NORDVIK

Møklegårdsløkka 4

4 soverom | 272 kvm | Enebolig



Velkommen til

Møklegård

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
42	Kontaktinfo
43	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026









Nøkkelinformasjon

Rikholdig familiebolig i landlig idyll. Stor, solrik tomt. Nær sjø, marinaer og populære badesteder.

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**151 130,-**
Totalpris	**6 141 130,-**
BRA-i	**272 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Møklegårdsløkka 4 ligger 12 min med bil sørvest for Fredrikstad sentrum, syd for Vesterelvens munning — nesten ute i havgapet. Veien ender i Øyenkilens marinaer og sjøliv. Like ved finnes populære strender og nydelige turmuligheter. Butikker, skole og barnehage ligger i grei avstand, med gode sykkelveier og bussforbindelse. Den åpne tomten på 1,9 mål har et enormt potensiale for grønn utfoldelse og rommer både dobbeltgarasje og uthus.

Det brunmalte, velholdte huset fra 1988 har en solrik, 78 kvm stor terrasse og en fullinnredet underetasje fra 2018. Boligens store, fine rom er behagelige og har en spennende fargeholdning. Kjøkkenet ble skiftet i 2018, og det skinner. Med sitt store antall soverom og hobbyrom er dette en perfekt familiebolig for den som elsker sjø, natur og hageprosjekter

Planløsning

BRA-i
272 kvm





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

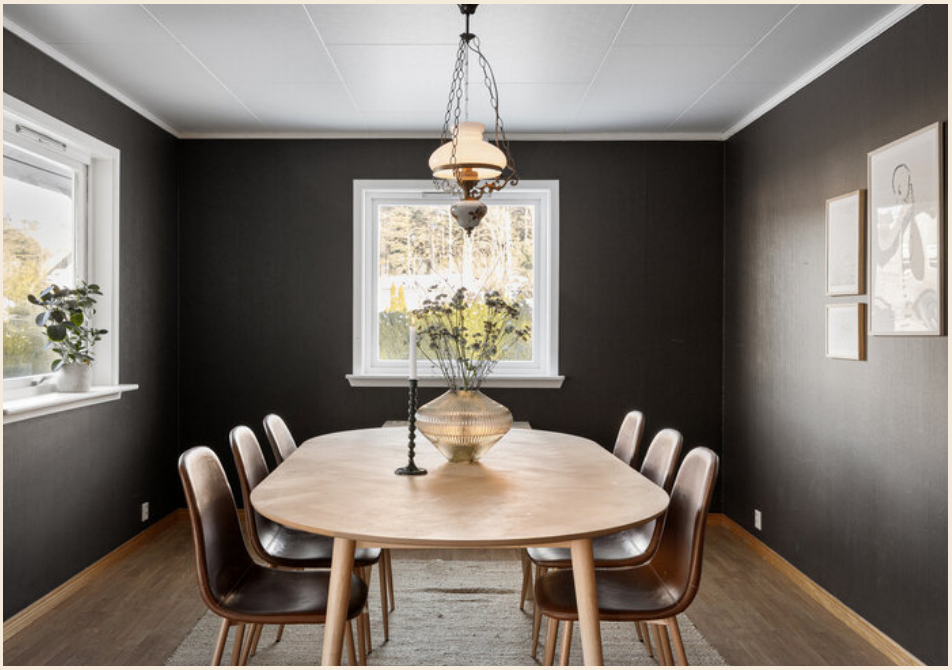

























GAVEN
























4















1760936693264





1760936693264



VASKEROM (kjeller)







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0272/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK
Gnr 62, bnr 510 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Anders Myrvoll Johansen
Saga-Marte Nesteby Korsmo

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 272 kvm
BRA-e: 70 kvm
Totalt BRA: 342 kvm
TBA: 72 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 132 kvm. 3 hobbyrom, bad, vaskerom, wc, bod med sluk, 2 boder, gang
Total BRA: 132 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Stue/spisestue, kjøkken, 4 soverom, bad gang, entré
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 72 kvm. Terrasse

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

Enkelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm.
Total BRA: 27 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2.40 meter
-Takhøyden i kjeller er fra 2.26 meter til 2.28 meter
-Takhøyde bad 1.etg er 2.34 meter

Innhold
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Flislagt bad. Malt tapet slettmalt
Tak: Tak-ess, slettmalt og mdf-panel
Gulv: Flislagt bad. Laminat

KJELLER
Vegger: Flislagt bad, slettmalt, trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Laminat. Gulvbelegg vaskerom, bad og bod

Standard
Man lar seg lett imponere av entreen. En flott fargeholdning og knallfint integrerte garderobeløsninger på begge sider gir en både spennende og behagelig inngang til boligen. Du går inn i en gang. Stuen ligger rett frem, kjøkkenet til høyre, soverom og bad til venstre og et trapperom leder ned i underetasjen. Planløsningen oppleves som svært god.

Stuerommet en en deilig stor flate med fine gulv og harmoniske veggflater — i dagligstuen lyst og svalt, men spisestueavdelingen er brunsort og stemningsfull, perfekt til sammenkomster og sene middager, og plassert slik at peisovnen kan spre dansende varmt lys over rommets vegger. Resten av varmen kommer fra en varmepumpe fra 2016. Vinduene slipper lys inn fra alle kanter, og dagligstuen har fordelen av et karnapp som gir en lyskupeleffekten. Herfra leder døren ut på terrassen, som med sin størrelse kommer til å bli en viktig og velbrukt flate.

Det lekre kjøkkenet ble pusset opp i 2018 med innredning fra danske Aubo. Hvite profilerte fronter og sorte grep. Grå benkplate og grå vegger. Rader av downlights i det hvite taket sørger for en jevn belysning. Dette velutstyrte rommet er en drøm å lage mat i. Ved vinduet finnes det plass til et lite frokostbord. Fire soverom i første etasje, alle praktisk tilknyttet samme gang som badeværelset. Hovedsoverommet har dessuten glassdør ut til terrassen. De fire soverommene har hver sin fargeidentitet, sterkt og stemningsfullt, og de har gode garderobeløsninger. Badet er pusset opp etter byggeår, muligens tidlig på 2000-tallet. Det er hvitfliset med en brystningsbord og mønstret grått gulv. Her finnes både dusjkabinett og bidét — et tidløst og behagelig rom.

Det meste av kjelleren ble innredet i 2018. Her finner du nyttige rom, som det enorme vaskerommet, badet, wc og boder. Du finner to soverom her, i spreke farger. Men aller mest populært er nok det dunkle nattklubbaktige hobbyrommet, utstyrt med biljardbord og peis. Her og på badet fins det varmekabler i gulvene, og ute i midtgangen henger en varmepumpe fra 2013.

Dette er virkelig en velutstyrt og spennende familiebolig.

Parkering
Parkering på egen eiendom og i garasjer.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:
-Nytt kjøkken i 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførende.
-Ny terrasse i 2018. Det er ikke fremlagt byggmeldte tegninger av ny terrasse.
-Grunnet vannlekkasje etter tilbakeslag i kjeller er store deler av innredning i kjeller nytt fra 2018. Det foreligger ingen dokumentasjon på rørarbeider eller el-arbeider. 2018

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
-spm.31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Murt inn under trappen.

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

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE BOLIG
Støpt gulv i kjeller med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt. Etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig
grunnmursplast frem til terrasse. Takvann ledet til utkast. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen. Vinduer fra byggeår, noe nyere isolert ytterdør, men av ukjent alder.

Saltakkonstruksjon oppført med w-takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutak-plater, opplekting og takstein av betong,
renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang. Loftet er delvis gangbart, men
med noe begrenset tilgang. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot og veggventiler i gavlvegger.

Boligen har en terrasse mot inngangsparti på 3.7 kvm og en terrasse mot stue på 28.4 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrasser er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassebord på overside med rekkverk i

spileformat. Terrasse mot inngangsparti har takoverbygg tekket med takstein av betong.

BYGGEMÅTE GARASJE/ UTHUS
-Bindingsverk av treverk på støpt såle med ringmur av leca. Takkonstruksjon av saltak tekket med takstein av betong. Vegger er kledd med stående malt trepanel
Innhold:
-Garasje 1 har biloppstillingsplass for 2 biler med elektrisk garasjeport og tilkomst via boddør
-Garasje 2 har biloppstillingsplass for 1 bil med manuell garasjeport og tilkomst via boddør
Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

BYGGNINGSDELER BOLIG
Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Det bemerkes noe avflasset maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må forventes. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist rundt hele huset. Manglende topplist ved terrassetrapp kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon
-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen.

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

2.1 Yttervegger
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Ytterkledning bærer preg av alder med noe etterslepet vedlikehold. Det observeres tørkesprekker i nedre del av kledningen enkelte steder. Det må kunne forventes vedlikehold og lokale reparasjoner i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid.
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. Beslag har heller ingen oppkant i endene som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. På tømmermanskledning er omrammingen rundt vinduer en del av kledningen. Enkelte kledingsbord rundt vinduer er fuktskadet som følge av manglende spalte mot vannbrett og det må forvendes enkelte lokale utskiftninger. Det anbefales å etablere en spalte på 6 mm mellom vannbrett og omrammingsbord.

3.1 Vinduer og ytterdører
-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon.
-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Enkelte vannbrett på vinduer i kjeller har lite fall for bortledning av vann. Beslagene mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon.
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein.
-Undertak og tekkingen er fra byggeår, hvor forventet levetiden er forbigått. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes.
-Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Rekkverkshøyde måles til 90 cm over gulv og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
-Det bemerkes en del avflasset maling på rekkverk og dannelse av grønske på terrassegulv. Vedlikehold må forventes. Flassing skyldes ofte at treverket er fuktig og malingen ikke får heft/feste.

7.1.1 Bad 1.Etg Overflate vegger og himling
-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming.
-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner under servant. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader.
-Stedvis misfarging i fuger mellom flis og i mykfug mot gulv. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug.
-Fuktmerker i takess rundt avtrekksventil som følge av kondens fra uisolert avløpsrør på loft.
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger.

7.1.3 Bad 1.Etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen.
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet.
2.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette. Vurderes i pkt 10.5.
-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming.

7.2.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

7.3.1 Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger.

7.3.3 Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg/vanninntaksrør. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant.
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover.

8.1 Kjøkken Kjøkken
-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2018.

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

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur.
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg på hobbyrom/bar, ble det målt en fuktverdi på 17.5% Dette er en høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens. Måleverdi anses som risiko og kan ses i sammenheng med pkt 1.1 og evt manglende fuktsikring mot grunn. Dette kan ikke bekreftes uten destruktive inngrep.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen utførende.
-Varierende alder og materiale på vannrør. Noe eldre kobberrør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner.

10.5 Ventilasjon
-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha

mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima.
-Det er ikke etablert tilluft til bad i kjeller. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.

Bygningsdeler som har fått TG3:
5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert. Det registreres isdannelse og kondensvann på avløpsrør. Kondens har rent ned i isolasjon og frosset til is. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens. Det er synlig oppsvulmling i tak-essplate rundt avtrekksventil på bad som ser ut til å være i sammenheng med kondensdannelse fra loft. TG3 blir satt på bakgrunn nevnte forhold.

