



PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

LAURBÆRÅSEN 29

Vedlegg

TMeglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Laurbæråsen 29

Nabolaget Okseviken - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min 3.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	12 min 7 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	14 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Krydderveien Linje 10	7 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	15 min 8.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Oksviken barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Preg barnehager Rødsdalen (0-5 år) 33 barn	13 min 1.1 km
Kilen barnehage (0-5 år) 41 barn	21 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestkilen	19 min
Rema 1000 Gressvik	21 min



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

VARER/TJENESTER

☑ Værstetorvet	13 min 🚗
🏪 Apotek 1 Gressvik	5 min 🚗
🌿 Væstertorvet Vinmonopol	13 min 🚗

SPORT

⚽ Rød skole	16 min 🚶
⚽ Krossnes ballplass	17 min 🚶
🏸 Pluss Onsøy Squash & Treningssenter	6 min 🚗
🏊 Trimeriet Fredrikstad	9 min 🚗

«Beste boområde i Fredrikstad iht levekårsundersøkelsen»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

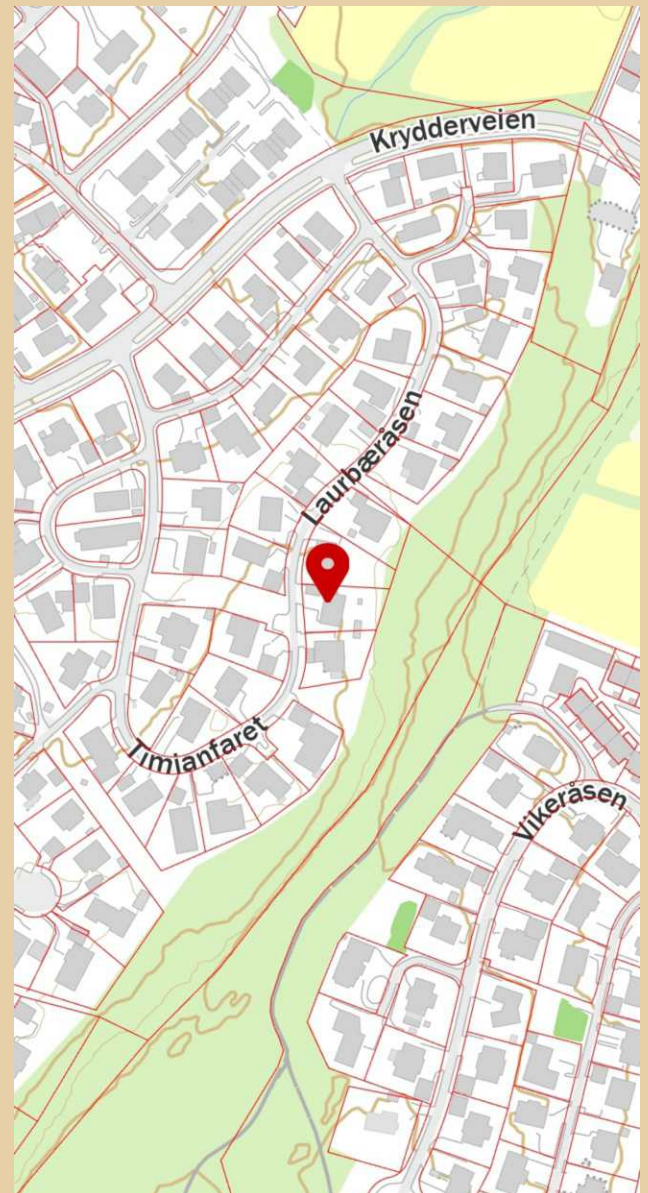
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene

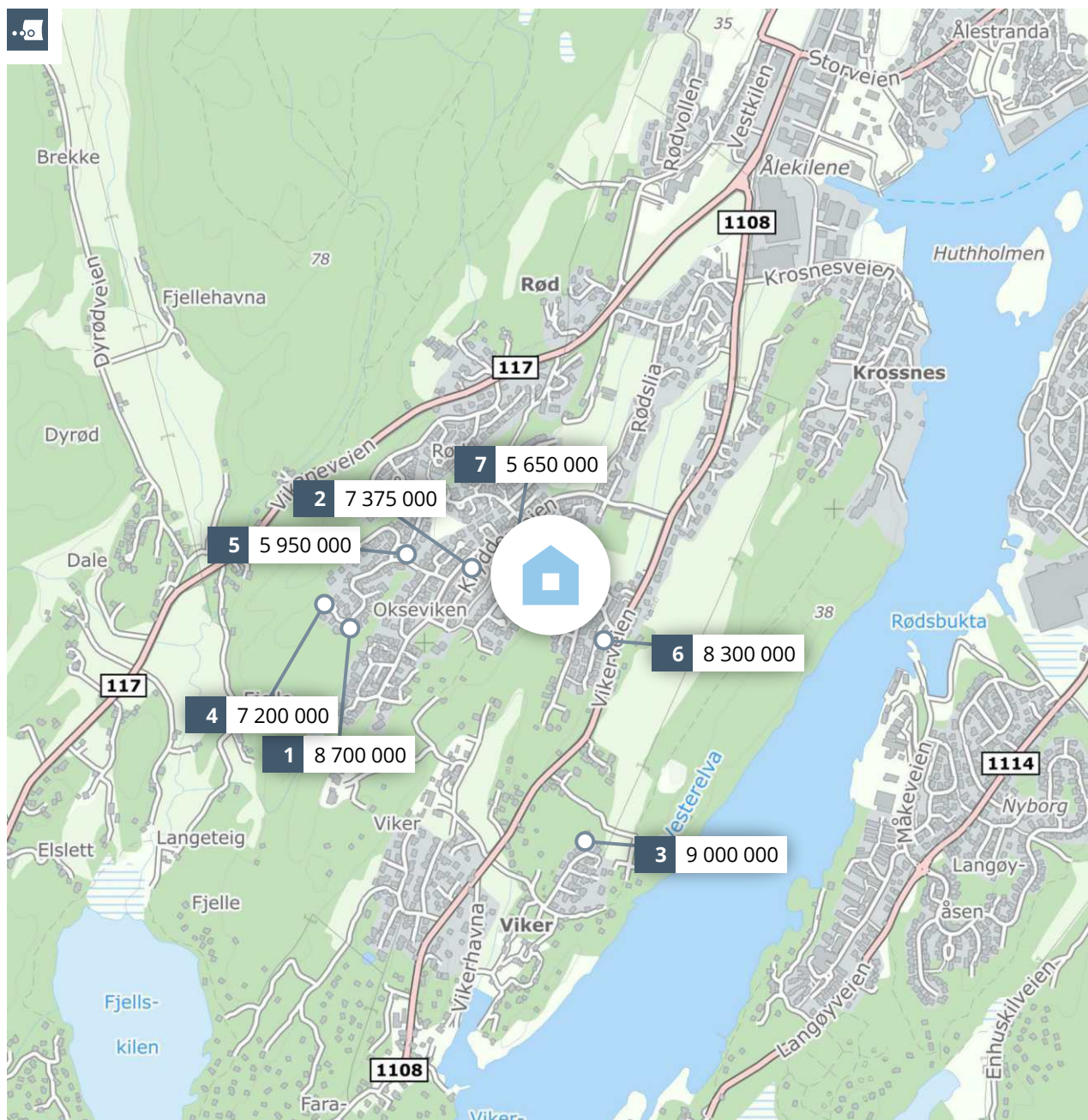
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Meglerns verddivurdering **LAURBÆRÅSEN 29**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 02.06.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Spinnvåg.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Laurbæråsen 29, 1622

GRESSVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 53 BNR 141 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Rød - Okseviken

Verdivurdert til

6 250 000

-	6 250 000	35 311
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	177 m²	18 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						775 m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Urteveien 27 223 m² 1993 1 556 m² 5 sov	16.08.2024	8 700 000	8 700 000	0	8 700 000	39 013
2 Safranstien 2 255 m² 1987 938 m² 3 sov	09.12.2025	7 900 000	7 375 000	0	7 375 000	28 922
3 Losjeskogen 9 234 m² 2013 775 m² 3 sov	27.06.2025	9 200 000	9 000 000	0	9 000 000	38 462
4 Urteveien 35 189 m² 1994 775 m² 4 sov	04.09.2025	7 450 000	7 200 000	0	7 200 000	38 095
5 Kamillekroken 4 148 m² 1997 814 m² 3 sov	24.04.2025	5 800 000	5 950 000	0	5 950 000	40 203
6 Nedre Vikeråsen 3 218 m² 2018 737 m² 4 sov	05.06.2025	8 500 000	8 300 000	0	8 300 000	38 073
7 Timianfaret 2 164 m² 1983 753 m² 3 sov	18.08.2025	5 300 000	5 650 000	0	5 650 000	34 451

Innholdsrik og velholdt enebolig.

Normalt bra standard, mange påkostninger i perioden 2019-2023.

Garasje på tomte. Solrikt og høyt beliggende med utsikt.

Vi tror eiendommen kan ha en salgspris mellom NOK 6.000.000 - 6.500.000,-.

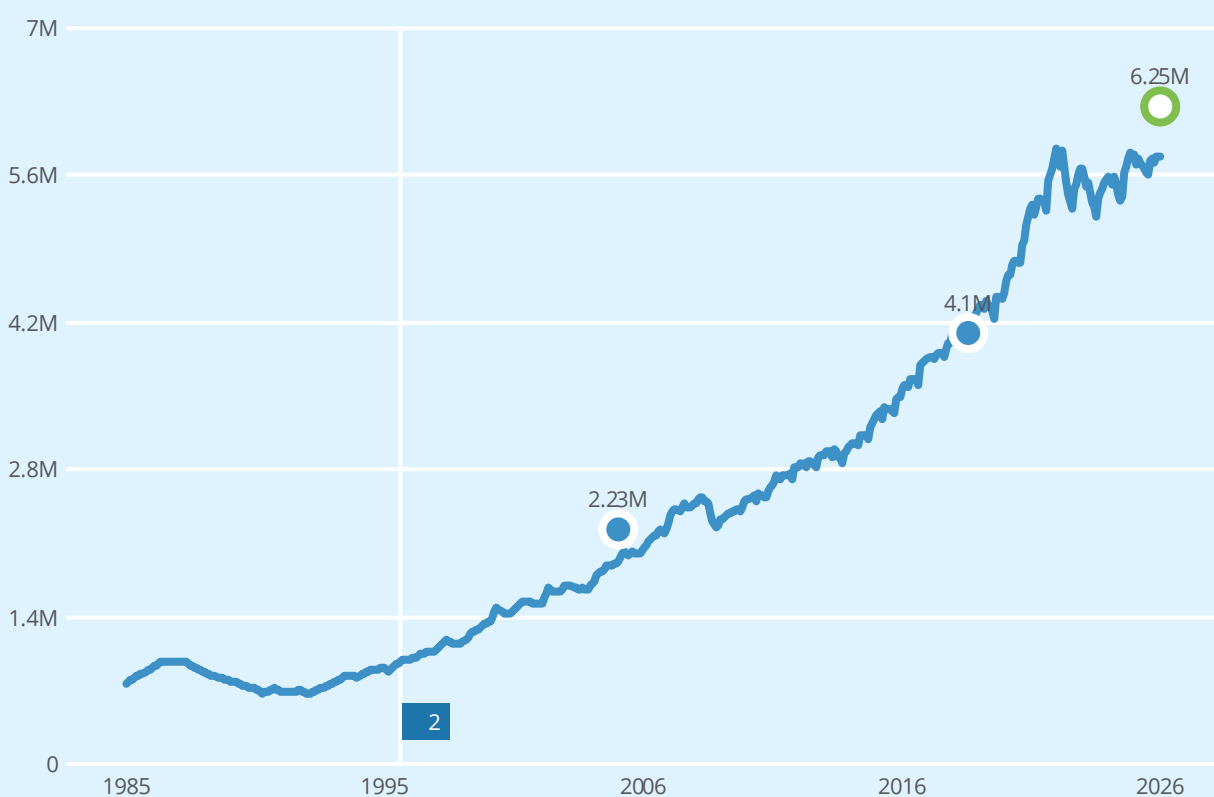
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.



PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
31.10.2018	09.11.2018	18.01.2019	4 000 000	4 100 000	0	4 100 000	
28.01.2005	08.02.2005	08.07.2005	2 200 000	2 225 000	-	2 225 000	
01.08.1986		01.08.1986	-	750 000	-	750 000	3

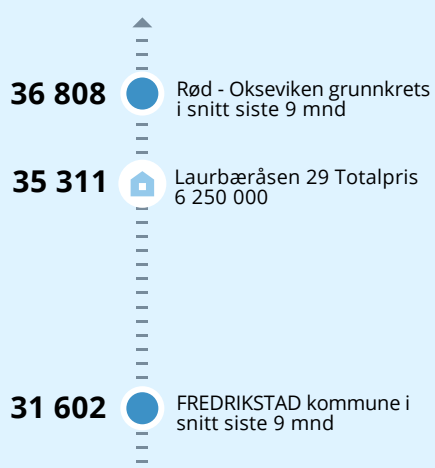
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Eneboliger til salgs i Rød - Okseviken grunnkrets nå



Eneboliger solgt i Rød - Okseviken grunnkrets siste 9 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport



Enebolig



Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 53, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 22636-1007

Referansenummer: HI1750

Autorisert foretak: Takstpartner Østfold AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Koppangen Hogsted



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.

Takstpartner Østfold AS

Takseringstjenester



Rapportansvarlig

Mads Koppangen Hogsted

Mads Koppangen Hogsted

Uavhengig Takstingeniør

takstpartnerostfold@gmail.com

911 67 646



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 byggregler

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan beliggende i Oksviken i Fredrikstad kommune.

Boligen er bygget i 1984 og er i hovedsak bygget av isolerte lettklinkerblokker på støpt plate. Det er noen mindre arealer med bindingsverksvegger som er kledd med trekledning. Vegger er pusset og malt utvendig. Innvendig er det påforet i varierende tykkelse og platet. Etasjeskille av lettklinker plank/lettbetongelementer. Valmet tak med takstein av betong fra byggeår. Forenklet undertak av type Sutak. Loftet er kaldtloft med isolasjon mot oppvarmet boligrom.

Generelt er boligens overflater innvendig pusset opp i senere tid, 2016-DD.

Øvrig henvises det til rapportens spesifikke punkter for ytterligere beskrivelse og vurdering.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takstein av betong med undertak av type Sutak fra byggeår. lekkasje rundt pipebeslag i 2020 er utbedret med ny pipehatt utført av fagfolk.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket uten ytterligere sikring. 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.

Nedløp, takrenner og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Pipehatt er byttet i forbindelse med en mindre lekkasje i 2020. Mye malingssøl på beslag, renner og nedløp. Yttervegger er i hovedsak av isolerte lettklinkerblokker. Fasader er pusset og malt. Huset er delvis malt utvendig i 2026, men ikke fullført. Innvendig er vegger påforet i varierende grad med varierende grad av etterisolering.

Fasade rundt skyvedør i 1. etg og i kjellerstue er isolerte bindingsverksvegger med trekledning. Fasader bærer preg av å ikke være helt fullført og overflatebehandling er mangelfull. Prefabrierte w-takstoler med forenklet undertak av Sutak. Vindu i stue av malt treverk med farget blyglass fra byggeår. Vindu på vaskerom fra byggeår. Dør fra byggeår i underetasje. Nylig malt hovedytterdør fra byggeår med sidefelt som har blyglass. Skyvedør i stue fra byggeår. Hovedterrasse fra 2015, med noe utvidelse i senere tid. Treplattung mot hus i underetasje og tretrapp fra 2019. Treplattung i hage underetasje fra 2023. Spiler, blomsterkasser og rekkverk i tre i hovedetasje fra 2019. Tretrapp fra underetasje og opp til hovedetasjens balkong.

Trapp av stein fra gangsti og opp på platå bak garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat i alle oppholdsrom, mdf panel i tak, stort sett med spotter. Vegger er i all hovedsak platet med gips eller trefiberplater og malt eller tapetsert. Bod i underetasje har pussede vegger, leca plank og malt betonggulv.

I underetasje er det støpt dekke på mark. I 1. etasje er det lecaplank som etasjeskille. Nyere peisinnstikk montert mot lecapipe, montert i 2019. Fuktsøk på slammet leca vegg mot syd i bod underetasje ga ingen unormale utslag. Utforet trevegg på vaskerom under oppføring viser også gode verdier ved fuktmåling. Tidligere saltutslag på vegg i bod har, i følge eier, blitt borte etter dreneringsarbeidet som ble utført i 2022. Det er ikke funnet saltutslag e.l ved befaring. Malt tretrapp fra byggeår. Profilerte dører av nyere dato. (2022 nede og 2019 oppe). Foruten skyvedør til vaskerom som er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, rørpropp og funksjonskrav er ikke ivaretatt. Vegger er delvis åpnet og midlertidig tetter for rørfornyning. Vaskerom er tiltenkt flyttet til underetasje og er under arbeid. Åpen vegg ved befaring, målinger foretatt mot bad og mot entré. Ikke funnet indikasjoner på fukt i nærliggende konstruksjoner.

Bad

Flislagt bad fra 2016 med vegghengt toalett, servant med skuffeinneordning og dusjkabinett. Flislagt gulv med nedsenket dusjnische. Lokalt fall i nedsenket dusjnische kunne ikke måles grunnet ettermontert dusjkabinett. Sluk, membran og tettesjikt er, i følge eier, fra 2016. Elektrisk styrt vifte med fuktsensor. Ikke funksjonstestet grunnet fuktsensor. Fuktmåling foretatt i tilstøtende soverom, bak dusjsone, ingen unormale utslag.

Vaskerom

Påbegynt vaskerom i underetasje. Det er etablert fliser på gulv og nytt rørpropp samt ny himling. Varmtvannsbereider er provisorisk plassert i rommet. Resterende mangler utførelse. Det må etableres avløp med pumpekum for å få en tilstrekkelig løsning. Det er ikke foretatt hulltaking da vegger fremdeles er åpne. Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill mot yttervegger i hjørne uten å få utslag på fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2019 med hvite profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Beskrivelse av eiendommen

Innebygget kjøl og frys, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, frittstående ventilatorhette og dobbel kum.
Ventilatorhette med kullfilter.
Funksjonstestet og funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør fra 2016 - 2023, byttet til yttervegg.
Avløpsrør fra 2016 - 2023, byttet til yttervegg.
Ventilasjonskanaler i yttervegger er tettet igjen og platet over.
Luft til luft varmepumpe i stue.
Nyere bereder midlertidig montert på vaskerom under oppføring.
Screens på vinduer i stue og kjøkken.
Elektrisk anlegg som er oppgradert i større grad i nyere tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas å være byggegrunn av sprengstein og blandede masser.
Drenering og fuktsikring fra byggeår på mesteparten av huset.
Det er drenert på nytt mot øst og et par meter inn på sydvendt vegg i 2022. Dette er de veggene med mest bolig helt under bakken og også de mest utsatte veggene. Det er montert pumpe for å pumpe vann opp til stikkledning.
Grunnmur av lettklinklerblokker og plasstøpt plate på mark.
Støttemur for platå bak garasje og mot bolig av stein. Utført av eier i nyere tid.
Bæring til terrasse av lettklinkerblokker.
Oversiden av huset er opparbeidet i nyere tid og med fall bort fra huset.
Terrengforholdene på nivå med underetasje er tilnærmet flatt, men uten mulighet for større vannansamlinger.

Det er også oppført garasje for 1 bil i innkjørselen.

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

[Gå til side](#)

Det er funnet avvik i forhold til dagens forskrifter og krav, men de fleste av disse kravene medfører ikke pålagte eller nødvendige utbedringer omgående.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Vaskerom i underetasje er under etablering, bod og bad (tidligere mat og klær) i underetasje er slått sammen for å danne vaskerom.
- Det er utført endringer på rominndeling i forhold til opprinnelige byggemeldte tegninger.
- I 1. etasje er det fjernet en vegg på kjøkken for å få åpen løsning mot stue.

Bod

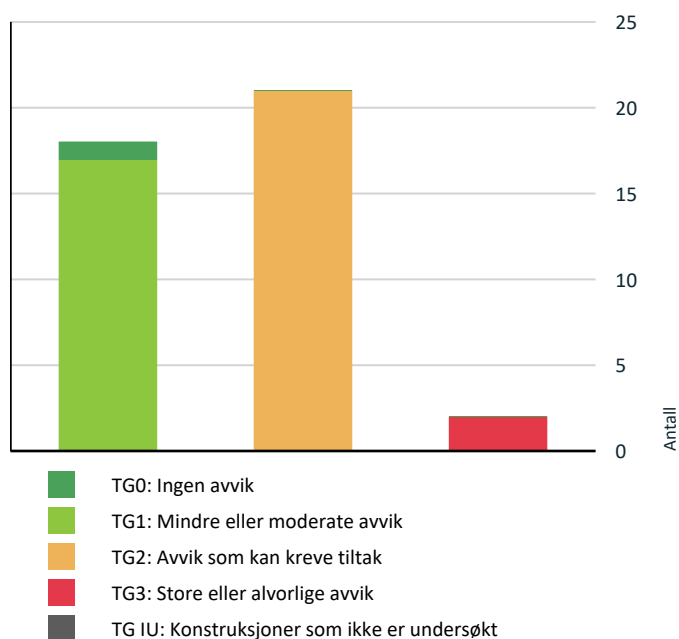
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke forelagt tegninger eller annen dokumentasjon på bod.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Garasje stemmer med byggemeldte tegninger.

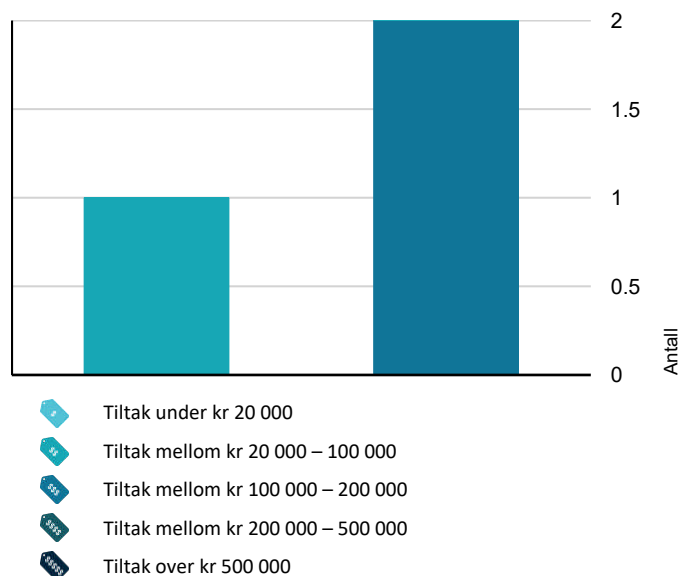
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører 1. etg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platting på mark [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Bad 1. etasje	Nytt bad
2019	Overflater 1. etasje	Overflateoppusset med nytt kjøkken
2022	Overflater underetasje	Overflateoppusset og noe endret rominndeling
2022	Drenering delvis	Drenert fremside av hus, ny belegningsstein, og utvidet terrasse.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein av betong med undertak av type Sutak fra byggeår. Lekkasje rundt pipebeslag i 2020 er utbedret med ny pipehatt utført av fagfolk.

