ENEBOLIG I LANDLIGE OMGIVELSER MED ALT PÅ ETT PLAN

Skåra vest 26

PRISANTYDNING
3 350 000



STAVLUND

Boligen er en velholdt enebolig beliggende i rolige, landlige omgivelser med gode solforhold på Gressvik, omtrent 4 km fra Fredrikstad sentrum.

INNHOLD

5

Velkommen til Skåra vest 26

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

36

Om boligen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Skåra vest 26

Enebolig i landlige omgivelser med solrike uteplasser og alt på ett plan | Mulighet for flere soverom

Boligen er en velholdt enebolig beliggende i rolige, landlige omgivelser med gode solforhold på Gressvik, omtrent 4 km fra Fredrikstad sentrum. Med kort kjøreavstand til både Gressvik, sentrum og Onsøy, har man enkel tilgang til det meste. Handelsområdet på Ørebekk, med et variert utvalg av butikker og servicetilbud, ligger ca. 1,5 km unna. Fra eiendommen er det også kort vei til flotte turområder i Onsøyskogen.

Eiendommen holder en jevnt god standard og er tilrettelagt med alle nødvendige funksjoner på ett plan. Boligen består av stue, kjøkken, soverom (med mulighet for flere), bad, separat toalettrom, vaskerom og kjellerrom.

Det er ca. 10 minutters kjøring til Råde togstasjon, hvor det er gratis parkering.



Skåra vest 26

Prisantydning	3 350 000
Totalpris	3 434 840
Omkostninger	84 840
Bruksareal	169 m²
BRA-i	160 m²
BRA-e	9 m²
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	862 m²
Byggeår	1952

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

STAVLUND

Storgata 11, 1607 Fredrikstad







PLANTEGNING

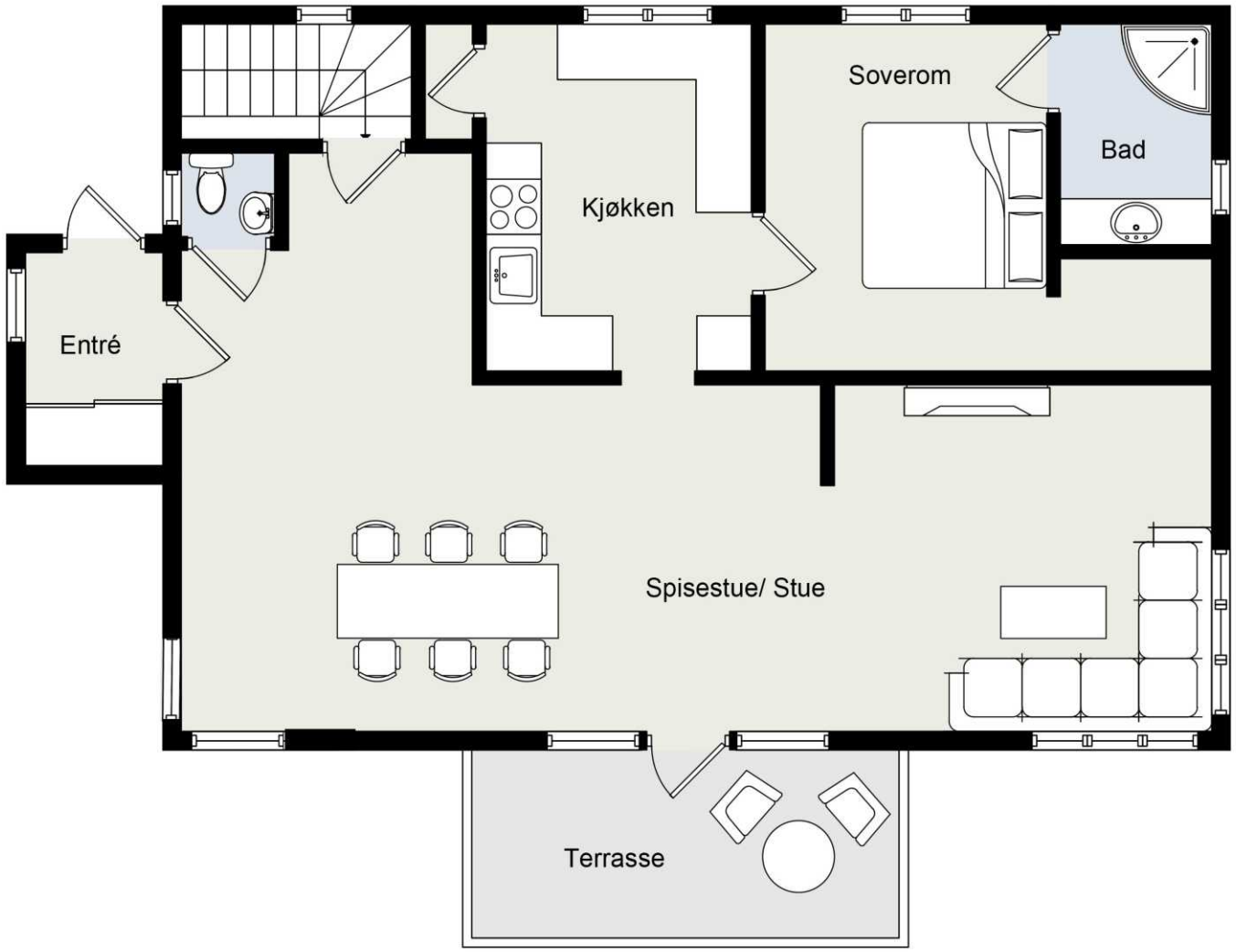


Innhold

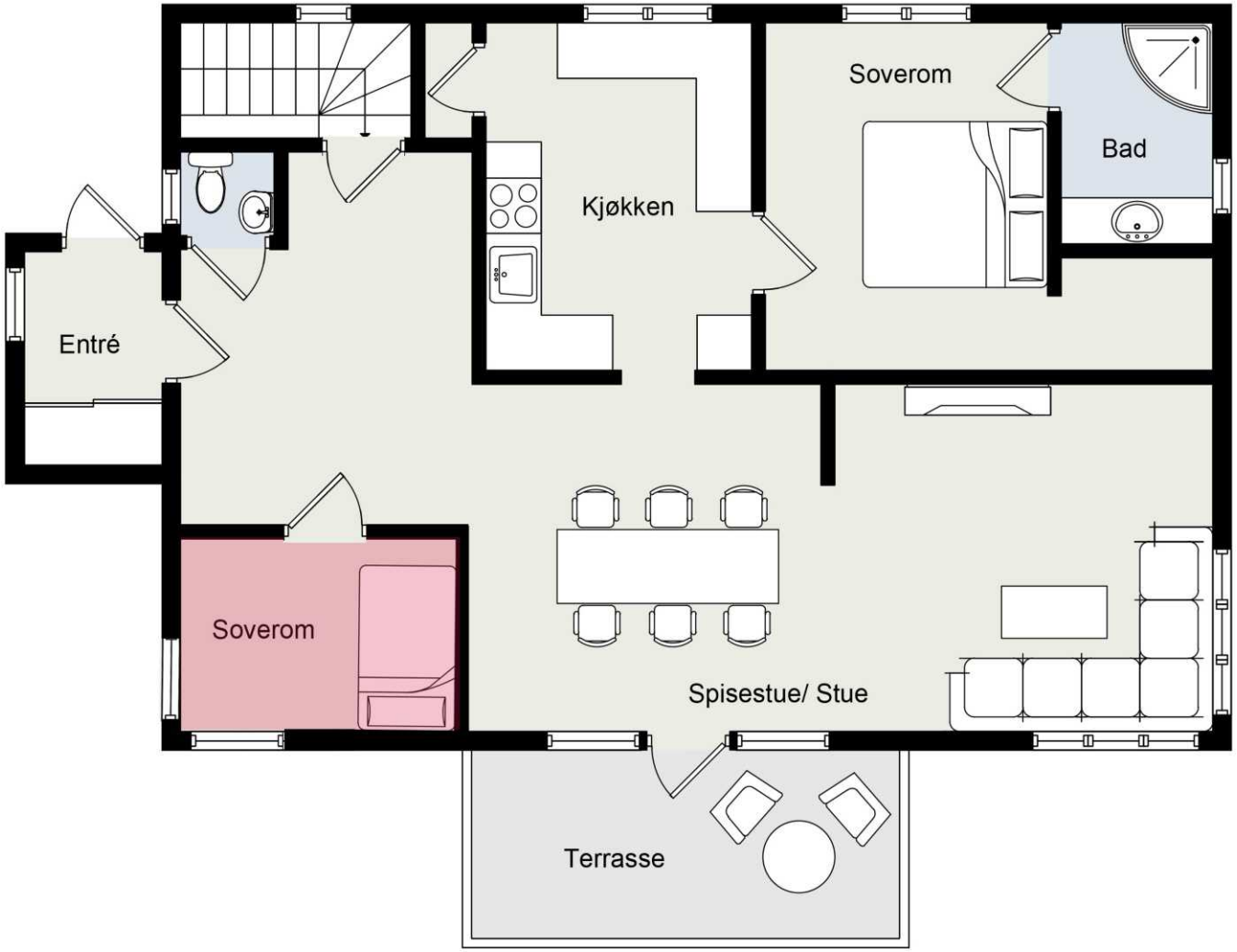
Boligen er fordelt over to plan og inneholder stue, kjøkken, soverom (mulighet for flere), bad, toalettrom, vaskerom og kjellerrom.