Prisestimatet er beregnet for isolering av avløpsrør gjennom loft samt riv og ny tak-ess himling på bad med tilhørende arbeider. Det kan ikke utelukkes at luftehatt over tak er utett, og det kan være ytterligere skader som ikke kan avdekkes uten å gjøre demonterende tilltak. Det anbefales nærmere kontrollert av fagkyndig personellUtbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.2 Bad 1.Etg Overflate gulv
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ingen oppkant på membran på terskel. En vannlekkasje vil ikke kunne begrenses til våtrom og vil påføre vannskader på konstruksjon og materialer utenfor våtrom. Det må etableres membran med oppkant på terskel på 25 mm for å begrense risiko for vannskader utenfor våtrom ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjon,

TG3 settes på grunnlag av at våtrommet ikke er bygd med oppbrett av gulvbelegg på terskel. Det måles i tillegg ikke ledefall mot sluk. En lekkasje fra vanninstallasjon vil påføre vannskader på konstruksjon og materialer utenfor våtrommet. Prisestimatet er beregnet for etablering av tilfredsstillende fallforhold mot sluk, ny membran og nye gulvfliser. Det tas også høyde for rør- og el-arbeider. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.2 Bad kjeller Overflate gulv
-Rommet er uten sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann først samles mot yttervegg. Da det ikke er etablert sluk i våtrom vil vann etterhvert flyte over terskel og påføre tilstøtende konstruksjoner og materiell vannskader. Vann fra tapping av badekar ledes til naborommet med sluk.
-TG3 settes på grunnlag av at våtrommet ikke er bygd med sluk. En lekkasje fra vanninstallasjon vil renne over terskel og påføre vannskader på konstruksjon og materialer utenfor våtrommet. Prisestimatet er beregnet for etablering av tilfredsstillende fallforhold mot sluk, etablering av sluk, nytt gulvbelegg og nye våtromsplater. Det tas også høyde for rør- og el-arbeider. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

10.4 Varmesentraler
-TG-3 settes på bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon som kan bekrefte tilstand på oljetanken. Dokumentasjonen sikrer at oljetanken ikke utgjør en fremtidig trussel mot miljø og grunnvann. Dokumentasjon må innhentes og eventuelle økte kostnader må kunne påregnes dersom tank må fjernes/saneres. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Ingen.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Gjelder bad, kjøkken og oppgraderinger i gang. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Rekkverkshøyde måles til 90 cm over gulv på begge terrasser, og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Det anbefales å etablere rekkverkshøyde på 100 cm over gulv for å tilfredstille dagens krav til høyde på rekkverk, samt begrense faren for fallulykker
-Innvendig trapp ned til kjeller mangler rekkverk på begge sider. Det anbefales å etablere rekkverk med høyde på 90 cm over trapp for å tilfredstille dagens krav til høyde på rekkverk, samt begrense faren for fallulykker
-Det er en olje/parafintank på tomten som er støpt ned under inngangstrapp med tilkomst via luke i vaskerom. Det registreres lukt av parafin i vaskeromet. Det er ikke kjent om oljetank er rengjort og innmeldt etter krav fra

kommunen eller om det foreligger krav eller pålegg fra kommune
-Fremviste plantegninger samsvarer ikke med dagens bruk.

KJELLER: Det er tettet igjen døråpning/ytterdør i kjellermur og rivd en del av en langsgående bærevegg av mur mot gang. Det er bygd lettvegg på tvers i gang for å etablert nytt hobbyrom. Det ser ikke ut til at det er lagt inn bæring i kjeller mot etasjeskille for å erstatte bæringen av tidligere langsgående vegg. Nyere lettvegg på tvers erstatter ikke bæring av langsgående vegg. Endring av bærekonstruksjon regnes som et søknadspliktig tiltak som krever godkjenning
fra kommunen og involvering av ansvarlige foretak, ettersom dette anses som en vesentlig endring. Det er bygd en bod/terrarium mellom gang og nytt hobbyrom. Badstu er bygd om til våtrom uten sluk, hvor det er etablert avløpsrør fra badekar gjennom vegg til rom med sluk. Endring av badstue til våtrom kan være søknadspliktig
tiltak og bør undersøkes nærmere med kommunen.

1.ETG. Eksisterende vindfang, garderobe og kott er bygd om til en større entré. Dette er ingen bruksendring som utløser
krav til søknad om endring

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
OPPVARMING:
1.Etasje
-Varmepumpe
-Gulvvarme på bad
-Vedovn

Kjeller
-Gulvvarme på hobbyrom
-Panelovn på vaskerom og wc
-Varmepumpe
-Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger oppgir et årsforbruk på ca. 21.600 kWh (NB: det er oppgitt feil kwh i energiattesten).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 772,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Branntilsyn, Renovasjon, Vann og Avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring ca 21.000 kr pr/ år.
- Kabel-tv/internett/alarm: selger er per nå ikke tilknyttet dette og dermed ingen kostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 9 612,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra

eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 202 473,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 809 890,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 35871419

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 963 kvm (Eiertomt)
Dette er en sjarmerende familiebolig, med en svært sjarmerende, landlig beliggenhet. Den pene, brunbeisede eneboligen fra 1988 ligger i midten av en stor, fin gressplen, en husrekke bak Vikaneveien. Bakenfor nabohuset reiser skogen seg og fortsetter ca 900 meter inntil du når sjøen.

Etter en åpen, gruset innkjørsel møter du først dobbeltgarasjen. Garasjen har samme utforming som boligen, tidstypisk og skikkelig. Inngangspartiet har trapp, platå og skråtak. Dette gir et halvåpent vindfang og en trivelig adkomst. Boligen består av en førsteetasje og en fullstendig innredet underetasje. Vi går rundt boligen, og ser at den er velholdt. På nordsiden løfter utvidelsen av stuen taket og lager et lunt hjørne for den 72 kvm store terrassen som vender mot nord og vest. Terrassen ble bygget i 2018 og har en størrelse og plassering som burde garantere sole hele dagen og hele kvelden, og du får god anledning til å nyte den landlige idyllen.

Tomten måler hele 1,9 mål. Bortsett fra et par frukttrær, noen busker og noe rhododendron, domineres hagen av åpen gressplen, Her kan man imidlertid boltre seg i spennende prosjekter — f.eks. realisere gartnerdrømmen, sette opp drivhus og lage grønnsakshage. Til hageutstyr finnes en stor bod utformet som garasje, der du kan oppbevare en traktorklipper hvis plenen blir for stor for en vanlig klipper.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Møklegårdsløkka 4 ligger ca. 12 min med bil sørvest for Fredrikstad sentrum, sør for Vesterelvens munning. Du passerer tettstedet Gressvik. Etter sletter og åkerland, trer skjærgårdens landskap frem med svaberg, spredt skog og sjøluft, og du vet du nærmer deg sjøen.

Dette er et grenseland for helårsboliger og ferieboliger, for et hverdagsliv her er uproblematisk, men populære sommerdestinasjoner ligger også like ved. Møklegårdsløkka i et trivelig, lite nabolag i knutepunktet der veiene til Gressvik, Hankø, Øyenkilen og områdets mest populære badeplasser møtes. En sykkeltur langs den brede sykkelveien tar deg til populære Øyenkilen der du finner flere marinaer og yrende båtliv. I tillegg ligger det en skjult perle: kritikerroste St. Peter`s restaurant som spesialiserer seg på moderne skandinavisk kjøkken. Den må besøkes! Nærmeste strand, Stensvikstranda, venter ca. 1,2 km unna, mens byens kanskje mest populære badeplass, Foten, ligger 2,6 km unna. Folk kjører dit fra både Sarpsborg og Fredrikstad, og du sykler dit på noen minutter. Det finnes muligheter for båtplass i Stenviken og Øyenkilen. Med fritidsbåt får du fullt utbytte av skjærgården, for dette er et nydelig utgangspunkt for utflukter til Hvaler, Strømtangen fyr og Hankø.

Her er det trygt og godt å bo. I hverdagen går barna på Slevik skole og Slevik barnehage 2,5 km unna. Handleturene gjøres enkelt unna på Vestkilen 3,9 km unna, der du finner søndagsåpne butikker. Vil du ha takeaway eller kjøpe noe godt hos bakeren, drar du inn til Gressvik sentrum. Der finner du det meste. Bussen til sentrum går jevnlig.
For alt annet, som store kulturopplevelser, fotballstadion, bryggepromenade og liknende, drar du inn til sentrum. Fra Gressvik går det gratisfergene både dit, til Isegran og Gamlebyen.

Ved siden av å være et utmerket utgangspunkt for å komme seg hit og dit, ligger boligen i et trivelig, stille og landlig nabolag omgitt av natur.

Bebyggelse
Frittliggende enebolig med dobbelgarasje og enkelgarasje.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Møklegård, kun et par minutters gange fra boligen. Herfra går busslinje 115 med forbindelse mot Gressvik og Fredrikstad sentrum. Fredrikstad stasjon ligger ca. 16 minutter unna med bil og gir togforbindelser videre mot Oslo og Gardermoen.

Skoler og barnehager
Nærområdet har flere barnehager innen kort kjøreavstand, blant annet Slevik barnehage, Preg barnehager Rødsdalen og Kilen barnehage. For barneskoletrinnet ligger både Slevik skole og Rød skole like i nærheten. Elever på ungdomstrinnet sogner primært til Gressvik ungdomsskole, og det finnes også alternative ungdomsskoletilbud i området. Området byr på gode fritidsmuligheter med ballplass, innendørs innebandybane og treningssentre, samt flotte turområder

med skog og kystlandskap.
Eiendommen ligger i skolekretsen til Slevik skole (1.-7. trinn). For ungdomstrinnet er Gressvik ungdomsskole nærmeste alternativ. Det finnes også andre skoletilbud i kommunen, som Wang Ung og Kvernhuset ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.juni 1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1.Overløp fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereder føres til golv.
2.Luke til tankrom skal være utført som min .B 30.
3.Noe puss og innredningsarbeid i kjeller gjenstår.

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

-Det foreligger godkjente byggmeldte tegninger for garasje på bakside av bolig datert den 26.01.1994
-Det foreligger tegninger av garasje med dobbel port. Disse er ikke stemplet med kommunens godkjenning og det er ukjent om dette er byggemeldt. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare om det er gitt tillatelse for oppføring av garasje.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, vedtatt 15.06.2023. Området er i kommuneplanen avsatt til LNF-områder (landbruk-, natur- og friluftsområder) med følgende formål:

5100 - LNF med tiltak for stedbunden næring

5200 - LNF med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Det foreligger ingen egen reguleringsplan for eiendommen per matrikkelrapportens dato. Planstatus er hentet fra kommunens digitale planregister, og opplysningene kan inneholde mindre avvik. Det er det stemplede, analoge plandokumentet som gjelder ved eventuell juridisk tolkning.

NABOGRENSER
Eiendommen grenser til Møklegårdsløkka 2, som er avsatt til næring (butikk/ handel). Tidligere Kiwi-butikk, nå brukt til blant annet lager.

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

3107/62/510:
02.09.1987 - Dokumentnr: 9197 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:62 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1207484 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:62 Bnr:510

04.05.2023 - Dokumentnr: 458152 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:4
Vederlag: NOK 80 000
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2024 - Dokumentnr: 714484 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:62 Bnr:510

07.09.1987 - Dokumentnr: 9369 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:688
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1987 - Dokumentnr: 12212 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:46
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:432 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:62 Bnr:432 Snr:2
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Soverom og entre på sørøst vegg har 10 mm fall på under 2 meter fra delevegg til yttervegg.
-Planavvik målt med laser på gulv i kjeller viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre
strekker der måling kunne utføres

GULV:
-Noe ekstra slitasje på laminatgulv i 1. etg stue og entré sannsynligvis som resultat etter vasking med for mye fuktighet. Gulv entré som
følge av at laminatgulv ikke er egnet materiale for bruk i entré.

