NORDVIK

Bjørndalsveien 20B

2 soverom | 93 kvm | Tomannsbolig



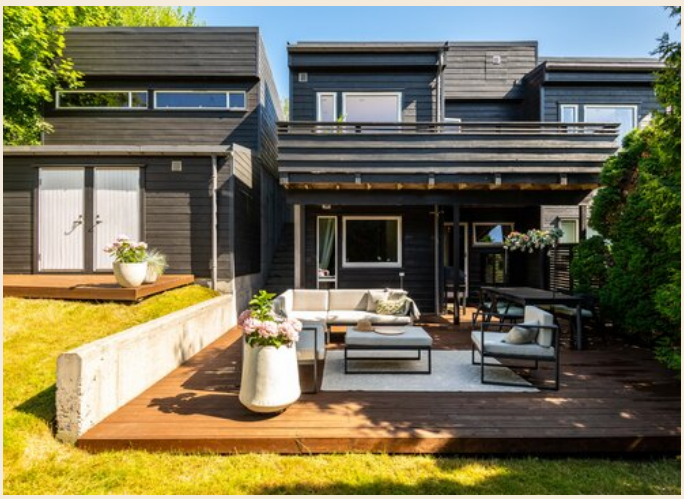
Velkommen til

Bjørndalsveien 20B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
35	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Vedlegg
73	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026









Nøkkelinformasjon

Stilfull bolig i tomannshus fra 2006. Skjermede uteplasser med gode solforhold. Naturskjønt like ved Fredrikstadmarka

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**110 840,-**
Totalpris	**4 500 840,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Bjørndalsveien 20B er del av et tomannshus fra 2006, i et stille, familievennlig område like ved Fredrikstadmarka.

Boligen strekker seg over to etasjer med et frittstående garasjebygg langs siden. Den spennende arkitekturen, med pulttak og brunsort kledning, hinter både mot 70-tallet, dagens moderne trehus og dansk tradisjon.

Uteområdene rommer en flott nedsenket gårdsplass, en terrasse med en frodig, skjermet hage utenfor og en vestvendt balkong med flott utsikt mot Bjørnefjellet.

Inne møter du en velholdt og stilfull bolig med fine flater og nordisk letthet – rom du raskt føler deg hjemme i, som også byr på det lille ekstra. Kjøkkenet og stuen er et høydepunkt her!

Dagligvarebutikk og skoler finnes i nærheten, og veien er kort til sentrums elvepromenade, restauranter og kultur.

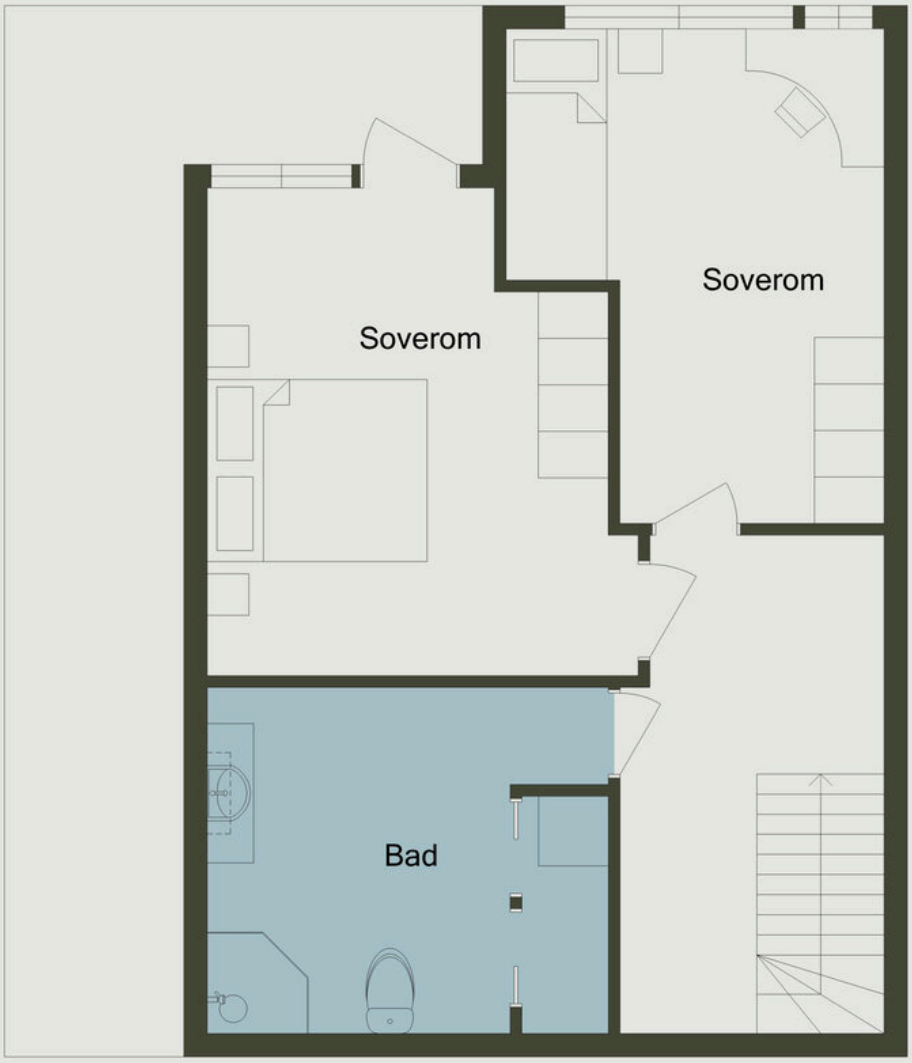


Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 45 kvm

Bjørndalsveien 20B

1. Etg.



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke malbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med vikeligheten.
Foto©Evind Lauritzen

Planløsning

2. Etasje
Total BRA: 48 kvm

Bjørndalsveien 20B

2. Etg.

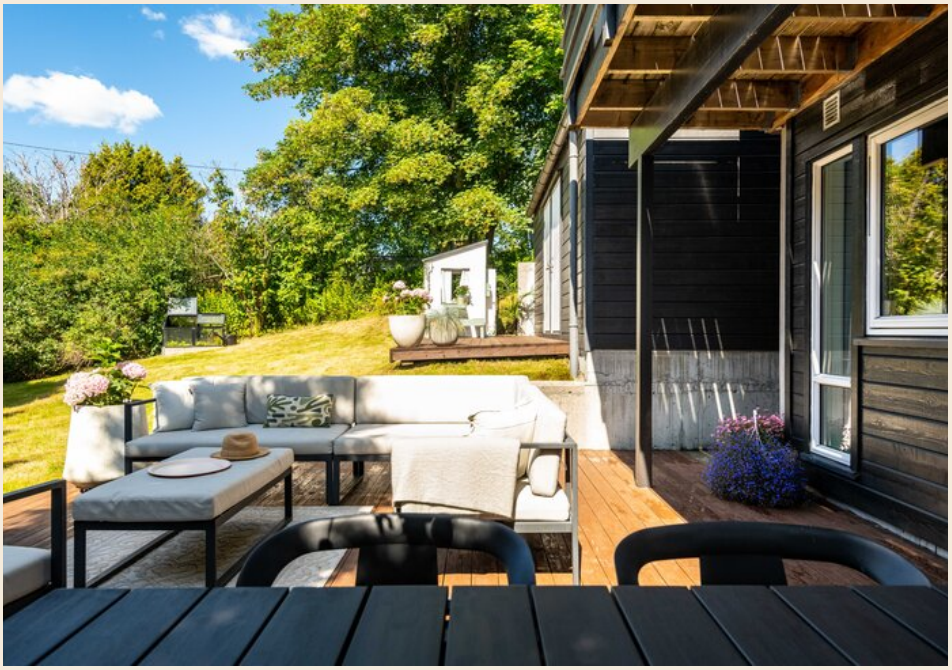


Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke malbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med vikeligheten.
Foto©Evind Lauritzen

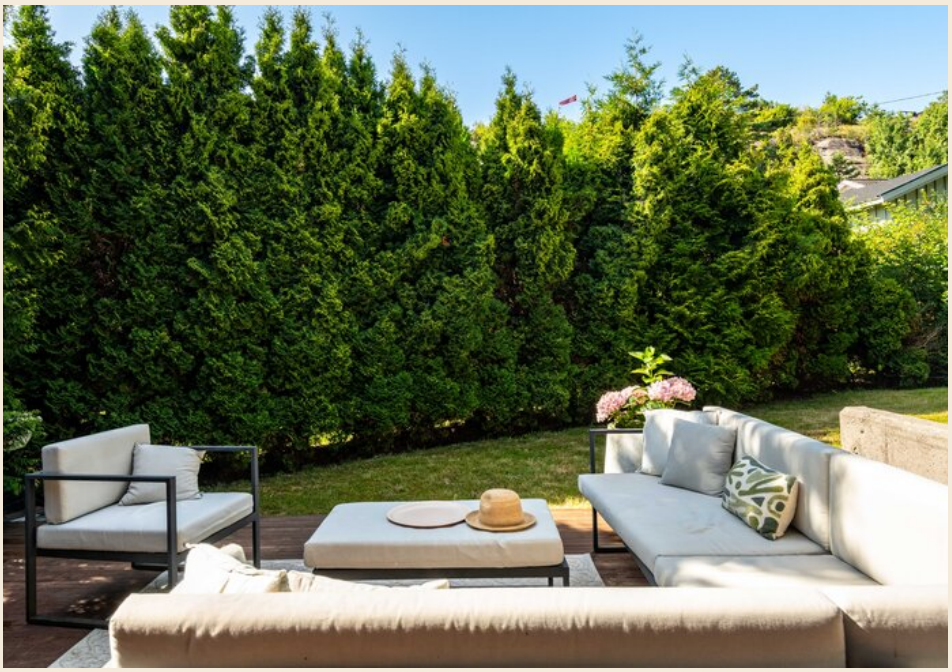





20B












HEART























Badet er virkelig stilig, med malte fliser, avrundet servantskap og avrundet badekar. Toalettet er en retromodell, noe fargevalgene på gulv og vegger understreker. Her møtes moderne og retro på en vellykket måte.
























