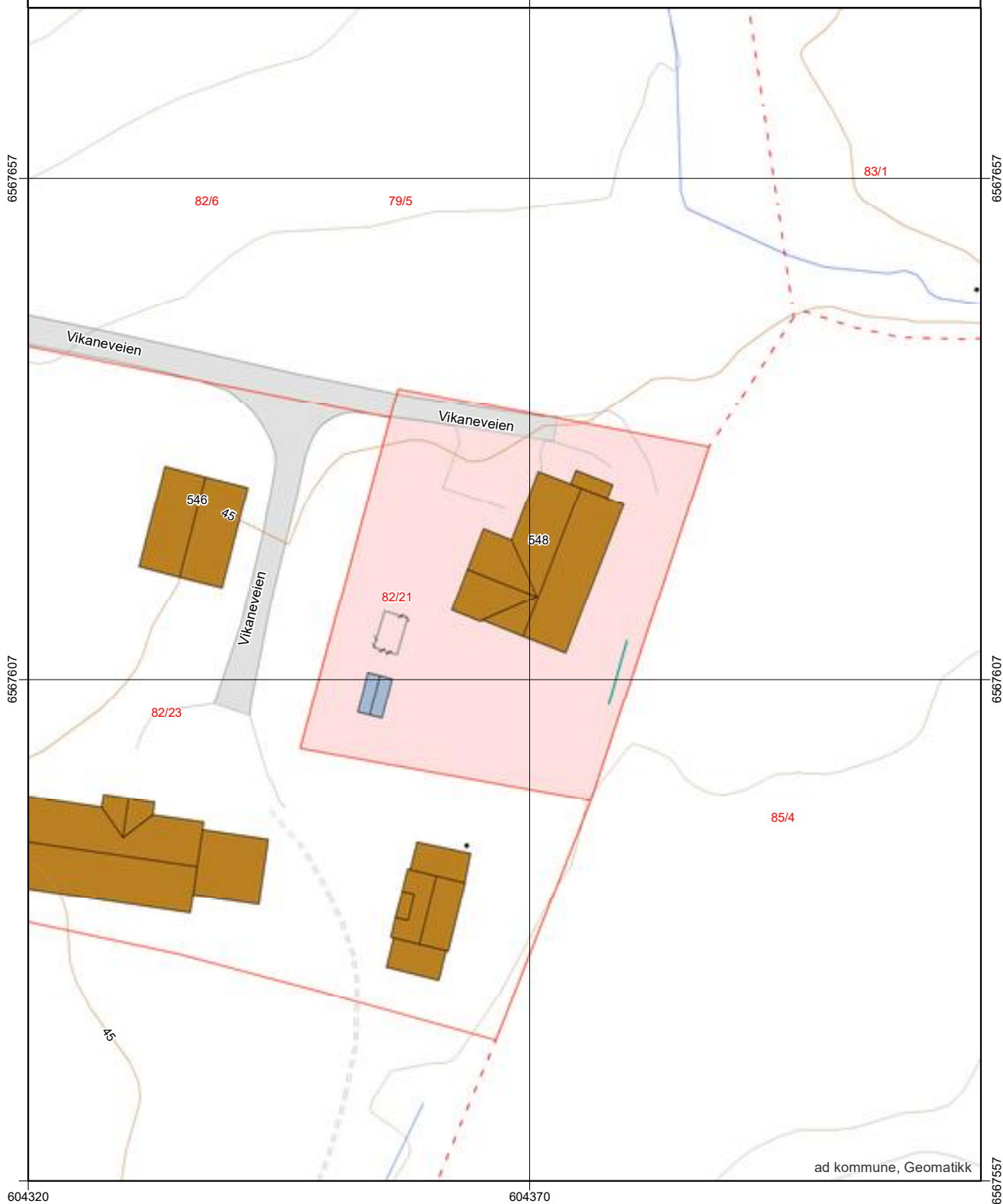


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-10



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



Grunnkart

Adresse: Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 82/21/0/0

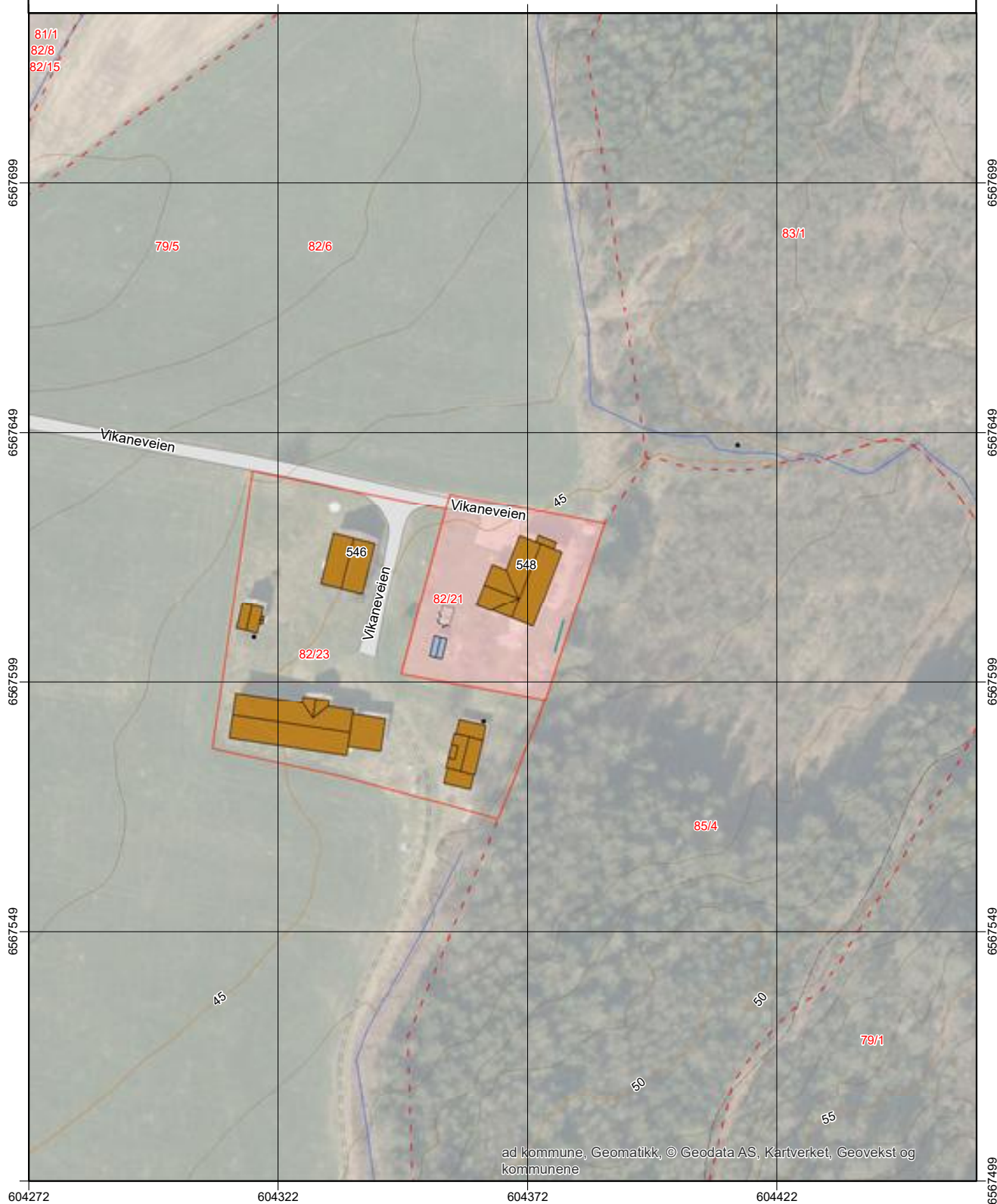


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-10



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 82/21/0/0

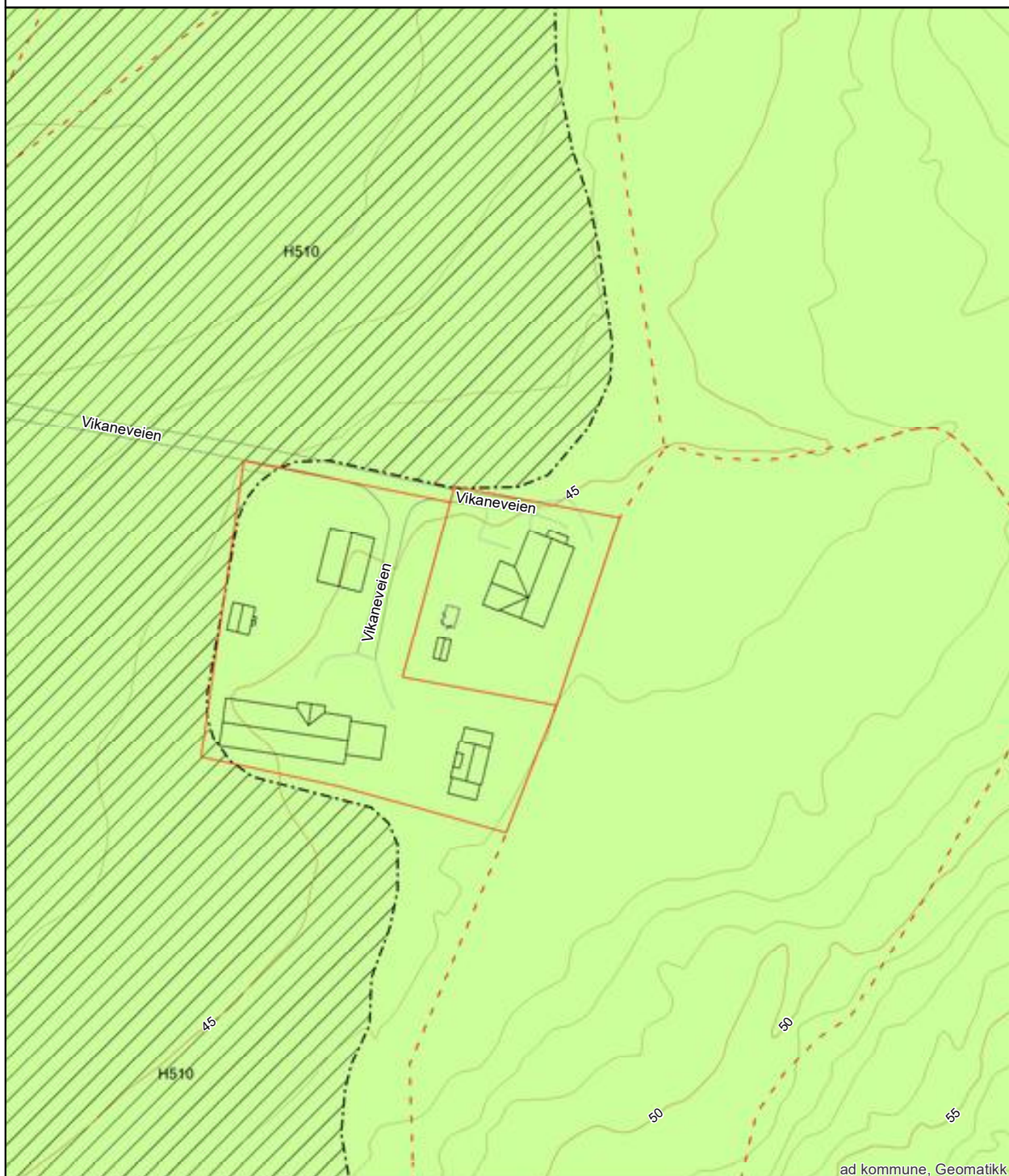
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-10



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

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

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



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 kullingsgeng med haring og offentlig ettersyn av planprogramet	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
Haring og offentlig ettersyn	17/7665	11.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny haring og offentlig ettersyn	19/23074	11.17.02.2020	AKHE
Egenskjekert	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatstystem: EurnfRS, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovector F&B
Digitalt plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PSL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nuvarende Framtidig

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

BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FR	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumsformål
FO	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)

SG	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 resursgrunnlag
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
SH	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

	Nuvarende	Ps	Ps	Ps	Ps	Ps
	Tunnel	Ps	Ps	Ps	Ps	Ps
Fjernveg						
Hovedveg						
Samveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåthavn						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

Byggesone	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markgrænse	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÅL

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

 Flanormis for reguleringsplaner under arbeid

[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Røstebuss	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	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	Bustterminal	Naturvernområde(på land)
Bruker	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bustholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaveronesone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og massuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vassdrag
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL	Kai	Poledyranlegg
Grensestein-/reys	Almennuttyttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgarneri
Grensemerke, annen type	Almennuttyttig undervisning(skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennuttyttig Kirke	Skipeled	Taubane
Sti	Almennuttyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtegrense	Almennuttyttig administrative 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.	Garasjeanlegg	Annet trafikkområde(på land)	FELLESOMRÅDER
Grense for bevaring	Bensinstasjon	FRILUFTSOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Annet byggeområde	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Område for jord-og skogbruk	Turveg	Felles gangareal
Grenser bygg/fjernes	Område for jordbruk(*)	Skillette	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Område for reindrift	Anlegg for lek	Felles lekareal for barn
Tre	Område for gartneri	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjem	Annet landbruksområde	Leirplass	Felles areal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsesgrense	Kjøreveg	Friområde i sjø og vassdrag	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Gate med fortau	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Annet vegggrunn	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gang-/hykkelvei	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Gangvei	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Kjørbare gang-/hykkelvei(*)	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Fortau(*)	Privat vei	Forretning/Kontor
Måte grenser	Torg	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Måte grenser	Forts...	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-måte grenser		Parkbette i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser		Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser		Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Faneområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennuttyttig
Bevaringsområde		Grønt- og urtelund	Vagsserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefelgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formål		Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avlepningsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts...			

Planmøss for reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 82/21/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-10