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

ANNET:
-Wc-rom i kjeller med veggpanel, trepanel i himling og gulvbelegg. Rommet er utstyrt med speilskap, servantskap og gulvmontert toalett og lufteluke i vegg.
-Det er synlig dagslys gjennom yttervegg i kjeller/hobbyrom i gjennnomføring av varmepumpe. Dette gir risiko for kondensdannelse og vanninntregning som kan påføre skader på konstruksjon og materialer. Det anbefales å tette tilstrekkelig for å begrense risiko.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 880,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Fotograf (Interiør, eksteriør, drone) kr. 7 500,-
Utlegg boligstyling/klargjøring foto kr. 6 250,-

Samlet skal selger betale kr. 150 820,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mars 2026

Megler
Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 99770744

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

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

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

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

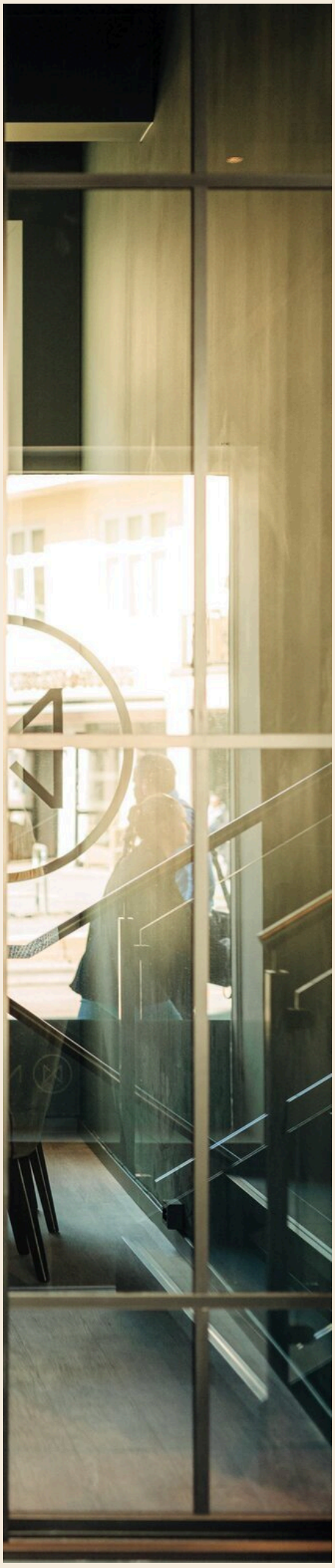
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



Møklegårdsløkka 4

Nabolaget Øyenkilen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Slevik skole (1-7 kl.) 145 elever, 9 klasser	4 min 2.5 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	4 min 3.7 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl... 378 elever, 23 klasser	7 min 5.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	15 min 9.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	15 min 10.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	13 min 9.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	15 min 9.8 km

Offentlig transport

Møklegård Linje 115	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min 10.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

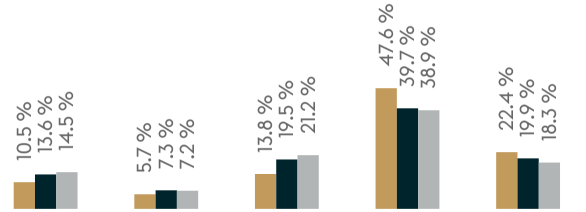
Barnehager

Slevik barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 2.4 km
Preg barnehager Rødsdalen (1-5... 29 barn	3 min 3.3 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 4.5 km

Dagligvare

Kiwi Vestkilen	5 min
Rema 1000 Gressvik	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øyenkilen	526	240
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Slevik - ballplass, (fotball)	3 min
Slevikbanen - utendørs inneban...	3 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	7 min
Trimeriet Fredrikstad	10 min

«Nær sjø og gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Møklegårdsløkka 4
1622 Gressvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 25/02/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:62, Bnr: 510
Hjemmelshaver:	Anders Myrvoll Johansen og Saga-Marte Nesteby Korsmo
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1.963,6 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bebyggelse og anlegg. Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1988

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		11.02.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selgere var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:		Anders Myrvoll Johansen og Saga-Marte Nesteby Korsmo
Tilstede under befaringen:		Anders Myrvoll Johansen og Saga-Marte Nesteby Korsmo
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Fint opparbeidet tomt med gruset innkjørsel. Gressarealer og diverse beplantning av trær og busker

OM BYGGEMETODEN:

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt. Etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig grunnmursplast frem til terrasse. Takvann ledet til utkast

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen. Vinduer fra byggeår, noe nyere isolert ytterdør, men av ukjent alder

Saltakkonstruksjon oppført med w-takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutak-plater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang. Loftet er delvis gangbart, men med noe begrenset tilgang. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot og veggventiler i gavlvegger.

Boligen har en terrasse mot inngangsparti på 3.7 kvm og en terrasse mot stue på 28.4 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrasser er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, Terrassebord på overside med rekkverk i spileformat. Terrasse mot inngangsparti har takoverbygg tekket med takstein av betong

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Funksjonell bolig som har blitt periodisk oppgradert og vedlikeholdt gjennom årene. Det må forventes at enkelte bygningsdeler og røropplegg er modent for fornying og oppgraderinger i fremtiden. Kledningen er fra byggeår og anses som godt vedlikehold, videre vedlikehold samt utskiftninger i fremtiden må påregnes. Det må forventes oppgradering av tak, vinduer og drenering i nær fremtid. Det avdekkes uisolert avløpsrør på loft som forårsaker dannelse av kondens. Kondensvann renner ned på isolasjon og påfører underliggende tak-ess på bad fuktskader. Våtrom i kjeller må bygges om med sluk for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Rom i kjeller har ingen godkjente rømingsvinduer og er ikke godkjent som varig oppholdsrom. Enkelte avvik knyttet til våtrom og kjøkken og eldre bygningsdeler

TG-3 gjelder følgende forhold:
-Kondensdannelse på loft som følge av uisolert avløpsrør og følgesskader av dette
-Manglende fall på bad i 1.Etg og manglende oppbrett av membran på terskel
-Manglende sluk på bad i kjeller
-Manglende dokumentasjon for rengjøring/innmelding av innbygd oljetank

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:

OPPVARMING:

1.Etasje
-Varmepumpe
-Gulvvarme på bad
-Vedovn

Kjeller
-Gulvvarme på hobbyrom
-Panelovn på vaskerom og wc
-Varmepumpe
-Peis

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

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

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

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

1.ETG
Vegger: Flislagt bad. Malt tapet slettmalt
Tak: Tak-ess, slettmalt og mdf-panel
Gulv: Flislagt bad. Laminat

KJELLER
Vegger: Flislagt bad, slettmalt, trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Laminat. Gulvbelegg vaskerom, bad og bod

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Soverom og entre på sørøst vegg har 10 mm fall på under 2 meter fra delevegg til yttervegg

-Planavvik målt med laser på gulv i kjeller viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres

GULV:
-Noe ekstra slitasje på laminatgulv i 1. etg stue og entré sannsynligvis som resultat etter vasking med for mye fuktighet. Gulv entré som følge av at laminatgulv ikke er egnet materiale for bruk i entré

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

ANNET:
-Wc-rom i kjeller med veggpanel, trepanel i himling og gulvbelegg. Rommet er utstyrt med speilskap, servantskap og gulvmontert toalett og lufteluke i vegg
-Det er synlig dagslys gjennom yttervegg i kjeller/hobbyrom i gjennnomføring av varmepumpe. Dette gir risiko for kondensdannelse og vanninntregning som kan påføre skader på konstruksjon og materialer. Det anbefales å tette tilstrekkelig for å begrense risiko

©mstr.no

www.bmtf.no

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
-Nytt kjøkken i 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførende
-Ny terrasse i 2018. Det er ikke fremlagt byggmeldte tegninger av ny terrasse
-Grunnet vannlekkasje etter tilbakeslag i kjeller er store deler av innredning i kjeller nytt fra 2018. Det foreligger ingen dokumentasjon på rørarbeider eller el-arbeider

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

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	140			72
Kjeller	132			
SUM BYGNING	272			72
SUM BRA	272			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Dobbel garasje		43		
Enkel garasje		27		
SUM BYGNING		70		
SUM BRA	70			

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:

UNDER.ETG
-3 hobbyrom, bad, vaskerom, wc, bod med sluk, 2 boder, gang

1.ETG
-Stue/spisestue, kjøkken, 4 soverom, bad gang, entré

BRA-e:

KJELLER
-Ingen

1.ETG
-Ingen

ANNET:
-2 Garasjer

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2.40 meter
-Takhøyden i kjeller er fra 2.26 meter til 2.28 meter
-Takhøyde bad 1.etg er 2.34 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

GARASJE
-Garasje 1 er på 42.7 kvm. Garasje 2 er på 27.4 kvm. (Dette er kun en beskrivelse)

Byggemåte:
-Bindingsverk av treverk på støpt såle med ringmur av leca. Takkonstruksjon av saltak tekket med takstein av betong. Vegger er kledd med stående malt trepanel

Innhold:
-Garasje 1 har biloppstillingsplass for 2 biler med elektrisk garasjeport og tilkomst via boddør
-Garasje 2 har biloppstillingsplass for 1 bil med manuell garasjeport og tilkomst via boddør

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

25/02/2026

Kjetil Granberg

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnforhold er ikke kjent. Det er støpt gulv mot grunn i kjeller med grunnmur av leca som utvendig er pusset. Etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast frem til terrasse. Takvann ledet fra vegg med utkast

Merknader:

-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Det bemerkes noe avflasset maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må forventes. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist rundt hele huset. Manglende topplist ved terrassetrapp kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon
-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen står oppført i lett skrående terreng. Det er gruset oppkjørsel, gressarealer og diverse beplantninger ellers arrondert på tomten.