20B


20B

Det følger med halvdel av todelt grasje på ca 17 kvm.















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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0116/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 1664, snr 2 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Magnus Berger Nossen

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 500 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 520 540,- (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
2006

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

Vertikaldelt tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 28 kvm. Markterrasse

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, wc, stue/kjøkken
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Garasje
Total BRA: 24 kvm.

Solforhold
Selger oppgir at øvre veranda har sol ca. kl. 14:00–20:00 om sommeren. Nedre veranda har sol ca. kl. 14:00–18:00 om sommeren.
Foran inngangspartiet er det sol fra morgenen til omtrent kl. 14:00.

Innhold
Pen, lys, moderne og velholdt bolig i med 2 etasjer i et bygg oppført i 2006.
Boligen anses som pent brukt med kun mindre bruksslitasje.
Fra stuen er det utgang til en ca 14m2 balkong.
Med boligen følger det med en garasje på ca 17 m2
Bod med hyller. Strømuttak.

Standard
Fra den innbydende gårdsplassen går du inn i gangen, som gir et lyst og inviterende første glimt av boligen. Den ble bygget i 2006 og fremstår svært velholdt.
Videre inn møter du en kombinert stue og kjøkkenløsning, som opptar mesteparten av etasjen, bortsett fra WC og en bod innenfor kjøkkenet.
Utformingen er sval og nordisk.
På gulvet ligger en ganske lys eikeparkett.
Veggene er slette, sandfargede og møter taket listfritt.
Taket har samme farge og er godt utstyrt med downlights, som lar deg forme kveldsbelysningen med god kontroll.

Mot vest finner vi store vinduer og døren ut til terrassen.
Du kikker ut på en grønn utsikt som ender i Bjørnefjellet.
Deler av balkongen er trukket inn og bryter opp stuens form på en god måte og lar deg enkelt dele rommet inn i soner. Balkongen måler 14 kvm. Utsikten strekker seg vestover mot skog og fjellknauser – et nydelig sted å tilbringe kveldene.
Under balkongen finner man en stor, romslig markterrasse som trekker seg over flere soner og møter hagens grøntareal på en naturlig måte.

Kjøkkenet fra 2019 fremstår elegant og nordisk, med hvite steinbenkeplater og elegante eikefronter og skuffer. De sorte, integrerte hvitevarene inkluderer platetopp med nedtrekk og et vinskap. Elegansen gir bringer følelse av letthet til matlagingen.

Trappenedgangens hvite gallerivegg skaper åpenhet mellom etasjene. Underetasjens utforming oppleves like smakfull som ovenpå. Gangen her nede kan fungere som en liten stue.
Begge de to soverommene vender ut mot hagen og markterrassen. Det største har dessuten en terrassedør, mens det andre har et fransk vindu helt ned til gulvet.
Begge er rom man straks føler seg hjemme i.
Baderommet er stilrent, med avrundet servantskap og avrundet badekar. Toalettet er en retromodell, noe fargevalgene på gulv og vegger understreker.

Parkering
Selger oppgir parkeringsmuligheter i halvdel av todelt garasje (med elbil-lader og egen strømmåler).
Boligens garasjedel måler ca 17 kvm.
Det er også parkeringsmuligheter utenfor boligen og i gaten.

Modernisering og påkostninger
2019: Nytt kjøkken 2019.
2019: Pusset gulv stue og to soverom
2019: Mikrosement på gulv gang nede og entré.
Oppgraderingen er utført som eget arbeid av selger, og resultat kan oppleves som noe ujevnt.
2026: Malt vegger og tak andre etasje
2026: Malt fliser bad
2019-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid utover bytte av badekar og servant

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det finnes ikke ildsted i boligen

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Sprekker mellom gipsplater i taket og mellom gipsplater i vegg. Sprekker mellom gipsplater i taket og veggen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Sporadiske sølvkre. Mus i matbod 2019, ikke tilstede etter sanering.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er innhentet ifm salget

Bygningssakkyndig
Simonsen Christer Coldier

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:

TOMANNSBOLIG
Byggeår: 2006
Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG
Bygningens utvendige konstruksjoner, inkludert fasader, tak, vinduer, dører og drenering, fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring, utenom Kjøkkenvindu. Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

INNVENDIG
Innvendige konstruksjoner, overflater, kjøkken, bad og sanitærinstallasjoner fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring. Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

VÅTROM
Badet er fra 2006 og har dermed oppnådd en alder hvor det, med utgangspunkt i normal levetid for våtrom på 20–25 år iht. Byggforsk
Byggforvaltning detaljblad 700.320, må påregnes økt behov for vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.
Våtrommet er utført med flislagte vegger og gulv, samt malte plater i himling.
Innredningen består av badekar med dusj, servantskap med ettgreps blandebatteri, speil/speilskap og gulvstående toalett.
Ventilasjonen er løst med avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dør. Sluket er plassert under badekaret, noe som
gir begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, rengjøring og vedlikehold.
Det foreligger begrenset dokumentasjon for våtrommet. Til tross for dette fremstår badet visuelt som godt vedlikeholdt og uten registrerte forhold som indikerer svikt eller skade på befaringstidspunktet. På grunn av badets alder og den begrensede dokumentasjonen må det likevel påregnes en viss usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon for våtrommets bygningsdeler og tekniske løsninger.

KJØKKEN
Kjøkken er fra 2019.
Kjøkkenet har malte vegger, malt himling og parkett på gulv. Innredningen er utført i eik og er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og med normal standard for alder og utførelse.
Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige overflater og innredning. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige
flater og komponenter på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
El skaper er montert på vegg i trapperom.
Varmekabler på bad, WC og gang.

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

GARASJE
Byggeår: 2006
Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Beskrivelse:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Årstall: 2006
Vurdering av avvik:
· Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
· Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av

fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.
Eldre vanntett sjikt og undertak medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom skader oppstår.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Beskrivelse
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.
Årstall: 2006
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
Det bør utføres justering eller vedlikehold av vinduene for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på vinduene.

Utvendig > Ytterdører
Årstall: 2006
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak
Dørene bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på dør eller karm.

Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk
Beskrivelse: Kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2006
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig inneluft, fuktskader og luktproblemer i boligen.

Våtrom > Etasje U > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Beskrivelse
Manglende eller begrenset dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet, forventet levetid og fremtidig funksjon av våtrommet.
Vurdering av avvik:
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje U > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Beskrivelse
Sluket er plassert under badekar, noe som vanskeliggjør inspeksjon, rengjøring og vedlikehold. Forholdet vurderes å gi begrenset tilgjengelighet til sluket.
Årstall: 2006
Vurdering av avvik:
· Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omsluttende vegger er i murkonstruksjoner.
Det ble da i stedet benyttet fuktsøk med surveymaster fuktindikator og det ble ikke påvist unormale verdier.
Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt.
Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.
Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.
En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.
Vurdering av avvik:
· Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kjøleskap. Fryser. Oppvaskmaskin. Mikrobølgeovn.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Skostativ i gang oppe følger ikke med.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.

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
Varmekabler
Panelovner

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 9913 kWh | Strømkostnad forrige år: 10305 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 636,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon
Vann
Avløp

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 6863 kr
Polisenummer: 4828987
Forsikret i: Storebrand

Eiendomsskatt
Kr 5 480,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 800 kr

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 598 kvm (Eiertomt)
Vi passerer hekken og kjører inn foran garasjen. To dører. Et rekkverk og en trapp leder ned til gårdsplassen, som er belagt med store heller. En glatt forstøtningsmur, gjerde og hekk rammer plassen inn og gjør den til en tiltalende uteplass, så vel som en flott inngang til Bjørndalsveien 20B.

Vi ser første etasje her på oversiden, men boligen fra 2006 strekker seg over to romslige etasjer. Naboboligen ligger forskjøvet, noe som gir boligene litt ekstra selvstendighet.
Arkitektonisk er bygget spennende. Brunsort kledning, hvite detaljer og pulttak. Utformingen hinter like mye tilbake mot 70-tallet som frem mot dagens moderne trehus.

På baksiden blir uttrykket mer dramatisk, da begge etasjene er synlige. En trapp mellom huset og garasjebygget tar deg ned i hagen. Her legger du merke til at garasjen har en underetasje, som rommer en bod til hver av de to boligene.
Hagen består av en plen omkranset av høyvokst hekk. På

nordsiden står noen høye, flotte løvtrær som lener seg over garasjen.
Bodene har en egen liten platting, og utenfor står en lekestue. Denne og hagen foran er å anse som fellesområde og er et fint lekested for eventuelle barn.