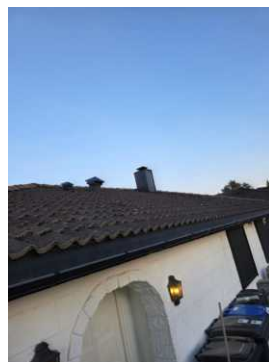
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket uten ytterligere sikring. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Pipehatt er byttet i forbindelse med en mindre lekkasje i 2020. Mye malingssøl på beslag, renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Nedløp er ikke tilstrekkelig festet og er ikke koblet til takrenne. Mye malingssøl og rester på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nedløp bør festes og kobles til for å få en kontrollert bortledning av vannet for å unngå ekstra vannpåkjenning på vegg og grunnmur. Malingssøl må fjernes, hvis mulig, for å utbedre. Dette er kosmetisk.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i hovedsak av isolerte lettklinkerblokker. Fasader er pusset og malt. Huset er delvis malt utvendig i 2026, men ikke fullført. Innvendig er vegger påforet i varierende grad med varierende grad av etterisolering.

Fasade rundt skyvedør i 1. etg og i kjellerstue er isolerte bindingsverksvegger med trekledning.

Fasader bærer preg av å ikke være helt fullført og overflatebehandling er mangelfull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Utvendig fasade mangler stedvis overflatebehandling og har stedvis riss/sprekker i murpuss samt. Det er også påvist manglende innpussing/overflatebehandling rundt flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Tiltak:

Sprekker, avskaling og riss bør utbedres for å unngå vanninntrenging. Det bør også overflatebehandles.

Vinduer bør pusles inn og overflatebehandles.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Prefabrikerte w-takstoler med forenklet undertak av Sutak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det står musefeller flere steder på loft. Det har tidligere vært observert og fanget mus, men i følge eier ikke etter at det ble pusset opp i 2019. Ved befaring er det redusert ventilasjon på loft, dette fremkommer av plater som ligger rundt på loftet og har svellet/flasset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre lufting av lofts-konstruksjon for et bedre miljø i konstruksjonen.

Det bør overvåkes om det er forekomst av gnagere.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu i stue av malt treverk med farget blyglass fra byggeår.
Vindu på vaskerom fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår med ukjent gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør holdes under oppsyn og/eller skiftes innen rimelig tid da gjenværende levetid er usikker og det er knyttet usikkerhet til tetthet, isolasjonseffekt og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Vinduer 1. etg

Beskrivelse

Vinduer i 1. etg er byttet ut i ulike oppgraderingsperioder. Vinduer av nyere dato (2015-2020) foruten blyglass-vindu og vindu på vaskerom som er beskrevet i egen post.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer u.etg

Beskrivelse

Malte trevinduer som er byttet i nyere tid (2015-2022). Noen med aluminiumsbeslag utvendig.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dør fra byggeår i underetasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 2 Dører 1. etg

Beskrivelse

Nylig malt hovedytterdør fra byggeår med sidefelt som har blyglass.
Skyvedør i stue fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Dører er fra byggeår med ukjent gjenværende levetid og trolig noe redusert energieffektivitet grunnet tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kreves ikke umiddelbare tiltak, men dører bør holdes under oppsyn grunnet alder. For å lukke avviket må dører byttes til nye og mer energieffektive dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hovedterrasse fra 2015, med noe utvidelse i senere tid.
Treplattung mot hus i underetasje og tretrapp fra 2019.
Treplattung i hage underetasje fra 2023.
Spiler, blomsterkasser og rekkverk i tre i hovedetasje fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

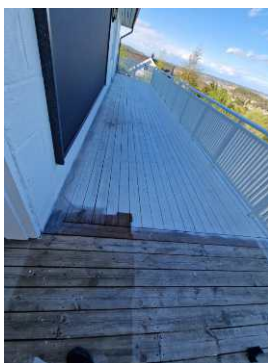
Overflatebehandling av gulv og rekkverk er mangelfull.
Det er skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Overflatebehandling av samtlige trevirke må utføres for å lukke avviket. Vedrørende skjevheter så bør det holdes under oppsyn og eventuelt utbedres ved forandringer. Terrassen er i bruk og dagens skjevheter er ikke til hinder for bruk.



TG 2 Platting på mark

Beskrivelse

Treplatting i hage i underetasjen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangelfull overflatebehandling av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling må utføres for å lukke avviket og øke levetiden på plattingen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra underetasje og opp til hovedetasjens balkong.

Trapp av stein fra gangsti og opp på platå bak garasje.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretrapp er meget bratt og med kort inntrinn i forhold til opptrinn.

Steintrapp har ujevn høyde på opptrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tretrapp er ikke faglig utført. Om avvik skal lukkes må trapp bygges på nytt.

Steintrapp er heller ikke faglig utført og må utbedres om avviket skal lukkes.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat i alle oppholdsrom, mdf panel i tak, stort sett med spotter.

Vegger er i all hovedsak platet med gips eller trefiberplater og malt eller tapetsert.

Bod i underetasje har pussede vegger, leca plank og malt betonggulv.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noe fuging/belistning på noen overflater/hjørner.

Det er også noe malingssøl etter arbeider.

Noe manglende overflatebehandling på listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må fuges/belistes i hjørner/overflater for å lukke avviket.

Malingssøl må fjernes og utbedres for å lukke avviket.

Avvikene er kun av kosmetisk betydning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I underetasje er det støpt plate på mark.

I 1. etasje er det lecaplank som etasjeskille.

Største registrerte høydeforskjell ved stikkprøver i rom u.etg: 13mm.

Største registrerte høydeforskjell ved stikkprøver etasjeskille: 7mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Nyere peisnnsats montert mot lecapipe, montert i 2019

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktsøk på slammet leca vegg mot syd i bod underetasje ga ingen unormale utslag.

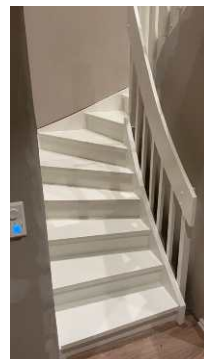
Utforet trevegg på vaskerom under oppføring viser også gode verdier ved fuktmåling.

Tidligere saltutslag på vegg i bod har, i følge eier, blitt borte etter dreneringsarbeidet som ble utført i 2022. Det er ikke funnet saltutslag e.l ved befaring.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra byggeår.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører av nyere dato. (2022 nede og 2019 oppe). Foruten skyvedør til vaskerom som er fra byggeår.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, røropplegg og funksjonskrav er ikke ivaretatt. Vegger er delvis åpnet og midlertidig tettet i forbindelse med rørfornyning.

Vaskerom er tiltenkt flyttet til underetasje og er under arbeid.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er under arbeid og vaskerom flyttes til rom i underetasje, men dette er ikke ferdigstilt. Rommet er per definisjon et våtrom i dag uten tilfredsstillende løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Andre tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Nytt vaskerom må ferdigstilles og dette våtrommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Åpen vegg ved befaring, målinger foretatt mot bad og mot entré. Ikke funnet indikasjoner på fukt i nærliggende konstruksjoner.



mot badmot entré



mot entré

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2016 med vegghengt toalett, servant med skuffeinneordning og dusjkabinett.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt bad med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant med skuffer, varmekabler og elektrisk vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjnisje. Lokalt fall i nedsenket dusjnisje kunne ikke måles grunnet ettermontert dusjkabinett.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt er, i følge eier, fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen og det er heller ikke mulig å påvise membran og løsningen uten større inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeinnredning, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss i servant i selve kummen.

Avskaling på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Trolig kun kosmetisk riss, men bør holdes under oppsyn for å unngå skader på innredning.

Avskaling på dusjkabinett er kosmetisk, men bør overflatebehandles.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte med fuktsensor.

Ikke funksjonstestet grunnet fuktsensor.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling foretatt i tilstøtende soverom, bak dusjsone, ingen unormale utslag.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Påbegynt vaskerom i underetasje. Det er etablert fliser på gulv og nytt røropplegg samt ny himling. Varmtvannsbereider er provisorisk plassert i rommet.

Resterende mangler utførelse. Det må etableres avløp med pumpekum for å få en tilstrekkelig løsning.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må bygges ferdig for å brukes som vaskerom.

Det er også funnet motfall stedvis ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må bygges ferdig med alt som hører til og feil fallforhold må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger fremdeles er åpne. Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill mot yttervegger i hjørne uten å få utslag på fukt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite profilerte fronter og benkeplate av laminat. Innebygget kjøll og frys, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, frittstående ventilatorhette og dobbel kum.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette med avtrekk ut
Funksjonstestet og funnet i orden.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør fra 2016 - 2023.

Vannledninger er byttet underveis i forbindelse med oppgraderinger av forskjellige våtrom/kjøkken.

Byttet til yttervegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rør-i-rør ledninger er ikke ferdigstilt, det er ikke ferdig klamret, manglende hetter for vanntetthet på varerør og manglende merking i skap.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Anlegget må ferdigstilles av fagperson og dokumentasjon fremlegges.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra 2016 - 2023.

Avløpsrør er byttet underveis i forbindelse med oppgraderinger av forskjellige våtrom/kjøkken.

Byttet til yttervegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpssystem er ikke komplett i forbindelse med etablering av nytt vaskerom. Det mangler tilkobling til stikkledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres pumpekum og monteres pumpe, samt ferdigstille røropplegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonskanaler i yttervegger er tettet igjen og platet over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventiler i yttervegger er tettet fra innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventiler i eksisterende hull eller annen form for ventilasjon for å tilfredsstille kravene til ventilasjon i oppholdsrom.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Nyere bereder midlertidig montert i 2022 på vaskerom under oppføring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Bereder er midlertidig tilkoblet og plassert.

Sluk i påbegynt vaskerom er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Vaskerom må ferdigstilles for å utbedre avvikene og for å etablere sikker sikker lekkasjesikring.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Screens på vinduer i stue og kjøkken.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg som er oppgradert i større grad i nyere tid.

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?

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Elektrisk anlegg som har vært under oppgradering de senere år da eier er elektriker selv.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det antas å være byggegrunn av sprengstein og blandede masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeår på mesteparten av huset. Det er drenert på nytt mot øst og et par meter inn på sydvendt vegg i 2022. Dette er de veggene med mest bolig helt under bakken og også de mest utsatte veggene. Det er montert pumpe for å pumpe vann opp til stikkledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering fra byggår på nord, øst og deler av sydvegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden bør overvåkes jevnlig og vurderes om det bør dreneres på gjenstående vegger.

Det er ikke funnet innsig av fukt ved stikkprøver på befaring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker og plasstøpt dekke på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur for platå bak garasje og mot bolig av stein. Utført av eier i nyere tid.

Bæring til terrasse av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oversiden av huset er opparbeidet i nyere tid og med fall bort fra huset. Terrengforholdene på nivå med underetasje er tilnærmet flatt, men uten mulighet for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er funnet avvik i forhold til dagens forskrifter og krav, men de fleste av disse kravene medfører ikke pålagte eller nødvendige utbedringer omgående.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon i følge kartløsningen til NGU.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Radonmålinger bør utføres og eventuelle tiltak gjøres ved forhøyede verdier.