Merknader:

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt/behandlet i 2021. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Ytterkledning bærer preg av alder med noe etterslepet vedlikehold. Det observeres tørkesprekker i nedre del av kledningen enkelte steder. Det må kunne forventes vedlikehold og lokale reparasjoner i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. Beslag har heller ingen oppkant i endene som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. På tømmermanskledning er omrammingen rundt vinduer en del av kledningen. Enkelte kledingsbord rundt vinduer er fuktskadet som følge av manglende spalte mot vannbrett og det må forvendes enkelte lokale utskiftninger. Det anbefales å etablere en spalte på 6 mm mellom vannbrett og omrammingsbord

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 1987. Isolert ytterdør av nyere dato. Ukjent årstall

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

Merknader:

-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Enkelte vannbrett på vinduer i kjeller har lite fall for bortledning av vann. Beslagene mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant på sidene som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Vurdert i pkt 2.1
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

-Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for lufting

Taket er delvis snødekt på befaringsdagen og ikke mulig å vurdere fra ytterside. Konstruksjonen er kun vurdert fra innside av loft

Merknader:

-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens. Det registreres fuktdannelser på isolasjon under avløpsrør. Vurderes i pkt 5.1

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1988

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er kontrollert fra innside via loft. Yttertak kontrollert nederst via takfot da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket. Taket er delvis snødekt og er frosset på befaringsdagen. Det er ikke mulig å løfte takstein for å kontrollere overside av undertak

Merknader:

-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-Undertak og tekkingen er fra byggeår, hvor forventet levetiden er forbigått. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes
-Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang, Deler av loftet er delvis gangbart. Det er ikke gangbart bort til skorstein i tilbygg del av loft/ark. Gjennomføring skorstein og lufting gjennom raft er derfor ikke vurdert på befaringsdagen. Loftet har ellers gjennomgående lufting nederst i takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert. Det registreres isdannelse og kondensvann på avløpsrør. Kondens har rent ned i isolasjon og frosset til is. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens. Det er synlig oppsvulmling i tak-essplate rundt avtrekksventil på bad som ser ut til å være i sammenheng med kondensdannelse fra loft. TG3 blir satt på bakgrunn nevnte forhold. Prisestimatet er beregnet for isolering av avløpsrør gjennom loft samt riv og ny tak-ess himling på bad med tilhørende arbeider. Det kan ikke utelukkes at luftehatt over tak er utett, og det kan være ytterligere skader som ikke kan avdekkes uten å gjøre demonterende tilltak. Det anbefales nærmere kontrollert av fagkyndig personell

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrassedør til inngangsparti med takoverbygg på 3.7 kvm, og terrasse mot sørvest på 68 kvm oppført i trekonstruksjon. Terrassene er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i spile format.

Terrassen er snødekt på befaring som gir begrenset mulighet for vurdering

Merknader:

-Rekkverkshøyde måles til 90 cm over gulv og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
-Det bemerkes en del avflasset maling på rekkverk og dannelse av grønske på terrassegulv. Vedlikehold må forventes. Flassing skyldes ofte at treverket er fuktig og malingen ikke får heft/feste

7. Våtrom

7.1 Bad 1.Etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er av ukjent alder, men pusset opp etter byggeår

Fliser på vegger og tak-ess i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, dusjkabinett, gulvmontert limt toalett og bidet. Mekanisk avtrekksventil i tak tilkoblet kjøkkenvifte, og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner under servant. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader
-Stedvis misfarging i fuger mellom flis og i mykfug mot gulv. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
-Fuktmerker i takess rundt avtrekksventil som følge av kondens fra uisolert avløpsrør på loft
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Høydeforskjell fra toppen av flis ved kabinett til toppen av flis ved dørterskelen er 0 mm
-Ingen ledefall mot sluk

Det er ukjent når badet ble pusset opp. Fallforhold vurderes opp mot teknisk forskrift fra 1997 og 2010
Grunnet dusjkabinettets plassering kan fallfohold kun vurderes frem til kabinettet. Gulv under kabinnettet er ikke tilgjengelig for vurdering

Merknader:

-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det er ingen oppkant på membran på terskel. En vannlekkasje vil ikke kunne begrenses til våtrom og vil påføre vannskader på konstruksjon og materialer utenfor våtrom. Det må etableres membran med oppkant på terskel på 25 mm for å begrense risiko for vannskader utenfor våtrom ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjon

TG3 settes på grunnlag av at våtrommet ikke er bygd med oppbrett av gulvbelegg på terskel. Det måles i tillegg ikke ledefall mot sluk. En lekkasje fra vanninstallasjon vil påføre vannskader på konstruksjon og materialer utenfor våtrommet. Prisestimatet er beregnet for etablering av tilfredsstillende fallforhold mot sluk, ny membran og nye gulvfliser. Det tas også høyde for rør- og el-arbeider

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra :Ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

Tettesjikt ukjent

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

-Det er utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon, gang for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett ikke mulig å påvise klemt under klemring på denne type sluk

Dusjkabinett er plassert over sluk og sluk er derfor kun vurdert ved bruk av kamera

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.2 Bad kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2018

Våtromsplater på vegger og trepanel i himling. Badet har kun badekar uten sluk i gulv Mekanisk avtrekk i yttervegg styrt av fuktmåler. Ingen spalte under dør for tilførsel av tilluft

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

Merknader:

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette. Vurderes i pkt 10.5
-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel. Ingen sluk etablert på bad

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Toppen av gulvbelegg mot terskel måler 4 cm over gulv

Grunnet badekarets plassering er ikke hele gulvet vurdert

Merknader:

-Rommet er uten sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann først samles mot yttervegg. Da det ikke er etablert sluk i våtrom vil vann etterhvert flyte over terskel og påføre tilstøtende konstruksjoner og materiell vannskader.
Vann fra tapping av badekar ledes til naborommet med sluk. Her er fallforhold over 1:50 rundt sluk som fungerer ved tapping av badevann til sluk
-TG3 settes på grunnlag av at våtrommet ikke er bygd med sluk. En lekkasje fra vanninstallasjon vil renne over terskel og påføre vannskader på konstruksjon og materialer utenfor våtrommet. Prisestimatet er beregnet for etablering av tilfredsstillende fallforhold mot sluk, etablering av sluk, nytt gulvbelegg og nye våtromsplater. Det tas også høyde for rør- og el-arbeider

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av våtromsplater og gulvbelegg

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon bod, for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

7.3 Vaskerom kjeller

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det opplyses om at vaskerommet er fra 1988

Slettmalte på vegger og trepanel i himling. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, vannmåler med stoppekran og lufteluke i vegg. Spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Vurderes i pkt 10.5
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, gulvvarme og sluk i dusj/under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Høydeforskjell toppen av belegg ved terskel og topp sluk er 11.5 cm
-Høyde på terskel med oppkant belegg er 4 cm
-Det måles tilfredsstillende fall til sluk fra vanninstallasjoner

Merknader:

-Gulvbelegg av høyere alder. Vurderes i pkt 7.3.3

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra :Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av gulvbelegg

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

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås. Gulvbelegg klemt påvist klemt under klemring

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av at veggens konstruksjon er av betong

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg/vanninntaksrør. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2018 og type er Aubo.

Mdf-veggpanel på vegger, mdf-panel i himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Det er montert splashplate på vegg over benk for sikring mot vannsøl

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2018

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

©mstr.no

Deler av kjelleren ligger under terreng. Innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med veggplater og trepanel på enkelte vegger. Trepanel i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på bad.

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

Merknader:

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

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

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

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

Samtlige gulv har laminat eller gulvbelegg og kan ikke vurderes. Det er foretatt fuktsøk på erfaringsbaserte områder uten utslag på unormale verdier

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg på wc og hobbyrom/bar

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

Merknader:

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg på hobbyrom/bar, ble det målt en fuktverdi på 17.5% Dette er en høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens. Måleverdi anses som risiko og kan ses i sammenheng med pkt 1.1 og evt manglende fuktsikring mot grunn. Dette kan ikke bekreftes uten destruktive inngrep

©mstr.no

www.bmtf.no

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra :Varierende

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg av varierende alder. Enkelte kobberrør fra byggeår. Anlegget består av kobberrør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert på vaskerom. Ikke funksjonstestet da kranen satt for hardt. Det må forventes at stoppekran kan være klar for utskifting i nær fremtid

Merknader:

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen utførende
-Varierende alder og materiale på vannrør. Noe eldre kobberrør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
-Kjøkken mangler lekkasjesikring. Vurdert i pkt 8.1

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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

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

Merknader:

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmesentralanlegget var nytt i 2013 og 2016
Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.
Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Boligen er utstyrt med 2 luft til luft varmepumpe Mitsubishi i kjeller fra 2013 og Daikin i stue fra 2016

Merknader:

Det er en olje/parafintank på tomten som er støpt ned under inngangstrapp med tilkomst via luke i vaskerom. Det registreres lukt av parafin i vaskerommet. Det er ikke kjent om oljetank er rengjort og innmeldt etter krav fra kommunen eller om det foreligger krav eller pålegg fra kommunen. Nevnes også senere under lovligheter

-TG-2 Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig
-TG-3 settes på bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon som kan bekrefte tilstand på oljetanken. Dokumentasjonen sikrer at oljetanken ikke utgjør en fremtidig trussel mot miljø og grunnvann. Dokumentasjon må innhentes og eventuelle økte kostnader må kunne påregnes dersom tank må fjernes/saneres

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

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

Merknader:

-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Det er ikke etablert tilluft til bad i kjeller. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2008
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1988
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i :Ukjent
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på hobbyrom i kjeller. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 20 kurser inkludert hovedsikring.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført i 2008
-Det ble ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Gjelder bad, kjøkken og oppgraderinger i gang. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Rekkverkshøyde måles til 90 cm over gulv på begge terrasser, og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Det anbefales å etablere rekkverkshøyde på 100 cm over gulv for å tilfredstille dagens krav til høyde på rekkverk, samt begrense faren for fallulykker
-Innvendig trapp ned til kjeller mangler rekkverk på begge sider. Det anbefales å etablere rekkverk med høyde på 90 cm over trapp for å tilfredstille dagens krav til høyde på rekkverk, samt begrense faren for fallulykker
-Det er en olje/parafintank på tomten som er støpt ned under inngangstrapp med tilkomst via luke i vaskerom. Det registreres lukt av parafin i vaskeromet. Det er ikke kjent om oljetank er rengjort og innmeldt etter krav fra kommunen eller om det foreligger krav eller pålegg fra kommune
-Fremviste plantegninger samsvarer ikke med dagens bruk.
KJELLER: Det er tettet igjen døråpning/ytterdør i kjellermur og rivd en del av en langsgående bærevegg av mur mot gang. Det er bygd lettvegg på tvers i gang for å etablert nytt hobbyrom. Det ser ikke ut til at det er lagt inn bæring i kjeller mot etasjeskille for å erstatte bæringen av tidligere langsgående vegg. Nyere lettvegg på tvers erstatter ikke bæring av langsgående vegg. Endring av bærekonstruksjon regnes som et søknadspliktig tiltak som krever godkjenning fra kommunen og involvering av ansvarlige foretak, ettersom dette anses som en vesentlig endring.
Det er bygd en bod/terrarium mellom gang og nytt hobbyrom. Badstu er bygd om til våtrom uten sluk, hvor det er etablert avløpsrør fra badekar gjennom vegg til rom med sluk. Endring av badstue til våtrom kan være søknadspliktig tiltak og bør undersøkes nærmere med kommunen.
1.ETG. Eksisterende vindfang, garderobe og kott er bygd om til en større entré. Dette er ingen bruksendring som utløser krav til søknad om endring

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert den 21.06.1988 Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene
-Det foreligger godkjente byggmeldte tegninger for garasje på bakside av bolig datert den 26.01.1994
-Det foreligger tegninger av garasje med dobbel port. Disse er ikke stemplet med kommunens godkjenning og det er ukjent om dette er byggemeldt. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare om det er gitt tillatelse for oppføring av garasje

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Pulverapparat/håndslukker er fra 2010 og utgått på dato
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste utførte tilsyn på fyringsanlegget ble utført den 07.08.2025
-Sist utførte feiing av anlegget ble utført den 07.08.2025

Det foreligger ingen mangler eller pålegg på fyringsanlegget

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

Innbygd oljetank i kjeller. Støpt inn under inngangsparti. Tilgang via luke fra vaskerom. Registreres lukt av parafin. Anbefaler å undersøke med kommunen om det er meldt inn rengjøring av tank eller om det foreligger noe krav til rengjøring/fjerning av oljetank