Underetasjens terrasse strekker seg fint ut fra huskroppen og er helt skjermet for innsyn. Med balkongen som overbygg, innrammet av en stor, grønn hekk, er dette et deilig, svalt sted på varme sommerdager.
Balkongen oppe i første etasje gir deg høyden du trenger for å skue utover landskapet og opp mot det flotte Bjørnefjellet. Her er det deilig å tilbringe kveldene og nyte naturen. Fredrikstadmarka er like ved.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjørndalsveien 20B ligger ca. 1 km nord for Fredrikstad sentrum i lokalsamfunnet Trara. Området ligger mellom Oredalsåsen og Bjørndalsfjellet og er den naturlige enden på Bjørndalen, som strekker seg opp mot den populære Fredrikstadmarka.
Nabolaget består av eldre, renoverte og moderniserte hus, samt noen nyere, som denne boligen. Store, frodige hager og skogkledde åsrygger på to sider gir en følelse av naturnærhet.

På vei opp til marka passerer du tre demninger som på 1800-tallet ble anlagt til byens drikkevannsforsyning. I dag benyttes området til rekreasjon, og det rommer milevis med turløyper i vakker natur. Den øverste av dammene er en utmerket badeplass om sommeren, og det finnes også fisk her. Om vinteren kjøres det opp skiløyper, og man kan kjøpe vafler på skihytta.
Vi må heller ikke glemme Brattliparken, som ligger en kort spasertur unna og byr på flott utsikt over byen.

Dette er et familievennlig sted å bo. Ved siden av å være lite trafikkert er skoleveien både enkel og kort. Trara skole ligger kun 350 meter unna, og det finnes flere idrettsanlegg innen kort avstand. Nærmeste dagligvarebutikk ligger 800 meter unna, og ved siden av finner du et bakeri.
Tar du spaserturen inn til sentrum, finner du selvfølgelig alt du kan forvente av en stor norsk by – butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud.
I Fredrikstad finner du også den berømte elvepromenaden og ikke minst turistperlen Gamlebyen.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass er ca 2 min unna (Fossumveien). Denne tar deg til Fredrikstad sentrum, med gode transportforbindelser videre med både buss og tog.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehagetilbud i nærheten.
Trara skole.
Kvernhuset ungdomsskole.
Det finnes flere private skoletilbud i Fredrikstad kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.01.2006

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLNER
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:
320 - Flomfare

REGULERINGSPLANER
Ingen

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

3107/208/1664/2:
24.01.2006 - Dokumentnr: 1109 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2026 - Dokumentnr: 848559 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.01.2006 - Dokumentnr: 1109 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/175
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

01.01.2020 - Dokumentnr: 650541 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1664 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 792653 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:1664 Snr:2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-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.

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. 50 400,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 115 700,- 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 7. august 2026

Ansvarlig megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

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).

Bjørndalsveien 20B

Nabolaget Frydenberg/Bjørndalen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	**4 min**
355 elever, 20 klasser	0.3 km
Trosvik skole (1-7 kl.)	**15 min**
514 elever, 26 klasser	1.3 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	**6 min**
417 elever, 23 klasser	2.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	**18 min**
180 elever, 6 klasser	1.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	**4 min**
452 elever, 30 klasser	2.2 km
Glemmen videregående skole	**7 min**
1250 elever	0.6 km
Frederik II videregående skole	**14 min**
1277 elever	1.2 km

Offentlig transport

Hennriette Frukt	**3 min**
Totalt 12 ulike linjer	0.3 km
Fredrikstad stasjon	**22 min**
Linje RE20, RX20	1.9 km
Oslo Gardermoen	**1 t 35 min**

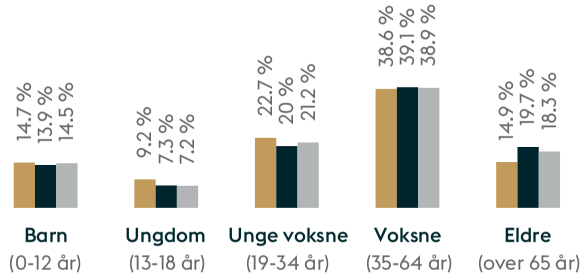
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ...	**10 min**
27 barn	0.9 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 ...	**16 min**
39 barn	1.3 km
Roselia barnehage (1-5 år)	**16 min**
76 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien	**9 min**
Kiwi Frydenberg	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenberg/Bjørndalen	1 080	477
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

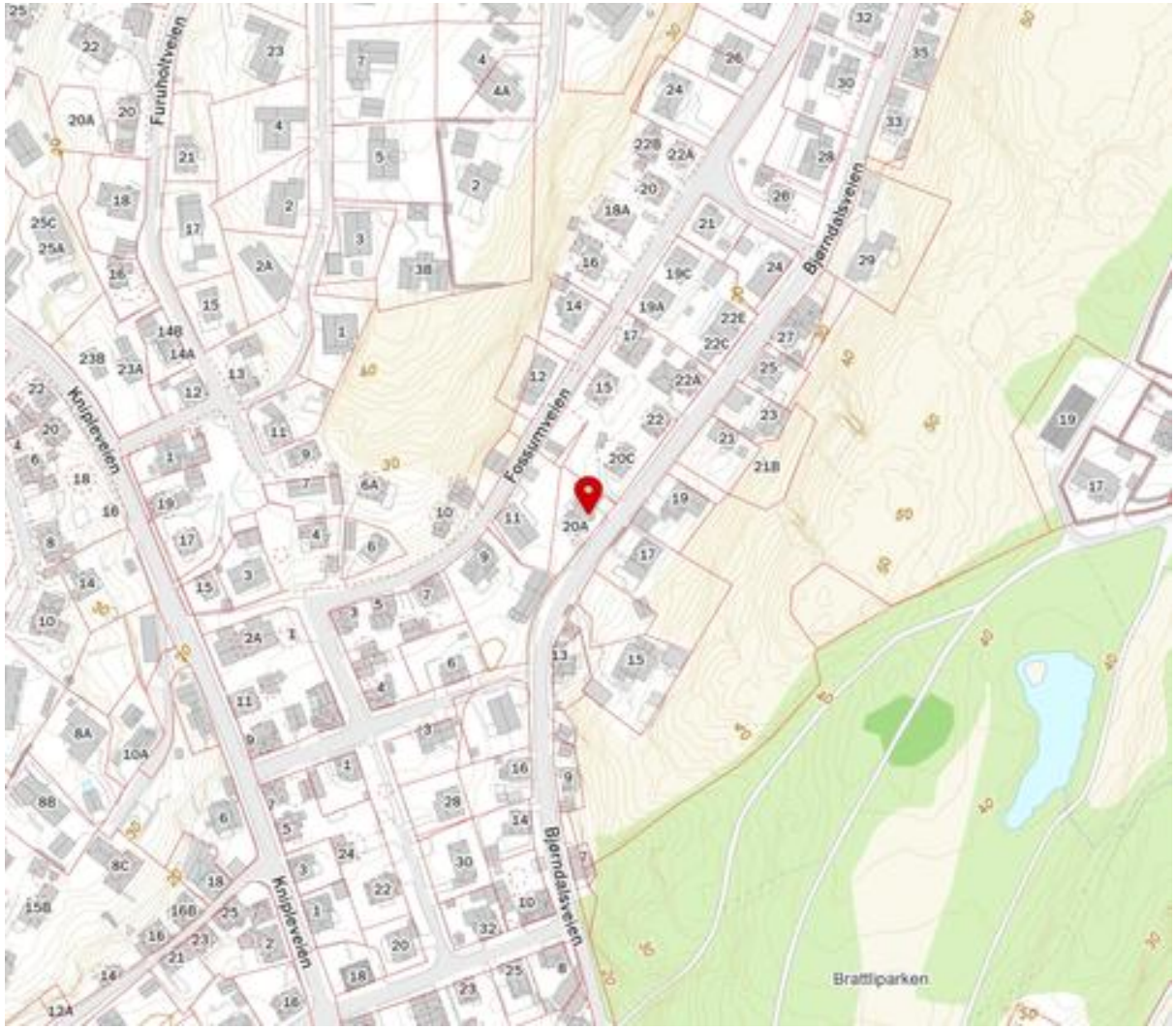
Sport

Trara skole	4 min
Bratlieparken balløkke	7 min
Family Sports Club Fredrikstad	10 min
Gymbox Fredrikstad	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 76/100

Kollektivtilbud
Bra 75/100



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 2026

Tilstandsrapport

Bjørndalsveien 20 B, 1605 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 208, bnr. 1664, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22699-1021 **Eiendomsverdi ref nr:** UY7551

Foretak: SIMONSEN BYGG & TAKST **Takstingeniør:** Simonsen Christer Coldier

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

Simonsen Takst

Vi er et uavhengig takstfirma som tilbyr profesjonelle vurderinger av eiendom for både privatpersoner og næringskunder. Med solid fagkunnskap og fokus på kvalitet leverer vi grundige og pålitelige takstrapporter tilpasset dagens krav og standarder.

Vi bistår med blant annet verditakst, tilstandsrapporter, Overtakelser, reklamasjoner, boligsalgsrapporter og rådgivning i forbindelse med kjøp og salg av eiendom. Vårt mål er å gi kundene et trygt beslutningsgrunnlag gjennom nøyaktige vurderinger og tydelig formidling.

Som takstmann legger vi stor vekt på faglig integritet, effektiv gjennomføring og god dialog med kunden gjennom hele prosessen. Vi holder oss oppdatert på gjeldende regelverk og bransjestandarder, slik at du kan være trygg på at arbeidet som utføres er av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Simonsen Christer Coldier

Uavhengig Takstingeniør

ccs@takstsenteret.no

979 84 338

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen, lys, moderne og velholdt bolig i med 2 etasjer i et bygg oppført i 2006.
Boligen anses som pent brukt med kun mindre bruksslitasje.
Fra stuen er det utgang til en ca 14m2 balkong.
Med boligen følger det med en garasje på ca 24 m2

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningens utvendige konstruksjoner, inkludert fasader, tak, vinduer, dører og drenering, fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring, utenom Kjøkkenvindu.

Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige konstruksjoner, overflater, kjøkken, bad og sanitærinstallasjoner fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring.

Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2006 og har dermed oppnådd en alder hvor det, med utgangspunkt i normal levetid for våtrom på 20–25 år iht. Byggforsk Byggforvaltning detaljblad 700.320, må påregnes økt behov for vedlikehold og fremtidige oppgraderinger. Våtrommet er utført med flislagte vegger og gulv, samt malte plater i himling. Innredningen består av badekar med dusj, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil/speilskap og gulvstående toalett.

Ventilasjonen er løst med avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dør. Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, rengjøring og vedlikehold.

Det foreligger begrenset dokumentasjon for våtrommet. Til tross for dette fremstår badet visuelt som godt vedlikeholdt og uten registrerte forhold som indikerer svikt eller skade på befaringstidspunktet. På grunn av badets alder og den begrensede dokumentasjonen må det likevel påregnes en viss usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon for våtrommets bygningsdeler og tekniske løsninger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er fra 2019

Kjøkkenet har malte vegger, malt himling og parkett på gulv. Innredningen er utført i eik og er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og med normal standard for alder og utførelse.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige overflater og innredning.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og komponenter på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El skaper er montert på vegg i trapperom.

Varmekabler på bad, WC og gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

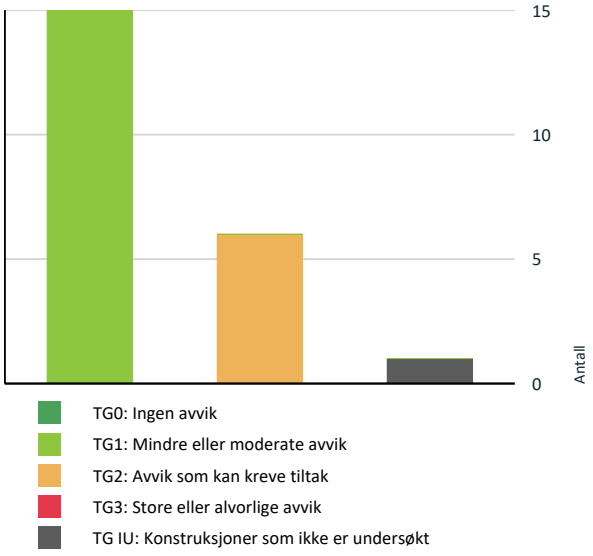
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje U > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje U > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje U > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Eldre vanntett sjikt og undertak medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom skader oppstår.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

Det bør utføres justering eller vedlikehold av vinduene for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på vinduene.

TG 2 Ytterdører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

Dørene bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på dør eller karm.



INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

VÅTROM

ETASJE U > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Bad ved 2006

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2006

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Hvitt badekar med dusj.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil/speilskap over servant.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert under badekar
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

ETASJE U > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende eller begrenset dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet, forventet levetid og fremtidig funksjon av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

ETASJE U > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

ETASJE U > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringstidspunktet

Tilstandsrapport

ETASJE U > BAD

TG 1 **Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon**

ETASJE U > BAD

TG 2 **Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Beskrivelse

Sluket er plassert under badekar, noe som vanskeliggjør inspeksjon, rengjøring og vedlikehold. Forholdet vurderes å gi begrenset tilgjengelighet til sluket.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.



ETASJE U > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet har:

Hvitt badekar med dusj.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil/speilskap over servant.

ETASJE U > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

ETASJE U > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omsluttende vegger er i murkonstruksjoner.

Det ble da i stedet benyttet fuktsøk med surveymaster fuktindikator og det ble ikke påvist unormale verdier.

Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt.
Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.

Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.

En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte vegger, malt tak og parkett på gulv.
Eike innredning, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig inneluft, fuktskader og luktproblemer i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

___

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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





TOMTEFORHOLD

TG 1 Terrengforhold

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

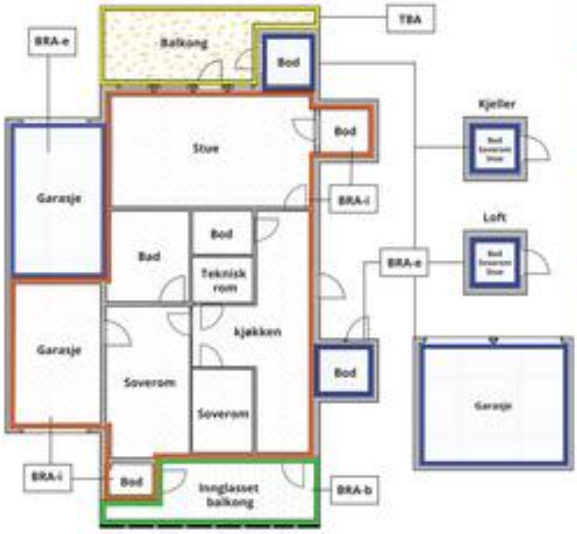
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	48			48	14
Etasje U	45			45	28
SUM	**93**				**42**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, wc, stue/kjøkken		
Etasje U	Trapperom, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Simonsen Christer Coldier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1664		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørndalsveien 20 B

Hjemmelshaver
Nossen Magnus Berger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Fredrikstad kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og servicetilbud. Det er gang- og kjøreavstand til skole, barnehage, dagligvareforretninger og øvrige sentrumsfunksjoner. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet.

Adkomstvei

Tomten har adkomst fra offentlig vei. Området vurderes å ha normale støyforhold og gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til tur- og friområder i nærområdet. Beliggenheten anses som ordinær til god med hensyn til tilgjengelighet til servicetilbud, kommunikasjon og arbeidsmarked i regionen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	
3	02.08.2026	
4	03.08.2026	
5	03.08.2026	
6	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnus Berger Nossen	9578-5999-4-1799821	2026-08-07 14:30:03

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
7. aug. 2026

Oppdragsnummer
30-0116/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Magnus Berger Nossen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4828987
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid utover bytte av badekar og servant

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

Eventuell kommentar: Det er ikke utført reparasjoner

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

Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeid dreneringsarbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke utført arbeid på elektrisk anlegg

---

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

Eventuell kommentar: Ikke bygget på

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp

---

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

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort radonmåling

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

Eventuell kommentar: Det finnes ikke ildsted i boligen

---

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

Eventuell kommentar: Sprekker mellom gipsplater i taket og mellom gipsplater i vegg. Sprekker mellom gipsplater i taket og veggen.

---

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.

Ja

Beskriv: Sporadiske sølvkre. Mus i matbod 2019, ikke tilstede etter sanering.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er innhentet ifm salget

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank nedgravd

---

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

Ja

Beskriv: Belysning er halogenpærer som fortsatt kan skaffes/bestilles, men downlights må beregnes utskiftet.

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: 30-0116/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Magnus Berger Nossen	**2026-08-07**

Identifikasjon

Magnus Berger Nossen

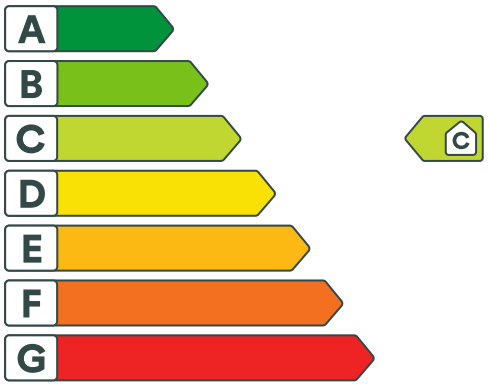
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323444**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23734249**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **1664**
Seksjonsnummer **2**	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 **2005**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **162,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 929 kWh**



Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD

Detaljering

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



Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: 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 18: 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.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Meter Arkitektur AS

Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/12318-11-3087/2006-TRBM	208/1664	12.01.2006

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegertsaksnr.
Planutvalget - delegerte	72/06

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 03.01.06, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Bjørndalsveien 20
Gnr. 208 Bnr. 1664

Arbeidets art: Nybygg bolig (2 boenheter) og garasje.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Trond Berg Mathisen TRBM
saksbehandler

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: http://www.fredrikstad.kommune.no/planogmiljo
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto: 5122 05 77000

Ferdigmelding

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
03 JAN. 2006

Kommunens saksnr. | Side 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 208	Bnr. 1664	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Bjørndalsveien 20				Postnr. 1605	Poststed FREDRIKSTAD

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	1 - 2	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Meter Arkitektur AS

Dato: 03.01.06 | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver: David Gulbrandsen

© NBR nr. 5167 JUL-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 72/06 | BEHANDLDATO 12.01.06

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 2004/12318 | LØPENR. 871/2006
KASS.ÅR | KOPI
SAKSBEH. TRBM | - 4 JAN. 2006 | ARKIV DATO/SIGN
Side 1 av 1
ARKIVDEL KAR-GBN-A
KLASSERING 208/1664 L40

Reg 04/12318-1

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 29.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1664 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0116/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

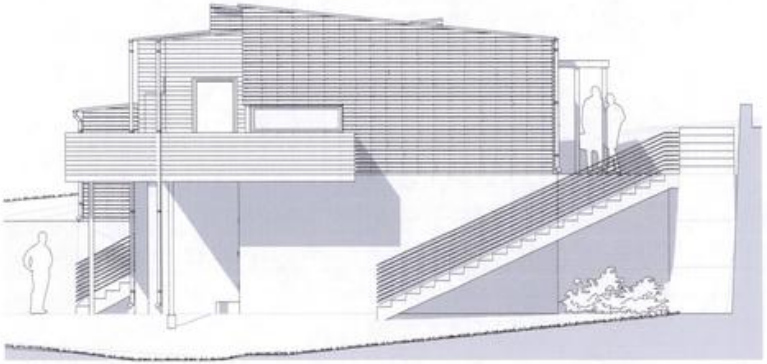
Vedlegg
1 vedlegg

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.