Utsnitt radonkart

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og ferdigstillelse.

Beskrivelse

Enkel bod til oppbevaring som er bygget av bindingsverksvegger, trekledning og shingel på taket.

Bjelkelag av tre på ukjent fundamentering.

Det er innlagt strøm i boden.

Bod deles med nabo da den går over eiendomsgrensen. Bod er delt på midten og det er egen inngang.

Det mangler vindskier og beslag.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for utbedring av rist foran port.

Beskrivelse

Garasje for 1 bil, bygget i samme stil som bolig.

Støpt plate på mark, vegger av lettklinkerblokker og valmet tak med betongtakstein.

Elektrisk port.

Det mangler en rist ved drenering foran port.

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



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

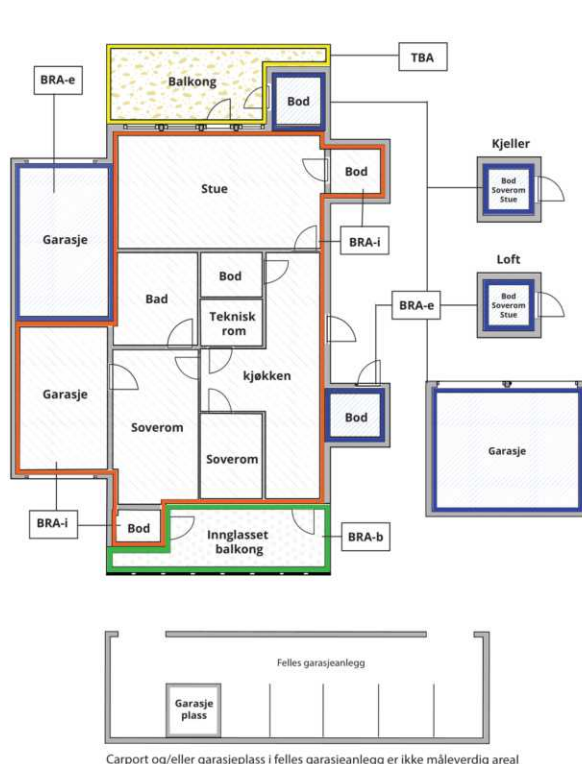
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87			87	75
Kjeller	90			90	33
SUM	177				108
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken, stue, bad, soverom		
Kjeller	Gang, kjellerstue, kontor, vaskerom, soverom, soverom 2, bod, bod 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet varierende utføring av vegger og endring av rominndeling er eksakt oppmåling utfordrende. TBA er i veldig mange nivåer og vinkler, målinger er derfor utført etter beste evne og inkluderer alle treterrasser i tilknytning til 1. etasje. Arealene som er inkludert i TBA i underetasje er plattings som er tilknyttet huset.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vaskerom i underetasje er under etablering, bod og bad (tidligere mat og klær) i underetasje er slått sammen for å danne vaskerom.

Det er utført endringer på rominndeling i forhold til opprinnelige byggemeldte tegninger.

I 1. etasje er det fjernet en vegg på kjøkken for å få åpen løsning mot stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført mye oppgraderinger i begge etasjer innvendig de siste årene.

Se opplistet under "Tilbygg/modernisering" og under beskrivelse på "konstruksjoner".

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er knyttet usikkerhet til lovligheten av endret rominndeling og til plassering av boden på tomtegrensen.

Bod

Romfordeling

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

Kommentar

Bod er ikke målt opp da det ikke var tilgang til boden på befaringstidspunktet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Manglende tilgang til bod ga ikke mulighet for oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger eller annen dokumentasjon på bod.

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: Det er ikke innhentet opplysninger eller dokumentasjon for boden.

Lovlighet bør sjekkes da bod går over tomtegrense.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

Målinger er foretatt på byggemeldte tegninger grunnet manglende tilkomst.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Målinger er foretatt på byggemeldte tegninger grunnet manglende tilkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Garasje stemmer med byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Mads Koppangen Hogsted	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	53	141		0	774.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Laurbæråsen 29

Hjemmelshaver

Hansen Camilla Næss, Hansen Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligfelt i Oksviken på Gressvik med kort vei til barnehage, skole, dagligvare og bussforbindelser.

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. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er delt opp i to nivåer, øverste nivå er på høyde med 1. etg og er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og plen med hekk mot offentlig vei og nabo.

Det andre nivået er på høyde med underetasje og er avgrenset med hekk mot friareal. Det er opparbeidet med plen, plattinger, bod og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Modernisering/utbedringer/oppgraderinger som fremkommer i rapporten er i følge eier/revirent. Der dokumentasjon foreligger og er fremvist er dette nevnt i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg, ut over det som er nevnt i rapporten. Rapporten tar for seg eiendommen slik den var på befaringsdagen. Tinglyste forhold er ikke fremlagt eller innhentet.

Rapporten er oversendt eier/revirent for gjennomlesing og aksept før benyttelse i offentligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt og gjennomgått etter befaring	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Mottatt og gjennomgått etter befaring	Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger		Mottatt og gjennomgått etter befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 omsluttete 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 golvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HI1750>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Fredrikstad	
Oppdragsnr.	
108260078	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Hansen	Camilla Næss Hansen

Gateadresse	
Laurbæråsen 29	
Poststed	Postnr
GRESSVIK	1622

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier oppgraderte bad i 2016
Arbeid utført av	Kolstad Mesterbygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte vann og avløpsrør til kjøkken, bad, vaskerom 1etg, samt klargjort avløp og vann opplegg på nytt tiltenkt vaskerom i kjeller. Avløp er lagt i gulv, og veggbox for vaskemaskin, vask og ekstra toalett. Kvernepumpe er levert, med ikke koblet til. Det er også montert ny ute kran og hovedstoppe kran. Ble utført i perioden 2020-2022.
Arbeid utført av	Hama Rørleggerservice

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Saltutslag på vegger i kjeller. Drenering ble byttet i 2022, samt at det ble montert avløpsspumpe for drenering, da sokkel ligger lavere enn spillvannsledning. Det ble også byttet ut masser og endret på fall slik at avrenning skjer bort fra husveggen. Ble i samme momang lagt ny beleggingstein.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lekkasje på pipe. Ny pipehatt ble montert av Sellebakk Blikk i 2019
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Problemer med tidligere ovn. Ble byttet innføring i pipe samt montert ny ovn i 2020 av Henriksen Brensel. Ingen problemer etter dette.
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus på loft. Innertak i 1 etg ble byttet, tettet åpninger og byttet deler av dampsperre. Ingen problemer etter dette. Ble utført i slutten av 2019.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg i alle rom bortsett fra nåværende vaskerom i 1 etg. Nytt sikringsskap med jordfeilautomater. Nye varmekabler i alle rom i kjeller.
Arbeid utført av	Eier er Elektriker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll fra Elvia, Februar 2026. Ingen avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbil lader på garasje. (7,2KW)

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse i 2016.

Arbeid utført av

Kolstad Mesterbygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje på oppvaskmaskin i 2025. Recover var innom å foretok målinger av fukt etter lekkasjen. De fant ingen avvik. Rapport foreligger.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utebod er bygget etter avtale med nabo. Denne krysser tomtegrense. Vi og nabo benytter hver vår halvdel av denne. Skriftlig avtale med nabo foreligger.

Uteområder ble oppgradert med påfylling av masser, ny gressplen og opparbeiding av murer og belegg i gårds plass i 2022. Ny utebod bygget i 2021

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Hansen	81ee9e7d4def45232d291 2a5a8d8ba781081c7d7	16.05.2026 21:33:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Hansen	333da5f27eafd0a6a6e31 d032d4344fc6c3e1571	19.05.2026 12:18:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260078

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)			MÅLEBREV	J nr D.263/82
Målebrev over—			Målebrev nr 9728	
Gnr 53	Bnr 141	Festenr/Seksjonsnr	DAGBOKFØRT 16.FEB83 01537 FREDRIKSTAD BYRETT	
Bruksnavn eller adresse				
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—				
Dato 16. desember 1982		holdt—		

Delingsforretning over en parsell av gnr. 53 bnr. 105.
Parsellen har tidligere ikke vært bortsatt på leiekontrakt.

Forretningen ble rekvirert av—

Onsøy kommune

Bestyrer ved forretningen var—

Tor Syversen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Oppmålingsmyndigheten
i Onsøy

den **28. desember 1982**

Morten Edvardsen
Morten Edvardsen

leder

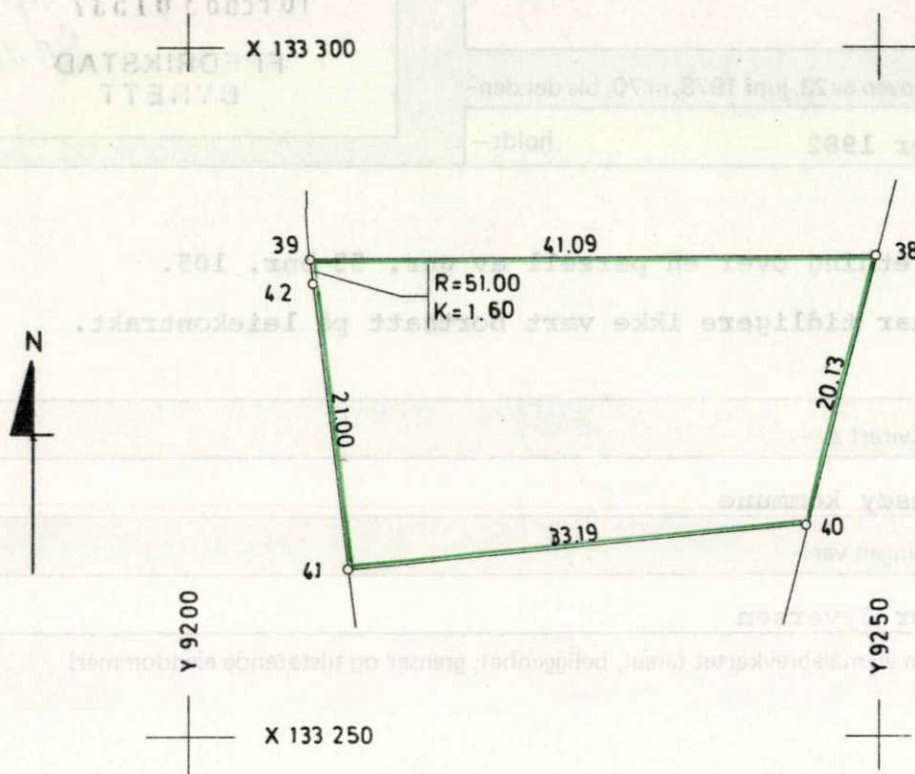
Tor Syversen
Tor Syversen
saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART	
53	141			
Representasjonspunkt			Jnr	
X	133276	Y	9224	Z
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
NGO-akse III			1 : 500	9728
Kartblad			Areal	
L 21			774,6 kv.meter	



Pkt.nr.	X-verdi	Y-verdi	Beskrivelse
39	133284.587	9208.900	Godkj. grensemerke
38	133284.997	9249.983	Godkj. grensemerke
40	133265.498	9244.978	Godkj. grensemerke
41	133262.195	9211.949	Godkj. grensemerke
42	133283.004	9209.093	Godkj. grensemerke

KJØPEKONTRAKT

DAGBOKFØRT
03.MAI.83 03838 *Kf. 11.12*
FREDRIKSTAD
BYRETT

Mellom Onsøy kommune og Arnstein. Høvdal er det
herved inngått følgende kjøpeavtale:

1. Onsøy kommune selger til Arnstein. Høvdal (f.nr. 121056. [redacted])
sin faste eiendom gnr. ... 53 bnr. 141 i Onsøy kommune.
2. I kjøpesum skal kjøperen betale kr. ... 14,- pr. kvm.
Eiendommen er på 774,6 kvm., kjøpesum blir da kr. ... 10,844,-.
3. Kjøpesummen betales etter kjøpers valg således:
 - a) ~~Kontant straks eller~~
 - b) Kontant betaling over 5 år med forfall hver år den 1. juli første gang 1. juli 1983
Kjøper betaler i tillegg 10% renter p.a. av gjelden til enhver tid. Rentene forfaller slik som
bestemt for avdrag og påløper fra inngåelsen av kontrakten.
4. Til sikkerhet for riktig betaling av kjøpesummen, renter og eventuelle innfordringsomkostninger
tar selger i skjøtet forbehold om pant i eiendommen mot prioritet etter eldre heftelser.
5. Er eiendommen fra før av bortfestet skal festeavtalen kvitteres til avlysning, idet eventuelle tinglys-
te rettighetshavere i festerett med bebyggelse, skal har pant i salgsgjenstanden (i prioritetsorden
som tidligere). Panteforbeholdet i pkt. 4 prioriteres etter disse.
6. Er ervervet konsesjonspliktig, er kjøpet betinget av at konsesjon meddeles.
7. Overtagelse skjer ved tinglysing mot skjøte fritt for pengeheftelser.
8. I tillegg til kjøpesummen skal kjøperen betale selgeren kommunens opparbeidelsesomkostninger
etter selgers beregning, fordeling og bestemmelse. I disse omkostninger inngår beløp for kommu-
nens grunnerverv med dokumentavgift, andre gebyr og omkostninger ved anskaffelsen, alle om-
kostninger til regulering, prosjektering og opparbeidelse av gater, plasser og ledningsnett samt ren-
ter av alt det forannevnte med rentesats etter kommunens bestemmelse. Ved fordelingen på den
enkelte parsell skal tas i betraktning at parsellen skal bære sin forholdsmessige del vedkommende
alle areal som er til felles bruk så som veier, plasser o.l.

Beløpet betales i sin helhet kontant straks mot skjøte.
Beløpet er kr.
- Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med
innløsning av festetomt.
9. Formålet med kjøpet er boligformål

10. Kjøperen er kjent med at det på hovedbølet hvorfra eiendommen utgår kan være tinglyst feste-kontrakter og andre tinglyste heftelser, samt at det kan foreligge utinglyste heftelser på det. On-søy kommune skal ikke ha noe ansvar for tilstedeværelsen av slike i tilfelle av at de skulle berøre eiendommen.

Det forannevnte gjelder ikke kommunens plikt etter nr. 7 til overdragelse fritt for pengeheftelser, med hvilket menes pantobligasjoner, skadesløsbrev, panteforbehold samt tvangspanteheftelser.

11. Er eiendommen ubebygget, plikter kjøperen innen 1 år fra overtagelsen å påbegynne grunnarbeidene og deretter fullføre bebyggelsens oppførelse fortløpende slik at boligen er fullført med ferdigattest etter bygningsloven innen 3 år fra byggetillatelse er meddelt av Onsøy bygningsråd. Misligholdes denne plikt vesentlig, herunder også om årsaken er finansieringsvansker, har selger rett til å heve kjøpet.

Selger vil i såfall forbeholde seg rett til å kreve erstatning for eventuelt tap p.g.a. misligholdet. I særlige tilfelle kan det dispenseres fra nevnte plikt. Kjøperen plikter i hevningstilfelle å tilskjøte Onsøy kommune eiendommen med påstående bebyggelse, og plikter å betale overdragelsesomkostninger. Eiendommen skal overleveres ryddet. I mangel av enighet om eiendommens verdi fastsettes den ved skjønn etter skjønnsløven av 1917 for kjøpers regning.

Kommunen plikter å betale kjøperen overensstemmende med skjønnnet. Overdragelssummen avgjøres ved overtagelse av påhvilende pantegjeld og betaling av resten kontant. Overstiger heftelser takstbeløpet plikter kjøper å foranledige pantekreditors avlysning av det overskytende.

12. Kjøperen må tåle at det på hans eiendom, og også via bebyggelsen på den, vederlagsfritt føres og has i drift anlegg for offentlig vann, kloakk, telefon, sterkstrøm — høy- og lavspenning — og svakstrøm til bebyggelsen på eiendommen og på andre eiendommer. Når de respektive instanser for de nevnte anlegg finner det nødvendig å føre anlegg over tomten, blir anleggene i hvert enkelt tilfelle å bygge etter de planer vedkommende instans har bestemt. Telefon- og sterkstrømsanleggene utføres etter et av følgende alternativer:

a) Jordkabelanlegg med tilhørende fordelingsskap.

b) Luftledninger med tilhørende stolper, stagg og barduner.

Televerket/El.verket har for henholdsvis telefon-og sterkstrømsanleggene drift og vedlikehold av anleggene fram til husvegg, og skal som følge herav til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta nødvendige tilsyn og arbeide med anleggene for vedlikehold, reparasjon, utskiftning m.v. Traséer for ledningsanlegg må ikke bebygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger.

Vedkommende instans er i samsvar med vanlige erstatningsregler ansvarlig for skader som påføres eiendommen ved bruk av rettigheter i dette nummer. Primært skal eiendommen så vidt mulig settes i samme stand som før arbeidets start.

Kjøperen har ikke rett til å parkere større yrkeskjøretøyer, eksempelvis dieseldrevne lastebiler, på egen eiendom eller andre fellesarealer enn dem som er spesielt avsatt til dette formål.

Bestemmelsen i foregående setning gjøres ikke gjeldende i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med innløsning av festetomt der festekontrakten ikke har bestemmelse om dette.

13. Så lenge eiendommen er ubebygget er kjøperen uberettiget til å avhende den på noe vis.
14. I kommunale boligfelt kan det være opprettet eller kan det bli aktuelt å opprette velforening for samtlige beboere i feltet. Avgjørelse om dette kan tas av Onsøy kommune. Kjøperen forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt til å bli medlem av slik velforening.
Velforeningen skal har som hovedformål å ivareta de felles interessene for dem som har kjøpt eller festet boligtomt i feltet. Blant velforeningens plikter inngår drift og vedlikehold av fellesanlegg og felles utearealer som ikke naturlig inngår som del av offentlig vei. Vedtektene for foreningen fastsettes av Onsøy kommune eventuelt etter forslag fra den stiftede forening.
Endringer av vedtektene blir kun gyldige med Onsøy kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas bl.a. bestemmelse om betaling av medlemskontingent og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.
15. Kjøpekontrakten skal tinglyses.
16. Kjøperen betaler alle utgifter til deleforretning og tinglysing av denne, til dokumentavgift og tinglysningsbebyr på skjøtet og kjøpekontrakten, heftelsesanmerkning, samt Onsøy kommunes omkostninger til juridisk bistand. Omkostningene forfaller til betaling ved påkrav fra kommunen.
17. Kjøpeavtalen er opprettet i 2 — to — eksemplar.
Onsøy kommune og kjøperen har hvert sitt.

Onsøy, den / 198

ONSØY KOMMUNE

Ordfører

Kjøper

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

Onsøy, d.u.s.

Født:

Adr.:

Født:

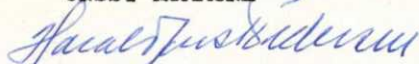
Adr.:

Særskilte bestemmelser:

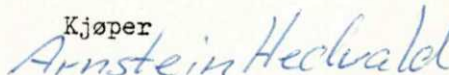
- a) Kjøperen (eieren) skal betale Onsøy kommune opparbeidelsesomkostninger for vei, vann, kloakk m.v. (se kjøpekontraktens pkt. 8). Beløpet er foreløpig fastsatt til kr. 71.000,-. Kr. 50.000,- betales kontant ved kontraktens undertegning. Kr. 21.000,- betales etter påkrav fra kommunen når feltets anlegg er godkjent og overtatt av kommunen.
- Endelig fastsettelse foretas av kommunen senere. For beregning av tinglysningsgebyr antas tilleggsbeløpet etter den endelige beregning ikke å overstige kr. 4.000,-. Tilleggsbeløpet etter endelig beregning forfaller til betaling kontant ved påkrav fra Onsøy kommune senere.
- Betales ikke de ovennevnte beløpene på tilsammen kr. 25.000,- (kr. 4.000,- + kr. 21.000,-) til forfall, skal eieren betale Onsøy kommune 10% morarente p.a. og må dertil betale eventuelle innfordringsomkostninger. Til sikkerhet for beløpene på tilsammen kr. 25.000,- med tillegg av renter og omkostninger pantsettes herved til Onsøy kommune tomt og bebyggelse (gnr. 53 og bnr. 141).
- I tillegg betales vann- og kloakktilknytningsavgifter til Onsøy kommune og anleggsbidrag for strøm til Onsøy El.verk, alt etter gjeldende satser.
- b) Anbringelse av individuelle antenneanlegg for TV/radio tillates ikke.
- c) Av miljømessige grunner kan fjerning av trær bare skje etter godkjenning av Onsøy kommune v/kommunegartneren.
- d) Dersom eieren har en av Onsøy kommune godkjent atkomst via privat vei (selv om denne er bygd av Onsøy kommune), har eieren ansvaret for vedlikehold av veien inkl. snøbrøyting etter kommunens bestemmelse, eventuelt sammen med festerne/eierne av andre tomtar som skal benytte samme atkomstvei. Eieren har bruksrett til nevnte private vei på gnr. 53 bnr. 105 og/eller gnr. 53 bnr. 111.
- e) Vann- og avløpsledninger som etter kommunens nærmere bestemmelser blir private anlegg, og som eieren er tilknyttet, vedlikeholdes av eieren etter kommunens bestemmelser, eventuelt sammen med festerne/eierne av de andre tomtene som benytter samme private ledning. Eieren har rett til å ha og vedlikeholde nevnte private ledning på gnr. 53 bnr. 105 og/eller gnr. 53 bnr. 111.
- f) Ett-årsfristen i kjøpekontraktens pkt. 11 gjelder fra det tidspunkt da de kommunale VVA-arbeidene m.m. på feltet er utført og anlegget er godkjent og overtatt av kommunen.

Onsøy, den 28-3-83

ONSØY KOMMUNE

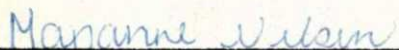

Ordfører

Kjøper



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

Onsøy, d.u.s.