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Det bemerkes noe avflasset maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må forventes. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten -Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist rundt hele huset. Manglende topplist ved terrassetrapp kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon -Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen
1.3	Terrengforhold
	-Ved at boligen har tilknyttet kjeller vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Ytterkledning bærer preg av alder med noe etterslepet vedlikehold. Det observeres tørkesprekker i nedre del av kledningen enkelte steder. Det må kunne forventes vedlikehold og lokale reparasjoner i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. Beslag har heller ingen oppkant i endene som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. På tømmermanskledning er omrammingen rundt vinduer en del av kledningen. Enkelte kledingsbord rundt vinduer er fuktskadet som følge av manglende spalte mot vannbrett og det må forvendes enkelte lokale utskiftninger. Det anbefales å etablere en spalte på 6 mm mellom vannbrett og omrammingsbord
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon -Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye -Enkelte vannbrett på vinduer i kjeller har lite fall for bortledning av vann. Beslagene mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein -Undertak og tekkingen er fra byggeår, hvor forventet levetiden er forbigått. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes -Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Rekkverkshøyde måles til 90 cm over gulv og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten -Det bemerkes en del avflasset maling på rekkverk og dannelse av grønske på terrassegulv. Vedlikehold må forventes. Flassing skyldes ofte at treverket er fuktig og malingen ikke får heft/feste
7.1.1	Bad 1.Etg Overflate vegger og himling
	-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming -Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner under servant. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader -Stedvis misfarging i fuger mellom flis og i mykfug mot gulv. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug -Fuktmerker i takess rundt avtrekksventil som følge av kondens fra uisolert avløpsrør på loft -Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
7.1.3	Bad 1.Etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette. Vurderes i pkt 10.5 -Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
7.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
7.3.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
7.3.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røropplegg/vanninntaksrør. Dette innebærer økt risiko for fuktskader dersom lekkasje oppstår, da vann kan trenge ned i konstruksjonen uten tilstrekkelig oppkant -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
8.1	Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret ved oppussing av kjøkken i 2018
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur -Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg på hobbyrom/bar, ble det målt en fuktverdi på 17.5% Dette er en høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens. Måleverdi anses som risiko og kan ses i sammenheng med pkt 1.1 og evt manglende fuktsikring mot grunn. Dette kan ikke bekreftes uten destruktive inngrep
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen utførende -Varierende alder og materiale på vannrør. Noe eldre kobberrør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
10.5	Ventilasjon
	-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Det er ikke etablert tilluft til bad i kjeller. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert. Det registreres isdannelse og kondensvann på avløpsrør. Kondens har rent ned i isolasjon og frosset til is. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens. Det er synlig oppsvulmling i tak-essplate rundt avtrekksventil på bad som ser ut til å være i sammenheng med kondensdannelse fra loft. TG3 blir satt på bakgrunn nevnte forhold. Prisestimatet er beregnet for isolering av avløpsrør gjennom loft samt riv og ny tak-ess himling på bad med tilhørende arbeider. Det kan ikke utelukkes at luftehatt over tak er utett, og det kan være ytterligere skader som ikke kan avdekkes uten å gjøre demonterende tilltak. Det anbefales nærmere kontrollert av fagkyndig personell
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad 1.Etg Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Det er ingen oppkant på membran på terskel. En vannlekkasje vil ikke kunne begrenses til våtrom og vil påføre vannskader på konstruksjon og materialer utenfor våtrom. Det må etableres membran med oppkant på terskel på 25 mm for å begrense risiko for vannskader utenfor våtrom ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjon TG3 settes på grunnlag av at våtrommet ikke er bygd med oppbrett av gulvbelegg på terskel. Det måles i tillegg ikke ledefall mot sluk. En lekkasje fra vanninstallasjon vil påføre vannskader på konstruksjon og materialer utenfor våtrommet. Prisestimatet er beregnet for etablering av tilfredsstillende fallforhold mot sluk, ny membran og nye gulvfliser. Det tas også høyde for rør- og el-arbeider
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-Rommet er uten sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann først samles mot yttervegg. Da det ikke er etablert sluk i våtrom vil vann etterhvert flyte over terskel og påføre tilstøtende konstruksjoner og materiell vannskader. Vann fra tapping av badekar ledes til naborommet med sluk -TG3 settes på grunnlag av at våtrommet ikke er bygd med sluk. En lekkasje fra vanninstallasjon vil renne over terskel og påføre vannskader på konstruksjon og materialer utenfor våtrommet. Prisestimatet er beregnet for etablering av tilfredsstillende fallforhold mot sluk, etablering av sluk, nytt gulvbelegg og nye våtromsplater. Det tas også høyde for rør- og el-arbeider
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.4	Varmesentraler
	-TG-3 settes på bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon som kan bekrefte tilstand på oljetanken. Dokumentasjonen sikrer at oljetanken ikke utgjør en fremtidig trussel mot miljø og grunnvann. Dokumentasjon må innhentes og eventuelle økte kostnader må kunne påregnes dersom tank må fjernes/saneres
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Anders Myrvoll	9578-5999-4-3419928	2026-02-23 21:20:55
Korsmo, Saga-Marte Nesteby	9578-5999-4-3624531	2026-02-23 21:41:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. feb. 2026

Oppdragsnummer
30-0272/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Anders Myrvoll Johansen, Saga-Marte Nesteby Korsmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35871419
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Murt inn under trappen

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0272/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Korsmo, Saga-Marte Nesteby	**2026-02-23**	**Johansen, Anders Myrvoll**	**2026-02-23**

Identifikasjon

bankID Korsmo, Saga-Marte Nesteby

Identifikasjon

bankID Johansen, Anders Myrvoll

Signicat

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

Eiendomsstatus, ordre 8890270

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 62	**Bnr:** 510	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	MÃ¸klegÃ¥rdslÃ¸kka 4, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	1963.6 m²		

OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde smÃ¥feil og bÃ¸r oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 â€“ 2035 Plandokumenter pÃ¥ kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**FormÃ¥l/hensynssone:** 5100 - LNF - tiltak for stedbunden nÃ¦ring 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller nÃ¦ringsbebyggelse **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**FormÃ¥l:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nÃ¸yaktighet i matrikkelrapporten
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn pÃ¥ fullstendighet og nÃ¸yaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller vÃ¦re feil registrert. Det kan vÃ¦re feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnÃ¸yaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strÃ¸k. Vi gjÃ¸r oppmerksom pÃ¥ at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 06.12.2025

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 62/510/0/0

Eierrepresentant: Johansen Anders Myrvoll

Regningsmottaker: Johansen Anders Myrvoll

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	62	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	510	Oppgitt areal	1628 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1963,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Møklegårdsløkka 4	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Møklegård	Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6503373	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		271

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN ANDERS MYRVOLL	Møklegårdsløkka 4	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
KORSMO SAGA-MARTE NESTEBY	Møklegårdsløkka 4	1622 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	3 004 000,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 9 612,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 834,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.01.2026	1/1	0	kr 4 689,00
4310	AVLØP/MÅLER	92,00 M3	kr 28,23	01.01.2026	1/1	0	kr 2 987,00
4210	VANN/MÅLER	92,00 M3	kr 14,22	01.01.2026	1/1	0	kr 1 504,00
4340	-INNBET.AVLØP	-112,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	-kr 4 145,00
4240	-INNBET.VANN	-112,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	-kr 2 164,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	92,00 M3	kr 38,09	01.01.2026	1/1	0	kr 4 030,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	92,00 M3	kr 12,55	01.01.2026	1/1	0	kr 1 328,00
							kr 22 384,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
43153958	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	92	2649

Grunnkart

Adresse: Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/510/0/0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-12-05



Grunnkart

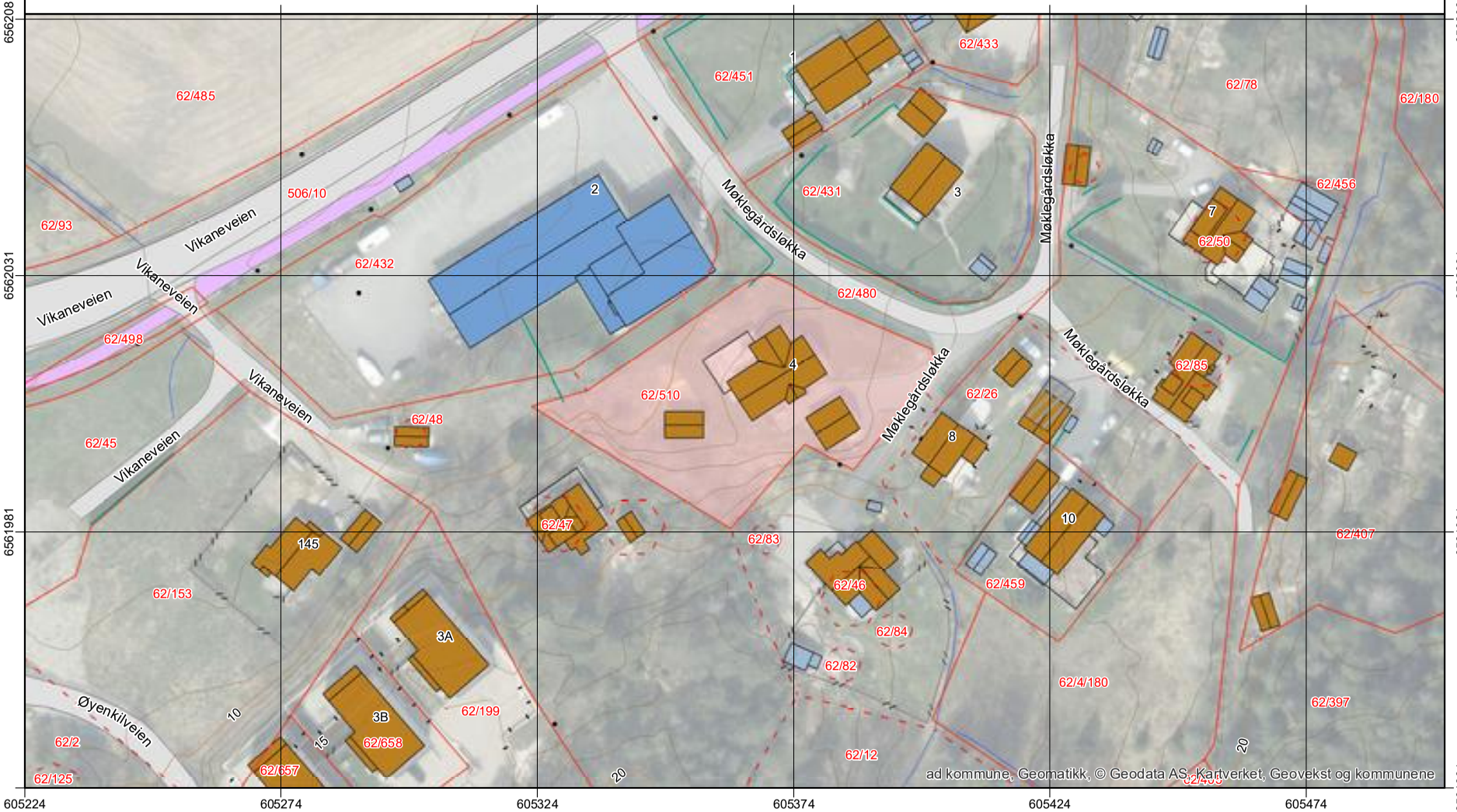
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/510/0/0

