PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

KIRKEBYVEIEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Kirkebyveien 6, 1621 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 50, bnr. 8, fnr. 39

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1902 **Eiendomsverdi ref nr:** BI8165

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS

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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligen er opprinnelig fra ca. 1905 og er oppført over to etasjer. I henhold til opplysninger fra eier ble boligen oppgradert både utvendig og innvendig i 2017, samt at det er utført enkelte oppgraderinger i 2025. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og det er gjort flere oppgraderinger gjennom årene.

På eiendommen er det oppført et anneks samt en garasje. Annekset er ikke bruksendret og er ikke godkjent i henhold til dagens innredning og bruk.

Tomten er relativt flat og opparbeidet med blant annet gårdsplass, utearealer og beplantning. Eiendommen fremstår som jevnt over godt opparbeidet og egnet for bruk som bolig- og fritidseiendom.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takstein fra 2014 og undertak fra tidlig 1970 tallet.
På tilbyggets tak er det pappshingel, fra 2025 i hht eier.
Det er takstein på yttertaket.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.
Det er ikke tilgang til loftet.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av loftet, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og utførelse, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages i tide.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter liggende trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for liggende kledning.
Bygget har en ukjent konstruksjon i veggene, og er fra byggeår.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Det er montert løse utvendige sprosser på vinduene.
Malt ytterdør med glassfelt fra 2025 i hht eier.
Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er ett trappetrinn ned til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
I hht eier er overflatene i 1. etg. Fra 2025 og 2017 i 2. etg.
Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Det er oppført en eldre pipe, men det er ikke tilkoblet ildsted.
Innerrøret i pipen er ikke sjekket.
Kun en liten del av krypkjelleren er tilgjengelig.
Malt innvendig trapp med lakkerte tette trinn og malt rekkverk og vanger.
Det er ikke montert håndløper på vegg.
Det er teppefliser i trinn.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.
Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen, og er ikke funksjonstestet. Fra ca 2019.

VÅTROM Gå til side

Eier opplyser at badet er fra 2017
Badet har belegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og dusjkabinett. Badet fremstår med en funksjonell planløsning og en innredning som er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Sanitærutstyr og overflater er tilpasset badets bruk.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på overflatene.
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på belegget.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Det er oppbrett på gulvbelegget til terskel.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader. Det er montert dusjkabinett, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant.
Det er mekanisk ventilasjon med tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble boret 73 mm hull bak dusjkabinett, og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPESIALROM

Gå til side

Det er belegg på gulvet med sluk og malte plater på veggene.
Det er montert gulvklosett, benk med servant og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør.
Stoppekran i krypkjeller.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast, noen kobberrør.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.
Varmtvannstanken er plassert i krypkjelleren og er på ca 120 liter.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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.
Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Det er ukjent oppfylling under boligen. Det er ikke etablert noen opparbeidet dreneringsløsning rundt boligen. Det er heller ikke observert drensledninger eller annen konstruktiv løsning for systematisk bortledning av vann fra grunnmur og terreng. Overvann fra nedbør og snøsmelting ledes i hovedsak bort ved naturlig avrenning og drenering gjennom terrenget.

Terrenget rundt boligen har dermed en naturlig funksjon som dreneringsvei for overflatevann. Effekten av denne løsningen vil være avhengig av terrengfall, grunnforhold og nedbørsmengder. Ved store nedbørsmengder eller ved redusert infiltrasjon i grunnen kan det oppstå økt vannbelastning mot grunnmur og fundament. Det anbefales derfor å påse at terrenget har tilstrekkelig fall bort fra boligen, og at overflatevann ikke blir stående inntil bygningen.
Det er etablert en eldre ringmur i granitt, opprinnelig fra byggeåret omkring 1905. Ringmuren fremstår som en tradisjonell konstruksjon for byggeperioden, utført med tilpassede granittsteiner.
Konstruksjonen må vurderes ut fra byggets alder, og det må påregnes normalt vedlikeholdsbehov og eventuelle mindre setninger eller ujevnheter som følge av alder.
Tomten er opparbeidet med gårdsplass og adkomstarealer, samt hagearealer med plen, beplantning og øvrig vegetasjon. Utearealene fremstår som naturlig tilpasset boligen og gir gode muligheter for opphold og bruk. Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt.
VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering.
Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.
Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er

Beskrivelse av eiendommen

derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera.
Opplysningene er gitt av eier.
Det er nedgravd en eldre oljetank på eiendommen. Eier opplyser at oljetanken er tømt og fylt igjen. Det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m²
Totalpris	5 050 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Eier har fremlagt tegninger.

Anneks

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

Eier har fremlagt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Annekset er ikke bruksendret, og ikke godkjent med bad.

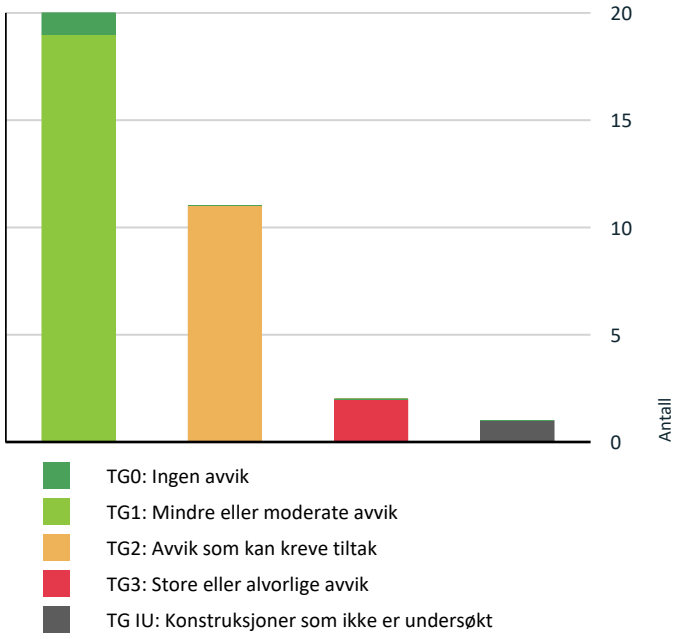
Garasje

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

Eier har fremlagt tegninger.

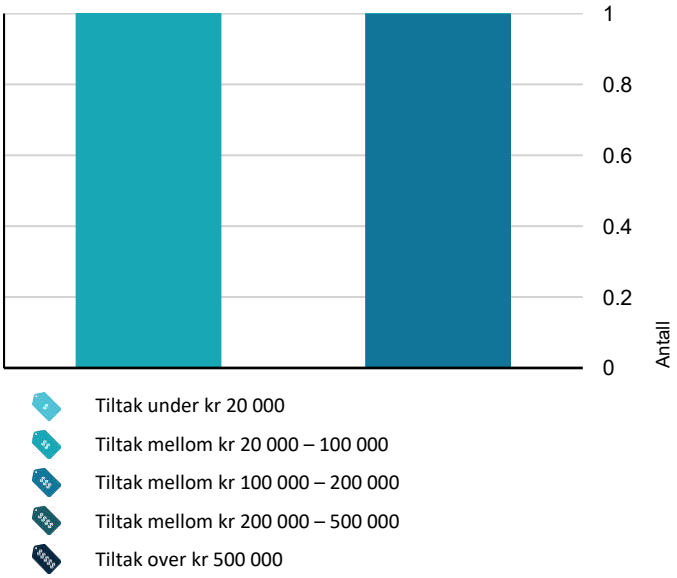
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie.
Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer d

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1905

Kommentar
I hht eiers opplysninger.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takstein fra 2014 og undertak fra tidlig 1970 tallet.
På tilbyggets tak er det pappshingel, fra 2025 i hht eier.
Det er takstein på yttertaket.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Undertaket er fra tidlig 1970 tallet.

Konsekvens/tiltak
• Undertaket bør kontrolleres nærmere av fagperson, da alder tilsier økt risiko for slitasje, lekkasjer og fuktskader.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Undertak er i hht eiers opplysning.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Plattform for feier må monteres.

Nedløp er ført til grunn, men ukjent hvor disse leder.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er ikke tilgang til loftet.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av loftet, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og utførelse, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages i tide.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade eller i verste fall konstruksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter liggende trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for liggende kledning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Bygget har en ukjent konstruksjon i veggene, og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjon fra ca 1905

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen er fra ca. 1905 og det foreligger begrenset informasjon om oppbygging og tilstand.
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter, da eldre konstruksjoner kan ha økt risiko for råte, dårlig isolasjon og andre aldersrelaterte problemer.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Det er montert løse utvendige sprosser på vinduene.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Eier opplyser at døren er fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er ett trappetrinn ned til terreng.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Terrassen ligger tett inn mot ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

• Terrassen bør kontrolleres jevnlig for å sikre at det ikke oppstår fukt- eller råteskader i overgangen mellom terrasse og yttervegg.
Tett plassering mot yttervegg øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.
Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig drenering og lufting.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
I hht eier er overflatene i 1. etg. Fra 2025 og 2017 i 2. etg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er oppført en eldre pipe, men det er ikke tilkoblet ildsted.
Innerrøret i pipen er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Kun en liten del av krypkjelleren er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Det er begrenset ventilering til krypkjelleren.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig trapp med lakkerte tette trinn og malt rekkverk og vanger.
Det er ikke montert håndløper på vegg.
Det er teppefliser i trinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen, og er ikke funksjonstestet.
Fra ca 2019.

Vurdering av avvik:
• Ikke fremlagt service.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremlegges dokumentasjon på utført service av varmepumpen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, noe som kan øke risikoen for redusert effekt, driftsstans eller fremtidige skader.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra 2017
Badet har belegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Gulvet er utstyrt med elektrisk gulvvarme.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og dusjkabinett. Badet fremstår med en funksjonell planløsning og en innredning som er vanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Sanitærutstyr og overflater er tilpasset badets bruk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier







2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatene bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på overflatene.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på belegget.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Det er oppbrett på gulvbelegget til terskel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader. Det er montert dusjkabinett, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med tilluft.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull bak dusjkabinett, og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport









1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet med sluk og malte plater på veggene.
Det er montert gulvklosett, benk med servant og mekanisk avtrekk.

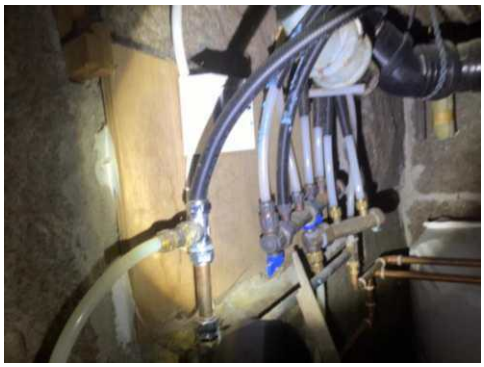
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør.
Stoppekran i krypkjeller.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte eldre kobberrør i anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre kobberrør bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer, fortetting eller brudd som følge av alder og slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige vannskader med påfølgende kostnader til reparasjon og utbedring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast, noen kobberrør.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i krypkjelleren og er på ca 120 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

⚠ 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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er kun en enkel kursbetegnelse, og det anbefales at dette utbedres.

Tilstandsrapport









Anneks. Ledning fra hovedstad i enebolig.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent oppfylling under boligen. Det er ikke etablert noen opparbeidet dreneringsløsning rundt boligen. Det er heller ikke observert drensledninger eller annen konstruktiv løsning for systematisk bortledning av vann fra grunnmur og terreng. Overvann fra nedbør og snøsmelting ledes i hovedsak bort ved naturlig avrenning og drenering gjennom terrenget.

Terrenget rundt boligen har dermed en naturlig funksjon som dreneringsvei for overflatevann. Effekten av denne løsningen vil være avhengig av terrengfall, grunnforhold og nedbørsmengder. Ved store nedbørsmengder eller ved redusert infiltrasjon i grunnen kan det oppstå økt vannbelastning mot grunnmur og fundament. Det anbefales derfor å påse at terrenget har tilstrekkelig fall bort fra boligen, og at overflatevann ikke blir stående inntil bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme vann i krypkjelleren ved en eldre drenering. Dreneringen bør utbedres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er etablert en eldre ringmur i granitt, opprinnelig fra byggeåret omkring 1905. Ringmuren fremstår som en tradisjonell konstruksjon for byggeperioden, utført med tilpassede granittsteiner. Konstruksjonen må vurderes ut fra byggets alder, og det må påregnes normalt vedlikeholdsbehov og eventuelle mindre setninger eller ujevnheter som følge av alder.