Født: 12/1/58
Adr.: Gressrikeveien 30
1620 Gressrike



Født: 23/4/1932
Adr.: Øksniken 128
1620 Gressrike



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 53	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Laurbæråsen 29 ▼		
Areal:	ca. 774.5 m ² *		
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

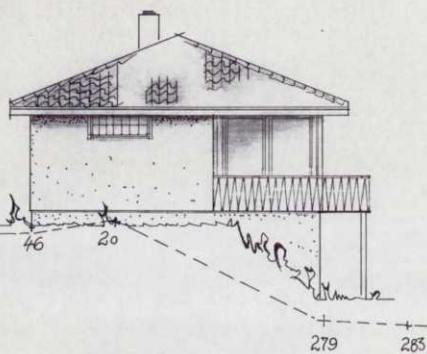
Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 155 Oksviken II (flatereg.plan)	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger 400 - Offentlig friområde	Godkjent/vedtatt: februar 18, 1982
Reguleringsbestemmelser: Regbest155_130.pdf		

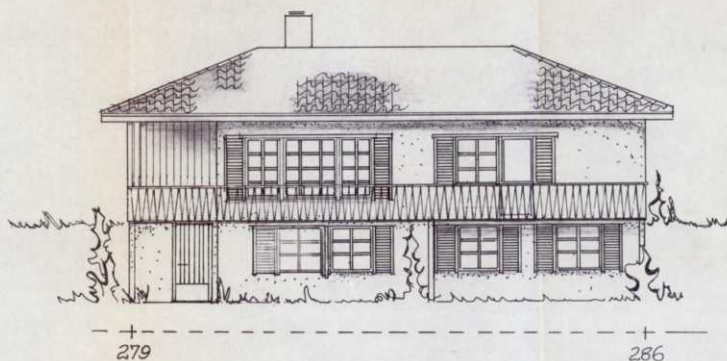
*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

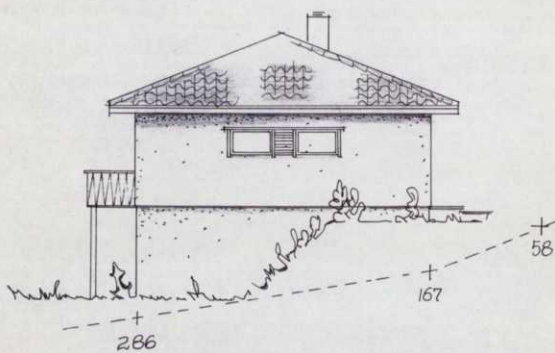
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert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



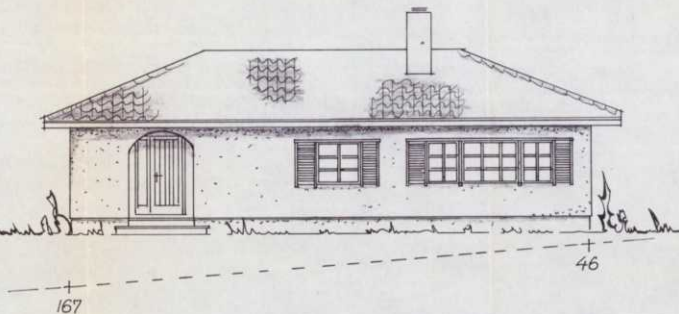
FASADER SVD



FASADE ÖST



FASADE NORD



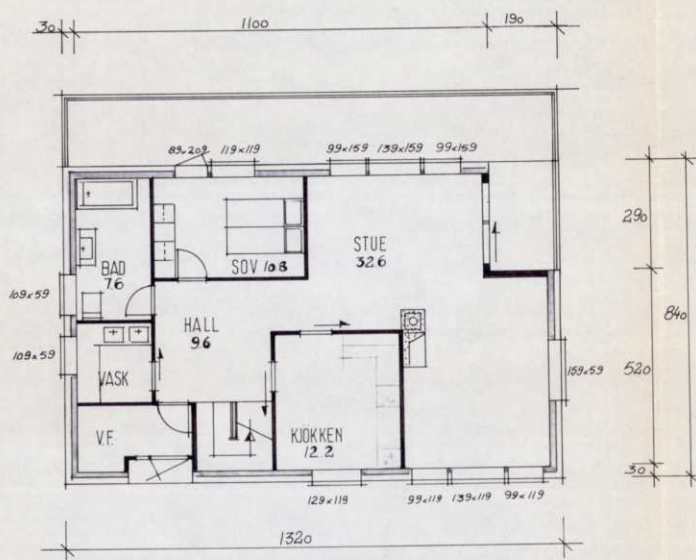
FASADE VEST

LECA
ENEBOLIG

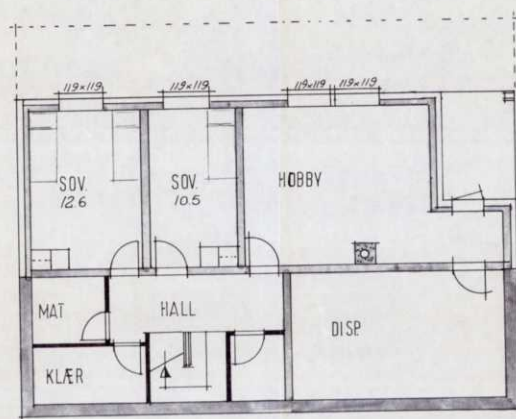
ARNSTEIN HEDVALD

DATO : 6783
MAL : 1:100
SIGN : G.P.





BA 1. ETG. 87.3 m²
BA KJELLER 23.1 m²



ISOBLOKK
GRUNNMURSBLØKK
TREVEGG

LECA ENEBOLIG

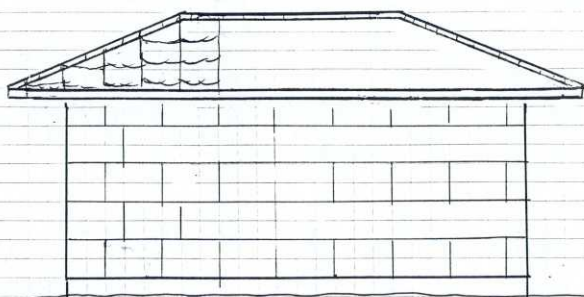
ARNSTEIN HEDVALD
GRESSVIGVN. 30
1620 GRESSVIG

Dato: 6.7.83
Mål: 1:100
Sign: [Signature]



OSKAR PEDERSENS VEI 9
TLF. (031) 56 285
1700 SARPSBORG

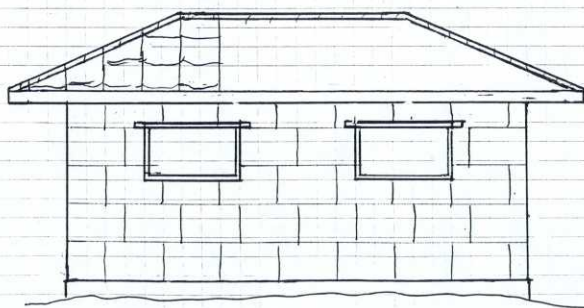
Garasje, nybygg
Gnr. 53 bnr. 141
Laurberåsen 29



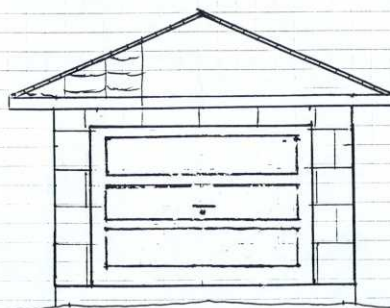
MOT NORD



MOT ØST



MOT SØR



MOT VEST

11. JUN 96

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG.AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
96/0673	20.06.96

2.30

Arnstein Hedvald
Laurbæråsen 29

1620 GRESSVIK.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

8. mai 1984.

Arbeidssted	Gnr. 53, bnr. 141
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig av mur
Byggherre	Arnstein Hedvald
Byggemelder	" Våre hus"
Ansvarshavende	Jan Karlsen

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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

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

Merknader :

1. Balkong er ikke oppført, dørene må holdes stengt.
2. Disponibelt rom er ikke ferdig.
3. Puss av utvendige vegger gjenstår.
4. Det kreves stigetrinn på taket fram til pipe.
5. Planering gjenstår.

TEKNISK ETAT, den 19. juni 1984.

Morten Edvardsen

bygn.sjef

Morten Edvardsen

Oddvar Nilsen

bygn.kontrollør

Oddvar Nilsen

53/141

Ferdigmelding til Onsøy Ingeniørvesen

53/141

6495125

I gården ØKSUIKEN II Eier ARNSTEIN HEDVALD

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppe-
kranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert 2 servanter, 1 vaskekar, 1 benkebatteri
1 bereder.

I gården er det nå i alt 1 bad, 1 W.C., havekraner og
..... vannposter ute.

Overvannet er ført til

Anlegget ble tatt i bruk den / 19

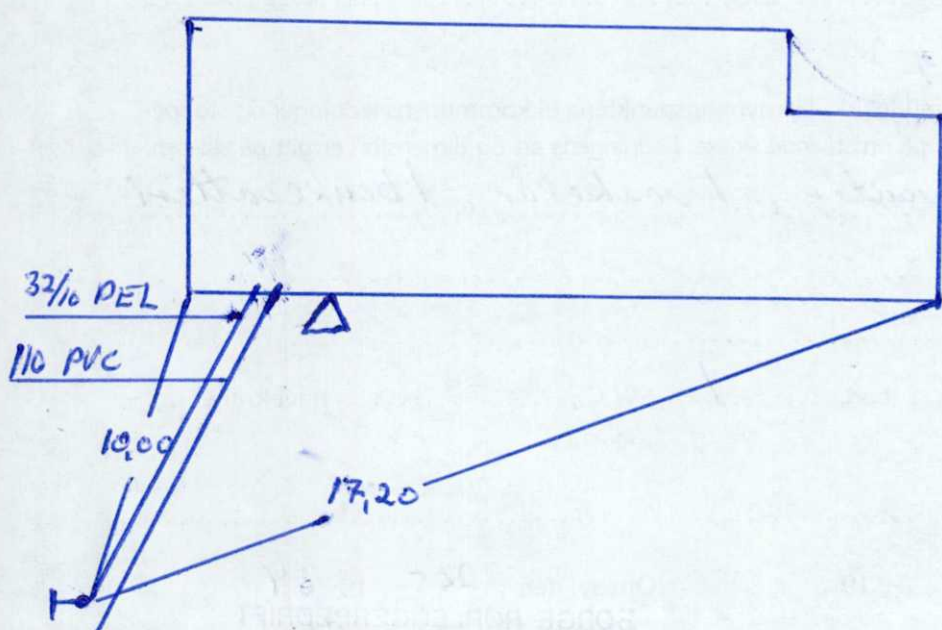
Onsøy, den 22 19 84
BORGE RØRLEGGEBEDRIFT
per ØVIND DAHL
Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av:

516 19 84

G. Skinsbød
Kontrollør

Møklegaard



FERDIGATTEST
(Bygningstloven § 99, nr. 1)

Nidervik byggeselskap

Arnstein Hedvald
Laurbæråsen 29

1620 GRESSVIK.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

8. mai 1984.

Arbeidssted	Gnr. 53, bnr. 141
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig av mur
Byggherre	Arnstein Hedvald
Byggemelder	" Våre hus"
Ansvarshavende	Jan Karlsen

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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

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

Merknader :

1. Balkong er ikke oppført, dørene må holdes stengt.
2. Disponibelt rom er ikke ferdig.
3. Puss av utvendige vegger gjenstår.
4. Det kreves stigetrinn på taket fram til pipe.
5. Planering gjenstår.