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-05

N



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. desember 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 510 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Johansen Anders Myrvoll

Møklegårdsløkka 4

1622 Gressvik

Adresse:	Møklegårdsløkka 4 (H - 1 - 1)	**Dato:**	11.12.2025
Bygningsnr:	6503373	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	62 / 510 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	4110
Tilsyn:	Utført 07.08.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
11. Desember 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**62**	Bnr.:	**510**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Møklegårdsløkka 4**					

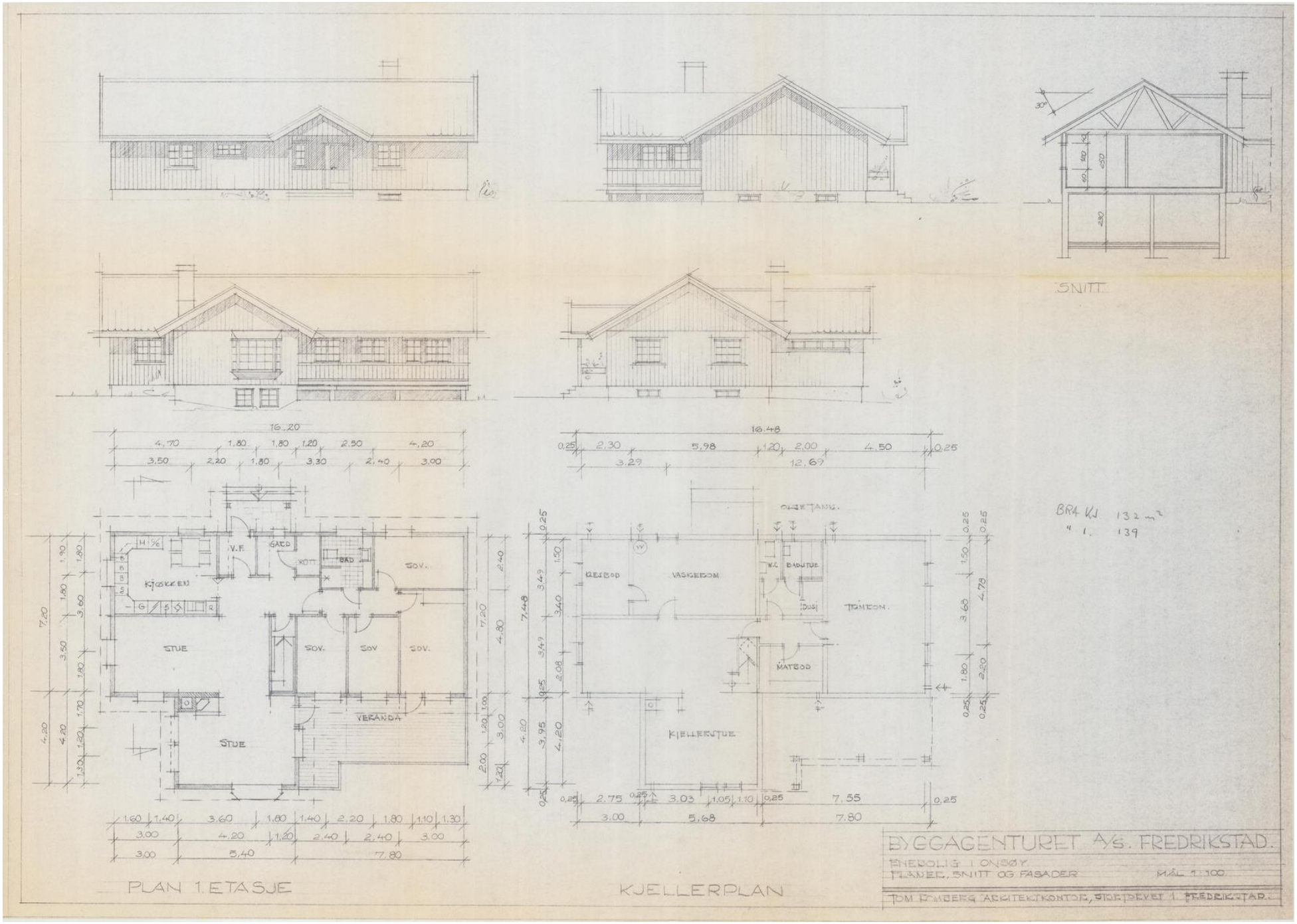
Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

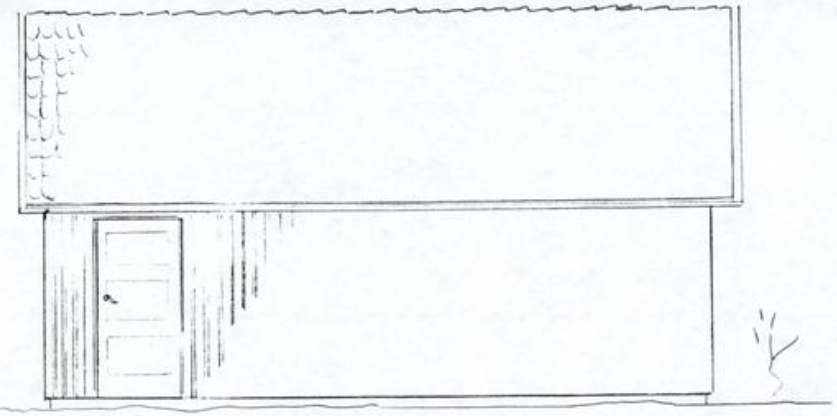
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 07.08.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 07.08.2025	

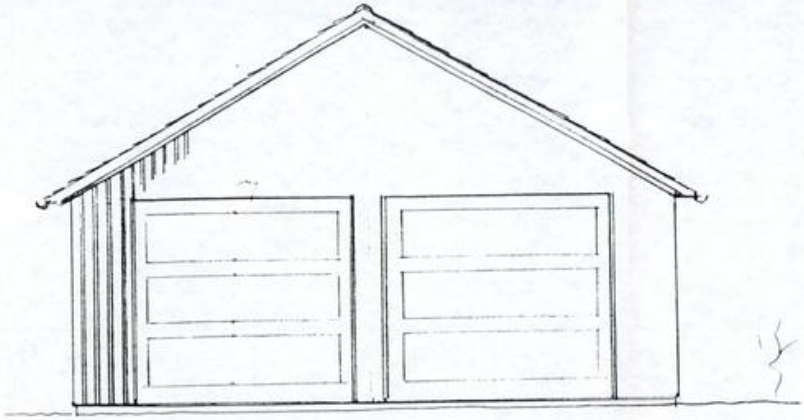
Med vennlig hilsen

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

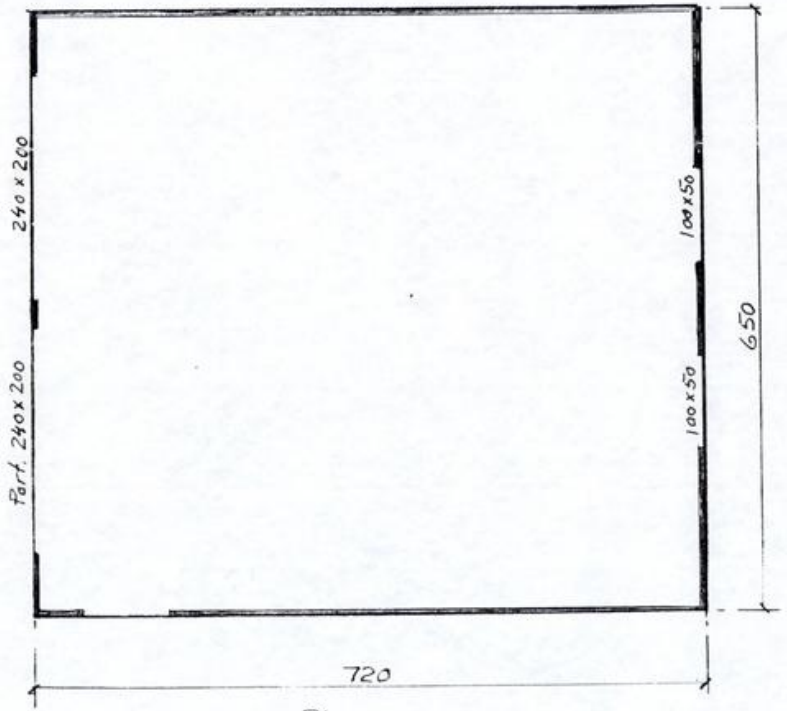

SNITT
BRA KJ 132 m²
" 1. 139
PLAN 1. ETASJE
KJELLERPLAN
BYGGAGENTURET A/S. FREDRIKSTAD.
ENEBOLIG I ONSØY
PLANER, SNITT OG FASADER
MÅL 1:100
TOM BOMBERG ARKITEKTKONTOR, STORTØRGET 1, FREDRIKSTAD.