I tillegg har eiendommen et uthus på ca. 9 kvm (ikke byggemledt).

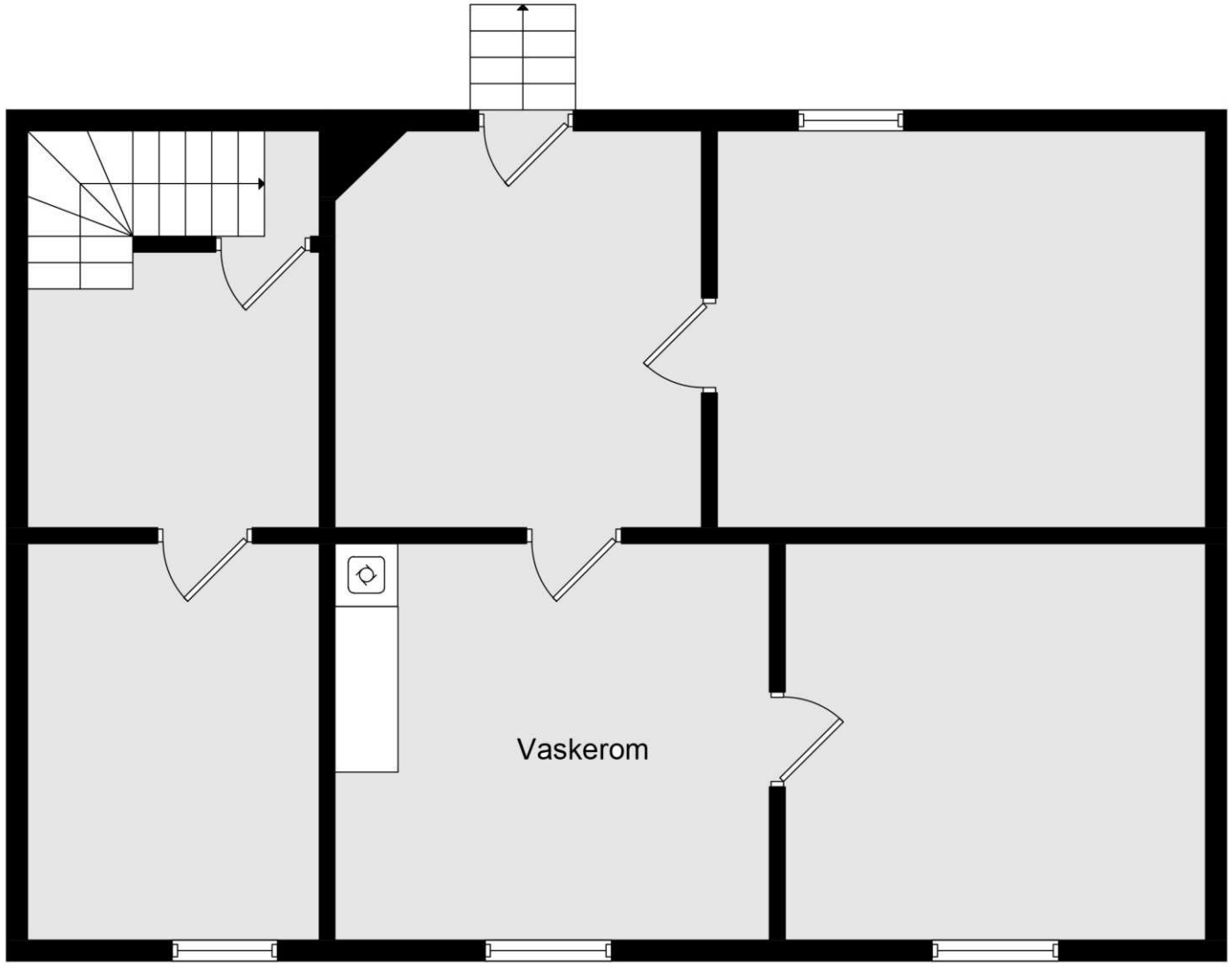
169 m²



1. etg

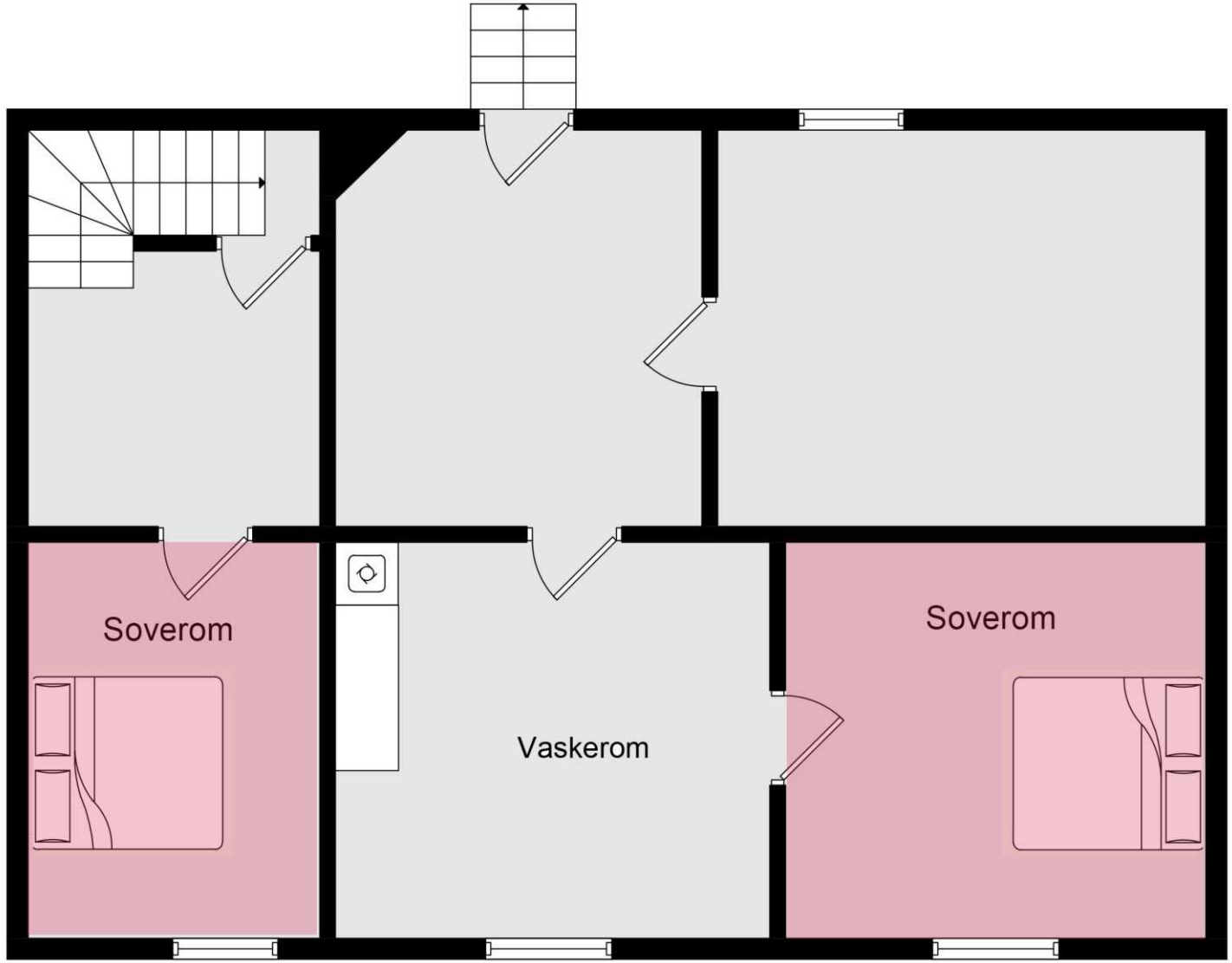

Soverom
Bad
Kjøkken
Entré
Soverom
Spisestue/ Stue
Terrasse

1. etg



Kjeller

Kjeller



Standard

Boligen holder en normalt god standard og fremstår vedlikeholdt. Ny varmepumpe installert i 2023. Innerdører byttet i 2025. Det er montert nytt tak i deler av kjeller i 2026. Gulver er belagt med laminat og støpt betong i kjeller. Mdf panel på vegg- og himlingsflater.












JØTUL

Kjøkken

Romslig kjøkken med lyse, profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet ble oppgradert i 2015 og fremstår som luftig og funksjonelt med en delvis åpen løsning mot stuen. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp fra 2023, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.