TEKNISK ETAT, den 19. juni 1984.


bygn.sjef

Morten Edvardsen


bygn.kontrollør

Oddvar Nilsen

Grunnkart

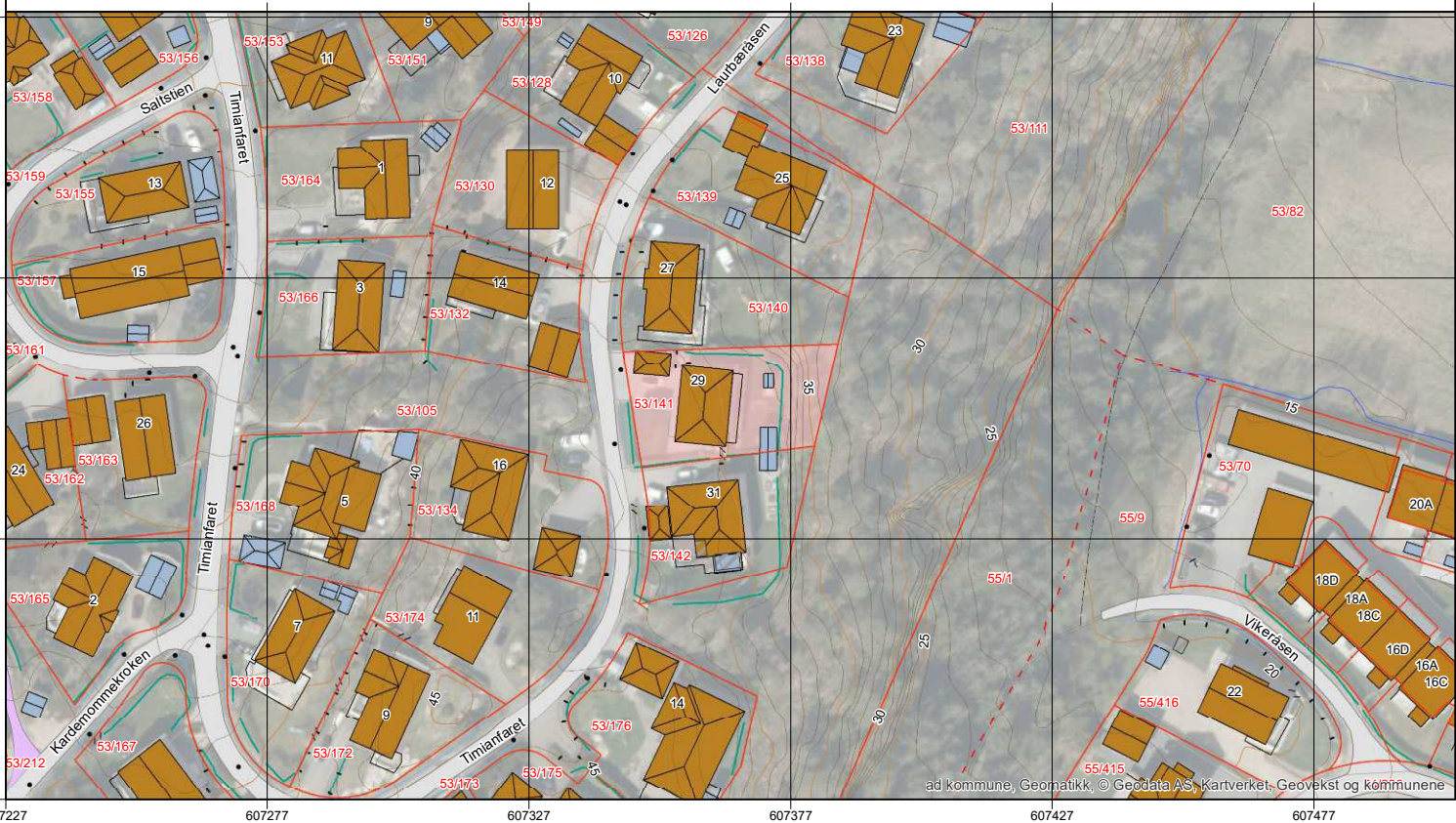
Adresse: Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 53/141/0/0

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14



AVTALE OM FELLES BOD OVER EIENDOMSGRENSE

Mellom:

Eier av eiendom gnr/bnr:

53/141

Navn: [Naboens navn] Henrik Hansen

Adresse: [Adresse] Laurbæråsen 29, 1622 Gressvik

og

Eier av eiendom gnr/bnr:

53/142

Navn: [Ditt navn] Thomas Eriksen

Adresse: [Adresse] Laurbæråsen 31, 1622 Gressvik

1. Bakgrunn

Partene har i fellesskap oppført en bod som er plassert over eiendomsgrensen mellom de to eiendommene. Bodene er ment brukt av begge parter.

2. Eierforhold

Bodene eies i fellesskap med 50 % på hver part, med mindre annet er avtalt skriftlig.

3. Bruksrett

Bodene er fysisk delt i to separate enheter (boder). Hver part har eksklusiv bruksrett til sin del av bodene.

Ingen av partene kan benytte den andre partens bod uten uttrykkelig samtykke.

4. Vedlikehold og kostnader

Kostnader til vedlikehold, reparasjoner og eventuelle oppgraderinger deles likt mellom partene, med mindre annet avtales.

5. Plassering og rettigheter

Partene samtykker til at boden står delvis på begge eiendommer. Denne avtalen gir gjensidig rett til å ha boden stående som den er, selv om den krysser eiendomsgrensen.

6. Salg av eiendom

Ved salg av en av eiendommene skal denne avtalen følge eiendommen og være bindende for ny eier. Selger plikter å opplyse kjøper om avtalen.

7. Endringer eller fjerning

Endringer av boden eller eventuell riving kan kun skje etter skriftlig samtykke fra begge parter, med mindre annet følger av punkt 8.

8. Riving av egen del

Dersom en part ønsker å rive sin del av boden, gjelder følgende:

- Den andre parten skal varsles skriftlig i rimelig tid (minimum [30/60] dager).
- Riving skal gjennomføres på en måte som i minst mulig grad skader den gjenværende delen av boden.
- Parten som river sin del er ansvarlig for alle kostnader knyttet til rivingen, inkludert nødvendige tilpasninger eller sikring av den andre partens del.
- Dersom riving av én del medfører at hele boden må rives eller mister sin funksjon, skal dette avklares mellom partene før tiltak iverksettes.
- Eventuelle skader på den andre partens eiendom eller boddél skal erstattes fullt ut av parten som foretar rivingen.

9. Fargevalg og utseende

Boden skal ha et enhetlig utseende.

Følgende farge er avtalt:

*Kontur 1378 / 4202 -
Y11R*

Jotun standard

Ved vedlikehold som maling eller beising skal denne fargen benyttes. Endring av farge, materialvalg eller annet ytre uttrykk kan kun skje etter skriftlig samtykke fra begge parter.

10. Tvister

Eventuelle tvister søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, kan saken bringes inn for ordinære domstoler.

11. Signatur

Denne avtalen er utarbeidet i to eksemplarer, ett til hver part.

Sted/dato: Gressvik 5/5-26



Thomas Eriksen



Henrik Hansen

Grunnkart

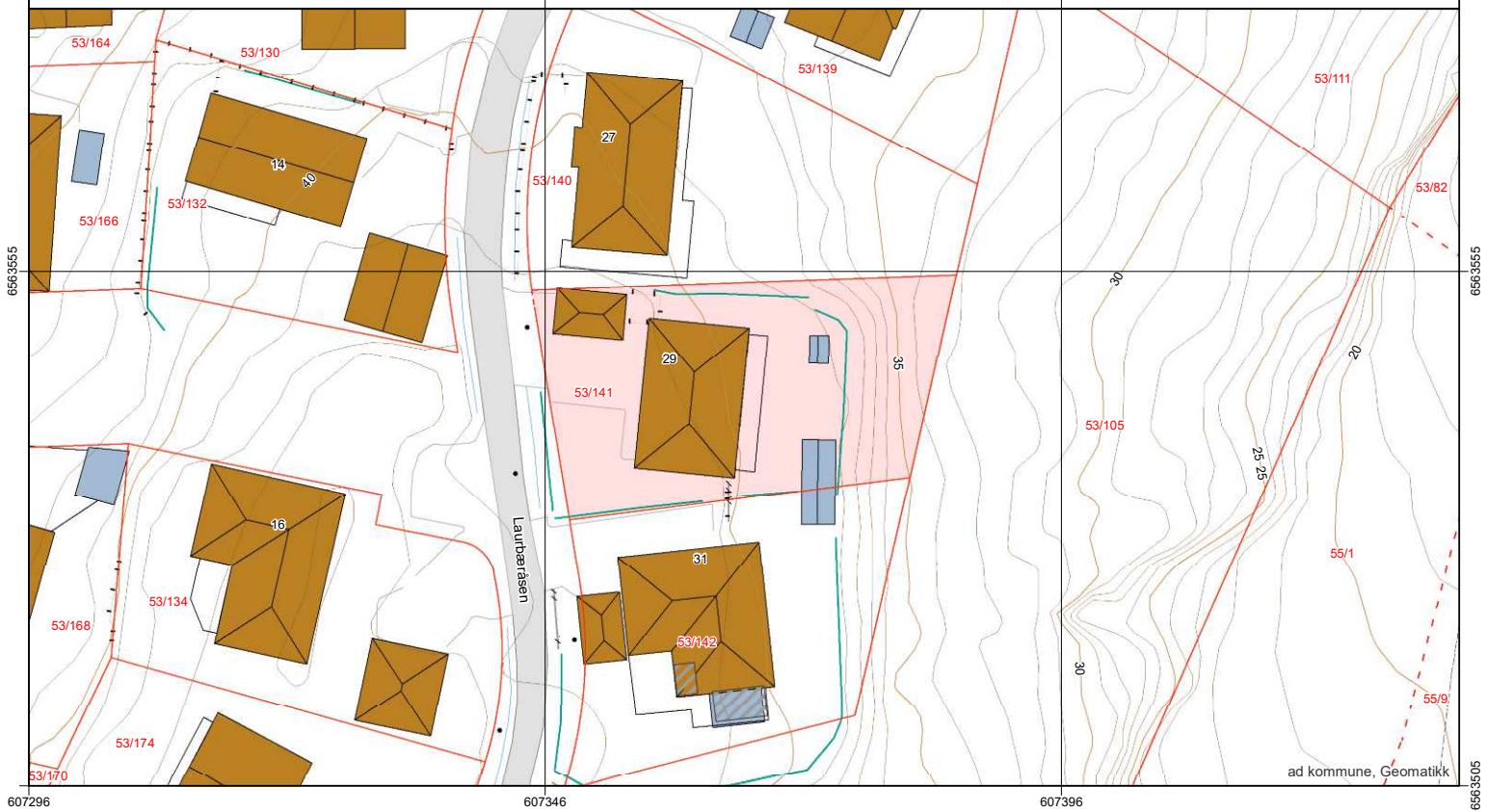
Adresse: Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 53/141/0/0

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-14





Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Hansen Henrik

Brusemyrsletta 68

1738 Borgenhaugen

Adresse: Laurbæråsen 29 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6495125
Eiendom: 53 / 141 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 3
Tilsyn: Ikke utført 05.10.2023
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 16.04.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 2423

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

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 53 **Bruksnr.:** 141 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være 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.