Vurdering av avvik:

• Eldre mur i granitt fra ca 1905.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og nødvendig vedlikehold av ringmuren for å oppdage og utbedre eventuelle skader, setninger eller ujevnheter som kan oppstå over tid.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for forverring av skader, redusert bæreevne og potensielle fuktproblemer i konstruksjonen.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med gårdsplass og adkomstarealer, samt hagearealer med plen, beplantning og øvrig vegetasjon. Utearealene fremstår som naturlig tilpasset boligen og gir gode muligheter for opphold og bruk. Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Asfalten på den ene siden av boligen har sprekker og er ujevn. Det anbefales å utbedre asfalten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

VA-ledningene ligger i en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll eller nærmere vurdering.
Tilstandsgraden (TG) er derfor i hovedsak basert på ledningenes alder og opplysninger gitt av eier.
Det er ikke foretatt rørinspeksjon, og rørenes innvendige tilstand er derfor ikke kjent. Dersom det er ønskelig å avklare tilstanden nærmere, anbefales det å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera.
Opplysningene er gitt av eier.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

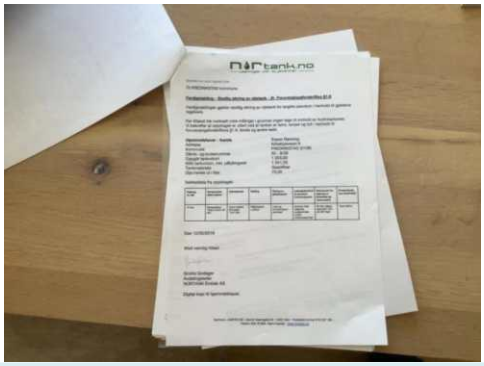
Eier opplyser at det er eldre avløpsrør under granittmuren.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd en eldre oljetank på eiendommen. Eier opplyser at oljetanken er tømt og fylt igjen. Det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført.

Tilstandsrapport



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Plattform for feier må monteres.

• Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1905

Kommentar
I hht eiers opplysninger.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Annekset er kun beskrevet, og ikke tilstandsvurdert.
Det er liggende kledning på ytterveggene og pappshingel på yttertaket.
Badet har belegg på gulvet og tapet på veggene. Det er montert vegghengt klosett, baderomsinnredning, og uttak for vaskemaskin. Det er sluk i gulvet.
Det er laminatgulv og noe fliser på gulvene og malte plater på veggene i øvrige rom.
Kjøkkeninnredning med hvite skapfronger og integrerte hvitevarer.
Annekset er kun beskrevet, og ikke tilstandsvurdert.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
I hht eiers opplysninger.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje.
Støpte guv.
Bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.
Garasjen har pulttak med papp.
Leddport med elektrisk portåpner.
Det er to vinduer og en dør.

Garasjen er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en visuell gjennomgang. Enkel beskrivelse av garasjen er kun for å synliggjøre eventuelle bruksmuligheter.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/100 m²

Enebolig: Toalettrom, Vindfang, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Soverom, Bad

Andre bygg: Anneks, Garasje
Bruksareal andre bygg: 80 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**5 050 000**
Fradrag for festet tomt	-	50 000
Konklusjon markedsverdi		**5 000 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 814	01.06.2025	Kr. 1 814	Kr. 50 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerkelundsveien 79 ,1621 GRESSVIK 97 m² 1902 3 sov	26-05-2026	4 100 000	**3 950 000**		3 950 000	**40 722**
2	Ålestrandveien 11 ,1621 GRESSVIK 92 m² 1929 2 sov	05-07-2026	3 450 000	**3 300 000**		3 300 000	**35 870**
3	H.Evjes vei 6 ,1621 GRESSVIK 116 m² 1917 3 sov	03-06-2025	4 250 000	**4 250 000**		4 250 000	**35 417**
4	Kleva 16 ,1621 GRESSVIK 117 m² 1978 3 sov	21-12-2025	3 990 000	**4 000 000**		4 000 000	**34 188**
5	Storveien 109 ,1621 GRESSVIK 92 m² 1920 2 sov	16-06-2025	3 100 000	**3 050 000**		3 050 000	**33 152**
6	Haugefjellveien 11 ,1621 GRESSVIK 107 m² 1970 3 sov	09-09-2024	3 900 000	**3 600 000**		3 600 000	**29 508**
7	Bjerkelundsveien 22 ,1621 GRESSVIK 156 m² 1885 3 sov	18-05-2026	4 200 000	**3 950 000**		3 950 000	**25 321**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 600 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**1 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**290 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 140 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 350 000**

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

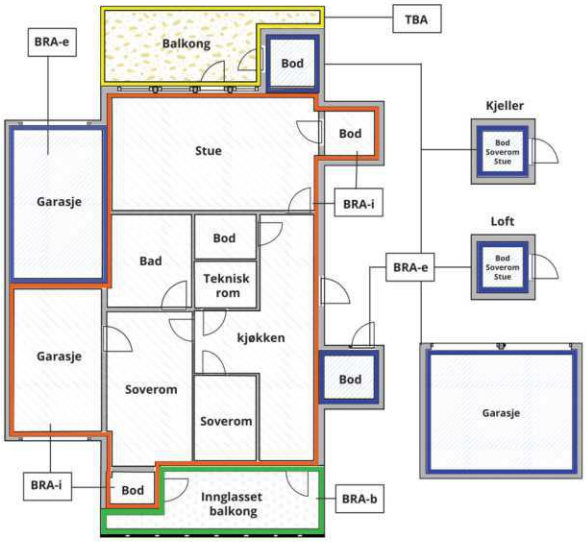
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	63			63	14
2. Etasje	37			37	
SUM	**100**				**14**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Toalettrom, vindfang, kjøkken, stue		
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eier har fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført flere oppgraderinger av boligen de senere årene, se beskrivelse i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: I hht kart fra Statens vegvesen ligger eiendommen utenfor utvendig støysone. Innvendige lydforhold kan påvirkes av bygningens konstruksjon, byggeår, utførelse og bruk. En visuell tilstandsbefaring gir ikke grunnlag for å dokumentere lydisolasjon eller luft- og trinnlyd. Dersom lydforholdene er av vesentlig betydning eller det foreligger tvist, anbefales en egen lydteknisk undersøkelse med målinger utført av kvalifisert fagperson i henhold til relevante standarder. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Vindfang, stue/kjøkken, bad, garderobe, trim/soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Eier har fremlagt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Annekset er ikke bruksendret, og ikke godkjent med bad.

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: Annekset er ikke bruksendret, og ikke godkjent i hht dagens bruk.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eier har fremlagt tegninger.

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 ingen åpenbare ulovligheter i garasjen.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	50	8	39	0	633 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kirkebyveien 6		01.06.2035	21.03.2105

Hjemmelshaver
Rønning Mona

Kommentar
Opplysninger for festekontrakten er i hht mottatte opplysninger. Viktig at disse kontrolleres av eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Gressvik i et etablert boligområde bestående av boligbebyggelse.
Det er gangavstand til dagligvarebutikk, øvrige forretninger og servicetilbud på Gressvik sentrum. Fredrikstad sentrum ligger om lag 5-7 minutters kjøring fra eiendommen, hvor det finnes et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud, offentlige tjenester og øvrige sentrumsfunksjoner. Området har også gode kollektivforbindelser samt nærhet til skoler, barnehager og rekreasjonsområder, noe som gjør beliggenheten attraktiv for de fleste aldersgrupper.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I hht opplysninger fra Fredrikstad kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Det meste av tomten er tilnærmet flat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

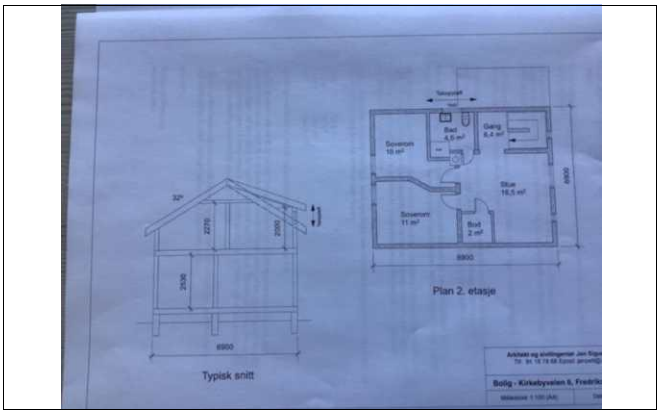
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

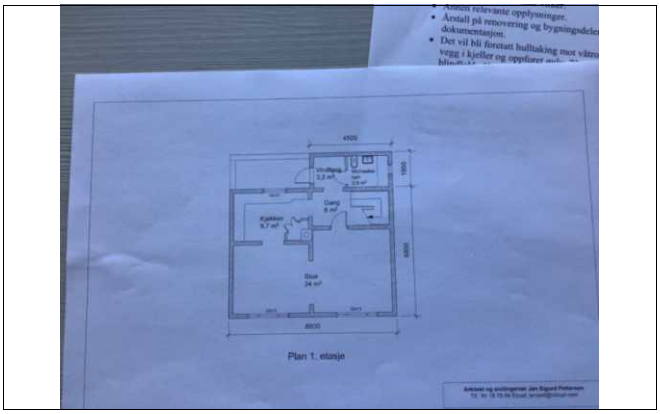
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

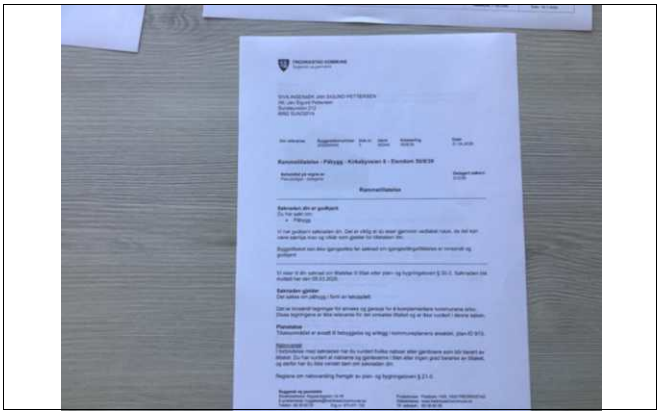
Andre bilder



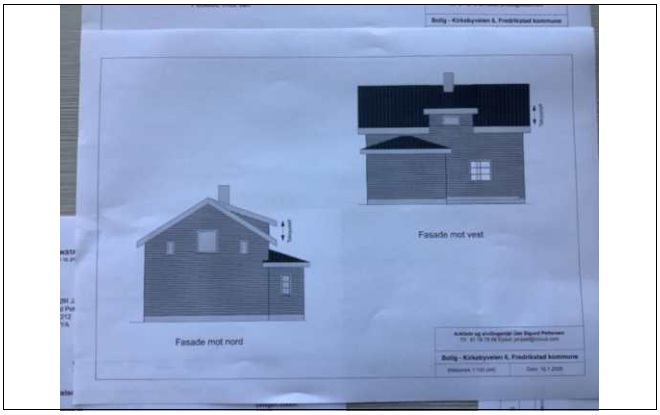
Plan 2. etg. bolig.



Plan 1. etg bolig.



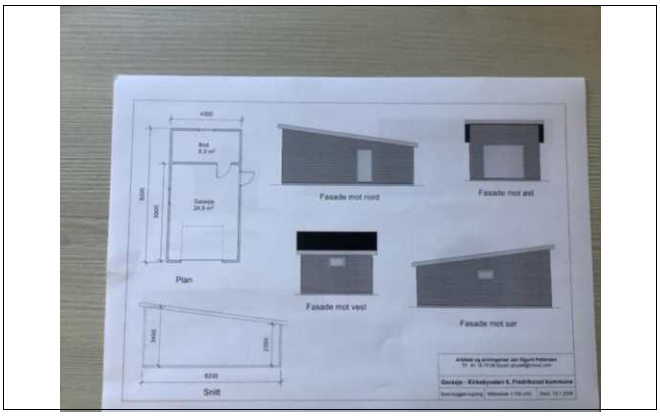
Godkjent rammesøknad for opplett på taket.



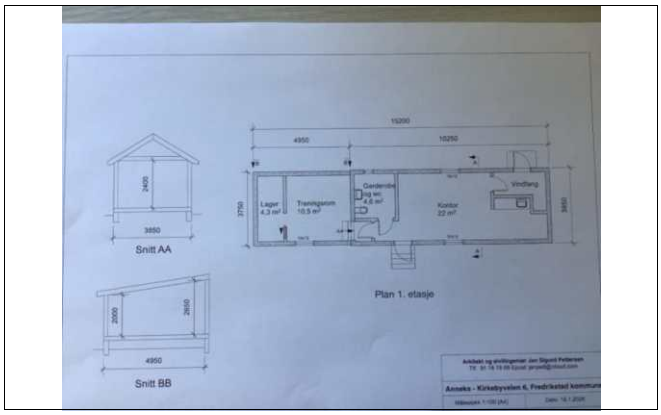
Fasader med opplett.



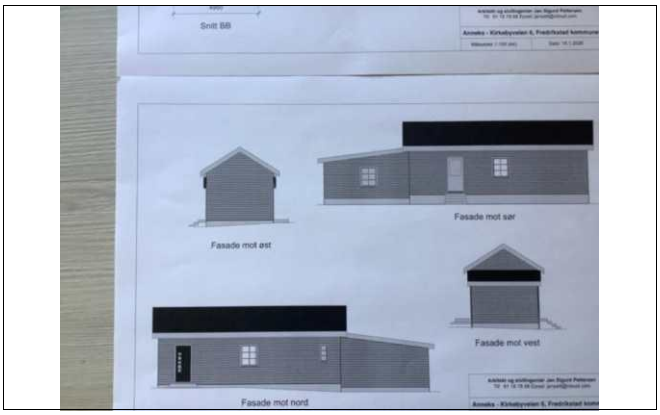
Fasader med opplett.



Tegning av garasje



Tegning av anneks.



Fasader av anneks.



Anneks



Garasje



Kjøkken i anneks.