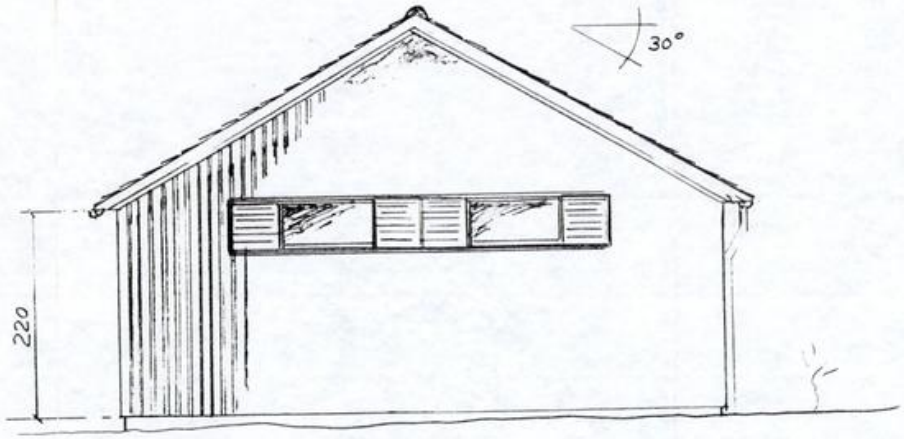
Fasade mot



FASADE MOT



PLAN

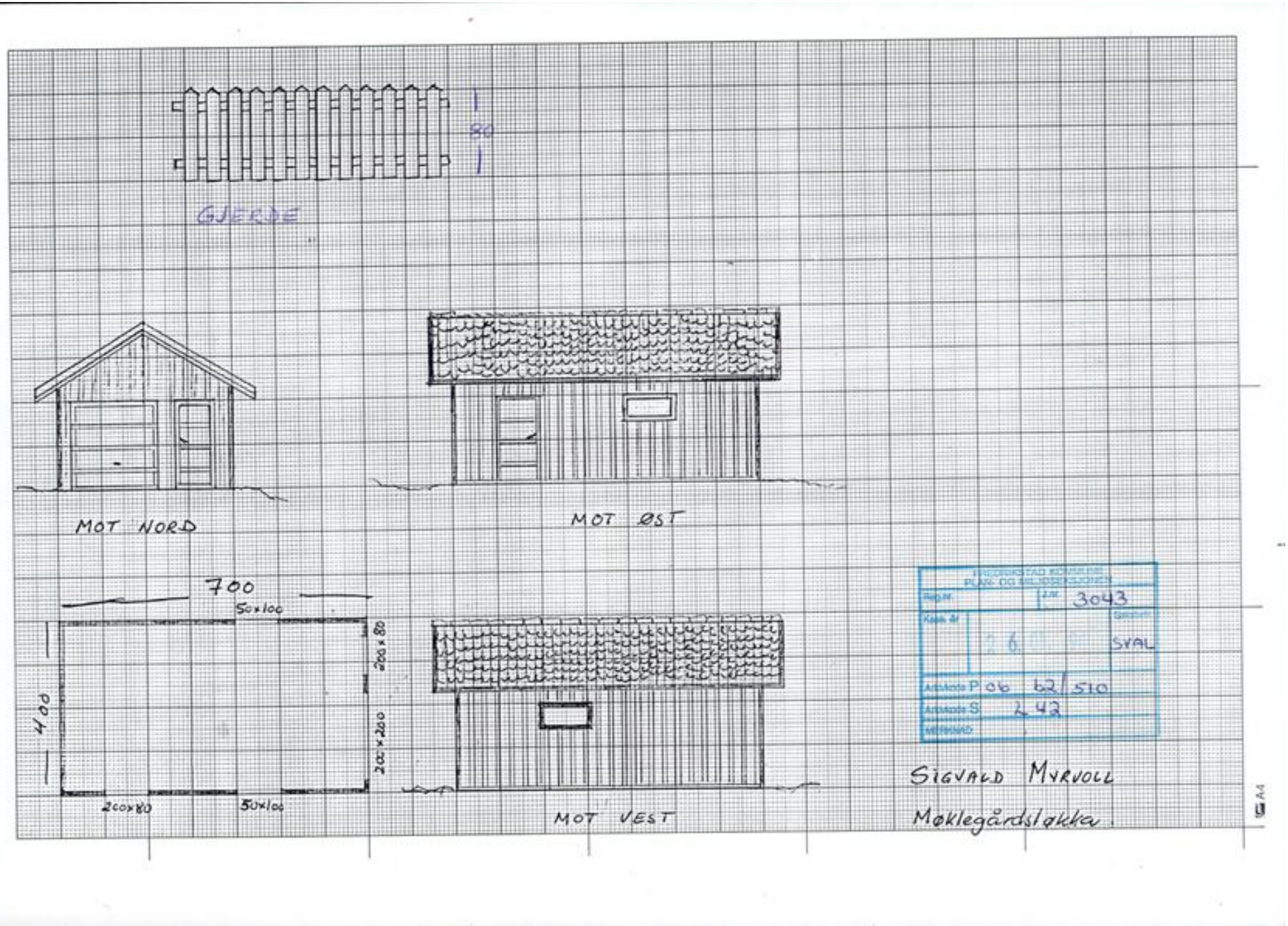


FASADE MOT

Garasje 650 x 720 cm

M = 1:50

EWP Tekniske Konsulenttjenester


GJERDE
1
80
1
MOT NORD
MOT ØST
700
50x100
200x80
200x200
100
200x80
50x100
MOT VEST
Gnr. 3043
Bnr. 6
SVAL
Adkomst P 06 62 510
Adkomst S 2 42
SIGVALD MYRVOLL
Møklegårdsløkka
A4

KOPI

~~FERDIGATTEST~~
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Britt og Sigvald Myrvold
Møklegård

1620 GRESSVIK

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.
21. juni 1988

Arbeidssted	Gnr. 62, bnr.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig av tre.
Byggherre	Britt og Sigvald Myrvold.
Byggemelder	De samme
Ansvarshavende	Asbjørn Gellein, Elveslett, 1620 Gressvik.

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 :

1. Overløp fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder føres til golv.
2. Luke til tankrom skal være utført som min. B 30.
3. Noe puss og innredningsarbeid i kjelleren gjenstår.

TEKNISK ETAT den 28. juni 1988

Roar Hovde
bygn.sjef
Roar Hovde

Oddvar Nilsen
bygn.kontrollør
Oddvar Nilsen

Møklegaard

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 09.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 62 **Bruksnr.:** 510
Adresse: Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK
Referanse: 30-0272/25

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

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Skatteetaten

Dato
07.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 62 Bnr 510 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 202 473
Som sekundærbolig:	kr 4 809 890

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/510/0/0

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-05

N



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

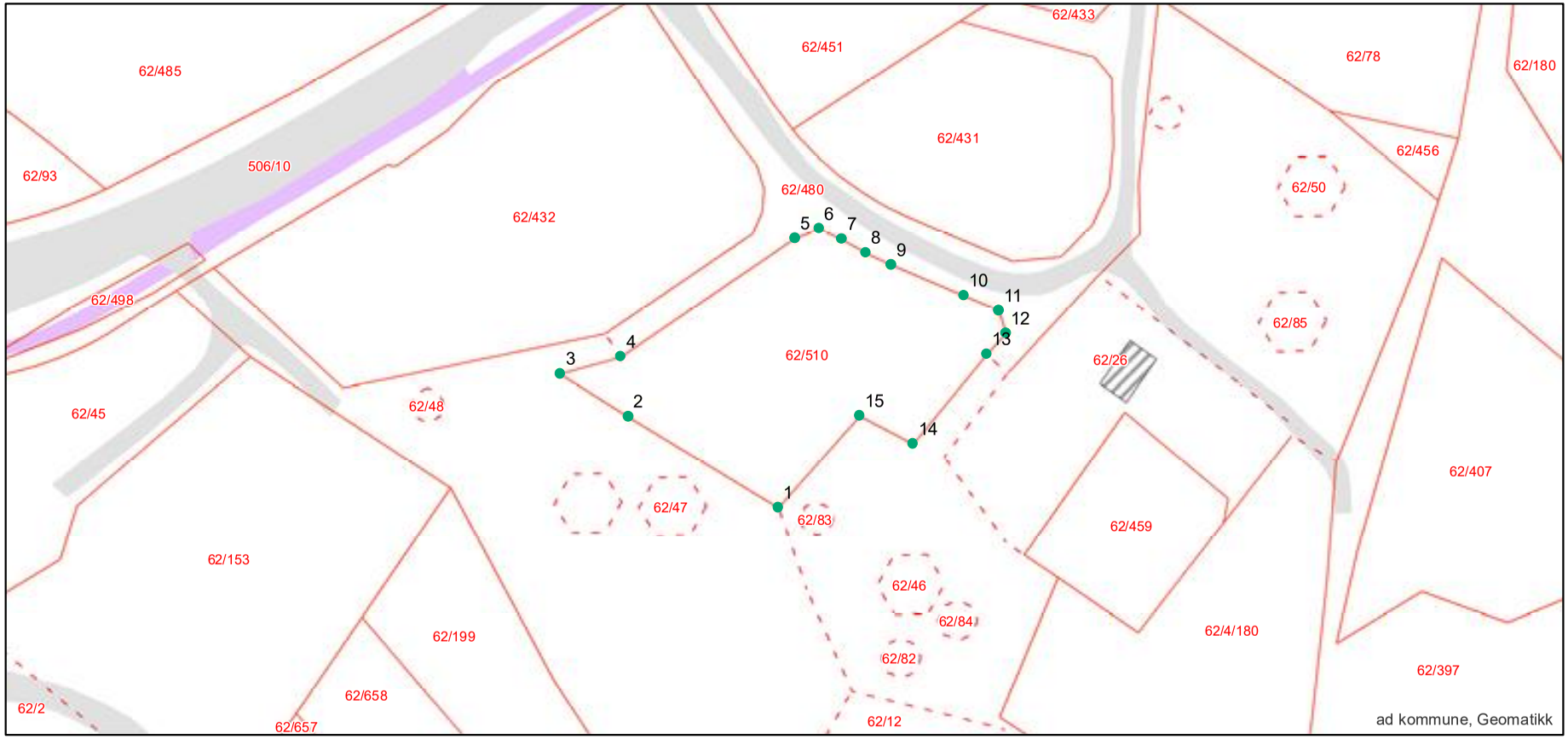
Adresse: Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/510/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-05

N

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.12.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1963.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6561982.14891	605362.108723	Fjell	31.25	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6561998.38695	605335.425844	Ikke spesifisert	14.29	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6562005.99702	605323.33954	Ikke spesifisert	11.17	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6562008.97467	605334.099429	Ikke spesifisert	37.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6562030.07253	605365.07097	Ikke spesifisert	4.63	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6562031.76525	605369.373827	Ikke spesifisert	4.37	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6562029.9555	605373.340364	Ikke spesifisert	5	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6562027.49761	605377.686492	Ikke spesifisert	4.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6562025.35631	605382.204762	Ikke spesifisert	14.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6562019.87481	605395.082488	Ikke spesifisert	6.76	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6562017.2238	605401.292485	Ikke spesifisert	4.26	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6562013.15289	605402.552841	Ikke spesifisert	5	Umerket		Totalstasjon	14	0
13	6562009.46613	605399.172458	Ikke spesifisert	20.67	Umerket		Totalstasjon	14	0
14	6561993.49365	605386.082597	Ikke spesifisert	10.76	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6561998.51676	605376.577857	Ikke spesifisert	21.86	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-62/510/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 963.6
Etablert dato	21.08.1987	Historisk oppgitt areal	1 628.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANDERS MYRVOLL JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
SAGA-MARTE NESTEBY KORSMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	29.05.2024	29.05.2024	2024/4354	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	02.05.2023	02.05.2023	2022/4528	
OP - Oppmålingsforretning	27.07.2022	25.01.2023	2022/12217	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	27.10.2014	27.10.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	21.08.1987			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 963.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6503373	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6509606	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
16290114	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193940145	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6503373: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	271.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	271.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.04.1987	09.04.1987

IG - Igangsettingstillatelse	15.07.1987	15.07.1987
TB - Tatt i bruk	15.06.1988	15.06.1988

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	271.0	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	139.0	0.0	139.0	0.0
K01	0	132.0	0.0	132.0	0.0

Bygning 6509606: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	44.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	44.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.05.1990	07.05.1990
IG - Igangsettingstillatelse	15.10.1990	15.10.1990
TB - Tatt i bruk	15.01.1991	15.01.1991

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	44.0	44.0	0.0

Bygning 16290114: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	26.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	26.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.04.1994	02.05.1994
IG - Igangsettingstillatelse	29.04.1994	02.05.1994
TB - Tatt i bruk	29.04.1994	29.09.2017

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	26.0	26.0	0.0

Bygning 193940145: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Møklegårdsløkka	4		1622 GRESSVIK

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.12.2025

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 62 / 510 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsplan

Adresse: Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/510/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-05

N

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.