Skatteetaten

Dato
21.04.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 53 Bnr 141 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 148 682
Som sekundærbolig:	kr 4 594 728

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	53	Bnr.:	141	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Laubæråsen 29					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 05.10.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?						
	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 05.10.2023	

Med vennlig hilsen

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-53/141/0

Bruksnavn		Beregnet areal	774.5
Etablert dato	16.02.1983	Historisk oppgitt areal	775.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CAMILLA NÆSS HANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
HENRIK HANSEN		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		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	16.02.1983			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	26.07.1996	774.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6495125	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16299367	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6495125: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	186.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	186.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	12.09.1983	12.09.1983
TB - Tatt i bruk	10.05.1984	10.05.1984

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	186.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	93.0	0.0	93.0	0.0
U01	0	93.0	0.0	93.0	0.0

Bygning 16299367: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	18.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	18.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.06.1996	02.07.1996
IG - Igangsettingstillatelse	11.07.1996	12.08.1996
TB - Tatt i bruk	01.08.1996	12.08.1996

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	18.0	18.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Laurbæråsen	29		1622 GRESSVIK

Arealplaner under arbeid

Adresse: Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK

Gnr/Bnr: 53/141/0/0

Planident:

Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



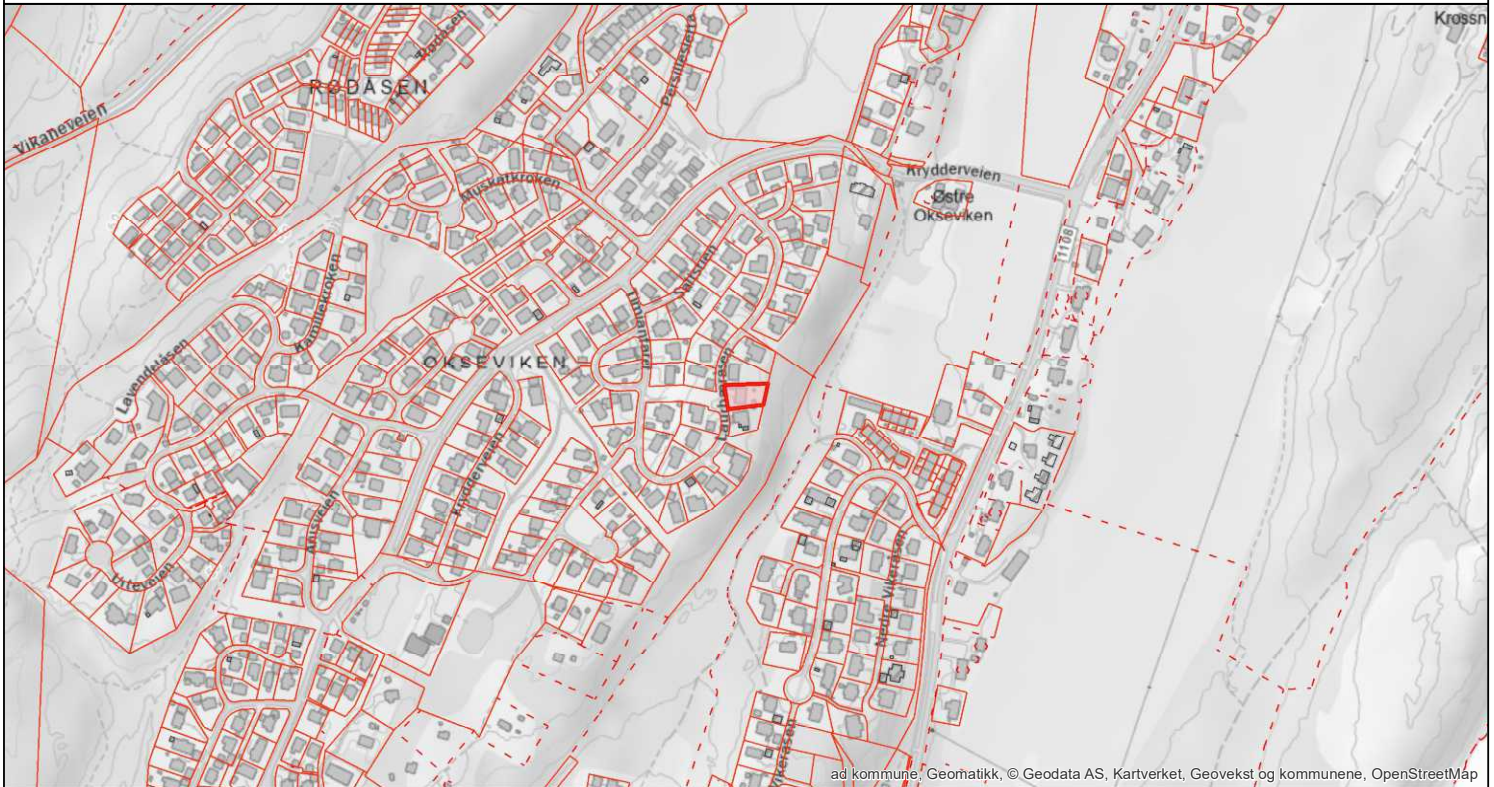
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2026-04-14



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



Reguleringsplan

Adresse: Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK

Gnr/Bnr: 53/141/0/0

Planident: 155

Ikrafttredelsesdato: 18.2.1982

Plannavn: Geovekst, FKB Oksviken II (flatereg.plan)

Datakilde: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

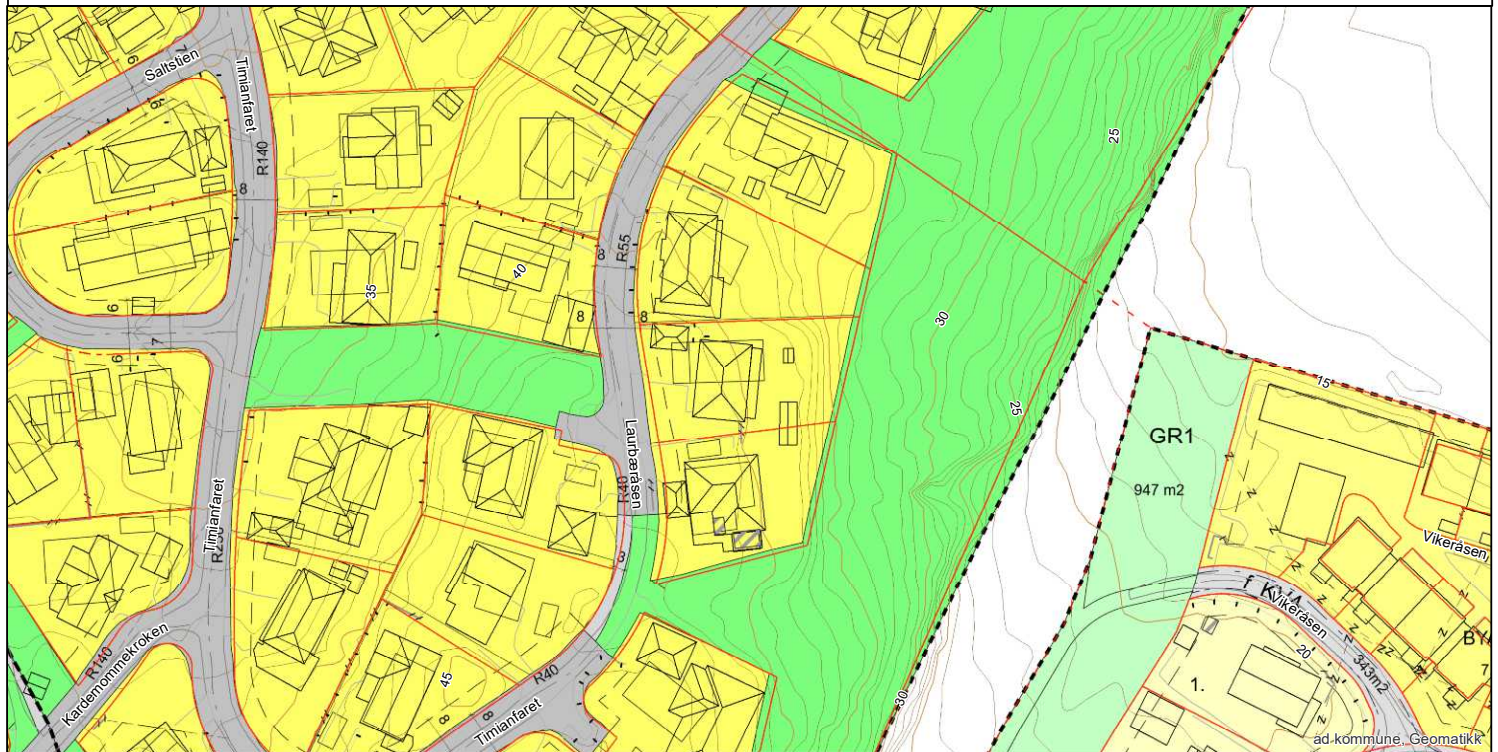


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2026-04-14

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



Plan nr.: 155

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OKSVIKEN
II,
ONSØY KOMMUNE.

FELLESBESTEMMELSER.

- § 1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- § 2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Fargeforslag må følge byggemeldingen.
- § 3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bestående vegetasjon må ivaretas i maksimal utstrekning. De ubebygde områder må ikke ødelegges ved sprengningsarbeider e.l., og må gis en tiltalende form og behandling.

BOLIGOMRÅDER.

- § 4. I området kan oppføres bolighus i inntil 1 1/2 etasje med tilhørende garasje/bod. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 5. Bygningenes brutto grunnflate, inklusive bod / garasje, skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.
Bygningens høyde skal ikke overstige 6,0 m. for 1 etasjes hus og 8,0 m. for 1 ½ etasjes hus over ferdigplanert terreng.
- § 6. Garasje/bod skal fortrinnsvis plasseres som vist på reguleringsplanen, eller i tilknytning til huset. Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Frittliggende garasje/bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².
Frittliggende garasje/bod kan innen bestemmelsen i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- § 7. Bygningene bør fortrinnsvis ha sadeltak.
Takvinkelen bør fortrinnsvis ligge mellom 22° og 45°. Bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning bør ha tilnærmet samme takvinkel.

FORRETNINGSFORMÅL.

- § 8. I felt C som er regulert til forretningsformål kan det godkjennes oppført bygninger i 1 etasje, eventuelt med underetasje. Samtidig med byggemeldingen bør fremlegges detaljert plan for tomtens arrondering. Bygningenes brutto grunnflate skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal. Det må opparbeides parkeringsplasser i tilknytning til forretningen. Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto gulvareal.
- § 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Onsøy kommune.

Stadfestet.18 februar 1982.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 53/141/0/0

Eierrepresentant: Hansen Henrik

Regningsmottaker: Hansen Henrik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	53	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	141	Oppgitt areal	775 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	774,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Laurbæråsen 29 1622 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Rød - Okseviken	Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6495125	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		186

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HANSEN HENRIK	Brusemyrsletta 68	1738 BORGENHAUGEN	1/2	Hjemmelshaver
HANSEN CAMILLA NÆSS	LAURBÆRÅSEN 29	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.05.2026	1/1	0	kr 488,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.05.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60 ES katt Bolig	2 647 000,00 0/00	kr 3,20	01.05.2026	1/1	0	kr 8 470,00
4260 VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.05.2026	1/1	0	kr 3 464,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 081,00	01.05.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.05.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 464,00	01.05.2026	1/1	0	kr 2 834,00
						kr 32 421,00



Adresse

Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK

Dato for energimerking

15.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296288

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6495125

Gårdsnummer

53

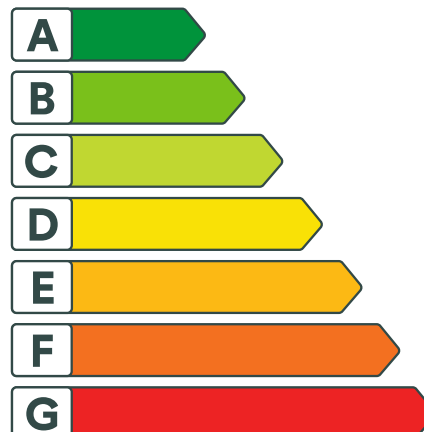
Bruksnummer

141

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

1984

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

180,0 m²

Oppvarmet bruksareal

180,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


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

197,79 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

194,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 677 kWh



Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK



Detaljering

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



Laurbæråsen 29, 1622 GRESSVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Laurbæråsen 29, 1622 Gressvik
Gnr. 53, Bnr. 141, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:

108260078

Meglerforetak:

PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler:

Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil:

41 66 92 06 / 416 56 540

E-post:

martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-