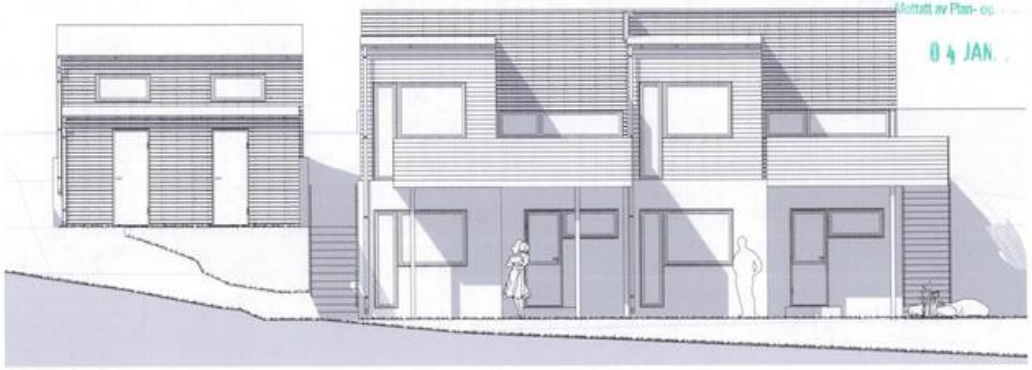
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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



FASADE SØR

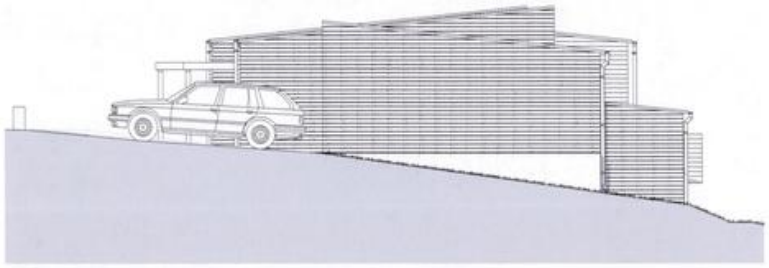
ENDRING: TRAPP FRA GATENIVÅ GÅR NED LANGS VEGG I STEDET FOR NED LANGS EKSISTERENDE FORSTØTNINGSMUR.
KJØKKENDEL TRUKKET UT TIL GRUNNMUR.
VERANDA HAR 90 GRADERS HJØRNE, I STEDET FOR AVRUNDET. REKKVERK I TRE I STEDET FOR STÅL.



Mottatt av Plan- og
0 4 JAN.

FASADE VEST

VINDUER I GARASJE OG BOD ER FJERNET FRA NORD- OG SØRVEGGENE. GARASJEN FÅR VINDUER MOT VEST.



FASADE NORD



FASADE ØST

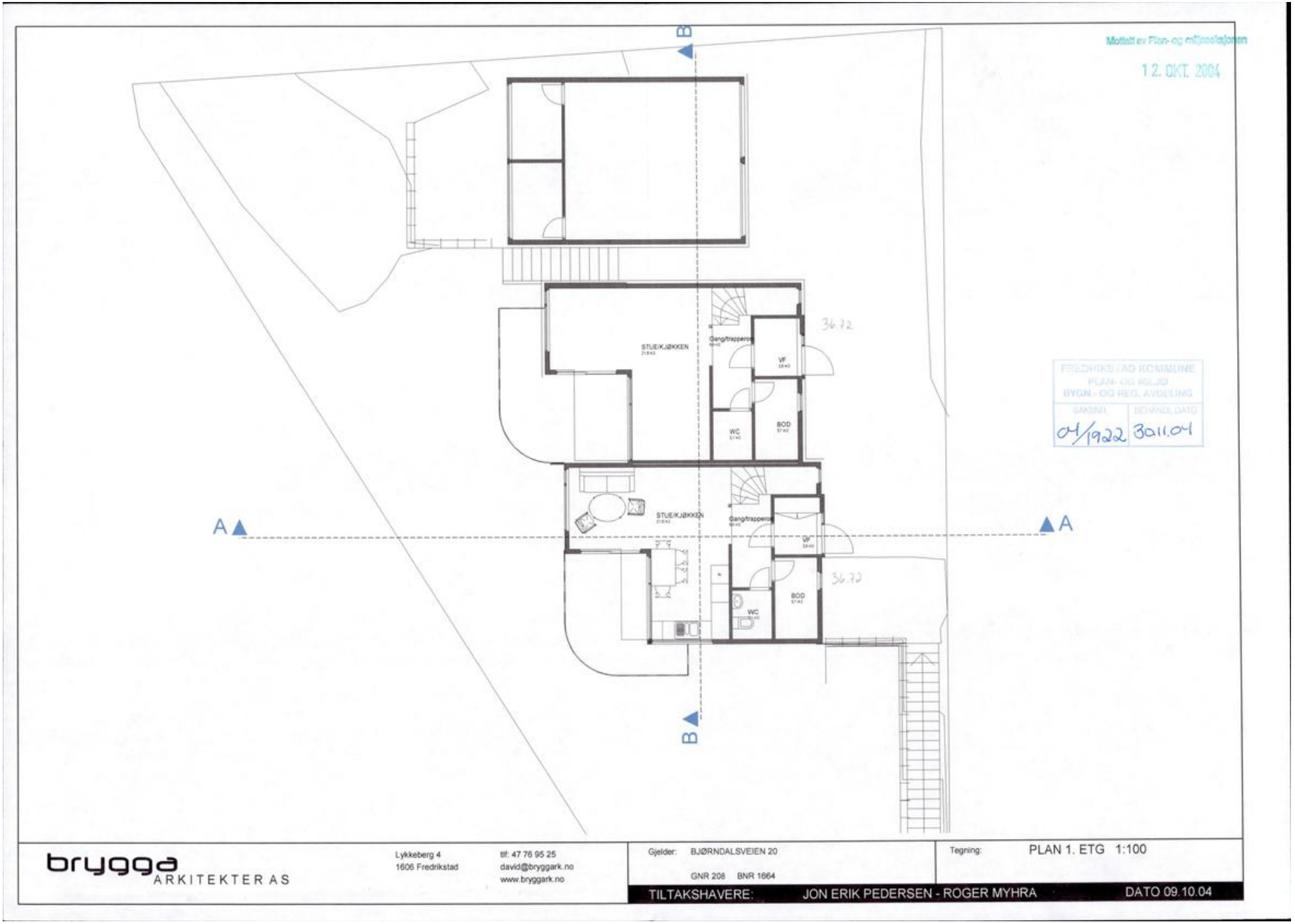
ENDRING: OPPLETT OVER INNGANGENE ER FJERNET. STREKKSTAG ER ERSTATTET MED SØYLER PÅ TAKOVERBYGGET OVER INNGANGSDØRENE.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR	BEHANDLDATO
72/06	9.01.06

meter arkitektur as - Lykkeberg 4 - 1606 Fredrikstad
T (+47) 69301110 - F (+47) 69301112 - Org: 983152317