Bad i anneks.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260213
Addresse	Kirkebyveien 6		
Postnr.	1621	Sted	GRESSVIK
Selgers navn	Mona Rønning		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Forsikring

Polise/avtalenr.:

8143912

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Våtromsbelegg. Rørlegger. Varmekabler.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Baderomsplater.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

EL = Storm ElektroRørlegger = Kjærre RørBelegg = Malermester Rubenstein

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt baderomsbelegg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Kjærre Rør

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler og div kontakter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

EL = Storm ElektroRørlegger = Kjærre RørVåtromsbelegg = Malermester Rubenstein 2017.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

VVS hus = Kjærre RørStikkledning = Even O Jensen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

VVS = Kjærre RørStikkledning = Even O Jensen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt takstein. Nye takrenner og beslag.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Espen Rønning.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevheter grunnet gammelt hus (1903)

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye vinduer i 2017. Ny kledning i 2016,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Noe nytt elektrisk anlegg. Nytt sikringsskap.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Trukket rør og ledninger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Storm Elektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmepumpe. Utført av Kjærre Rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjærre Rør.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Er plombert av godkjent firma.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er plombert av godkjent firma.

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabovarsel ang utbygging.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Egeninnsats.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Mona Rønning*

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eiendomsstatus, ordre 50_8_39_0

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 50	**Bnr:** 8	**Fnr:** 39	**Snr:** 0
Adresse:	Kirkebyveien 6, 1621 Gressvik		
Areal matrikkelenhet:	633 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

Usikre grenser:
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 14.08.2026

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 50/8/39/0

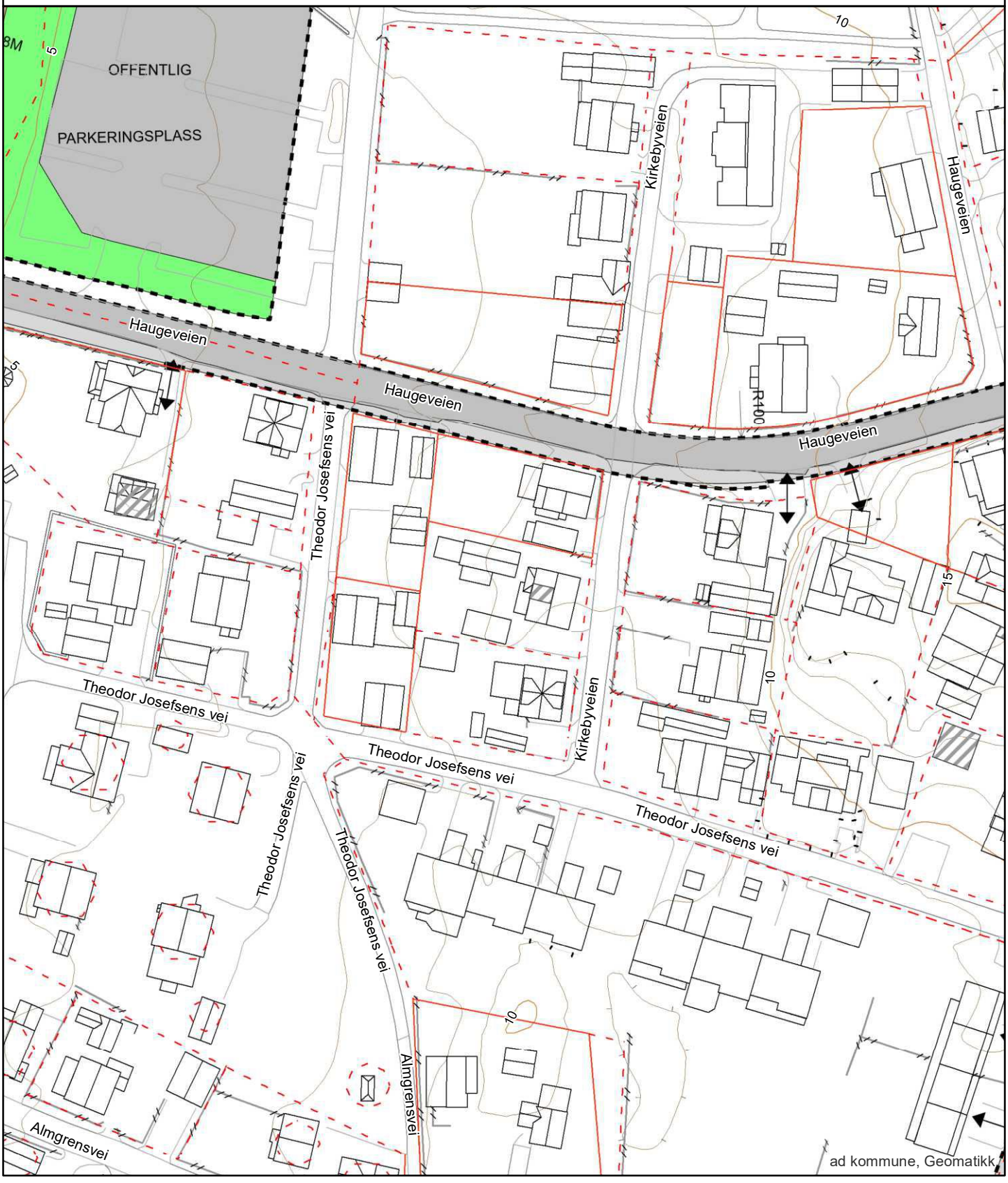
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-14

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

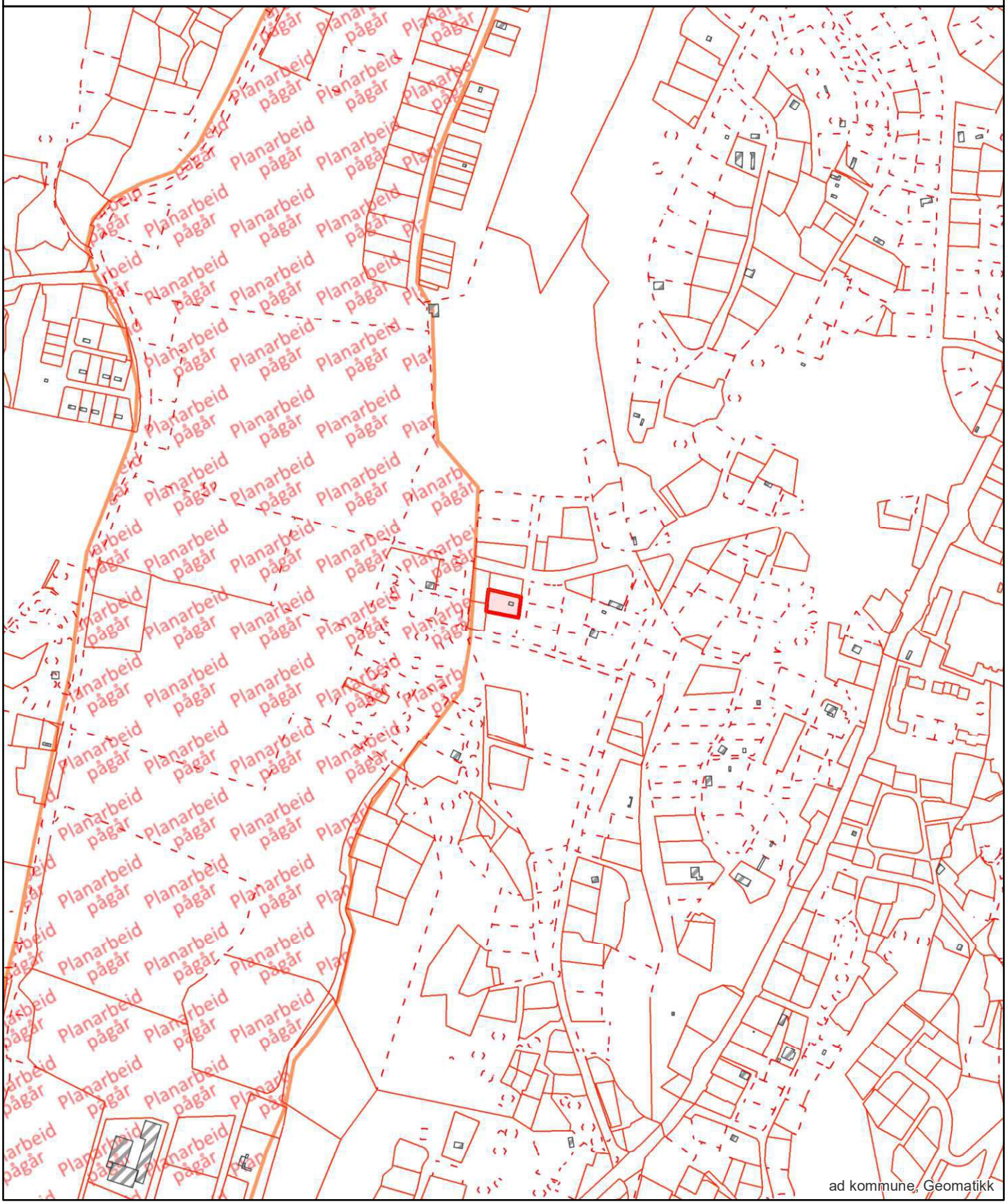
Adresse:
Gnr/Bnr: 50/8/39/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-14

N

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

Planident: 1122
Plannavn: Åledalslinja



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 50/8/39/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-14

N

Planident:	913	Datakilde:	Geovekst, FKB
Ikrafttredelsesdato:	15.6.2023	Referansesystem:	Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn:	Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035		

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.



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 50/8/39/0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-14

N

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



Oversiktskart

Adresse: **Kirkebyveien 6, 1621 Gressvik**
Gnr/Bnr: **3107/50/8/39/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 633 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.08.2026



Matrikkelkart

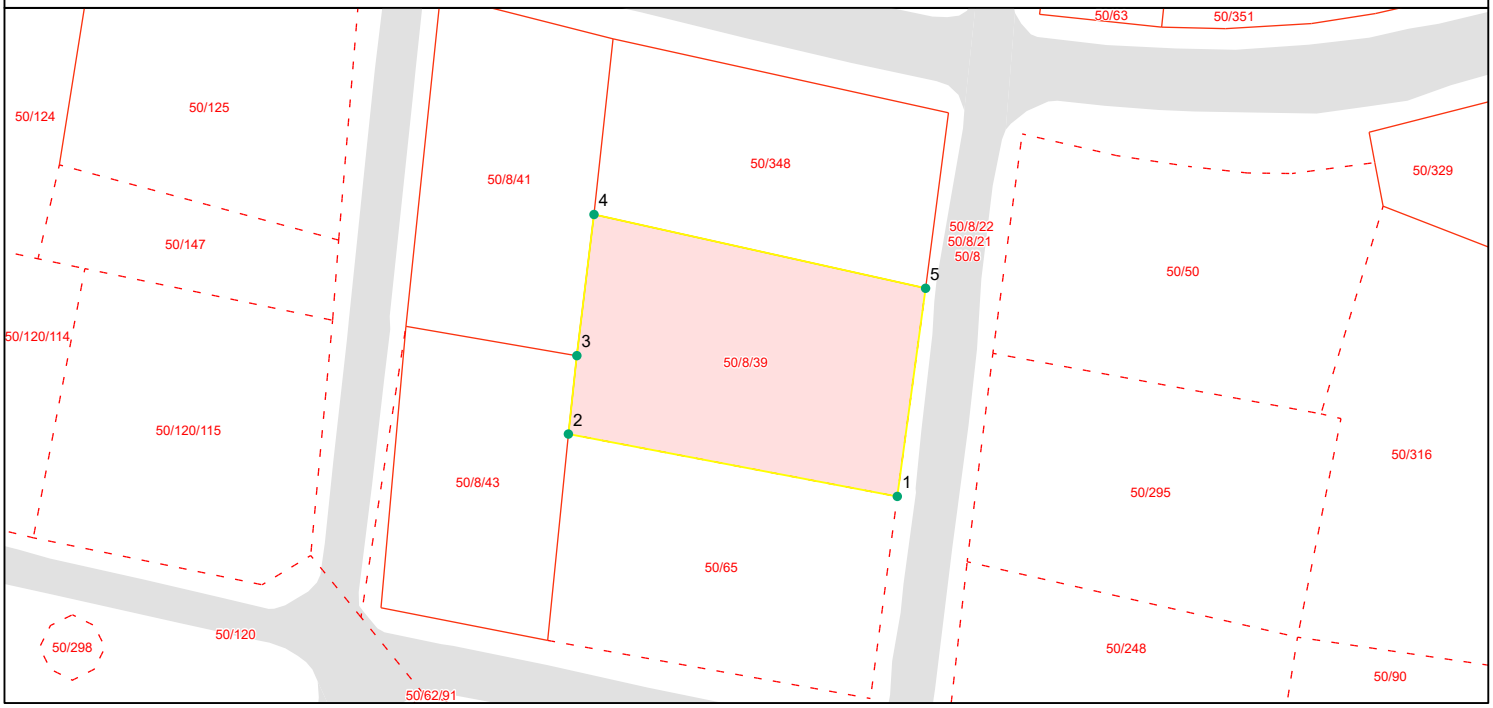
Adresse: **Kirkebyveien 6, 1621 Gressvik**
Gnr/Bnr: **3107/50/8/39/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 633 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.08.2026