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/510/0/0

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-05

N

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



Arealplaner under arbeid

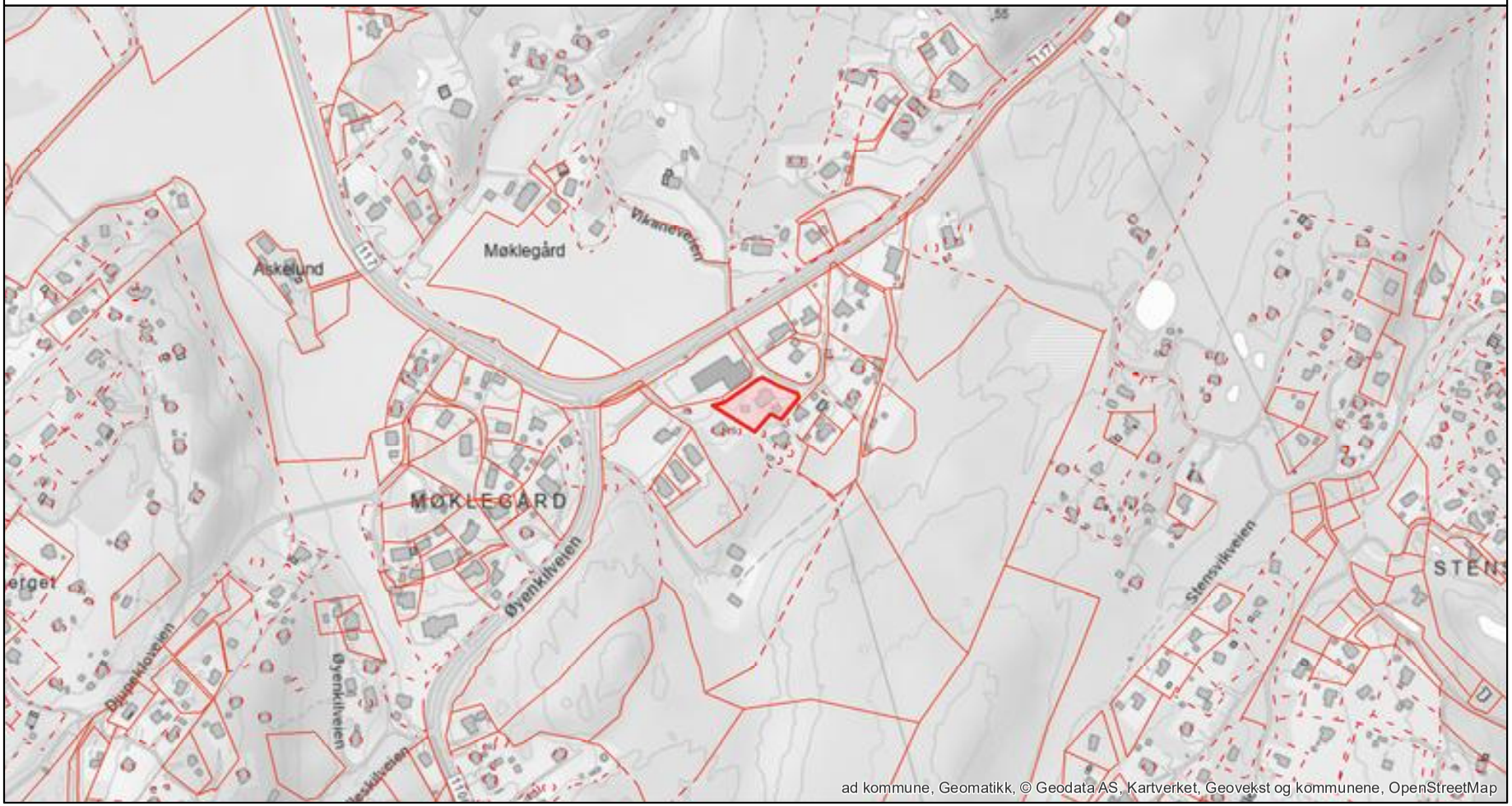
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 62/510/0/0
Planident:
Plannavn:
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-12-05

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Melding til tinglysing

for forretning: 613 728 225
Vedlegg: Nei

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Doknr: 458152 Tinglyst: 04.05.2023
STATENS KARTVERK

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
031253	SVENDSEN ANNE-KARI		INDUSTRIVEIEN 64B, 1725 SARPSBORG
090456	AASBRENN HILDE GUNDERSEN		MØKLEGÅRDSLØKKA 3, 1622 GRESSVIK
200257	STRØMNES TORDIS MERETE		KNIPLEVEIEN 52, 1613 FREDRIKSTAD

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
3004	62	4	-335.9	Hjemmelshaver	STRØMNES TORDIS MERETE		KNIPLEVEIEN 52, 1613 FREDRIKSTAD	1 / 3
				Hjemmelshaver	SVENDSEN ANNE-KARI		INDUSTRIVEIEN 64B, 1725 SARPSBORG	1 / 3
				Hjemmelshaver	AASBRENN HILDE GUNDERSEN		MØKLEGÅRDSLØKKA 3, 1622 GRESSVIK	1 / 3

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
3004	62	510	335.9	Hjemmelshaver	MØRKEN ESPEN WARHUUS		Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

02.05.2023 08:18

Side 1 av 1

Sak nr. 2022/4528

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
27 FEB. 2023

Erklæring om arealoverføring

Rett kopi bekreftes MBJ

STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	3004	FREDRIKSTAD	62	4
Mottakende matrikkelenhet:	3004	FREDRIKSTAD	62	510

Oppgi arealet/volumets størrelse i m²/m³
336 m²

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må andelens størrelse angis:
Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet
kr 80.000.-

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi
kr 80.000.-

Underskrifter og bekreftelser på neste side

EVM H.Hta

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
14.02.23	MØKLEGÅRD	
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
090456 [redacted]	Hilde Gundersen Aasbrenn	HILDE GUNDERSEN AASBRENN
200257 [redacted]	Tordis M. Strømnes	TORDIS M. STRØMNES
031253 [redacted]	Anne-Kari Svendsen	ANNE-KARI SVENDSEN

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Lise Svendsen	LISE SVENDSEN
Adresse	Bjerkelundsvn. 32B, 1621 Gressvik
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Vigdis Andersen	VIGDIS ANDERSEN
Adresse	Vikaneveien 435 1622 Gressvik

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
23.02.23	Espen W Mørken	Espen W Mørken

EWM H.Å.

** Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er bortfestet i sin helhet*

7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten

1. Er fester(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Som festers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

EWM H.Aa.

DAGBOKFØRT

13.11.87 12212

FREDRIKSTAD BYRETT

R E T T I G H E T

Undertegnede eier(e) av g.nr. 62 (62) br.nr. 432
i Onsøy kommune, gir herved nåværende og senere eier/leier av
eiendommen g.nr. 62 br.nr. 510 rett til:

1. Vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten på avtalt sted over min(e) eiendom(mer).
   Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand. Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt alle brukere i fellesskap.

2. Å føre vann- og kloakkledninger i avtalt tracé over min(e) eiendom(mer).

3. Retten omfatter nødvendige kummer og renseanlegg plassert etter avtale, samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres eiendommen(e) og avling ved utøvelse av vedlikehold, forbeholdes rett til erstatning.

Østfold Samvirkelag
Avd. 17 - Møklegård
1620 Gressvik
Dato: Sign:

Dato 10/3-87

Kolbjørn Høglund (g.nr. 62 br.nr. 432)unntatt pkt. _____

Jakob J. Johansen (g.nr. 62 br.nr. 46)unntatt pkt. _____

_____ (g.nr. _____ br.nr. _____)unntatt pkt. _____

Dok. avg. kr. 1250,-

DAGBOKFØRT
07.09.87 09369
FREDRIKSTAD BYRETT

S K J Ø T E .

Underskrevne Dagmar Josefsen f.nr. 23 09 08 [redacted] skjøter og overdrar til Britt Myrvoll f.nr. 15 01 45 [redacted] og Sigvald Myrvoll f.nr. 28 05 41 [redacted] parsellen

gnr. 62 bnr. 51o i Onsøy.

Kjøpesummen er kr. 5o.ooo.- kronerfemtitusen - som er avgjort på omforent måte.

Parsellen har rett til å benytte eksisterende veg over hoved-bølet bnr. 4 mot å delta i vedlikeholdet.

Onsøy den 5. september 1987

Dagmar Josefsen

Det attesteres at Dagmar Josefsen har underskrevet skjøtet i vårt nærvær, og at hun er over 18 år. Hun er ugift.

Hilde Gundersen
født 0904 56
adr. Møklegård
1620 Gressvik

Torbjørn Aasbrenn
født 3/7-1957
adr. Møklegård
1620 Gressvik.

Egenerklæring

enova

Energiattest



Adresse	
Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263569**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6503373**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **510**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **276,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **276,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
161,77 kWh/m²	**47 299 kWh**



Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK

Detaljering

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



Møklegårdsløkka 4, 1622 GRESSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

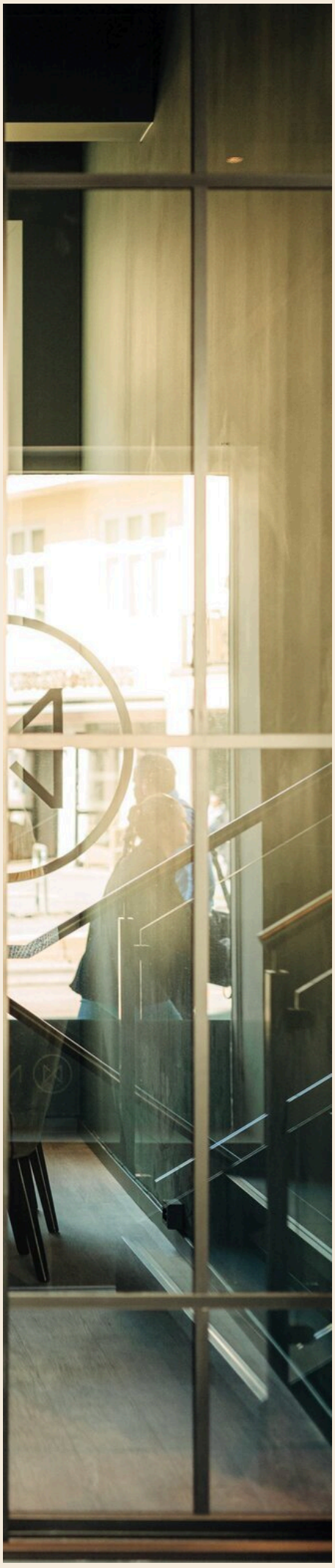
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

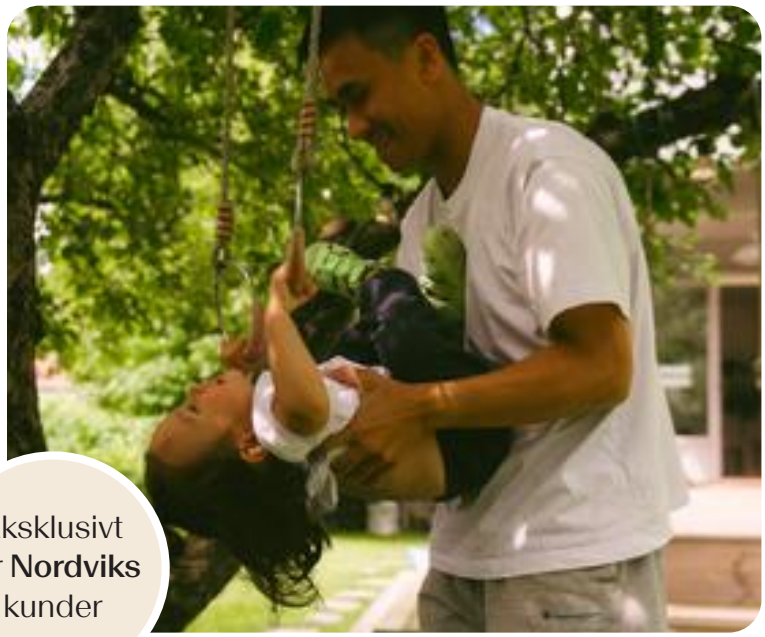
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0272/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Møklegårdsløkka 4 1622 GRESSVIK
Matrikkel: Gnr 62, bnr 510 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Steffen Eng Johansen

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