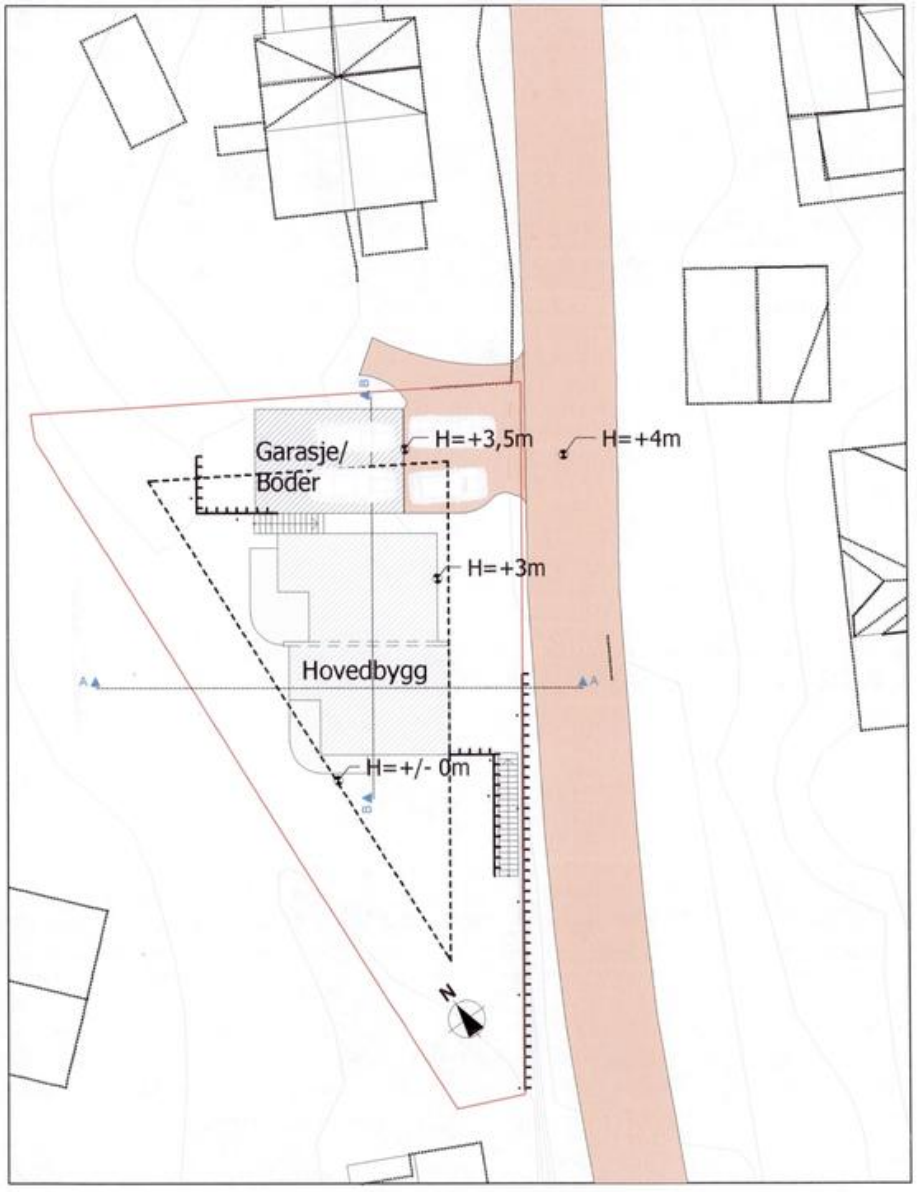
TILTAKSHAVER	PROSJEKT		TEGNING	MÅLESTOKK
JON ERIK PEDERSEN OG ROGER MYHRA	BJØRNDALSVEIEN 20	GNR: 208 BNR: 1664 FNR:	FASADER	1:100
			SIGN DG	DATO 28.11.05


B
A
A
B
STUE/KJØKKEN
Gang/trapperom
VF
WC
BOD
STUE/KJØKKEN
Gang/trapperom
VF
WC
BOD
36.72
36.72
Mottatt av Plan- og miljøetaten
12. OKT. 2004
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR.
04/1922
BEHANDLDATO
30.11.04
brygga
ARKITEKTER AS
Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad
tlf: 47 76 95 25
david@bryggark.no
www.bryggark.no
Gjelder: BJØRNDALSVEIEN 20
GNR 208 BNR 1664
Tegning: PLAN 1. ETG 1:100
TILTAKSHAVERE: JON ERIK PEDERSEN - ROGER MYHRA
DATO 09.10.04

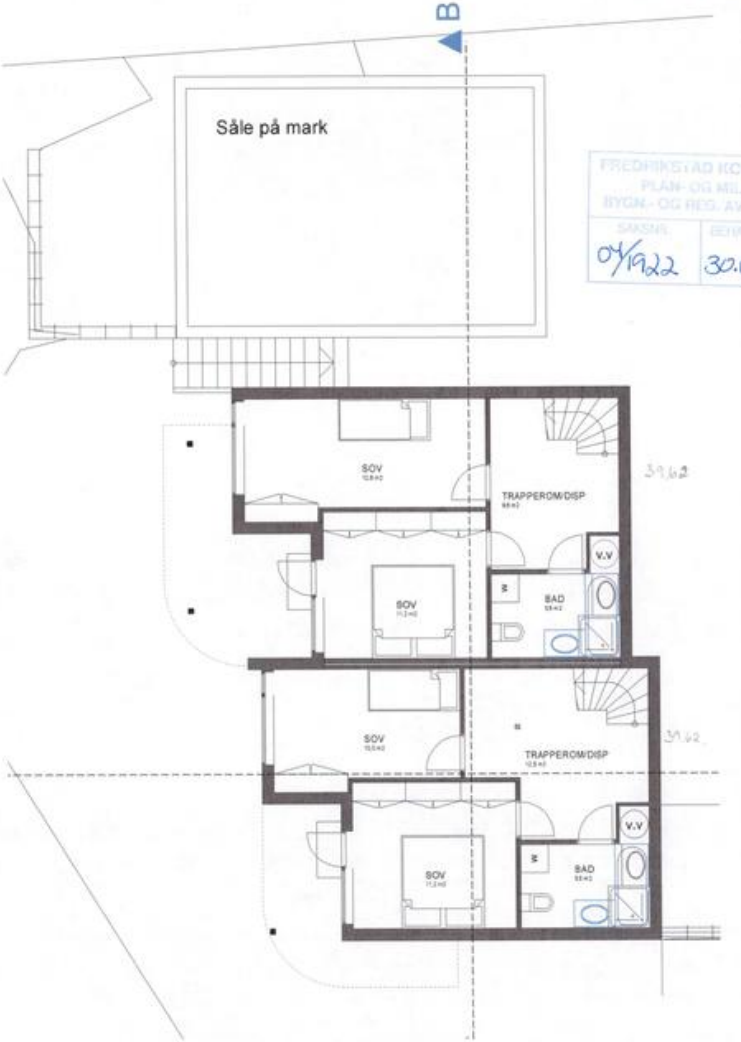
VEDLEGG E2

Mottatt av Plan- og miljøetaten

12. OKT. 2004



UTOMHUSPLAN 1:250



PLAN SOKKELETASJE 1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ -
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/922
GEHVK.DATO 30.11.04