N

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 633 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565760.22	608381	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	200	31.27	0
2	6565766.05	608350.3	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	7.38	0
3	6565773.38	608351.09	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	13.3	0
4	6565786.58	608352.69	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	31.73	0
5	6565779.68	608383.64	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	19.65	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 50/8/39/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-14

N

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bro	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FF0000	255-000-0	0-255-255-0
Boligbebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111		FFFF00	255-255-155	0-0-97-0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121		FFE7AE	255-231-174	0-9-31-0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse blokk	1123				
Næringsbygg	1530				
Serviceområdet	1532	Serviceområdet	CC9900	204-153-0	0-25-255-20
Kjøpesenter	1540	Kjøpesenter	CC9900	204-153-204	0-25-0-0
Forretninger	1550	Forretninger	CC33FF	204-204-255	25-25-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1560	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1561	Barnehage			
Undervisning	1562	Undervisning			
Forskning	1563	Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1564	Kirkegårdsområde			
Fengselsvirksomhet	1565	Fengselsområde			
Administrasjon	1566	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1569				
Fritids- og turistformål	1710	Fritid/turistformål	99FFCC	153-153-204	25-25-0-20
Utleiehytter	1571	Utleiehytter			
Campingbygninger	1572	Campingbygninger			
Campingplass	1573	Campingplass			
Idrettsplass	1574	Idrettsplass			
Ridesenter/ridehall	1580	Ridesenter/ridehall	CC9900	204-153-153	0-25-25-20
Motorbasert og motorisert	1581	Motorbasert/motorisert			
Næringsbebyggelse	1590	Næringsbebyggelse	99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Kontor	1592	Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1598	Hotell			
Bevaring	1700	Bevaring			
Naturvern	1740	Naturvern	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Lager	1760	Lager			
Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang	1800	Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang			
Annen næring	1890		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Idrettsanlegg	1400	Idrett	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Tilrettelagt	1410	Tilrettelagt			
Motorbasert	1420	Motorsport			
Vannbasert	1430	Vannbasert	66FF00	102-255-0	60-0-255-20
Vannidrettsanlegg	1440	Vannidrettsanlegg	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-204-0
Skiidrettsanlegg	1460	Skiidrettsanlegg	99FF00	153-255-0	40-0-255-20
Hoppbakke	1470	Hoppbakke			
Alpint skianlegg	1480		99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Andre typer idrettsgjelde og anlegg	1490		FF9933	255-153-51	0-40-204-0
Gravplasser	1501	Gravplasser			
Gravlunder	1502	Gravlunder			
Kirkegårdsgrav	1503	Kirkegårdsgrav			
Fremtidig gravplass	1504	Fremtidig gravplass			
Urnelundbygg	1505	Urnelundbygg			
Navn - og nummerbygg	1506	Navn - og nummerbygg			
Samferdselsanlegg	1541	Samferdselsanlegg			
Havneanlegg	1542	Havneanlegg			
Persontransportbygg	1550	Persontransportbygg			
Annet transportbygg	1560	Annet transportbygg			
Trafikksentral	1570	Trafikksentral			
Telekommunikasjonsanlegg	1580	Telekommunikasjonsanlegg			
Annet samferdsel- og/eller energibygg og anlegg	1590	Energi og anlegg			
Energiforsyningsanlegg	1600	Energiformål	66CC99	102-204-153	60-0-40-20
Kraftverk	1610	Kraftverk			
Kraftledning	1620	Kraftledning			
Transformatorstasjon	1630	Transformatorstasjon			
Annet energiinfrastruktur	1690	Annet energiformål			
Vann- og avløpsanlegg	1700	Vann- og avløpsanlegg	CC9900	204-153-204	0-25-25-20
Fremtidsformål	1710				
Kommunalteknisk og anleggsmessig formål	1720				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900		FFCC66	255-204-0	0-20-153-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Boligbebyggelse	1901		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/garasjer	1902		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/lagring	1903		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring	1904		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring	1905		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring/kontor	1906		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor	1907		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/lagring	1908		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring	1909		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring/lagring	1910		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig	1911		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/utleiehytter	1912		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig/lagring	1913		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/garasjer/lagring	1914		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse	1920		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1921		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/kontor	1922		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/garasjer/lagring	1923		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1924		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse	1930		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse/lagring	1931		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Annen bebyggelse og anlegg/kombinert med andre angitte hovedformål	1999		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjørebane	2011	Kjørebane			
Rabatt	2012	Rabatt	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	FF6DDB	246-221-219	0-7-9-0
Gang og sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangstrekk	2016	Gangveg (G)			
Sykkelveg og fortau	2017	Sykkelveg/gang/fortau			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018	Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999999	153-153-153	0-0-0-40
Bane (rammeområde/hovedformål)	2020	Bane	CC9966	204-153-102	0-25-40-20
Trase for jernbane	2021	Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022	Sporveg			
Trase for T-bane	2023	T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg			
Godsbygg/godsterminal	2025	Godsbygg			
Lastekai/lastterminal	2026	Lastekai/lastterminal			
Tekniske bygg/anlegg/depot	2027	Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029		999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane	2030	Luftbane	999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane - tekniske bygg/installasjon	2031				
Luftbane - terminalbygg	2032	Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033	Luftbanekontrollbygg			
Løsmassedeponi for fyllmasse	2034				
Navn	2040	Navn	99CCCC	153-204-204	40-0-0-20
Sti	2041	Sti			
Gondolmaster	2042	Heisestolmast			
Stormlager	2043	Stormlager			
Havneanlegg for sjøfart	2050	Havneanlegg for sjøfart	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kaifront	2051	Kaifront	CC9999	204-153-153	0-25-25-20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2060	Kollektivtransport			
Kollektivholdeplass	2070	Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2071	Kollektivterminal			
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073	Kollektivholdeplass			
Parkeringsområde	2080				
Parkeringshus - bolighusplassering	2081				
Parkeringsplass	2090		999999	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2091	Parkeringsplass			
Parkeringshus	2092				
Parkeringshus - anlegg	2093	Parkeringshus			
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Kjernekraftverk	2120	Kjernekraftverk			
Varme- og kraftverk	2130	Varme-kraftverk/bygg			
Vannforsyningsnett	2140	Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2150	Avløpsnett			
Overvannsnett	2160	Overvannsnett			
Anlegg	2190	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2700	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtrasear	2790				
Kombinerte tekniske infrastrukturtrasear	2795				
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900		66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
			66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegger kombinert med andre angitte hovedformål	2990		66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Sentrumsnær grønnstruktur	3050	Sentrumsnær grønnstruktur			
Park	3080	Park			
Hagebruksområde	3090	Hagebruksområde			
Kombinerte grønnstrukturformål	3900		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Ulike typer militære formål	4010	Militært formål			
Skytefeltområde/øvingsområde	4020	Skytefeltområde/øvingsområde			
Forlegning	4030	Forlegning			
Kombinert militærformål	4090		CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4990		CCFF99	204-255-153	0-0-40-0
			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (kan også være angitt som hensynssone/i tillegg til grunnlinjens arealregnskap)	5100	Landbruk			
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Naturområde	5121	Naturområde	GFF99	51-255-153	80-0-40-0
Dyrket	5130	Dyrket			
Fiskeplass	5140	Fiskeplass			
Reindriftsområde	5150	Reindrift	MFF99	153-255-153	40-0-40-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR-areal for SBFN	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Båtplass	5300	Båtplass			
Friluftsområde	5400	Friluftsområde	99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Allmenning	5500	Allmenning			
Statsallmenning/statsskog	5510	Statsallmenning/statsskog			
Bygdeallmenning/bygdeskog	5520	Bygdeallmenning/bygdeskog			
Grense kulturminne og kulturmiljø	5600	Grense kulturminne og kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

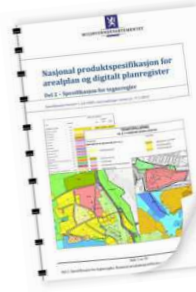
Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100	Ferdsel	66CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Farled	6200	Farled			
Tilrådd	6210	Tilrådd			
Farled/utenfor/inn i kai	6220	Farled/utenfor/inn i kai			
Seilled/båtrom	6230	Seilled/båtrom			
Reguleringsområde	6240	Reguleringsområde			
Fiske	6300		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur	6310	Akvakultur	66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - lokalitet	6311	Akvakultur	66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - lokalitet med undersøkelsesområde	6312		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - undersøkelsesområde	6313		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg	6314		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg med undersøkelsesområde	6315		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - undersøkelsesområde	6316		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg	6317		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg med undersøkelsesområde	6318		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett	6320		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6321		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6322		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6323		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6324		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6325		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6326		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6327		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6328		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6329		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6330		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6331		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6332		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6333		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6334		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6335		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6336		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6337		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6338		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6339		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6340		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6341		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6342		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6343		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6344		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6345		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6346		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6347		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6348		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6349		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6350		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6351		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6352		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6353		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6354		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6355		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6356		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6357		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6358		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6359		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6360		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6361		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6362		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6363		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6364		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6365		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6366		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6367		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6368		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6369		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6370		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6371		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6372		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6373		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6374		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6375		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6376		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6377		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6378		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6379		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6380		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6381		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6382		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6383		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6384		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6385		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6386		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6387		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6388		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6389		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6390		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6391		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6392		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6393		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6394		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6395		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6396		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6397		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6398		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6399		66FF77	102-153-255	60-40-0-0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fargekode, rekkefølge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK	Anmerkning
Hensynssone	(1000)					
Kjøreforbudssone	(1001)		FF0000	255-000-0	0-255-255-0	FF0000, Rød/fet linje, Vinkel 90 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formålsfarge(r), Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreinnskrenkning	(1002)					
Kjøreforbudssone	(1003)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000/svart, Vinkel 300 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formålsfarge(r), Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreinnskrenkningssone	(1004)					
Kjøretidsinnskrenkningssone	(1005)					
Kjøreområdebegrensning	(1006)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000/svart, Vinkel 90 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreområdebegrensningssone	(1007)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000, svart, Vinkel 135 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: HvK. Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøretidsregulering	(1008)					
Kjøretidsreguleringssone	(1009)					

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypefligenskap	Areal-enhet	Antall sifre	Flatesignatur, rekkefølge	Anmerkning
Bjelkekonstruksjonsområde	2.0	9.0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Brukes hvorav så vanlig anleggsområder er som Flatene angis/vises med Bjelkekonstruksjonssone

Linjesymbol	Bredde/høyde symbolet	Skyting		Symbol	Farge	Merknader
	Min. bredde	Lengde (mm)	Avstand (mm)			
Bjelkesone		0.0	0.0	2.0	4B-0-0-0	0-0-0-0
ByPermaSone		0.25				0-0-0-0
ByStengSone,						
ByStopSone						
ByFareSone,						
ByHelikopterAnkerSone,		0.6	4.0	1.5		0-0-0-0
ByHjelpVerneSone,						
ByHjelpInnretningSone,						
ByHjelpeanleggSone,						
ByHjemmelsgrenseSone,						
ByHjemmelsgrenseDetSone		0.5	2.0	2.0		0-0-0-0
ByHjemmelsHøyde		0.25	2.0	1.0		0-0-0-0

ByformlinkObjekt **BYGGELINJE**						
Regulert bebyggelse	1223	0.25				0-0-0-0
Eksisterende/ny sone skal opplevres	1224	0.25	2.0	1.5		0-0-0-0
Byggegrense, som også skal benyttes	1713	1.0				0-0-0-0
Byggegrense	1711	0.35	4.0	2.0		0-0-0-0
Byggelinje	1712	0.35	3.0	4.0		0-0-0-0
Planlagt bebyggelse	1713	0.35				0-0-0-0
Bebyggelse som inngår i planen	1714	0.5				0-0-0-0
Bebyggelse som bevaringsområde	1715	0.25	2.0	2.5		0-0-0-0
Regulert bestemmelse	1221	0.15	6.0	2.0		0-0-0-0
Fremtidsgrense	1222	0.18	2.0	1.5		0-0-0-0
Regulert kant hjemmelsen	1223	0.35	4.0	3.0		0-0-0-0
Regulert hjemmelsområde	1224	0.35	2.0	2.5		0-0-0-0
Regulert parkeringsfelt	1225	0.35	1.0	1.5		0-0-0-0
Regulert bygningsfelt	1226	0.35	1.0	0.8		0-0-0-0
Regulert naturområde	1227	0.35	6.0			0-0-0-0
Regulert støttemur	1228	0.35				0-0-0-0
Støttegjerde	1230	0.35				0-0-0-0
Bru	1242	0.5	5.0	1.0		0-0-0-0
Tunnel	1254	0.5	1.0

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon

BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning

OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)

FRIOMRÅDER

- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER

- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL

- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 50/8/39/0

Eierrepresentant: Rønning Mona

Regningsmottaker: Rønning Mona

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	KIRKEBY	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	50	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	8	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	39	Beregnet areal	633 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kirkebyveien 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1621 GRESSVIK	Grunnkrets	Åle søndre	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147946961	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		100

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RØNNING MONA	Kirkebyveien 6	1621 GRESSVIK	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
80	GRUNNLEIE BOLIG	1 322,00 k4	kr 1,00	01.09.2026	1/1	0	kr 1 322,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.09.2026	1/1	0	kr 488,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.09.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60	ESkatt Bolig	1 339 400,00 0/00	kr 3,20	01.09.2026	1/1	0	kr 4 286,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.09.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.09.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.09.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.09.2026	1/1	0	kr 2 598,00

kr 26 065,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 17. August 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**50**	Bnr.:	**8**	Fnr.:	**39**	Snr.:	
Adresse:		**Kirkebyveien 6**					