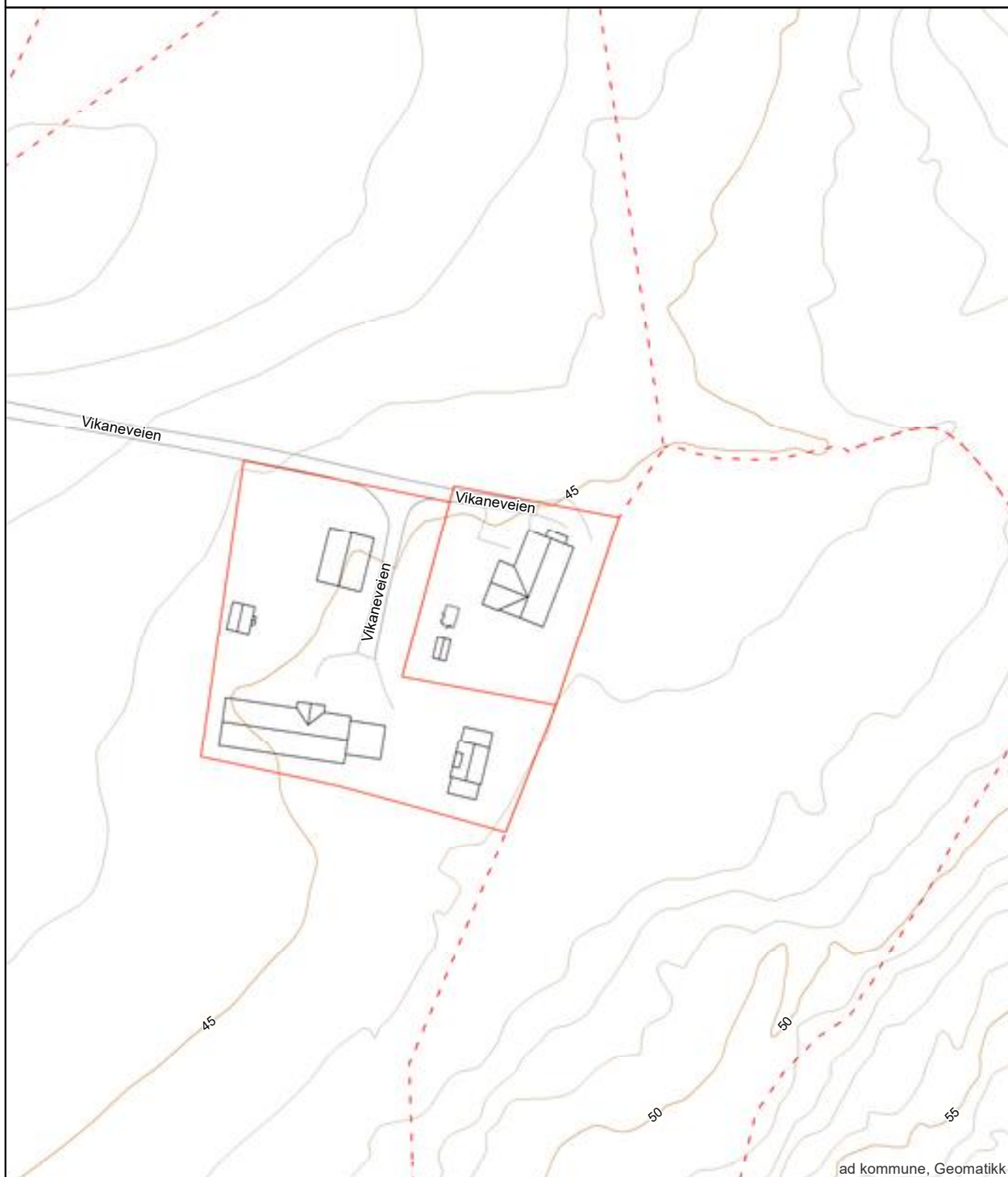


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 82/21/0/0

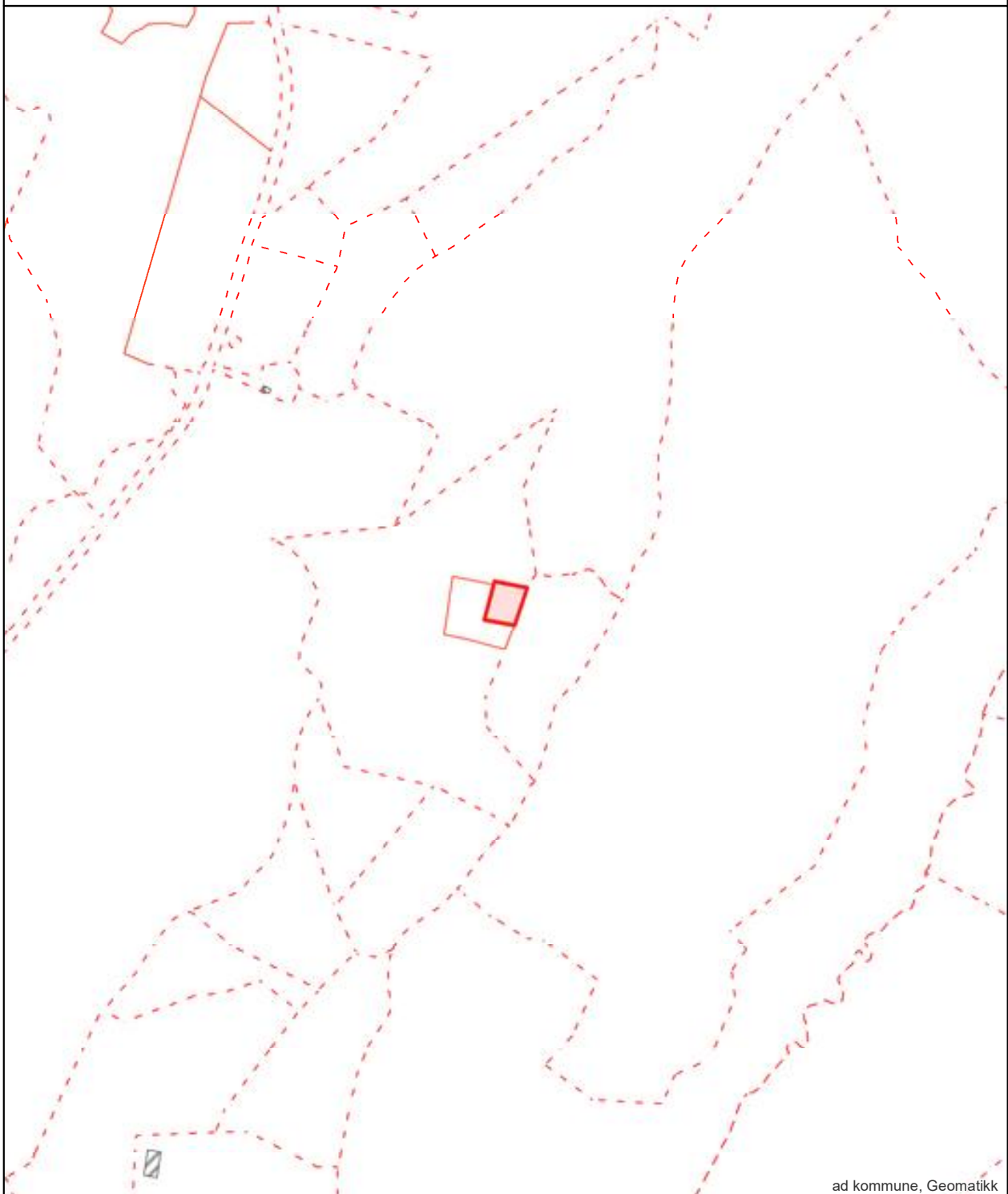
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-10