brygga ARKITEKTER AS

Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad

tlf: 47 76 95 25
david@bryggark.no
www.bryggark.no

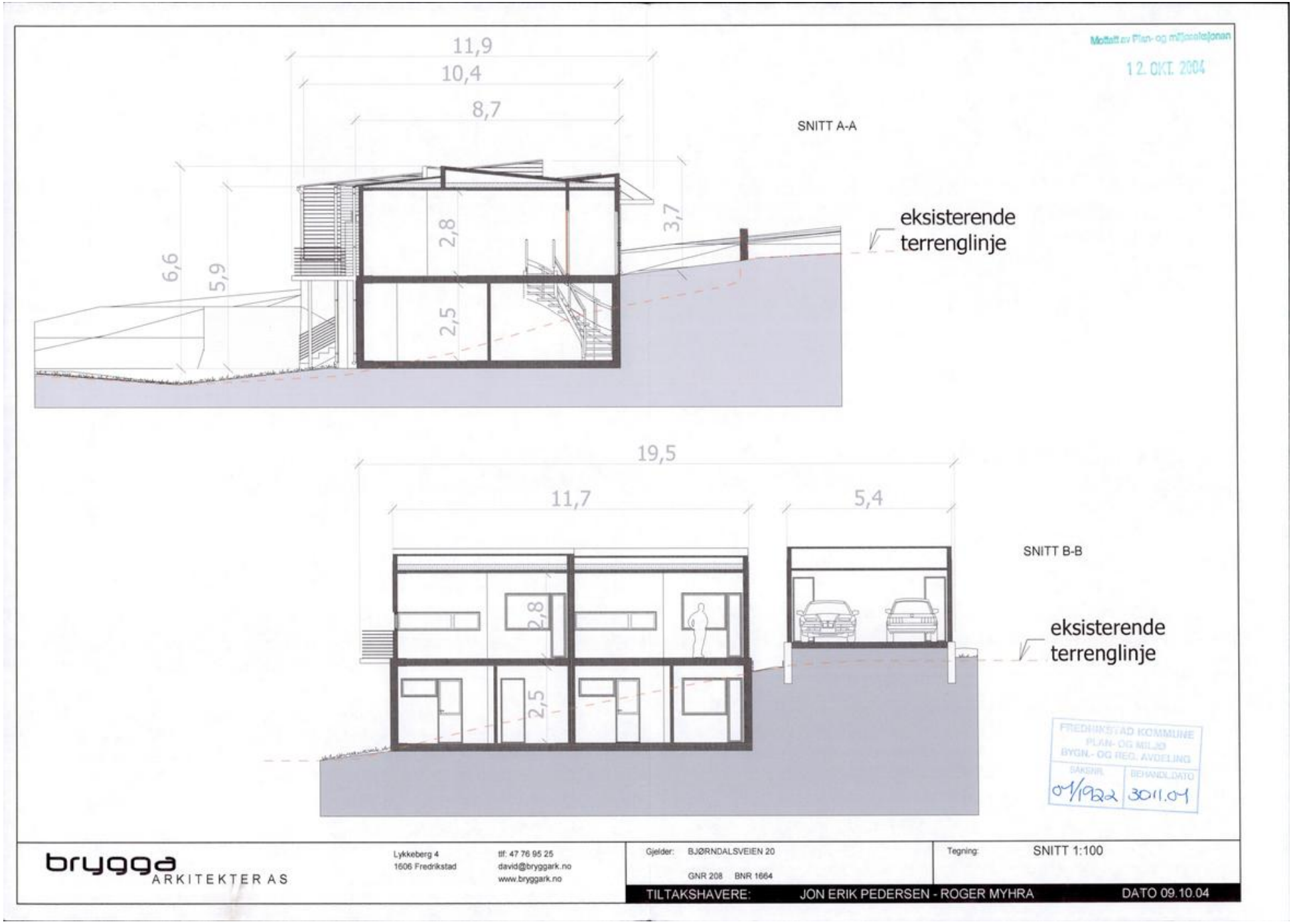
Gjelder: BJØRNDALSVEIEN 20

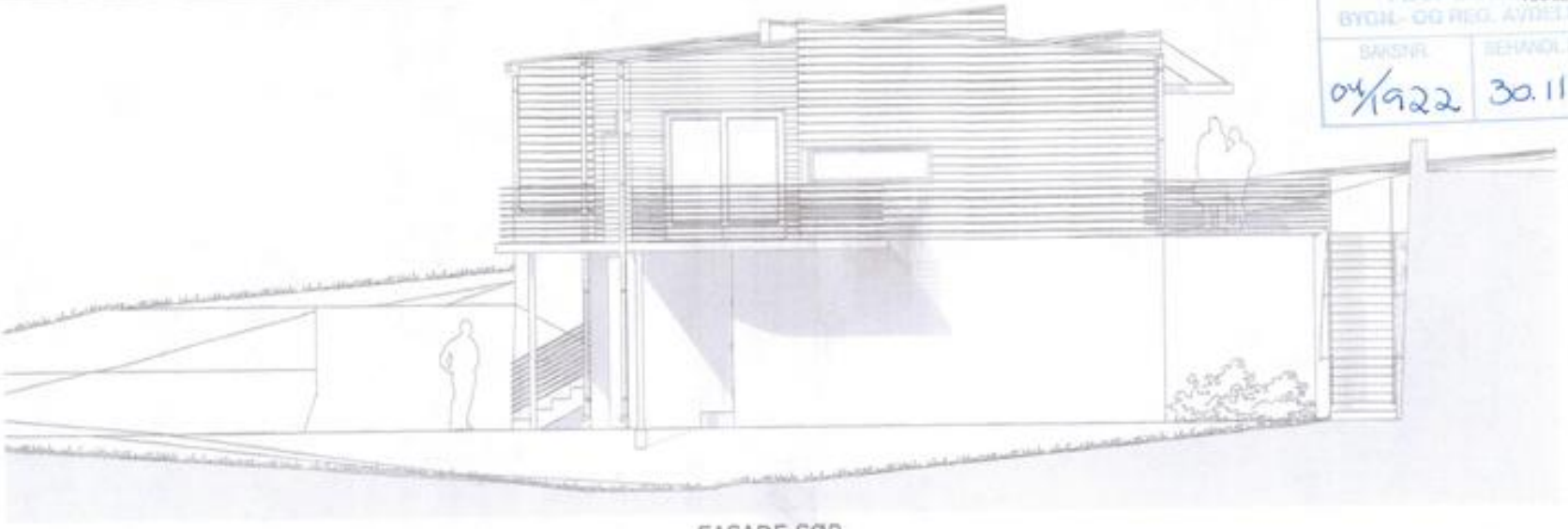
GNR 208 BNR 1664

Tegning: PLANER: UTOMHUS OG KJELLER

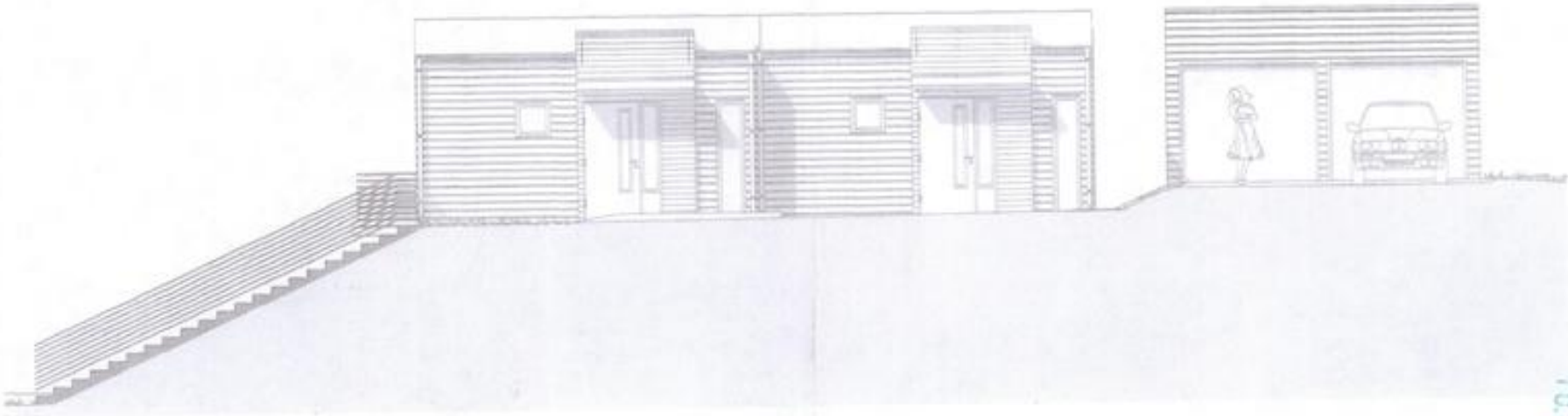
TILTAKSHAVERE: JON ERIK PEDERSEN - ROGER MYHRA

DATO 09.10.04


Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
12. OKT. 2004
11,9
10,4
8,7
SNITT A-A
6,6
5,9
2,8
2,5
3,7
eksisterende terrenglinje
19,5
11,7
5,4
SNITT B-B
2,8
2,5
eksisterende terrenglinje
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/1952
BEHANDLDATO 30.11.04
brygga ARKITEKTER AS
Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad
tlf: 47 76 95 25
david@bryggark.no
www.bryggark.no
Gjelder: BJØRNDALSVEIEN 20
GNR 208 BNR 1664
Tegning: SNITT 1:100
TILTAKSHAVERE: JON ERIK PEDERSEN - ROGER MYHRA
DATO 09.10.04