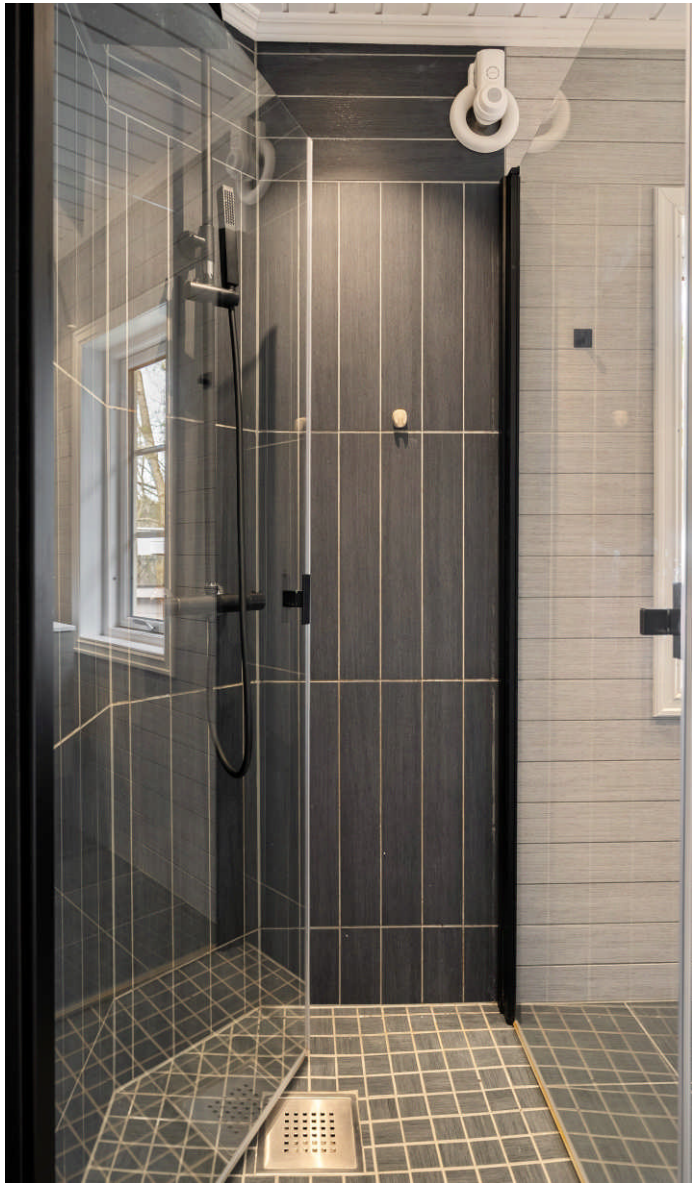








Badet er renovert i 2021 og innredet med servantinnredning og dusjhjørne.



Flislagt gulv med varmekabler.















Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, men samtidig sentralt boligområde på Gressvik. Herfra er det kort vei til både Gressvik, Onsøy og Fredrikstad sentrum, som ligger ca. 4 km unna. Handelsområdet på Ørebekk med et godt utvalg av butikker og servicetilbud ligger omtrent 1,5 km fra boligen.

Området byr på flotte turmuligheter, med kort gangavstand til Onsøyskogen, blant annet til populære Sprinkelet. I nærheten av eiendommen finnes gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum, Oslo/Gardermoen, Gressvik, Saltnes, Råde og Engelsviken. Det er ca. 10 minutter med bil til Råde togstasjon, hvor det er gratis parkering.



OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 169,0 m²
• BRA-i: 160,0 m² (stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og boder / kjellerrom)
• BRA-e: 9,0 m² (utebod)

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

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

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

Beskrivelse
Boligen er en velholdt enebolig beliggende i rolige, landlige omgivelser med gode solforhold på Gressvik, omtrent 4 km fra Fredrikstad sentrum. Med kort kjøreavstand til både Gressvik, sentrum og Onsøy, har man enkel tilgang til det meste. Handelsområdet på Ørebekk, med et variert utvalg av butikker og servicetilbud, ligger ca. 1,5 km unna. Fra eiendommen er det også kort vei til flotte turområder i Onsøyskogen.

Eiendommen holder en jevnt god standard og er tilrettelagt med alle nødvendige funksjoner på ett plan. Boligen består av stue, kjøkken, soverom (med mulighet for flere), bad, separat toalettrom, vaskerom og kjellerrom.

Det er ca. 10 minutters kjøring til Råde togstasjon, hvor det er gratis parkering.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et landlig, men samtidig sentralt boligområde på Gressvik. Herfra er det kort vei til både Gressvik, Onsøy og Fredrikstad sentrum, som ligger ca. 4 km unna. Handelsområdet på Ørebekk med et godt utvalg av butikker og servicetilbud ligger omtrent 1,5 km fra boligen. Området byr på flotte turmuligheter, med kort gangavstand til Onsøyskogen, blant annet til populære Sprinkelet. I nærheten av eiendommen finnes gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum, Oslo/Gardermoen, Gressvik, Saltnes, Råde og Engelsviken. Det er ca. 10 minutter med bil til Råde togstasjon, hvor det er gratis parkering.

Innhold
Boligen er fordelt over to plan og inneholder stue, kjøkken, soverom (mulighet for flere), bad, toalettrom, vaskerom og kjellerrom.

I tillegg har eiendommen et uthus på ca. 9 kvm (ikke byggemledt).

Standard
Boligen holder en normalt god standard og fremstår vedlikeholdt. Ny varmepumpe installert i 2023. Innerdører byttet i 2025. Det er montert nytt tak i deler av kjeller i 2026. Gulver er belagt med laminat og støpt betong i kjeller. Mdf panel på vegg- og himlingsflater.

Kjøkken:
Romslig kjøkken med lyse, profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet ble oppgradert i 2015 og fremstår som luftig og funksjonelt med en delvis åpen løsning mot stuen. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp fra 2023, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad:
Badet er renovert i 2021 og innredet med servantinnredning og dusjhjørne. Flislagt gulv med varmekabler. Boligen har i tillegg et separat toalettrom ved entre og et praktisk vaskerom i kjelleretasjen.

Parkering
Det er biloppstillingsplasser på egen tomt.

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

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
-Ja, total restaurering av bad i 2021. Arbeid utført av Tune byggeservice AS.

Punkt 6: Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
-Ja, forrige eier opplyste om at ved store nedbørs mengder kunne det bli fukt ved trapp ved utgangsdør til kjeller. Jeg har ikke opplevd dette den tiden jeg har bodd her.

Punkt 12: Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
-Ja, Tilstopping pga belastning over avløpsrør til toalett. Pigget opp og støpt over på nytt i 2023. Det er kjent at vannledning til boligen kan krysse naboens eiendom. Ledningen ligger etter det selger forstår relativt grunt i grunnen, og er isolert med isopor. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller nøyaktig trasé. Vannforsyningen har fungert uten problemer i eiertiden, og det har ikke vært registrert frost eller driftsavvik.

Punkt 19: Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
-Ja, det har vært mus på eiendommen.

Punkt 23: Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
-Ja, bod oppført av tidligere eiere på eiendommen har ikke brukstillatelse eller ferdig attest etter min kjennskap til eiendommen.

Punkt 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
-Ja, I følge informasjon om eiendommen når den ble kjøpt av meg var det informert at forrige eier har byttet panel, takrenner, nedløp, dører, vinduer (ikke vinduer i kjeller) og terrasse ved egeninnsats i 2015. I følge forrige eier er kjøkkenet pusset opp i 2015.

I mitt eie har det blitt byttet innvendig dører i 2025. Installert varmepumpe høsten 2023. Ny komfyr og platetopp installert høst 2023 med forlengelse av benk. Lagt fliser på vegg bak vask og komfyr høst 2023. Bygd forlengelse av platting med levegg 2024. Byttet tak i deler av kjeller i 2026. Satt opp skap med benkeplate og utslagsvask i kjeller i 2026.

En spot på stolpe utendørs ved parkering er knekt. Utendørs belysning på platting og nedover trapp ved inngangs parti og nedover trapp fra vei ned til eiendommen kommer og går.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp. Selger er kjent med at det finnes en eldre septiktank/slamavskiller på eiendommen. Etter selgers kjennskap er denne ikke tømt i eiertiden, og avløpet ledes videre fra tanken til offentlig nett. Det har ikke vært registrert problemer med avløpet i eiertiden.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten fra Ketil Asbjørnsen datert 28.04.2026:
TG 1: 18
TG 2: 15
TG 3: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:
-Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige og må gjøres tilgjengelig.
-Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
-Utvendig: Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vannbrett er ikke fagmessig utført. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på ytterdører.

-Innvendig: Det er målt høydeforskjell mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Enkelte dører må justeres.

-Vaskerom: Det ble utført målinger på vegg mot vaskerom (ikke boret i mur).

-Kjøkken: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

-Tekniske installasjoner: Varmtvannsbereder er over 20 år. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring og føre avløp fra overtrykksventil til sluk for å hundre vannskader.

Tomteforhold: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at dreninger/tettesjikt har begrenset effekt. Det er bygget opp med netting bur fylt med stein mot veien for å få til nedkjøring og uteplasser på fremsiden av boligen. Konstruksjonen har skjevheter. Det er noe vanntrykk mot boligen på grunn av det skrående terrenget. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Arealopplysninger:
Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte
Enebolig over ett plan med kjeller oppført på grunnmur i betongblokker. Liggende trekledning. Saltak tekker med flat sement stein. Flesteparten av vinduer er fra 2016 - noen eldre i kjeller.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger.

Utebod ble satt opp av forrige eier og er ikke søkt om.

Det foreligger ingen byggetegninger iht. Fredrikstad kommune.