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***	Neste antatt dato: 16.10.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	***X***
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Neste antatt, dato: 16.10.2026	

Med vennlig hilsen

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.08.2026 08:03

Eiendom 3107-50/8/39 Kirkeby

Bruksnavn	Kirkeby				
Type	Festegrunn	Etablert dato	21.03.1905	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	50	Beregnet areal	633	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	8	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	39	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kirkebyveien 6	1621 Gressvik	Åle Søndre	Gressvik Nord	Gressvik

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.08.1948	Annen forretningstype	3107-50/65	Berørt	0
		3107-50/8	Berørt	0
07.01.1994	Omnummerering	3107-50/8	Mottaker	0
15.05.2014	Oppmålingsforretning	3107-50/8	Avgiver	-524,6
		3107-50/348	Mottaker	524,6
		0106-50/8	Tidligere festegrunn	0
		3107-50/8	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-50/8	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-50/8	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	147946961			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	301632795	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Fritatt for søknadsplikt			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	33/36	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	33/36	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	33/36	33/36

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	147946988			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	38/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	38/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	38/0	38/0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 14.8.2026

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

Eiendomsrapport for 50 / 8 / 39 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
1606	GUP-Glassfiberarmert polyester	Gjenfylt	Nedgravd	Parafin	0.8

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling
Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 14.08.2026, ordrenr 97068*

Eiendomsopplysninger

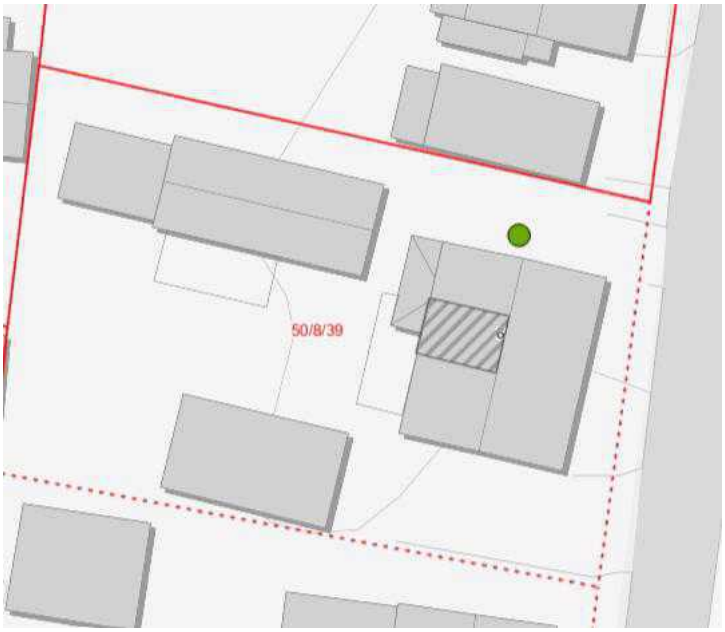
Gnr.:	***50***	Bnr.:	***8***	Fnr.:	***39***	Snr.:	
Gate-/veinavn Nr Bokstav:	***Kirkebyveien 6***						

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen – en glassfiberarmert tank på 800 liter. Det er gitt tillatelse til gjenfylling (med sand el.l), som er bekreftet gjennomført. Det er derfor ikke krav til kontroller av tanken.

Dersom tanken fjernes, send en melding til Fredrikstad kommune (postmottak@fredrikstad.kommune.no), slik at vi kan få oppdatert vårt register.



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Rønning Mona

Kirkebyveien 6

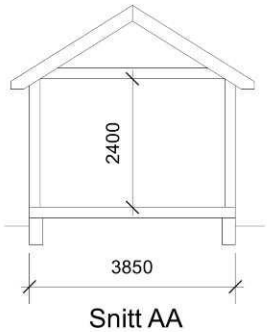
1621 Gressvik

Adresse:	Kirkebyveien 6 (- -)	Dato:	17.08.2026
Bygningsnr:	147946961	Saksreferanse:	
Eiendom:	50 / 8 / 39 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	1606
Tilsyn:			
Hyppighet:			

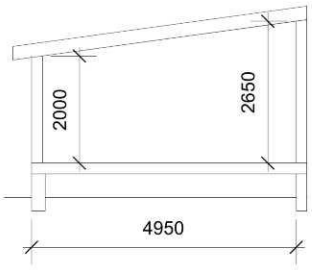
Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

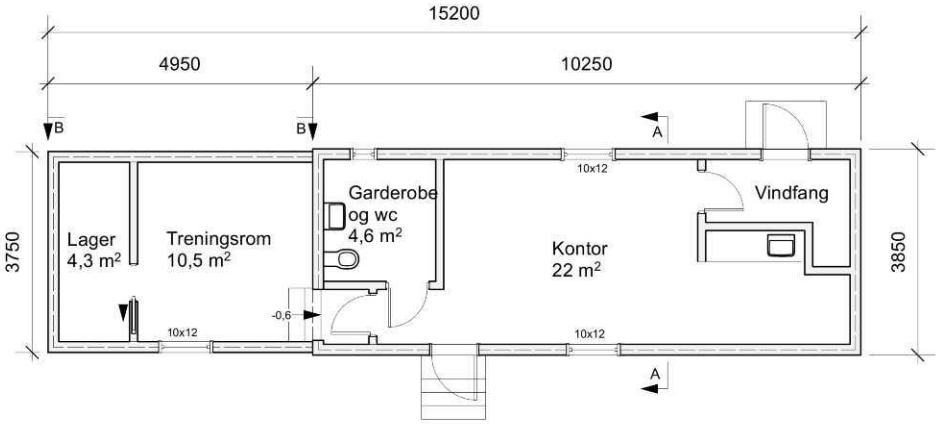
Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Snitt AA



Snitt BB



Plan 1. etasje

Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen
Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Anneks - Kirkebyveien 6, Fredrikstad kommune

Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 16.1.2026



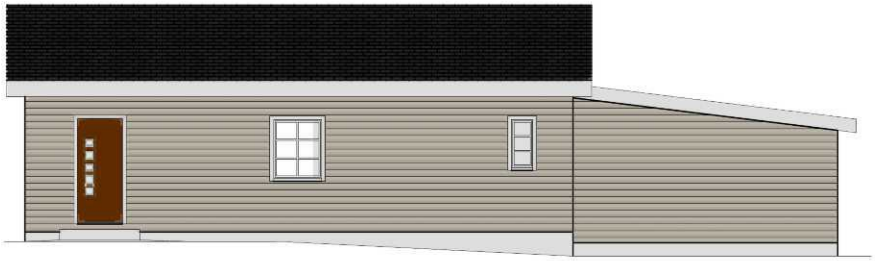
Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot vest



Fasade mot nord

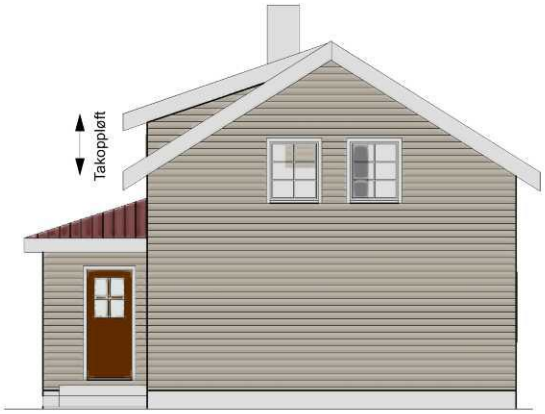
Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen
Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Anneks - Kirkebyveien 6, Fredrikstad kommune

Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 16.1.2026



Fasade mot øst



Fasade mot sør

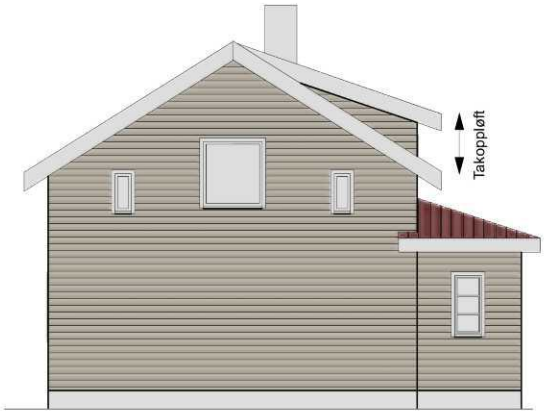
Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen
Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Bolig - Kirkebyveien 6, Fredrikstad kommune

Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 16.1.2026



Fasade mot vest



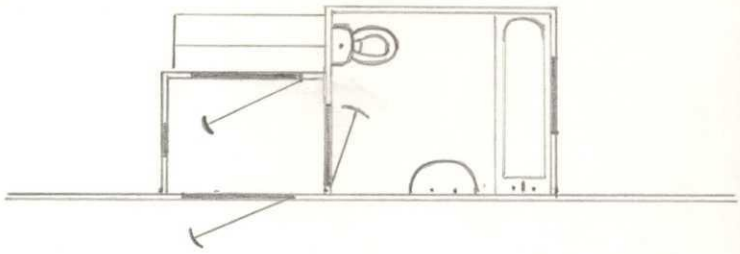
Fasade mot nord

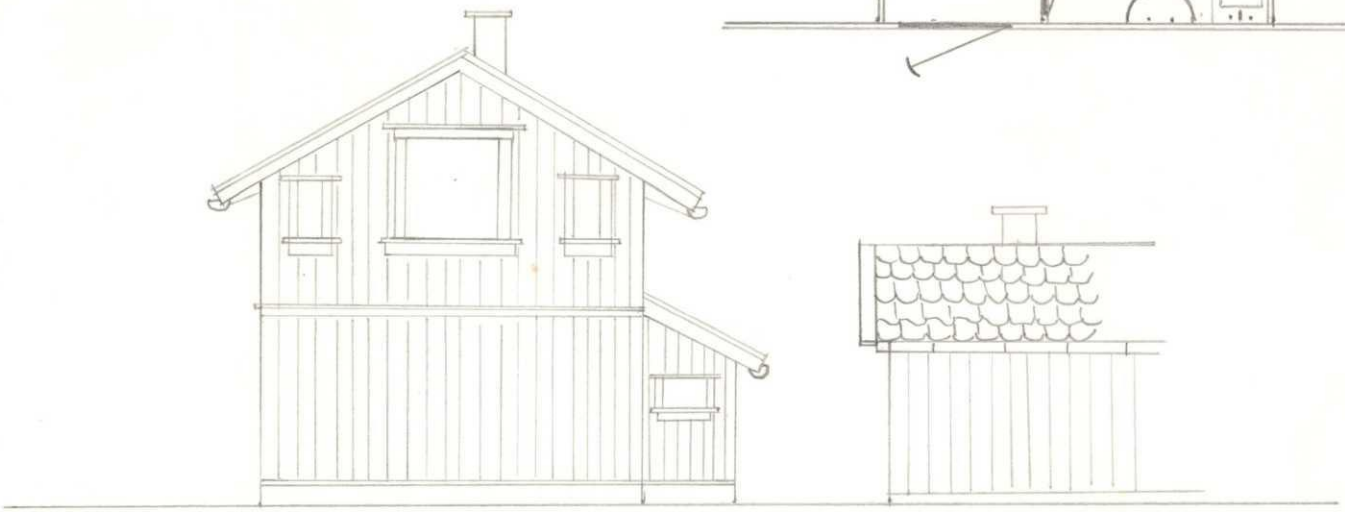
Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen
Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Bolig - Kirkebyveien 6, Fredrikstad kommune

Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 16.1.2026

SNIT:





TILBYGG AV BAD & VINDFANG:

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Ole Byrgersen,
Kirkeveien 6,
1620 GRESSVIK.

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
4/10-72.

Arbeidssted	Gnr. 50, bnr. 8, tomt nr. 39.
Arbeidets art	Tilbygg (W.C. og bad)
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Ole Byrgersen, Kirkeveien 6, Gressvik.
Byggemelder	" " "
Ansvarshavende	Håkensen og Lier.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Tilbygget er ferdig og tillates tatt i bruk.

Onsöy bygningsråd, den 8. november 1972.

Jakob Henriksen.
bygningssjef.

Oddvar Nilsen.
kontrollör.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Ole Byrgersen,
Kirkeveien 6,
1620 GRESSVIK.

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
4/10-72.

Arbeidssted	Gnr. 50, bnr. 8, tomt nr. 39.
Arbeidets art	Tilbygg (W.C. og bad)
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Ole Byrgersen, Kirkeveien 6, Gressvik.
Byggemelder	" " "
Ansvarshavende	Håkensen og Lier.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

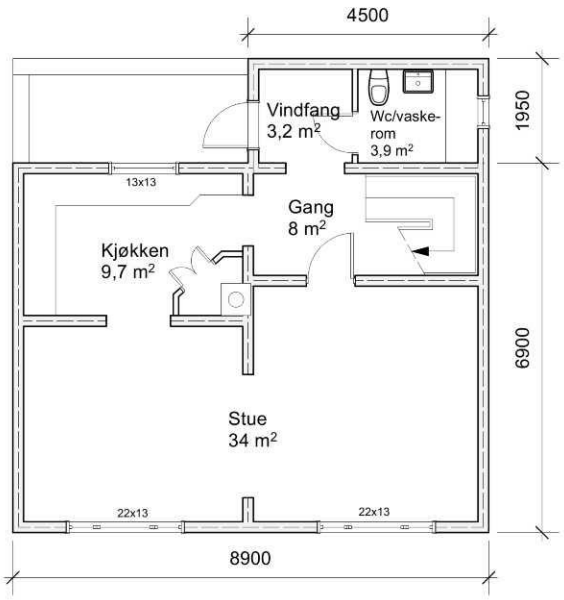
Merknader : Tilbygget er ferdig og tillates tatt i bruk.