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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-82/21/0

Bruksnavn	GRANLUND	Beregnet areal	1 128.1
Etablert dato	12.08.1970	Historisk oppgitt areal	1 118.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	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
KRISTIAN OLAV TORP		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
NADINE WEINBERGER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
AF - Annen forretningstype	27.08.2024	16.10.2024	2020/9227	
OP - Oppmålingsforretning	27.08.2024	16.10.2024	2020/9227	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	12.08.1970			

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
☒	☐	☐	☐	☐		1 128.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193929400	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193929400: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	240.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	240.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

B - Bolig	H0101	240.0	0	0
-----------	-------	-------	---	---

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	120.0	0.0	120.0	0.0
K01	0	120.0	0.0	120.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vikaneveien	548		1623 GRESSVIK

Oversiktskart

Adresse: Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 82/21/0/0

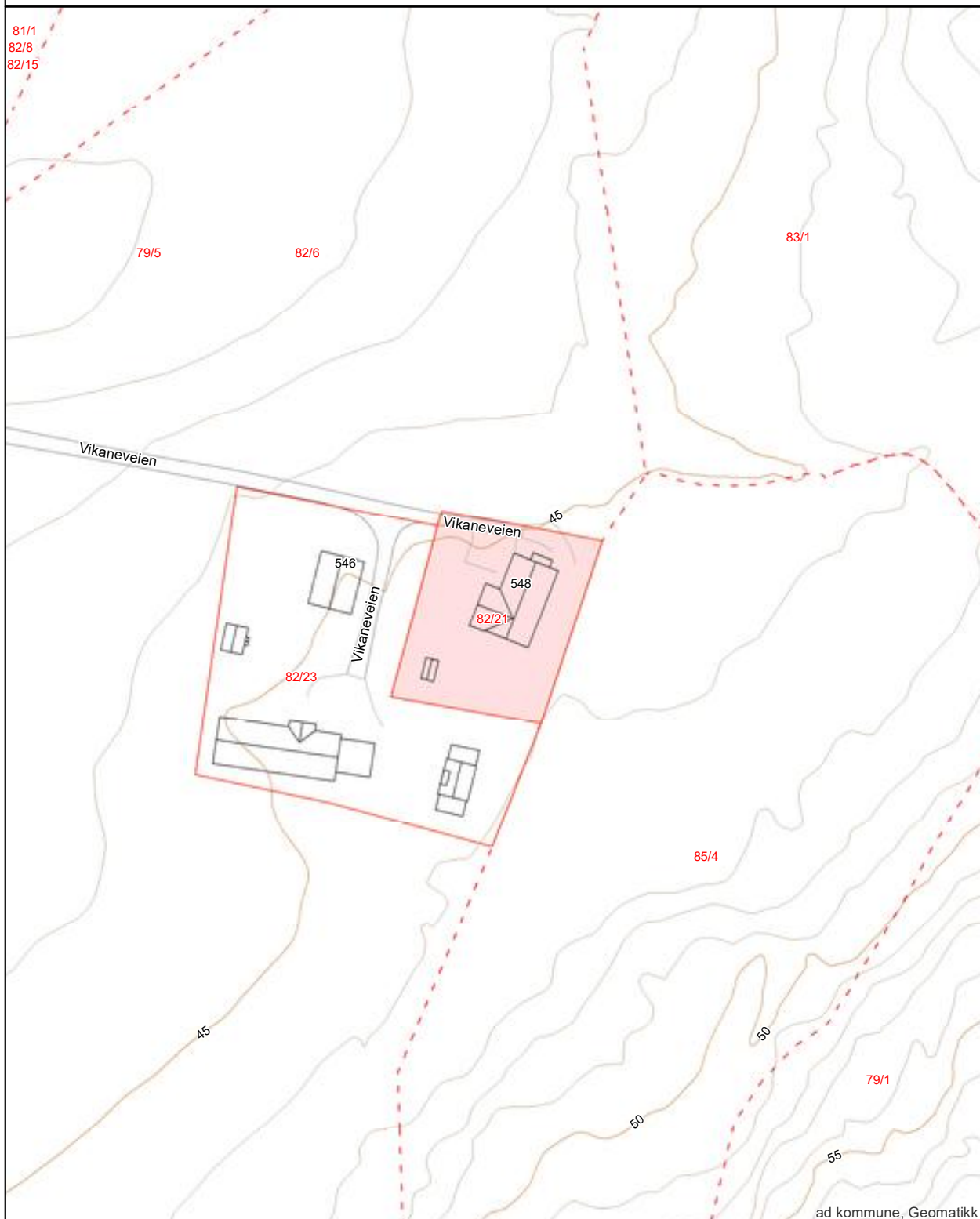


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-10



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



Matrikkelkart

Adresse: Vikaneveien 548, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 82/21/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-10



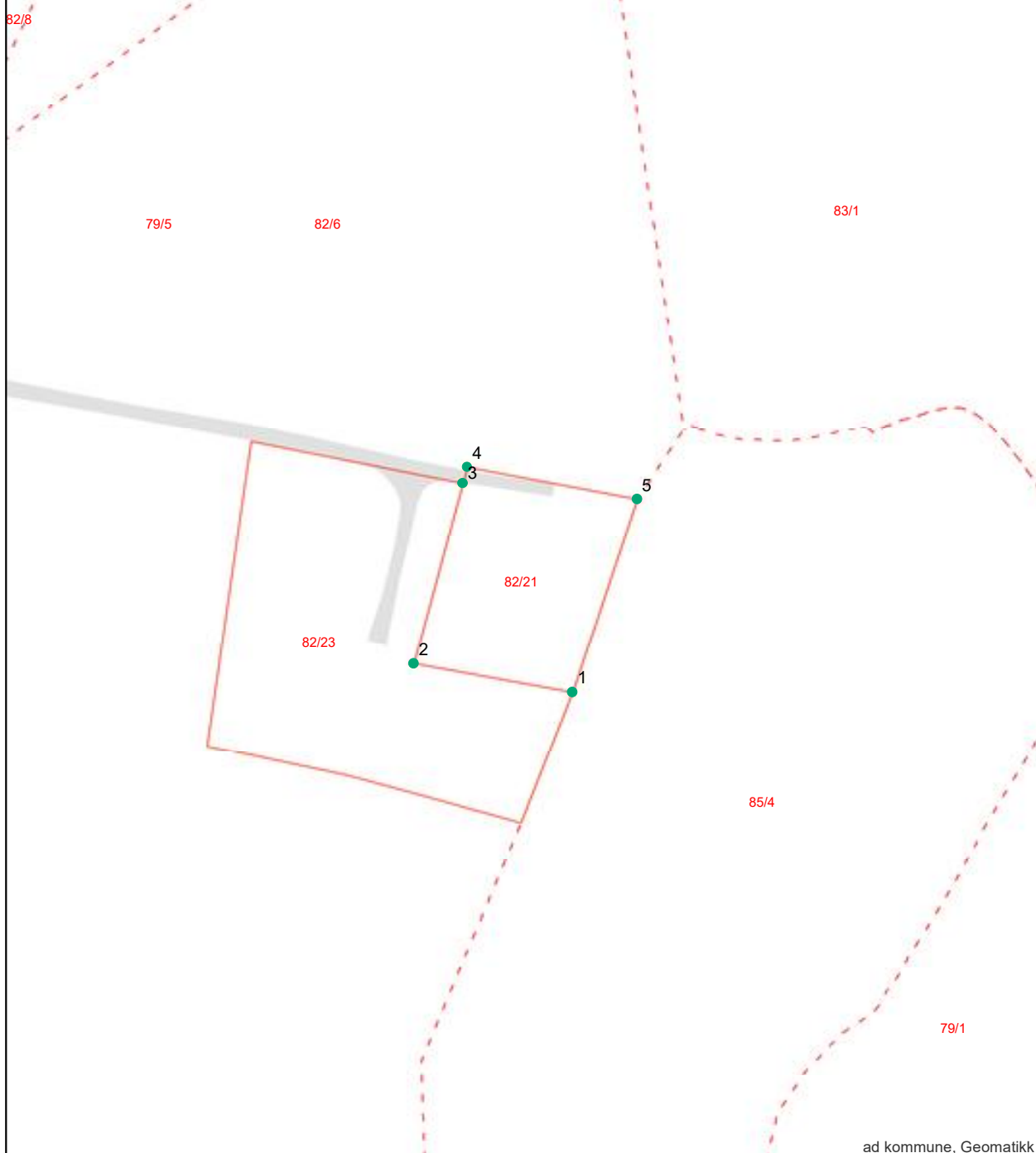
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter 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.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.2.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1128.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567595.05793	604375.598881	Steingjerde	29.48	Grensepåle		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567600.25694	604346.590016	Jordfast stein	34.19	Kors		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567633.21937	604355.56661	Jord	3.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6567636.16143	604356.364778	Jord	31.61	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567630.344	604387.416402	Jord	37.23	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0