Tomt
Denne tomten er eiet. 862,00 kvm.
Pent opparbeidet naturtomt med solrike uteplasser, gressplen, trær og beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse
Bebyggelsen på eiendommen har ikke fått utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest iht. Fredrikstad kommune. Hvis bebyggelsen er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til slik tillatelse. Det utstedes heller ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe og elektrisitet.
Energikarakter: D -

Energiforbruk foregående år var 4 500 kwh (boligen var lite i bruk i denne perioden).
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Det er registrert følgende avvik hos brannvesenet i forbindelse med lovpålagt tilsyn datert 20.04.2026:
Innkledd skorstein.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 350 000,-

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

83 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

_____
_____
3 454 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld
_____
_____
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 24 366,- for 2026.
Inkludert eiendomsskatt (tilsvarer kr. 3 004,-), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 707 044,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 828 177,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering
Eiendommen er ikke regulert.
Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål LNF- spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse. Hensyn kulturmiljø.

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

Boligen er tilknyttet et veilag hvor det betales kr. 1600, -i året som betales på vinterhalvåret. Kostnaden inkl. brøyting av vei til eiendommene ikke selve eiendommens parkering. Prisen kan justeres av veilaget fra år til år.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Lysekrone over spisebord følger ikke med handelen. Spisebord kan følge med om ønskelig.

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

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

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

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

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

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

Om oppdraget

Eier
Eier er Anne Marte Lende og Oliver Selvær.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Skåra vest 26.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 42, bnr. 55 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192260044.

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00
Markedpakke Premium : 19 900,00
www.stavlund.no: 750,00
Visningshonorar pr. stk: 0,00

Meglers vederlag er avtalt til 83 400.

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

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

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 91 78 22 96 / morten.stene@stavlund.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 29.04.2026

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Enebolig
Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 42, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1380 **Eiendomsverdi ref nr:** JN5458

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Enebolig med kjeller og 1 etasje beliggende landlig til i Fredrikstad kommune.

Underetasje med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med knubb.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med flat sement stein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malt ytterdør og balkongdør.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Nytt baderom i 2021.
- innvendig dører i 1 etasje byttet i 2025.
- Installert varmepumpe høsten 2023.
- Ny komfyr og platetopp installert høst 2023 med forlengelse av benk.
- Lagt fliser på vegg bak vask og komfyr høst 2023.
- Bygd forlengelse av platting med levegg 2024.
- Byttet tak i deler av kjeller i 2026.
- Satt opp skap med benkeplate og utslagsvask i kjeller i 2026.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Flat sement stein fra byggeår.
Eier opplyser at yttertaket er vasket i 2025.

Det er montert nye takrenne og nedløp i 2015, nedløpene ble da flyttet på nedsiden av boligen for å lede vannet bort fra boligen.

Yttervegger fra byggeår av knubb, kledd utvendig med liggende vest lands kledning i 2015

Loft med tilgang via luke i himling, tegn til en eldre utbedret skade samt noe eldre fukt merker rundt pipe stokken.
Lofts etasjen var tørr på befarings dagen og er godt luftet

Vinduer i all hovedsak fra 2015 bortsett fra noen vinduer i kjeller som
er med koblede vinduer fra byggeår.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdør av nyere dato med malt dørblad og karm.
Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass

Veranda på ca 10 kvm bygget i impregnert treverk fundamentert på betong søyler i bakken.

Platting på ca 39 kvm bygget i impregnert gulv og malt gjerde.

Trapp i impregnert treverk inn til ytterdør.
Trapper i terreng er ikke medregnet som trapper da det er andre regler for trapp i terreng.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller i tre med laminat og fliser,
Tapetserte og malte vegger samt flislagt på våt rom og wc
Hvite panel bord i himling.

Det ble registrert normal slitasje ut fra alder på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater.
Grov støpt plate i kjeler og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Kjeller med malt grov støpt gulv er ikke målt for avvik da det ikke er bygget som gulv til varig opphold.
1. etasje:
- Stuen ble målt til 13mm innenfor en avstand på to meter og 20mm gjennom hele rommet
- Soverommet med ca 8mm gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.
- Kjøkken med ca 6mm gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.

Pipe fra byggeår med pusset teglstein, hel beslått over tak i nyere tid,
det er tilkoblet vedfyrings ovn i 1 etasjen.

Malt betong gulv og malte mur vegger i rom under terreng.

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Malt tretrapp med laminat i trinnene fra byggeår.
Normal slitasje ut fra alder.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.
Dører i 1 etasjen er byttet ut med nye i 2023-2026

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Enkelt bygget vaskerom fra byggeår med støpt betong dekke og malte
mur vegger samt nyere panel i himlingen.
Det er støpte utslags vasker og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.
Det borres av naturlige årsaker ikke hull i vegg av mur.
Konstruksjonen er i mur/betong og tåler noe fukt påkjenning.

Bad
Dokumentert med sjekk lister fra Tune bygge service AS
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning og dusj nisje.
Flislagte vegger og malt trepanel i himling.
Flislagt gulv med varmekabler, det ble målt 24 mm fall fra flis ved dørterskel til topp sluk rist.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med luke i himling.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.
Nedfalls sonen ligger mot yttervegg det er derfor ikke mulig å borre hull i vegg mot nedfall sonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og heltre benkeplater kjøkken vask.
Innredningen består av under og overskap med avsatt plass i innredningen til komfyr, oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Eier opplyser at det er nylig montert fliser på vegg bak komfyr og utslags vask.
Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Etter opplysning fra forrige eier er det meste av rørledninger mellom 2012 og 2023.

Avløps rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Etter opplysning fra forrige eier er det meste av rørledninger mellom 2012 og 2023.

Mekanisk avtrekk fra baderommet og naturlig avtrekk ellers i boligen.
Dette har fungert ut fra dagens bruk, ved endret bruk kan dette endre seg.

Luft til luft varmepumpe montert i 2023 som oppvarming av boligen.

V.V.Bereder på ca 150 liter av eldre dato.

Moderne el anlegg med automatsikringer med innebygget jordfeilbryter på 30mA, hovedsikringer av 63 amper og 12 kurser i sikrings skapet.
Skapet ble da også bygget om fra 2 til 3 fas.
Det kan ikke utelukkes at gamle deler av el anlegget fremdeles er i bruk

Eier informerer om at det finnes en eldre septiktank/slamavskiller på eiendommen.
Etter selgers kjennskap er denne ikke tømt i eiertiden, og avløpet ledes videre fra tanken til offentlig nett.
Det har ikke vært registrert problemer med avløpet i eiertiden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Deler av kjeller er drenert i nyere tid men alder er ukjent.
Det er flyttet ned løpene til nedsiden av boligen som tiltak av eier.
Noe fukt ved kjeller nedgang.

Grunnmur i betong blokker fra byggeår.

Det er bygget opp med netting bur fylt med stein mot veien for å få til
nedkjøring og uteplasser på fremsiden av boligen.

Skrånende tomt som er opparbeidet med gruset parkeringsplass samt utvendige sitteområder.

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

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

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom.

Forstøtningsmurer bør sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Siden eiendommen ligger i et flomutsatt område, bør det vurderes tiltak for å beskytte bygget mot flomskader.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke uvanlig på så gamle bygg at det ikke er papirer i arkivet til Fredrikstad Kommune.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

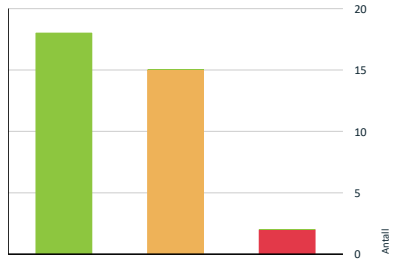
Bygget er ikke søkt om til Fredrikstad kommune.

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

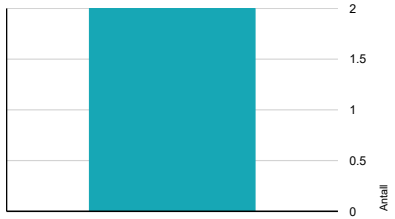
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

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

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Flat sement stein fra byggeår.
Eier opplyser at yttertaket er vasket.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Forventet levetid for denne typen taktekking er 40–60 år. Taket er 74 år gammelt, og den forventede leveiden er derfor overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er montert nye takrenne og nedløp i 2015, nedløpene ble da flyttet på nedsiden av boligen for å lede vannet bort fra boligen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre skade på personer eller eiendom. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vil montering bidra til økt sikkerhet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger fra byggeår av knubb, kledd utvendig med liggende vest lands kledning i 2015

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Loft med tilgang via luke i himling, tegn til en eldre utbedret skade samt noe eldre fukt merker rundt pipe stokken.
Lofts etasjen var tørr på befarings dagen og er godt luftet

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i all hovedsak fra 2015 bortsett fra noen vinduer i kjeller som er med koblede vinduer fra byggeår.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vann brett bør utbedres slik at de tilfredsstiller fagmessige krav, og sprekker i karmene på vinduer i kjeller bør repareres eller utskiftning vurderes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid for vinduene.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av nyere dato med malt dørblad og karm.
Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dørterskelen på hoveddøren bør skiftes ut med en ny terskel for å hindre fuktinntrengning og skade på dørkonstruksjonen.

Det bør monteres beslag under balkongdøren for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på ca 10 kvm bygget i impregnert treverk fundamentert på betong søyler i bakken.
Platting på ca 39 kvm bygget i impregnert gulv og malt gjerde.



Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Deler av platting er av nyere dato.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i impregnert treverk inn til ytterdør.
Trapper i terreng er ikke medregnet som trapper da det er andre regler for trapp i terreng.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre med laminat og fliser,
Tapetserte og malte vegger samt flislagt på våt rom og wc
Hvite panel bord i himling.

Det ble registrert normal slitasje ut fra alder på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Grov støpt plate i kjeler og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:

Kjeller med malt grov støpt gulv er ikke målt for avvik da det ikke er bygget som gulv til varig opphold.
1. etasje:
- Stuen ble målt til 13mm innenfor en avstand på to meter og 20mm gjennom hele rommet
- Soverommet med ca 8mm gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.
- Kjøkken med ca 6mm gjennom hele rommet som er innenfor toleranse kravet.

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

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det anbefales å vurdere oppretting av gulvene dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller ved fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter i gulvene er at det kan merkes ved ferdsel, og det kan oppstå utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg eller møblering.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår med pusset teglstein, hel beslått over tak i nyere tid, det er tilkoblet vedfyrings ovn i 1 etasjen.

Vurdering av avvik:
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Det anbefales at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk, da utilgjengelige pipevanger kan skjule skader eller svakheter som øker risikoen for brann eller lekkasjer.

Pipen bør ikke tas i bruk før rehabilitering og kontroll er gjennomført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Malt betong gulv og malte mur vegger i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.





TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Malt tretrapp med laminat i trinnene fra byggeår.
Normal slitasje ut fra alder.





TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørblad og karm.
Dører i 1 etasjen er byttet ut med nye i 2023-2026

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

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

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Enkelt bygget vaskerom fra byggeår med støpt betong dekke og malte mur vegger samt nyere panel i himlingen.
Det er støpte utslags vasker og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet.
Utilstrekkelig ventilasjons løsning medfører økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for vannskader og sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det borres av naturlige årsaker ikke hull i vegg av mur.
Konstruksjonen er i mur/betong og tåler noe fukt påkjenning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble utført målinger på vegg mot vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til forhøyede fuktverdier i murveggen mot vaskerommet, da dette kan indikere fuktinntrenging fra grunn eller tilstøtende rom.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



Forhøyet verdi, kan også komme fra grunn.



Refferanse punkt over terreng.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentert med sjekk lister fra Tune bygge service AS
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning og dusj nisje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt trepanel i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, det ble målt 24 mm fall fra flis ved dørterskel til topp sluk rist.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med luke i himling.





ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.
Nedfalls sonen ligger mot yttervegg det er derfor ikke mulig å borre hull i vegg mot nedfall sonen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og heltre benkeplater kjøkken vask.
Innredningen består av under og overskap med avsatt plass i innredningen til komfyr, oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Eier opplyser at det er nylig montert fliser på vegg bak komfyr og utslags vask.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert bruksslitasje og svelleskader på kjøkkengulvet, blant annet etter avriming av kjøleskap ifølge eier. Skadene bør utbedres for å hindre videre forringelse av gulvet og redusere risiko for fuktskader som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen.







svelleskader i laminat gulv pga kjøleskap.



Bruks slitasje.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Etter opplysning fra forrige eier er det meste av rørledninger mellom 2012 og 2023.



Tilstandsrapport



Stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløps rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Etter opplysning fra forrige eier er det meste av rørledninger mellom 2012 og 2023.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderommet og naturlig avtrekk ellers i boligen.
Dette har fungert ut fra dagens bruk, ved endret bruk kan dette endre seg.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe montert i 2023 som oppvarming av boligen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

V.V.Bereder på ca 150 liter av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å føre avløp fra overtrykksventil på varmtvannsbereder til sluk for å hindre vannskader ved eventuell utblåsing eller lekkasje.

Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Behov for utskifting av bereder i nær fremtid kan ikke utelukkes grunnet alder.



Elektrisk anlegg

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Moderne el anlegg med automatsikringer med innebygget jordfeilbryter på 30mA, hovedsikringer av 63 amper og 12 kurser i sikrings skapet.
Skapet ble da også bygget om fra 2 til 3 fas.
Det kan ikke utelukkes at gamle deler av el anlegget fremdeles er i bruk

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Generell kommentar

Anlegg med forskjellig alder, de eldste delene av anlegget bør byttes ut med nytt.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Deler av kjeller er drenert i nyere tid men alder er ukjent.
Det er flyttet ned løpene til nedsiden av boligen som tiltak av eier.
Noe fukt ved kjeller nedgang.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avklare årsak til fukt ved kjellerinngang.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for økte fukt- og vannskader i kjeller, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong blokker fra byggeår.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er bygget opp med netting bur fylt med stein mot veien for å få til nedkjøring og uteplasser på fremsiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Forstøtningsmurene bør undersøkes nærmere og eventuelt rettes opp for å hindre videre skjevhet.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan økt skjevhet føre til redusert stabilitet og i verste fall sammenrasing, noe som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt som er opparbeidet med gruset parkeringsplass samt utvendige sitteområder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe vanntrykk mot boligen på grunn av det skrånende terrenget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tiltak for å lede overvann bort fra boligen, for eksempel ved å forbedre drenering eller justere terrengfallet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eier informerer om at det finnes en eldre septiktank/slamavskiller på eiendommen.
Etter selgers kjennskap er denne ikke tømt i eiertiden, og avløpet ledes videre fra tanken til offentlig nett.
Det har ikke vært registrert problemer med avløpet i eiertiden.

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens funksjon og levetid, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer, forurensning av grunn og grunnvann, samt pålegg om utbedring fra kommunen.

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

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom.

Forstøtningsmurer bør sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Siden eiendommen ligger i et flomutsatt område, bør det vurderes tiltak for å beskytte bygget mot flomskader.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom.

Forstøtningsmurer bør sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Siden eiendommen ligger i et flomutsatt område, bør det vurderes tiltak for å beskytte bygget mot flomskader.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Innredet rom til kontor/sportsbod o.l

Byggeår
2021

Kommentar
Opplysning fra forrige eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Enkelt bygget skjul/bod med tre bjelkelag fundamentert på betong søyler før vegger i bindingsverk kledd utvendig med liggende malt kledning og pult tak tekket med papp.

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



Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Byggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

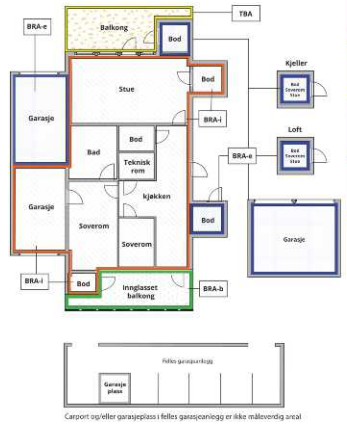
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	73			73	
Etasje	87			87	49
SUM	**160**				**49**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, 3 boder		
Etasje	Entré, stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad, mat bod, bod		

Kommentar

Takhøyde i kjeller etasjen er på ca 197 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke uvanlig på så gamle bygg at det ikke er papirer i arkivet til Fredrikstad Kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	5
SUM		**9**			**5**
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sportsbod.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygget er ikke søkt om til Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er ikke meldt inn til Fredrikstad kommune byggesaks avdeling.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	84	76
Bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Anne Marte Van Der Lende	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	42	55		0	863 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skåra vest 26

Hjemmelshaver

Lende Anne Marte Van Der, Selvær Oliver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Skåra rett utenfor Gressvik, landlig beliggende. Skog med turløyper rett utenfor døra. Videre kort vei til skoler, barnehager, butikker og
service fasiliteter i tillegg til kort vei uten trafikk til det nye Sykehuset på Kalnes over Veum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert område, Kommuneplanens arealdel med bebyggelse og anlegg som gjeldende i Inf området.

Om tomten

Eiet tomt på 863 kvm. Opparbeidet med gressplan, bed og busker Gruset innkjørsel og gårdsplass, Tomten grenser mot jordbruk.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		6 200

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr 42 - Bnr 55
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JN5458

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

STAVLUND AS

Gjensidige

Egenerklæring

Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skåra vest 26	Skåra vest 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja, siden midten av Juli 2023. 2 år og 9mnd.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Signerte kontrakten mai 2023. Flyttet inn Juli 2023.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2 år og 9 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8895800

Informasjon om selger

Selger

Lende, Anne Marte Van der

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Total restaurering av bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tune byggeservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Forrige eier opplyste om at ved store nedbørs mengder kunne det bli fukt ved trapp ved utgangsdør til kjeller. Jeg har ikke opplevd dette den tiden jeg har bodd her.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

- Tilstopping pga belastning over avløpsrør til toalett. Pigget opp og støpt over på nytt i 2023.
- Det er kjent at vannledning til boligen kan krysse naboens eiendom. Ledningen ligger etter det selger forstår relativt grunt i grunnen, og er isolert med isopor. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller nøyaktig trasé. Vannforsyningen har fungert uten problemer i eiertiden, og det har ikke vært registrert frost eller driftsavvik.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus på eiendommen

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Bod oppført av tidligere eiere på eiendommen har ikke brukstillatelse eller ferdig attest etter min kjennskap til eiendommen.