~~Onsöy bygningsråd,~~ den ~~8. november 1972.~~

Jakob Henriksen.
bygningssjef.

Oddvar Nilsen.
kontrollör.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

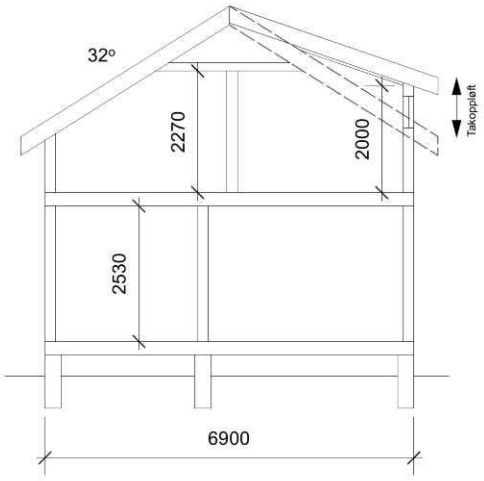


Plan 1. etasje

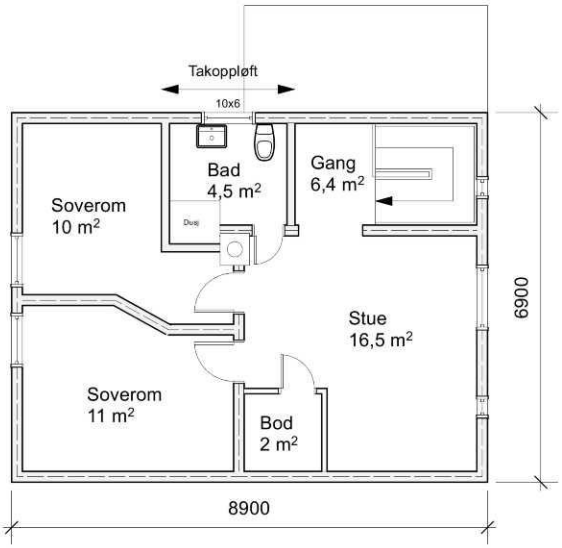
Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen
Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Bolig - Kirkebyveien 6, Fredrikstad kommune

Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 16.1.2026



Typisk snitt



Plan 2. etasje

Arkitekt og sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen
Tlf: 91 18 78 68 Epost: janpett@icloud.com

Bolig - Kirkebyveien 6, Fredrikstad kommune

Målestokk 1:100 (A4)	Dato: 16.1.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

SIVILINGENIØR JAN SIGURD PETTERSEN
Att.:Jan Sigurd Pettersen
Sundøyveien 212
8892 SUNDØYA

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80405	3	MDAN	50/8/39	21.04.2026

Rammetillatelse - Påbygg - Kirkebyveien 6 - Eiendom 50/8/39

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
512/26

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om:

- Påbygg

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 05.03.2026.

Søknaden gjelder
Det søkes om påbygg i form av takopplett.

Det er innsendt tegninger for anneks og garasje for å komplementere kommunens arkiv. Disse tegningene er ikke relevante for det omsøkte tiltaket og er ikke vurdert i denne saken.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du vurdert hvilke naboer eller gjenboere som blir berørt av tiltaket. Du har vurdert at naboene og gjenboerne i liten eller ingen grad berøres av tiltaket, og derfor har du ikke varslet dem om søknaden din.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Vurdering
Visuelle kvaliteter
Vi vurderer det slik at påbygget i seg selv er godt nok utformet og tilfredsstiller de krav som knyttes til visuelle kvaliteter på grunn av plasseringen og sammenhengen med omgivelsene, jfr. plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.



Fasade mot nord

SEFRAK
Huset er SEFRAK-registrert og på grunn av dette er søknaden vurdert i samråd med byantikvaren.

Byantikvaren har ikke innvendinger mot at det lages et takopplett bort fra gaten og inn mot egen hage. Ut fra tegningene ser det også ut som vinduer i gavl mot sør skal skiftes. I utgangspunktet skal det ikke være vinduspar i røstet/gavlene på disse husene. Om to vinduer likevel er nødvendig, oppfordrer Byantikvaren til å ta utgangspunkt i målene på vinduet i nabo mot sør sin gavl.

Vedtak
Din søknad om påbygg godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

3 Kirkebyveien 6 - situasjonskart
8 Bolig Kirkebyveien 6 - fasader
9 Bolig Kirkebyveien 6 - plan 2 etasje og snitt
10 Bolig Kirkebyveien 6 - plan 1 etasje

Krav til den videre prosessen
Krav til søknad om igangsettingstillatelse
Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2024. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - elektronisk - § 3-8-1 (26)	4450,00	1	4450,00
Tilbygg, påbygg eller underbygg - bolig og fritidsbebyggelse - BRA inntil 15 kvm - § 3-9-2a (25)	15300,00	1	15300,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet - § 3-11-1 (26)	1830,00	1	1830,00

Tillatelsens varighet
Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Caroline Marie Johansen
avdelingsleder byggesak

Magne Danielsen
saksbehandler byggesak

Kopi til eksterne mottakere:
Mona Rønning Kirkebyveien 6 1621 Gressvik

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Kirkebyveien 6, 1621 GRESSVIK.
- Gårdsnummer: 50, Bruksnummer: 8, og Festenummer: 39.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 21.3 1905 og er gjeldende i 200 år.

Spørsmål	Informasjon Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: 1 814,-
Neste regulering	Når: 2035
Hvordan reguleres festeavgiften?	KPI
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis
Utløp av festekontrakten	Dato: 3.mars 2105
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

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

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

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Kirkebyveien 6, 1621 GRESSVIK.
- Gårdsnummer: 50, Bruksnummer: 8, og Festenummer: 39.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 21.3 1905 og er gjeldende i 200 år.

Spørsmål	Informasjon Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: 1 814,-
Neste regulering	Når: 2035
Hvordan reguleres festeavgiften?	KPI
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis
Utløp av festekontrakten	Dato: 3.mars 2105
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

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

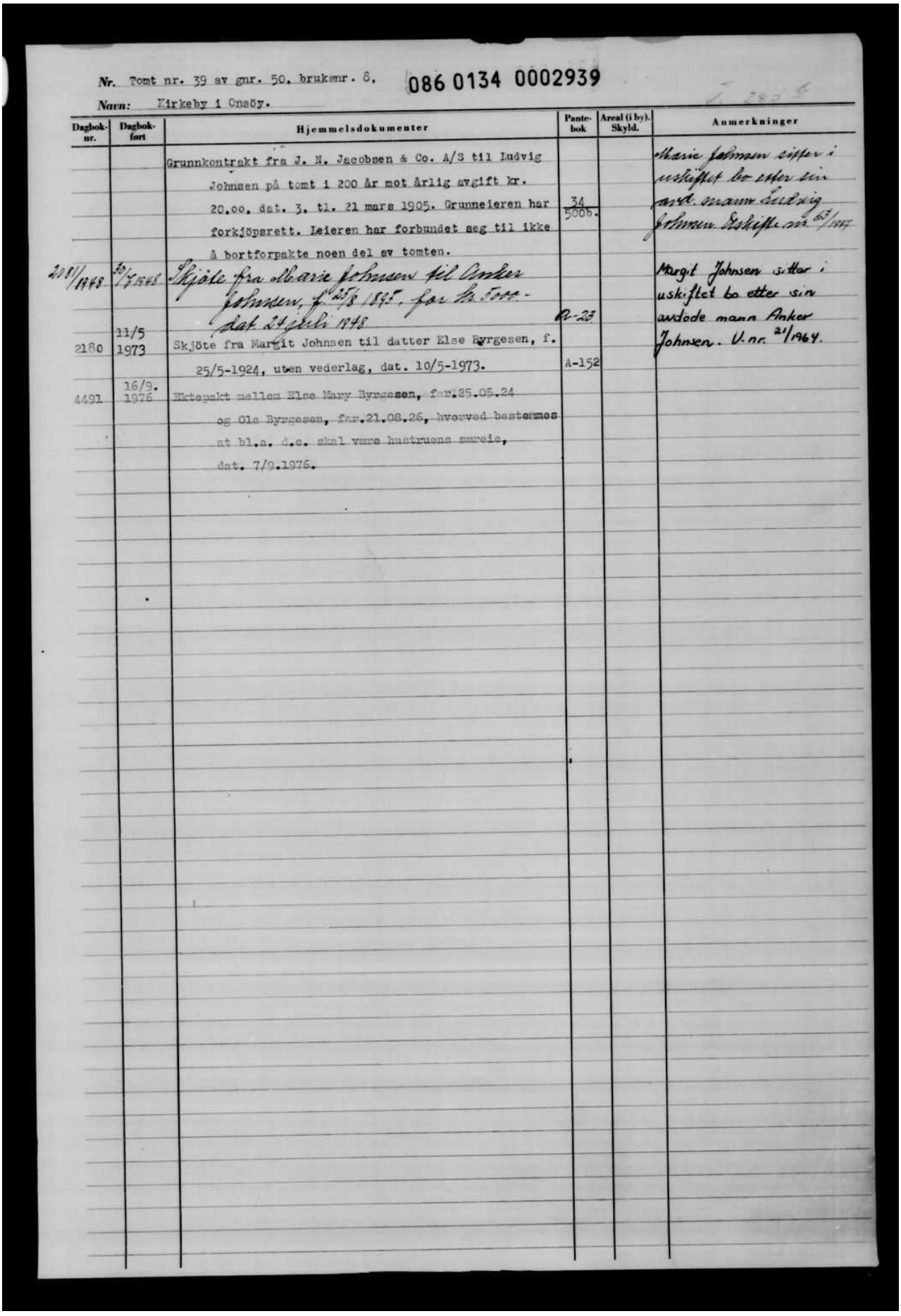
- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.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

Fredrikstad (3107), Gnr 50 / Bnr 8 / Fnr 39

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Østfold fylke, Onsøy, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Østfold fylke, Onsøy, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4



Nr. Tomt nr. 39 av gnr. 50. brukænr. 8. 086 0134 0002939

Navn: Kirkeby i Onsøy.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
		Grunnkontrakt fra J. M. Jacobsen & Co. A/S til Ludvig Johnsen på tomt i 200 år mot årlig avgift kr. 20.oo, dat. 3. tl. 21 mars 1905. Grunneieren har forkjøpsrett. Leieren har forbundet seg til ikke å bortforpakte noen del av tomten.	34 500b.		Marie Johnsen sitter i uskiftet bo etter sin avd. mann Ludvig Johnsen. Dskifte nr. 63/1947
2081/1948.	30/7 1948	Skjøte fra Marie Johnsen til Anker Johnsen, f. 25/8 1895. for kr 5000.- dat. 24 juli 1948	A-23		Margit Johnsen sitter i uskiftet bo etter sin avdøde mann Anker Johnsen. U. nr. 21/1964.
2180	11/5 1973	Skjøte fra Margit Johnsen til datter Else Byrgesen, f. 25/5-1924, uten vederlag, dat. 10/5-1973.	A-152		
4491	16/9. 1976	Ektepakt mellom Else Mary Byrgesen, fær.25.05.24 og Ole Byrgesen, fær.21.08.26, hvorved bestemmes at bl.a. d.e. skal være hustruens særeie, dat. 7/9.1976.			

Nr. Tomt nr. 39 av gnr. 50, bnr. 8. Kirkeby i Onsøy.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utsettelser og anm.
		Angående eldre heftelser henvises til gnr. 50, bnr. 8, Kirkeby. (A. reg. fol. 303b.)		Ingen pengeheftelser, forkjøpsretter eller beboelsesretter på hoved.eiet.
		Grunnkontrakt på tomten i 200 år mot årlig avgift kr. 20,00, dat. 3. tl. 21 mars 1905. Grunneieren har forkjøpsrett til husene. Leieren har å holde tomten innhegnet, likesom han har forbundet seg og senere eiere av husene til ikke å bortforpakte noen del av tomten. Byggeretten innskrenket.	34 300b.	
514 1941.	21/3-1941.	Obligasjon fra Ludvik Johnsen, f. 10/1- 1867, til Johs. Bjerknes for kr. 150.00, dat. 20. grunnbokført 22. mars 1941.	B.5.	Skjøt 26/3-1980, ll. § 28.
709/1944	28/4 1944	Obligasjon fra Ludvik Johnsen til Ågot Johnsen for kr. 500.- dat 25, grunnbokført 30 april 1944.	B-5.	Skjøt 26/3-1980, ll. § 28.
208/1945	30/4 1945	Livsvarig dødsbosett for Marie Johnsen, iflg. skjøte, dat. 24/4 1945	C-35	Dør. 19/11-1953
2115/1948	17/8 1948	Kartforretning, skjøte 4/8 1948.	C-84	
280	11/5 1972.	Selgeren Margit Johnsen forbeholdt livsvarig, vederlagsfri rett til å bebo eiendommen sammen med sin datters familie, ifl. skjøte.	A-152	Margit Johnsen døde 1/7.1974 ifl. dødsf.nr. 64/74 for Onsøy.
3527	12/8. 1974	Erklæring, hvorefter nuværende og senere eiere av gnr. 50, bnr. 65 gis tillatelse til å oppføre bygning på sin eiendom i en avstand av 3 meter fra felles gavnse, dat. 7/8. 1974.	A-160.	
2211	3/3 1980	Obligasjon kr. 20.000,- til Fredrikstad Sparebank.		Ll. 3316/84. 27/3

Dagb. nr. 3527 Eld.
Onsøy Sorenskriverembede
12 AUG. 1974

Erklæring

Undertegnede eier - leier av gr. nr. 50 br. nr. 8 tomt nr. 39 gir herved nuværende og senere eiere - leiere av gr. nr. 50 br. nr. 65 tomt nr. ..... tillatelse til å oppføre bygning på sin eiendom i en avstand av 3 m fra vår felles eiendomsgrense.