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

Eiendomsrapport for 82 / 21 / 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
5494	1430	Slam tilsyn bolig

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

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

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

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

*Skj. kr 30,-*Dagb. nr. 3147 *SK/ED*
Onsøy Sørenskriverembede
12 AUG. 1970

S k j ø t e .

Undertegnede Kristoffer Thorstensen født 25/12 1911
skjøter og overdrar til min svigersønn Bjarne Pinås født 12/7
1939 parsellen

G r a n l u n d

gnr. 82 bnr. *21* av skyld l öve i Onsøy.

Overdragelsen er vederlagsfri.

Parsellen skal ha rett til kjøreveg over min eiendom
gnr. 82 bnr. 6 fram til parsellen mot å delta i vedlikeholdet.
Parsellen verdsettes til kr. 3.000.-

Onsøy den 8. august 1970

Kristoffer Thorstensen.

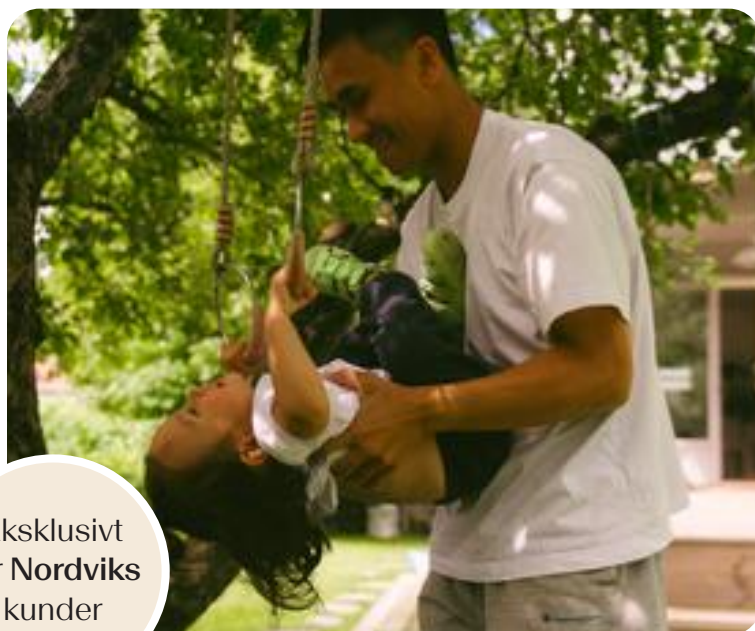
Kristoffer

Jeg attesterer at ~~Kristoffer~~ Thorstensen har underskrevet
skjøtet i mitt nærvær, og at han er over 20 år.



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. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Vikaneveien 548 1623 GRESSVIK
Matrikkel: Gnr 82, bnr 21 (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:

Steffen Eng Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
st.johansen@nordvikbolig.no
997 70 744