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I følge informasjon om eiendommen når den ble kjøpt av meg var det informert at forrige eier har byttet panel, takrenner, nedløp, dører, vinduer (ikke vinduer i kjeller) og terrasse ved egeninnsats i 2015.
I følge forrige eier er kjøkkenet pusset opp i 2015.

I mitt eie har det blitt byttet innvendig dører i 2025.
Installert varmepumpe høsten 2023.
Ny komfyr og platetopp installert høst 2023 med forlengelse av benk.
Lagt fliser på vegg bak vask og komfyr høst 2023.
Bygd forlengelse av platting med levegg 2024.
Byttet tak i deler av kjeller i 2026.
Satt opp skap med benkeplate og utslagsvask i kjeller i 2026.

En spot på stolpe utendørs ved parkering er knekt
Utendørs belysning på platting og nedover trapp ved inngangs parti og nedover trapp fra vei ned til eiendommen kommer og går.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp. Selger er kjent med at det finnes en eldre septiktank/slamavskiller på eiendommen. Etter selgers kjennskap er denne ikke tømt i eiertiden, og avløpet ledes videre fra tanken til offentlig nett. Det har ikke vært registrert problemer med avløpet i eiertiden.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anne Marte Van der Lende	**2026-04-23**

Identification

Anne Marte Van der Lende

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Anne Marte Van der Lende	23/04-2026 11:11:09	BankID OIDC High

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 42 Bnr.: 55 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Skåra vest 26
Gatenr:	71521
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1623 GRESSVIK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:23.04.2026 kl. 09.14

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/823455-1/200 02.08.2023 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg LENDE ANNE MARTE VAN DER F.NR: IDEELL: 1/2 SELVÆR OLIVER F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2023/823480-1/200 02.08.2023 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: ASKIM & SPYDEBERG SPAREBANK ORG.NR: 937 885 199 Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 994 322 427

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2012/15104-1/200 06.01.2012	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 42 BNR: 3
2012/15104-2/200 06.01.2012	OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 42 BNR: 3 FNR: 4
2020/1522825-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 42 BNR: 55
2024/695062-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 42 BNR: 55

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Eiendomsstatus, ordre 9131852

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 42	**Bnr:** 55	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	863 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse **Hensynssoner:** 570 - Hensyn kulturmiljø
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 16.04.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 42/55/0/0

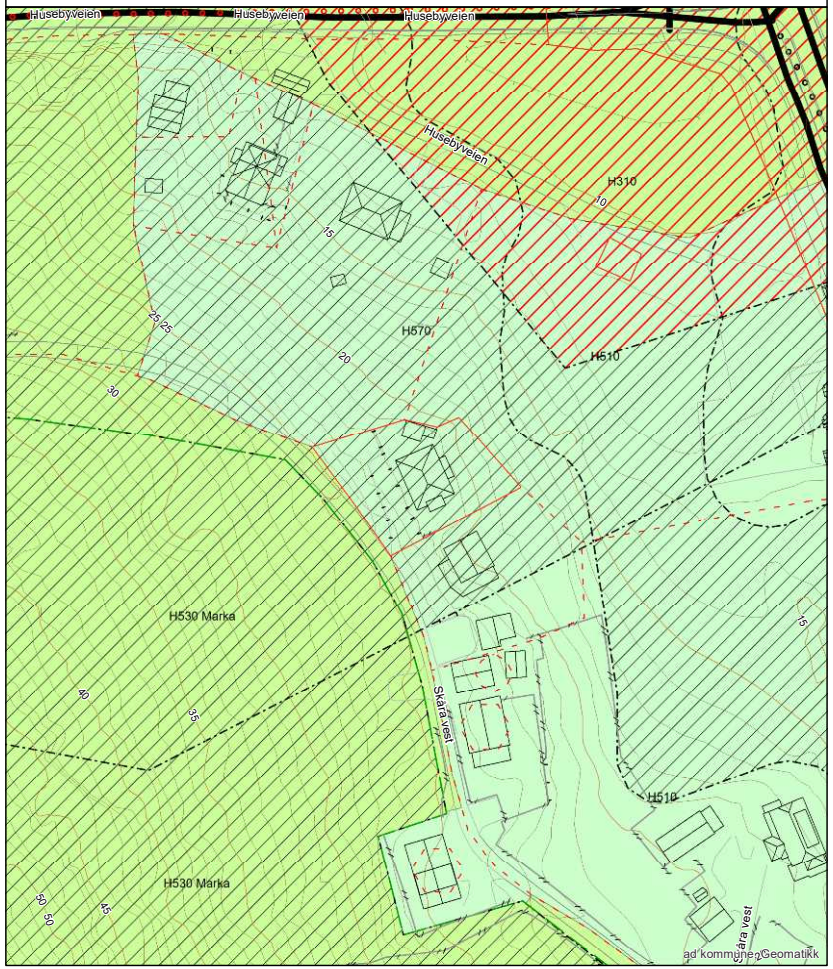
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-16

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 42/55/0/0

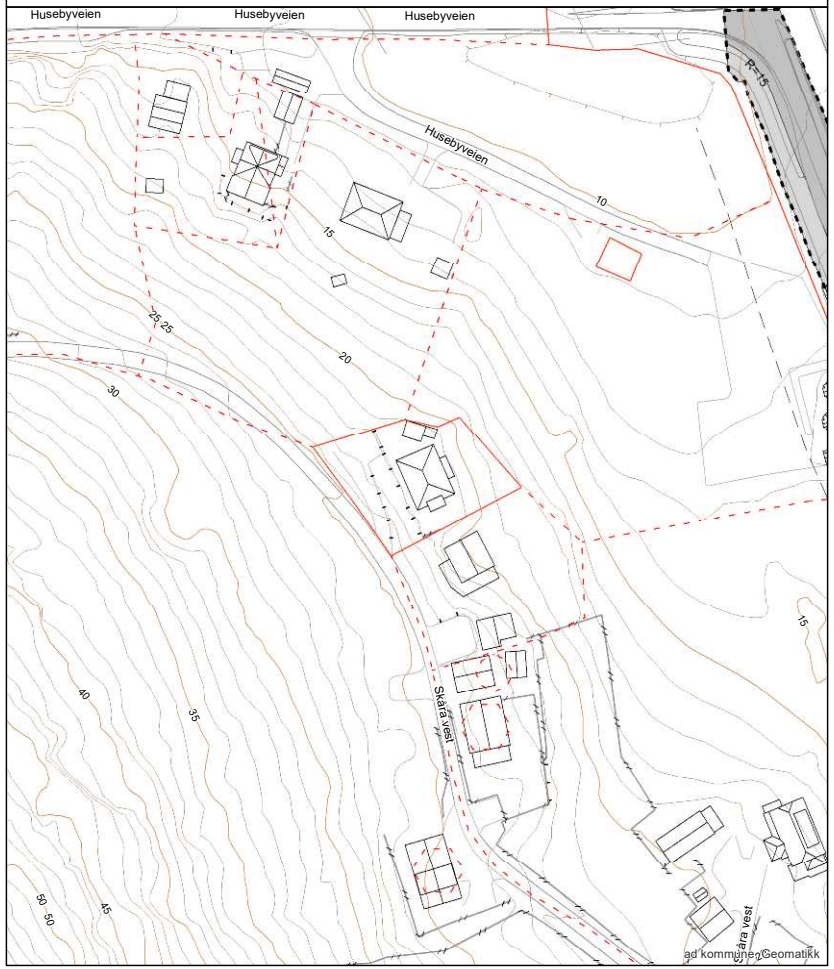
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-16

N

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 42/55/0/0

Eierrepresentant: Lende Anne Marte Van Der

Regningsmottaker: Lende Anne Marte Van Der

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	42	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	55	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	863 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Skåra vest 26	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1623 GRESSVIK	Grunnkrets	Skåra	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193964400	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		161

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LENDE ANNE MARTE VAN DER	Skåra vest 26	1623 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
SELVÆR OLIVER	Kveldsroveien 14	1454 FAGERSTRAND	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 256,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 820,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	939 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 3 004,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 3 464,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
							kr 24 366,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
20. April 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**42**	Bnr.:	**55**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Skåra Vest 26**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 20.01.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 14.02.2023	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Lende Anne Marte Van Der

Skåra Vest 26

1623 Gressvik

Adresse:	Skåra Vest 26 (H - 1 - 1)	**Dato:**	20.04.2026
Bygningsnr:	193964400	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	42 / 55 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	309
Tilsyn:	Utført 20.01.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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.