En senere oppførelse av bygning på min eiendom må etter bygningslovens § 70 være minst 8.0 m til denne bygning ellers må brannvegg oppføres.

Vitterlighetsvitner

Leif Olsen

Rita Olsen

Sted, Gressvik dato, 7/8-74

Else M. Byrgesen. Ole Byrgesen.

Nr. Tomt nr. 39 av gnr. 50. brukenr. 8. 086 0134 0002939

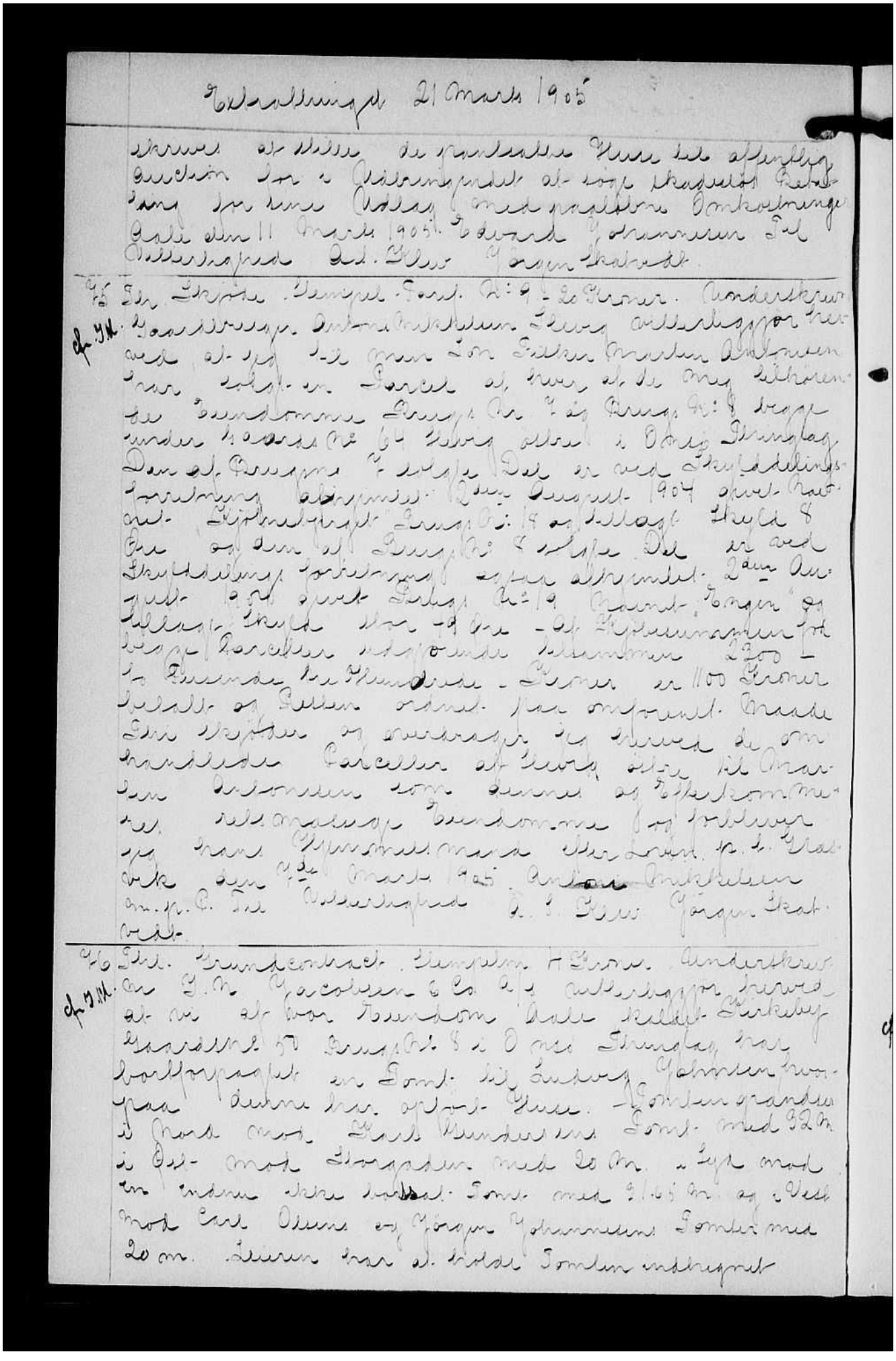
Navn: Kirkeby i Onsöy.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
		Grunnkontrakt fra J. N. Jacobsen & Co. A/S til Ludvig Johnsen på tomt i 200 år mot årlig avgift kr. 20.oo, dat. 3. tl. 21 mars 1905. Grunneieren har forkjöpsrett. Leieren har forbundet seg til ikke å bortforpakte noen del av tomten.	34 500b.		Maria Johnsen sitter i uskiftet bo etter sin avd. mann Ludvig Johnsen. Skiftet avh. 63/1947
2081/1948	30/7 1948	Skjöte fra Maria Johnsen til Anker Johnsen, f. 25/8 1895, for kr 5000.- dat 24 juli 1948	A-23		Margit Johnsen sitter i uskiftet bo etter sin avdode mann Anker Johnsen. U.nr. 21/1964.
2180	11/5 1973	Skjöte fra Margit Johnsen til datter Else Byrgesen, f. 25/5-1924, uten vederlag, dat. 10/5-1973.	A-152		
4491	16/9. 1976	Ektepakt mellem Else Mary Byrgesen, fnr.25.05.24 og Ole Byrgesen, fnr.21.08.26, hvorved bestemmes at bl.a. d.e. skal være hustruens særeie, dat. 7/9.1976.			

Nr. Tomt nr. 39 av gnr. 50, bnr. 8. Kirkeby i Onsøy.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pantebok	Forandringer, utslettelser og anm.
		Angående eldre heftelser henvises til gnr. 50, bnr. 8, Kirkeby. (A. reg. fol. 303b.)		Ingen pengeheftelser, forkjøpsretter eller bebyggelsesretter på hovedeiet.
		Grunnkontrakt på tomten i 200 år mot årlig avgift kr. 20.00, dat. 3. tl. 21 mars 1905. Grunneieren har forkjøpsrett til husene. Leieren har å holde tomten innhegnet, likesom han har forbundet seg og senere eiere av husene til ikke å bortforpakte noen del av tomten. Byggeretten innskrenket.	34 5006.	
514 1941.	21/3-1941.	Obligasjon fra Ludvik Johnsen, f. 10/1- 1867, til Johs. Bjerknæs for kr. 150.00, dat. 20. grunnbokført 22. mars 1941.		Slettet 24/5-1960, jf. § 28.
789/1941.	23/4 1941	Obligasjon fra Ludvik Johnsen til Ågot Johnsen for kr. [illegible] dat. 25. grunnbokført 30 april 1941.	B.5.	Slettet 24/3-1960, jf. § 28.
2081/1945	4/7 1941	Tinglysing bekreftet for Hanna Johnsen, ifht. skjøte, dat. 28/3 1945	C-23	Død. 10/11. 1953
2195/1948	17/8 1948	Kartforretning, sakn. 4/8 1948.	C-24	
280	11/5 1972.	Selgeren Margit Johnsen forbeholdt livsvarig, vederlagsfri rett til å bebo eiendommen sammen med sin datters familie, ifl. skjøte.	A-152	Margit Johnsen døde 1/7.1974 ifl. dødsf.nr. 64/74 for Onsøy.
3527	12/8. 1974	Erklæring, hvorefter nuværende og senere eiere av gnr. 50, bnr. 65 gis tillatelse til å oppføre bygning på sin eiendom i en avstand av 3 meter fra fellesgrense, dat. 7/8. 1974.	A-160	
2211	3/3 1980	Obligasjon kr. 20.000,- til Fredrikstad Sparebank.		Lb. 3316/84. 27/3

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: I 34, Sted: Tune sorenskriveri, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Med unntagelse av Tune
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080805051047.jpg



ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: I 34, Sted: Tune sorenskriveri, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Med unntagelse av Tune
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080805051047.jpg

Tidsbilag. den 21 Marts 1905.

Den avtalte Auktion begynder Kl. 2. m. hvor Kreaturer, Indbo, Vogne, Redskaber, Hø, Halm, Korn, Poteter, Gulerødder, Kjøkkenhave, Brændeved, Tømmer, Bord, Planker, Bygninger, Jern, Staldgjødsel, Sæd, Jord, Rettigheder, Gjæld, Fordringer, Forpagtninger, Kontrakter, Forsikringer, Penge, Sølvtøi, Guld, Klæder, Sengetøi, Lin, Uldtøi, Bøger, Papirer, Dokumenter, Skriftlige Beviser, Kvitteringer, Regnskaber, Skjøder, Pantebreve, Obligationer, Aktier, Andele, Interessentskaber, Kompagniskaber, Handelsbøger, Varelagre, Varer, Handelsvarer, Kolonialvarer, Manufakturvarer, Isenkramvarer, Bøsser, Geværer, Revolvere, Ammunition, Krudt, Blyhagl, Patroner, Kapsler, Tændhætter, Tændstikker, Lanterner, Lamper, Petroleum, Spiritus, Sprit, Vin, Øl, Cigarer, Tobak, Snus, Kaffe, Sukker, Te, Chokolade, Kakao, Sirup, Eddike, Sennep, Peber, Krydderier, Salt, Sæbe, Stearinlys, Voxlys, Talglys, Lysestager, Lysekroner, Lysearme, Lysepiber, Lysesakse, Lysetrækker, Lysesnuter, Lysesaks, Lysesnuffer, Lysebrikker, Lysebeholdere, Lysekopper, Lysekasser, Lysehylder, Lysebokser, Lysepakker, Lysepapir, Lysepose, Lysepakke, Lysepapirposer, Lysepapirpakker, Lysepapirkasser, Lysepapirhylder, Lysepapirbokser, Lysepapirpakker, Lysepapirposer