Avvik røykløp:
Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1
1 Innekledd skorstein
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6. 2. ledd*

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 42 **Bruksnr.:** 55 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Skåra vest 26, 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

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 **Eiendomsrapport** Rapportdato : 16.4.2026

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

Eiendomsrapport for 42 / 55 / 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 brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 42/55/0/0

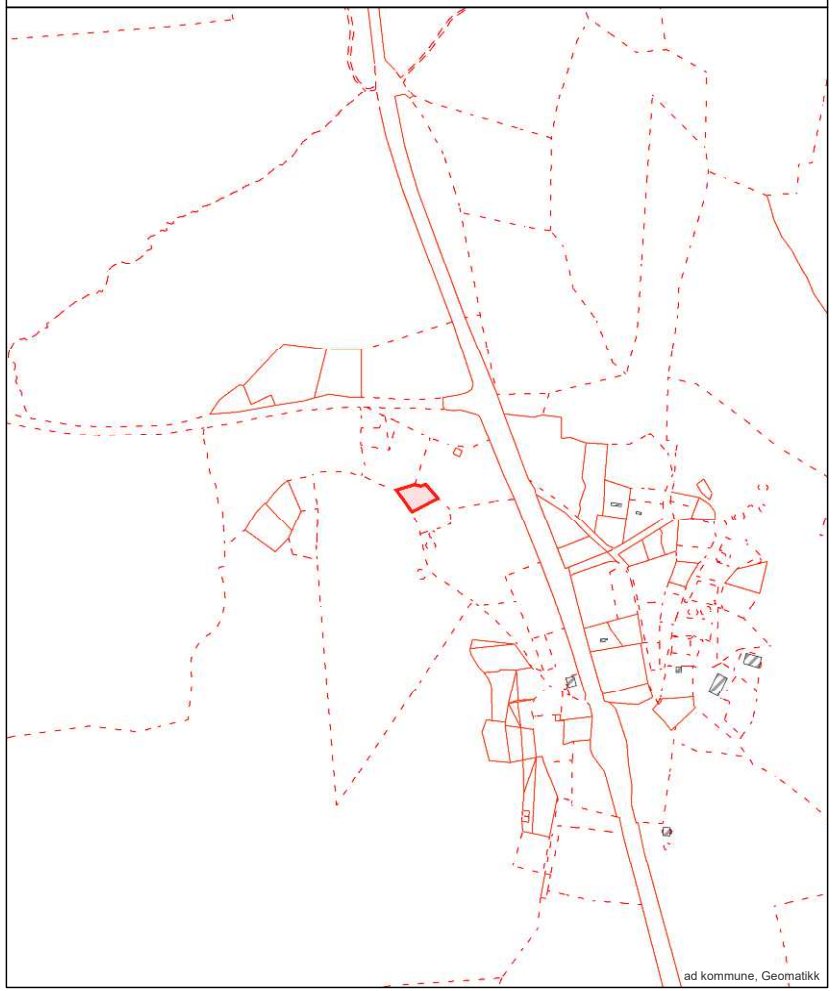
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-16

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

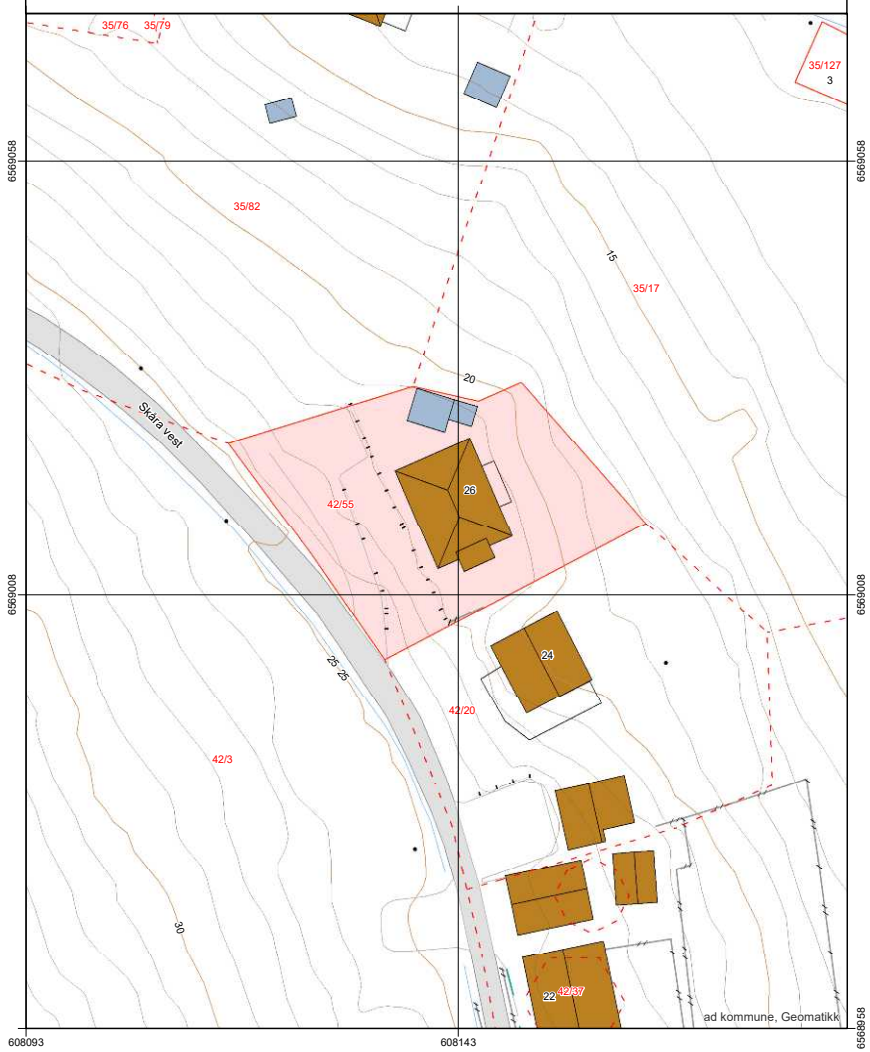
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 42/55/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-16

N

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



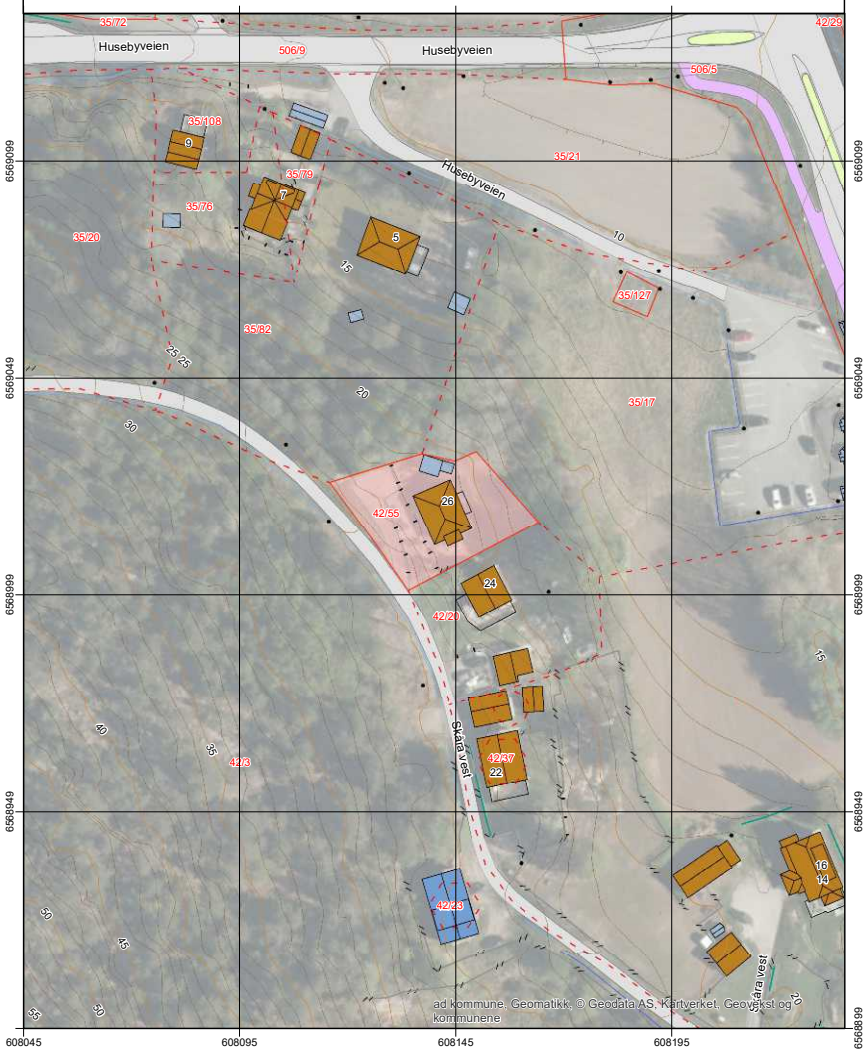
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 42/55/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-16

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



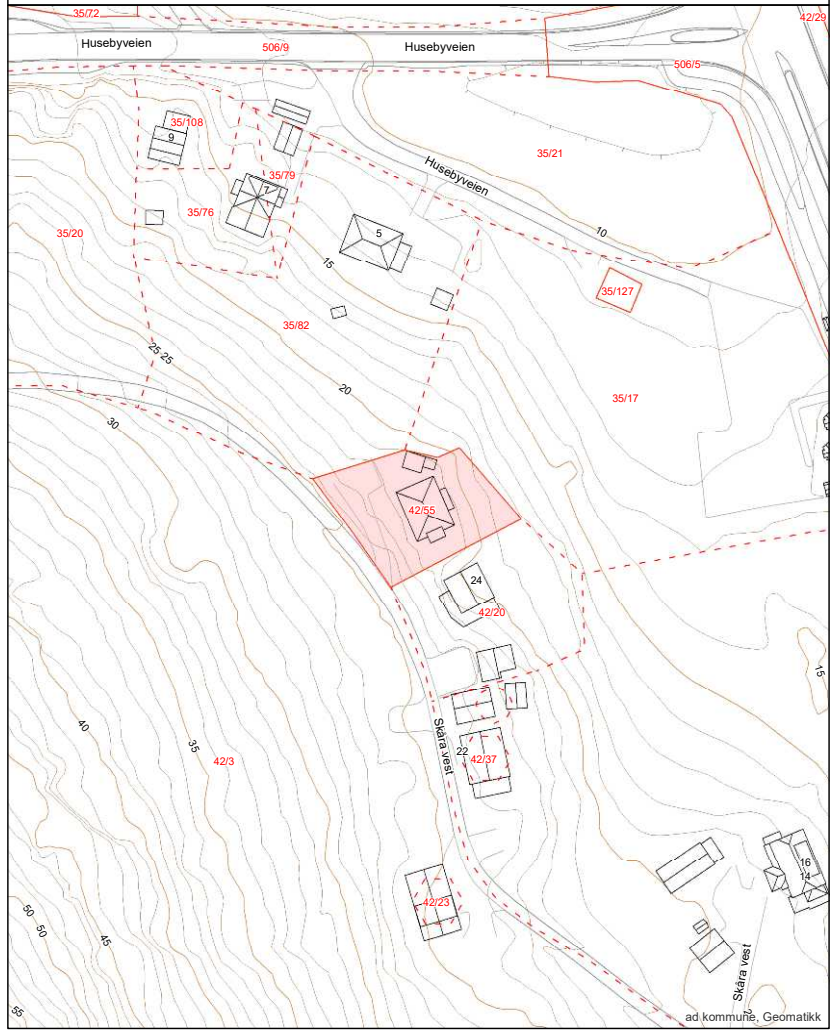
Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 42/55/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-16

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 42/55/0/0

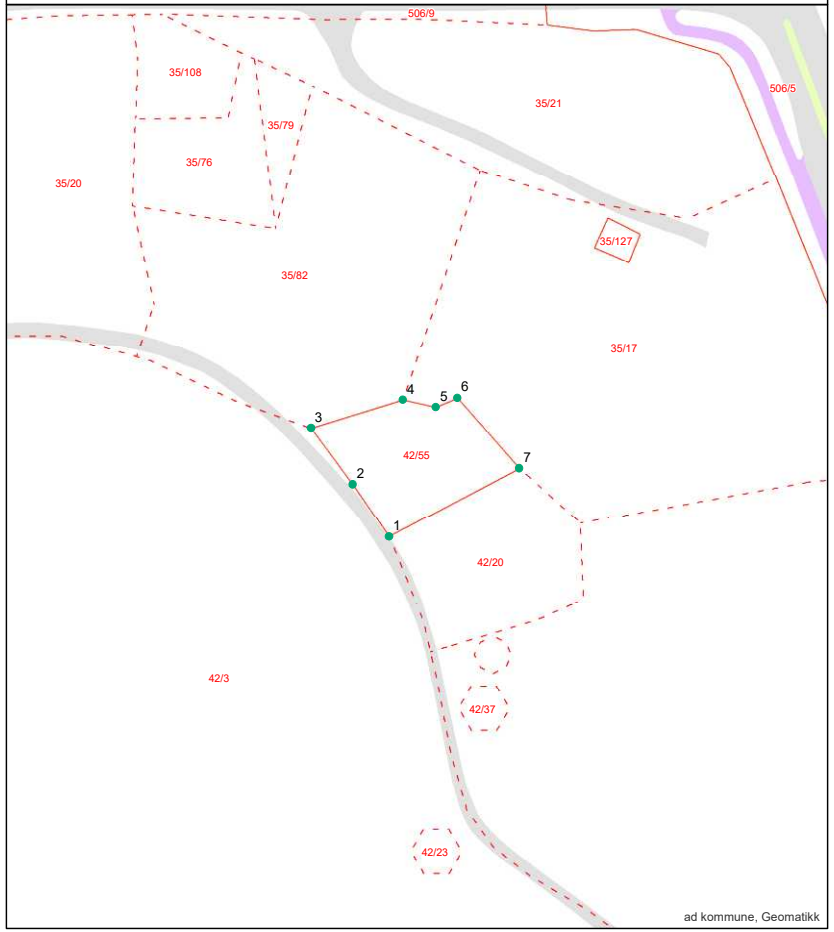
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-16

N

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 : 16.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569000.51349	608134.14477	Jord	14.67	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6569012.5085	608125.726161	Jord	16.17	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6569025.46439	608116.056713	Jord	22.29	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6569031.96416	608137.367146	Jord	7.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6569030.26993	608144.946247	Jord	5.43	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6569032.43486	608149.919034	Jord	21.7	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6569016.21206	608164.308976	Jord	34.02	Stein med kors og vinær		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-42/55/0

Bruksnavn		Beregnet areal	863.0
Etablert dato	05.01.2012	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
OLIVER SELVÆR		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANNE MARTE VAN DER LENDE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	16.12.2011	05.01.2012	J.nr.338/11	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		863.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193964400	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193964400: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	161.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	161.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	22.12.2022	22.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	161.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	82.0	0.0	82.0	0.0
K01	0	79.0	0.0	79.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skåra vest	26		1623 GRESSVIK

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 20.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 42 **Bruksnr.:** 55
Adresse: Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK
Referanse: 192260044

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg
1 vedlegg

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 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 Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

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

Med hilsen Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

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

Med hilsen Geomatikk

enova

Energiattest



Adresse	
Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288153**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193964400**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **55**
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 **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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
210,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
208,17 kWh/m²	**33 307 kWh**



Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Skåra vest 26, 1623 GRESSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Montér 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.Kjøl - 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Skåra vest 26

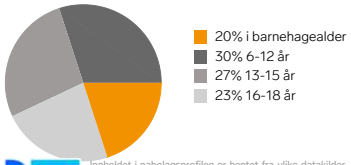
Offentlig transport

Skjønnerød Linje 114, 199	4 min 0.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min 5 km
Gressvik fergeleie Linje 805	8 min 4 km
Sentrum fergeleie Linje 805	8 min 4.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 5.7 km

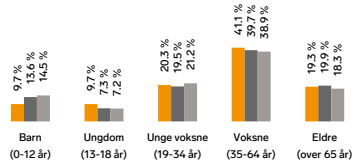
Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	5 min 2.7 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	7 min 4.3 km
Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	7 min 5.4 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min 3.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 4.8 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min 4.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 4.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skåra	207	98
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år) 83 barn	4 min 2.3 km
Bamseby barnehage (0-5 år) 87 barn	5 min 2.9 km
Gressvik barnehage (0-5 år) 41 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

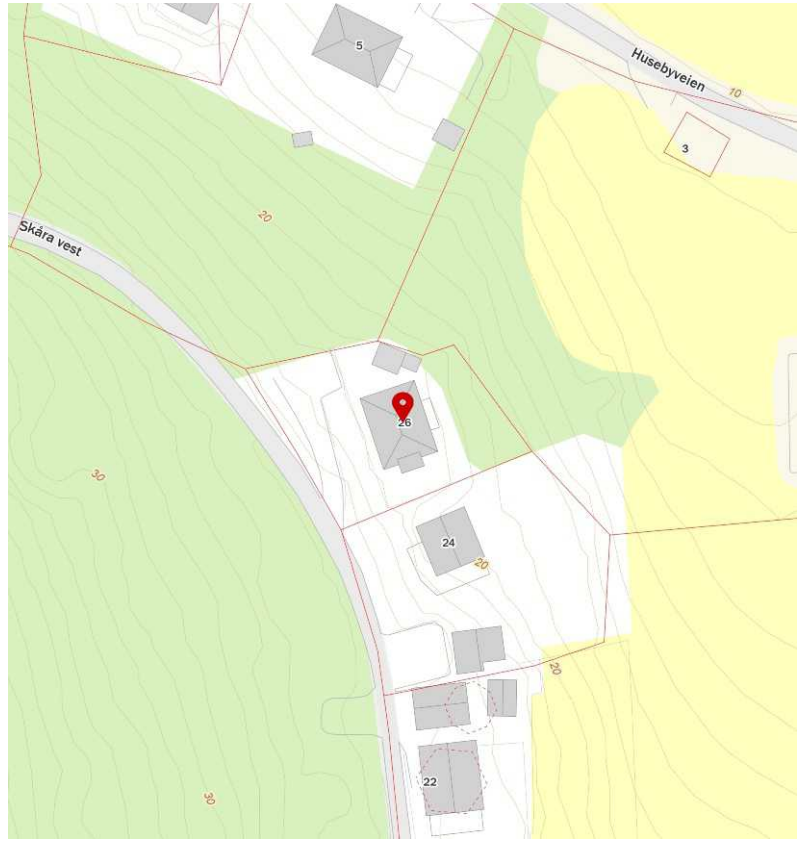
Rema 1000 Ørebekk PostNord	16 min 1.5 km
Coop Extra Mascot	19 min

Sport

Hurrød skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 2.5 km
Skogstrandbanen Ballspill, fotball	5 min 4.3 km
Trimeriet Fredrikstad	4 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	6 min

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





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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



Gjensidige

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192260044
Adresse: Skåra vest 26, 1623 Gressvik
Betegnelse: Gnr. 42, Bnr. 55, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

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

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2026 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

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



Kirkebrygga 2-4 | 1607 Fredrikstad | (+47) 69 30 24 50 | stavlund.no

STAVLUND