Nr. Tomt nr. 39 av gnr. 50. brukenr. 8. 086 0134 0002939

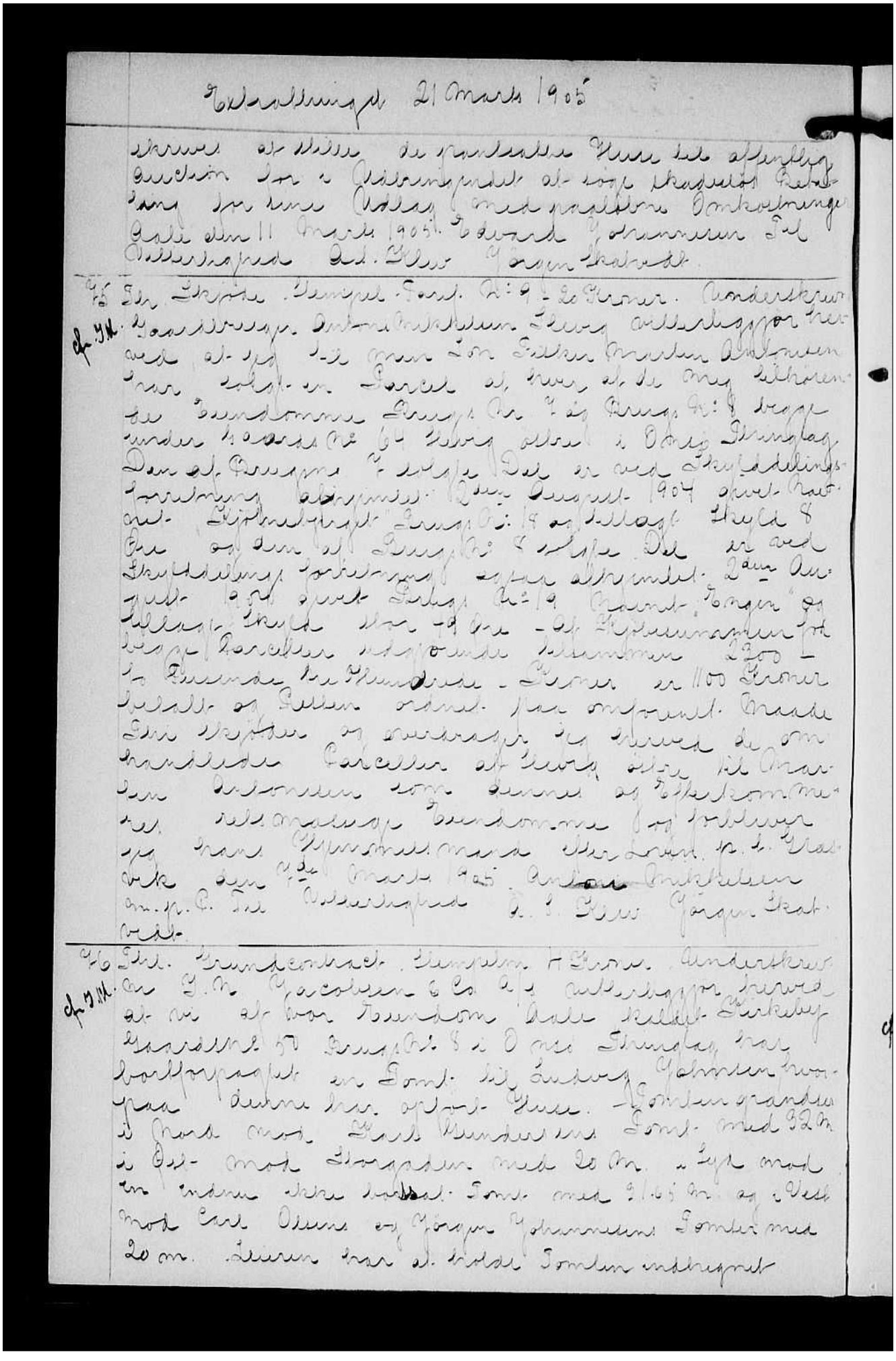
Navn: Kirkeby i Onsöy.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
		Grunnkontrakt fra J. N. Jacobsen & Co. A/S til Ludvig Johnsen på tomt i 200 år mot årlig avgift kr. 20.oo, dat. 3. tl. 21 mars 1905. Grunneieren har forkjöpsrett. Leieren har forbundet seg til ikke å bortforpakte noen del av tomten.	34 500b.		Maria Johnsen sitter i uskiftet bo etter sin avd. mann Ludvig Johnsen. Skiftet avh. 63/1947
2081/1948	30/7 1948	Skjöte fra Maria Johnsen til Anker Johnsen, f. 25/8 1895, for kr 5000.- dat 24 juli 1948	A-23		Margit Johnsen sitter i uskiftet bo etter sin avdode mann Anker Johnsen. U.nr. 21/1964.
2180	11/5 1973	Skjöte fra Margit Johnsen til datter Else Byrgesen, f. 25/5-1924, uten vederlag, dat. 10/5-1973.	A-152		
4491	16/9. 1976	Ektepakt mellem Else Mary Byrgesen, fnr.25.05.24 og Ole Byrgesen, fnr.21.08.26, hvorved bestemmes at bl.a. d.e. skal være hustruens særeie, dat. 7/9.1976.			

Nr. Tomt nr. 39 av gnr. 50, bnr. 8. Kirkeby i Onsøy.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pantebok	Forandringer, utslettelser og anm.
		Angående eldre heftelser henvises til gnr. 50, bnr. 8, Kirkeby. (A. reg. fol. 303b.)		Ingen pengeheftelser, forkjøpsretter eller bebyggelsesretter på hovedeiet.
		Grunnkontrakt på tomten i 200 år mot årlig avgift kr. 20.00, dat. 3. tl. 21 mars 1905. Grunneieren har forkjøpsrett til husene. Leieren har å holde tomten innhegnet, likesom han har forbundet seg og senere eiere av husene til ikke å bortforpakte noen del av tomten. Byggeretten innskrenket.	34 5006.	
514 1941.	21/3-1941.	Obligasjon fra Ludvik Johnsen, f. 10/1- 1867, til Johs. Bjerknæs for kr. 150.00, dat. 20. grunnbokført 22. mars 1941.		Slettet 24/5-1960, jf. § 28.
789/1941.	23/4 1941	Obligasjon fra Ludvik Johnsen til Ågot Johnsen for kr. [illegible] dat. 25. grunnbokført 30 april 1941.	B.5.	Slettet 24/3-1960, jf. § 28.
2081/1945	4/7 1941	Tinglysing bekreftet for Hanna Johnsen, ifht. skjøte, dat. 28/3 1945	C-23	Død. 10/11. 1953
2195/1948	17/8 1948	Kartforretning, sakn. 4/8 1948.	C-24	
280	11/5 1972.	Selgeren Margit Johnsen forbeholdt livsvarig, vederlagsfri rett til å bebo eiendommen sammen med sin datters familie, ifl. skjøte.	A-152	Margit Johnsen døde 1/7.1974 ifl. dødsf.nr. 64/74 for Onsøy.
3527	12/8. 1974	Erklæring, hvorefter nuværende og senere eiere av gnr. 50, bnr. 65 gis tillatelse til å oppføre bygning på sin eiendom i en avstand av 3 meter fra fellesgrense, dat. 7/8. 1974.	A-160	
2211	3/3 1980	Obligasjon kr. 20.000,- til Fredrikstad Sparebank.		Lb. 3316/84. 27/3

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: I 34, Sted: Tune sorenskriveri, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Med unntagelse av Tune
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080805051047.jpg



ARKIVVERKET DIGITALARKIVET
Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: I 34, Sted: Tune sorenskriveri, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Med unntagelse av Tune
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080805051047.jpg

Tidsbilag. den 21 Marts 1905.

Den avtalte Auktion begynder Kl. 2. m. hvor Kreaturer, Indbo, Vogne, Redskaber, Hø, Halm, Korn, Poteter, Gulerødder, Kjøkkenhave, Brændeved, Tømmer, Bord, Planker, Bygninger, Jern, Staldgjødsel, Sæd, Jord, Rettigheder, Gjæld, Fordringer, Forpagtninger, Kontrakter, Forsikringer, Penge, Sølvtøi, Guld, Klæder, Sengetøi, Lin, Uldtøi, Bøger, Papirer, Dokumenter, Skriftlige Beviser, Kvitteringer, Regnskaber, Skjøder, Pantebreve, Obligationer, Aktier, Andele, Interessentskaber, Kompagniskaber, Handelsbøger, Varelagre, Varer, Handelsvarer, Kolonialvarer, Manufakturvarer, Isenkramvarer, Bøsser, Geværer, Revolvere, Ammunition, Krudt, Blyhagl, Patroner, Kapsler, Tændhætter, Tændstikker, Lanterner, Lamper, Petroleum, Spiritus, Sprit, Vin, Øl, Cigarer, Tobak, Snus, Kaffe, Sukker, Te, Chokolade, Kakao, Sirup, Eddike, Sennep, Peber, Krydderier, Salt, Sæbe, Stearinlys, Voxlys, Talglys, Lysestager, Lysekroner, Lysearme, Lysepiber, Lysesakse, Lysekopper, Lysetrækkere, Lysesnuter, Lysesaks, Lysepudser, Lysebeholdere, Lysekasser, Lysepakker, Lysepapir, Lysepapp, Lysepapirposer, Lysepapirkasser, Lysepapirbeholdere, Lysepapirpakker, Lysepapirsposer, Lysepapirskasser, Lysepapirsbeholdere, Lysepapirsp

Ordre: **97068**

Eiendom: **3107-50/8/39**
Kirkebyveien 6
1621 Gressvik

K31070009 Pålegg vedrørende Septik/avløp - offentlig anlegg

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 19.08.2026 16:30:

Levert til kunde

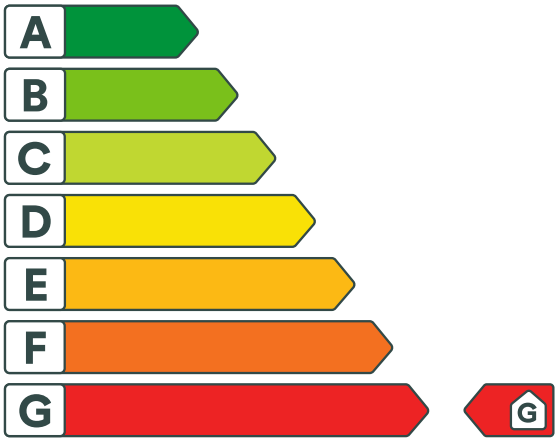
Ingen info om Pålegg vedrørende Septik/avløp - offentlig anlegg tilgjengelig på eiendommen.

enova

Energiattest



Adresse **Kirkebyveien 6, 1621 GRESSVIK**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347329**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147946961**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **432,39**

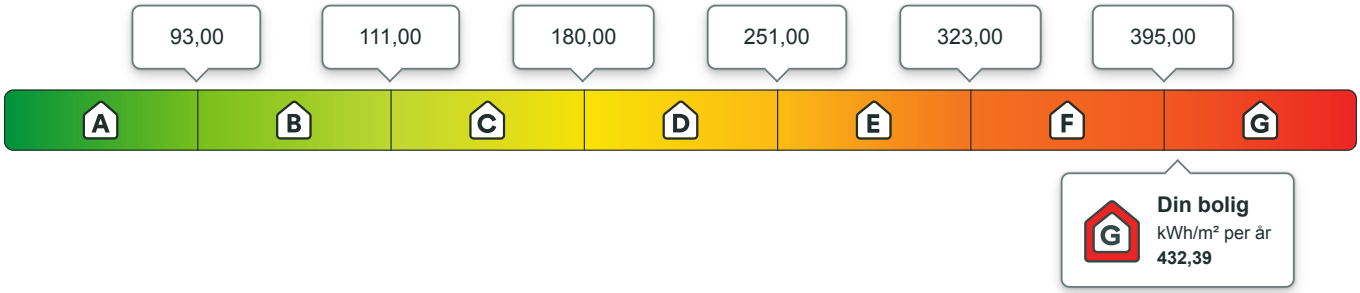
Kirkebyveien 6, 1621 GRESSVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
42 505,43	**425,05**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kirkebyveien 6, 1621 GRESSVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kirkebyveien 6, 1621 GRESSVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: 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 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Kirkebyveien 6

Nabolaget Gressvik søndre/Åle - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	8 min 4.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	10 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gressvik Torg	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkelundsveien Haugeveien Linje 115	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 5.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Gressvik barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Skala barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km
Bamseby barnehage (0-5 år) 81 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gressvik	6 min
Rema 1000 Gressvik	11 min

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	10 min
Apotek 1 Gressvik	8 min
Væstertorvet Vinmonopol	10 min

SPORT

Gresvik ungdomsskole	6 min
Onsøy tennis	11 min
Pluss Onsøy Squash & Treningssente...	13 min
Trimeriet Fredrikstad	5 min

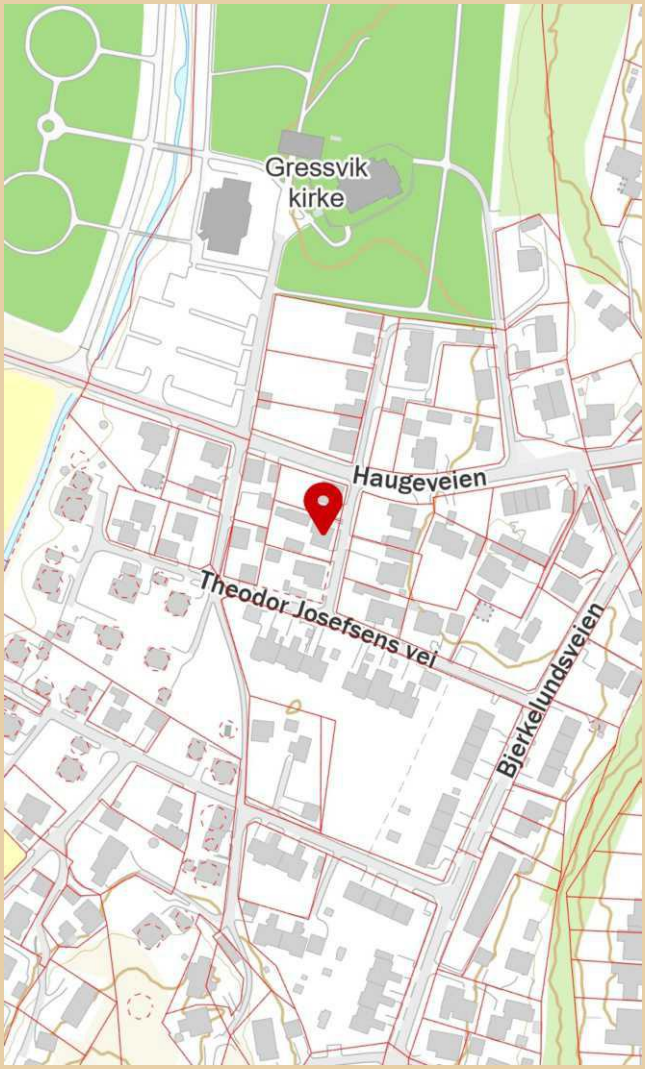
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Gateparkering
Lett 77/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:
Kirkebyveien 6, 1621 Gressvik
Gnr. 50, Bnr. 8, Fnr. 39, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260213

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Ingeborg Holten Hjemdal

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 988 80 736

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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