FASADE SØR



FASADE ØST

VEDLEGG E2

BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDLDATO
04/922	30.11.04

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen

10. NOV. 2004

brygga ARKITEKTER AS

Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad

tlf: 47 76 95 25
davi5@bryggark.no
www.bryggark.no

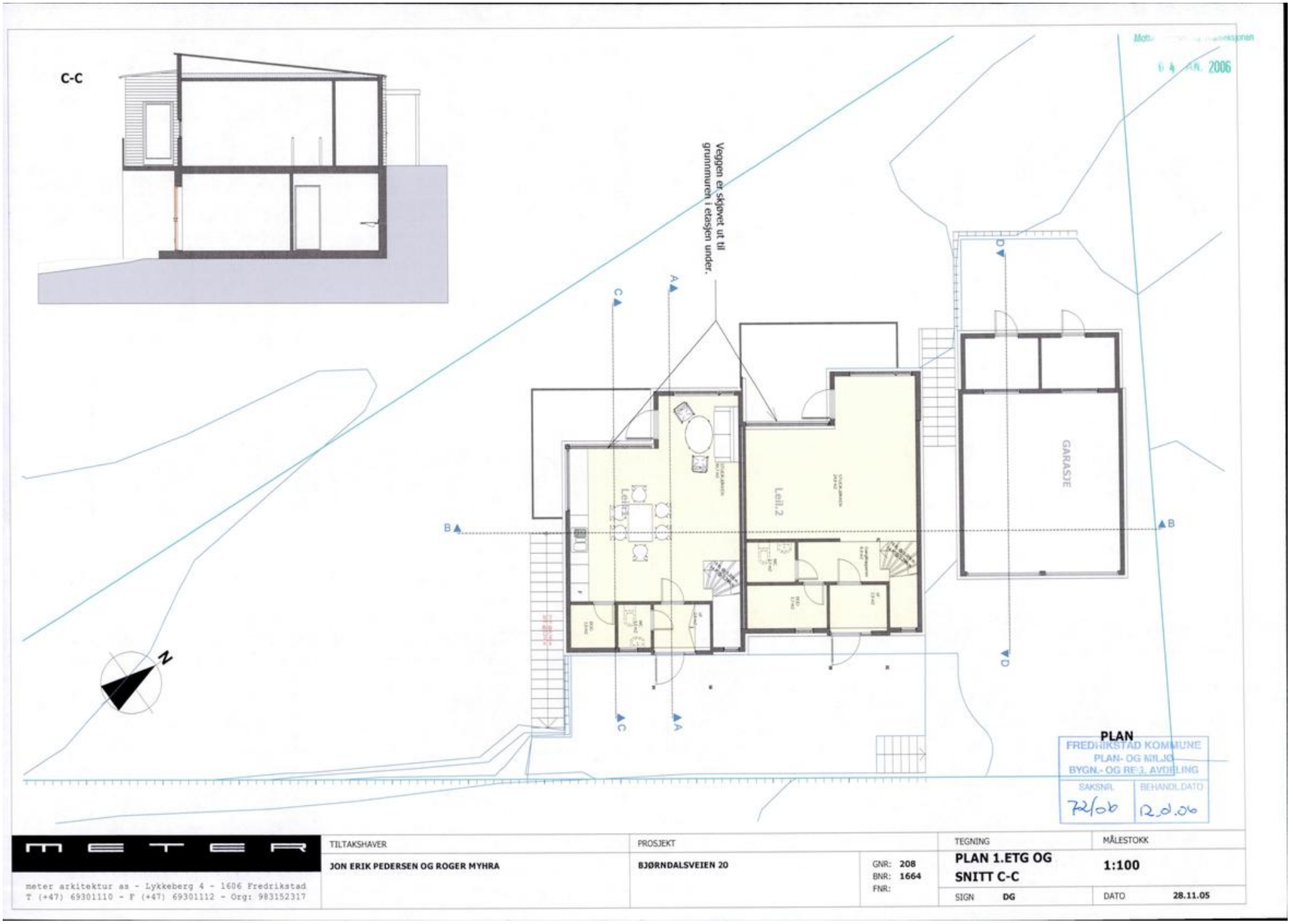
Gjelder: BJØRNDALSVEIEN 20

GNR 208 BNR 1864

Tegning: FASADER 1:100

TILTAKSHAVERE: JON ERIK PEDERSEN - ROGER MYHRA

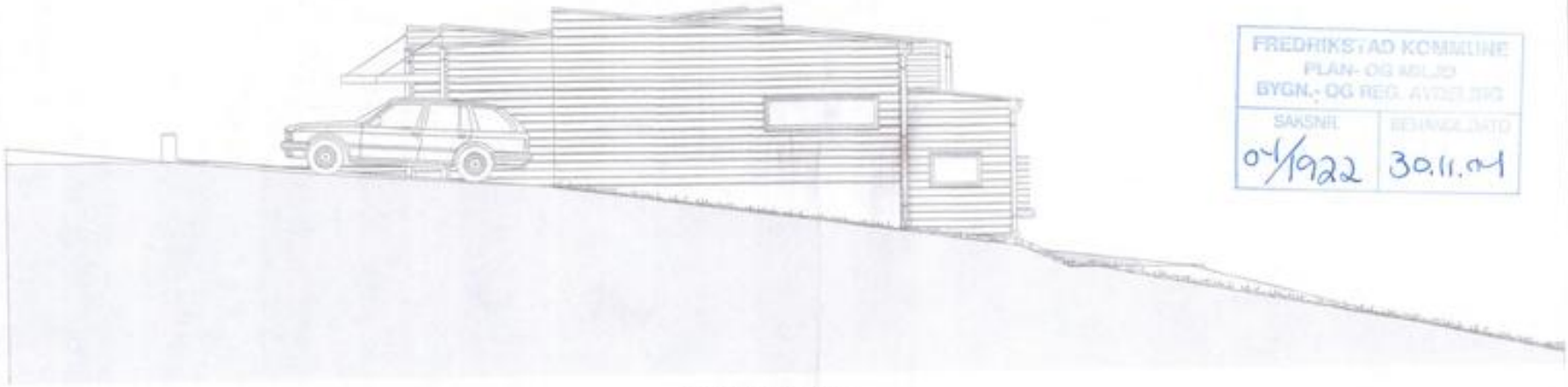
DATO 09.11.04



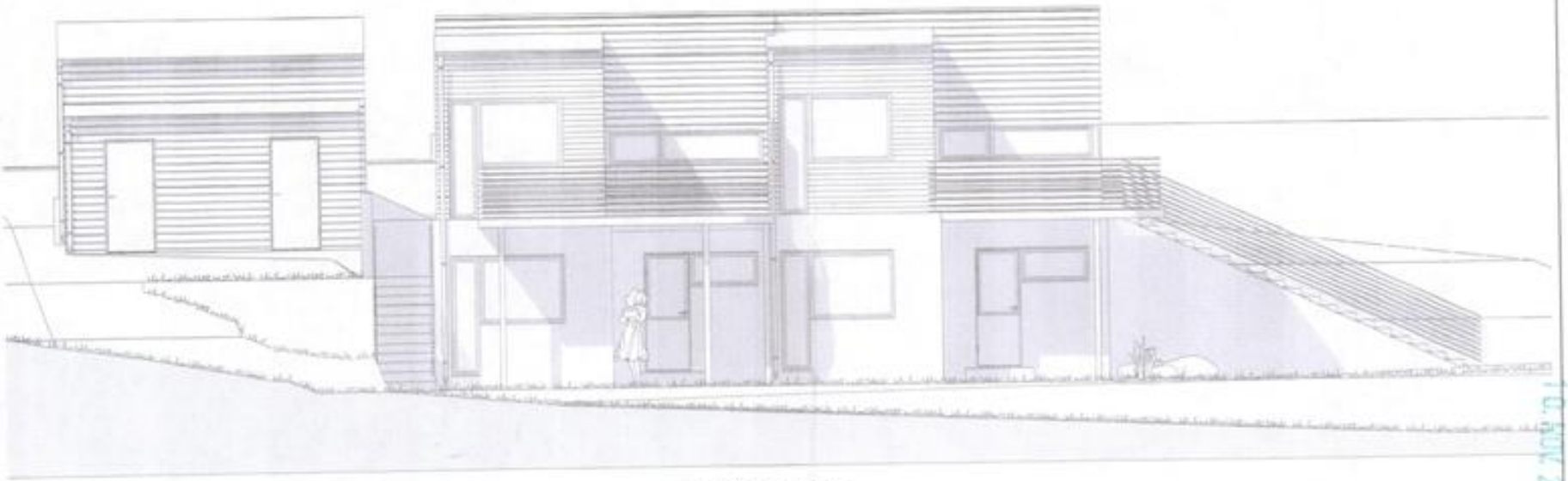
meter arkitektur as - Lykkeberg 4 - 1606 Fredrikstad T (+47) 69301110 - F (+47) 69301112 - Org: 983152317	TILTAKSHAVER JON ERIK PEDERSEN OG ROGER MYHRA	PROSJEKT BJØRNDALSVEIEN 20	GNR: 208 BNR: 1664 FNR:	TEGNING PLAN 1.ETG OG SNITT C-C SIGN DG
				MÅLESTOKK 1:100 DATO 28.11.05

VEDLEGG E1

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 04/922 | BEHANDLINGSDATO 30.11.04



FASADE NORD



FASADE VEST

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
10. NOV. 2004

brygga ARKITEKTER AS

Lykkeberg 4
1605 Fredrikstad

tlf. 47 76 95 25
david@bryggark.no
www.bryggark.no

Gnr. BJØRNDALSVEIEN 20

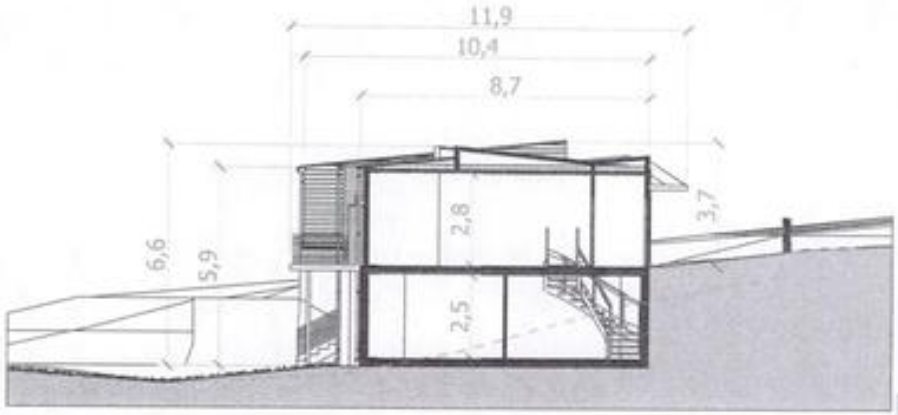
GNR 209 BNR 1664

Tegning: FASADER 1:100

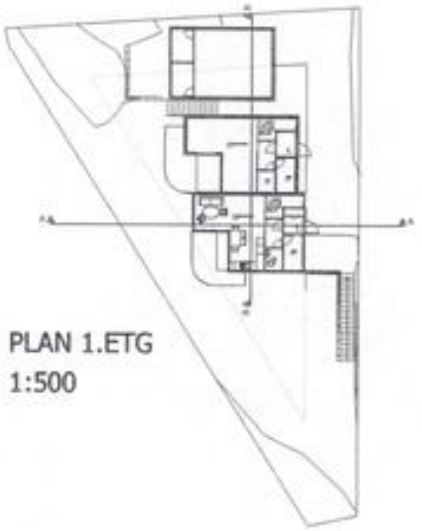
TILTAKSHAVERE: JON ERIK PEDERSEN - ROGER MYHRA

DATO 09.11.04

VEDLEGG E3

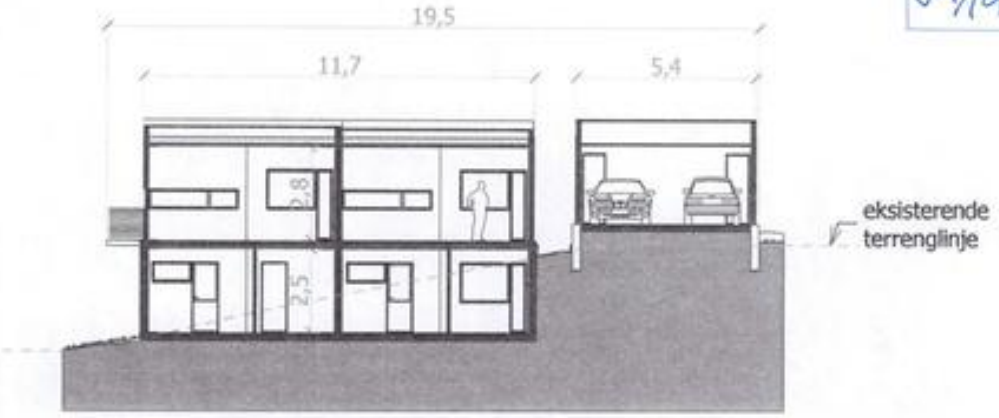


SNITT A-A 1:200



PLAN 1.ETG
1:500

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/1922
BEHANDLEDATO 30.11.04



SNITT B-B 1:200



PLAN KJELLER
1:500

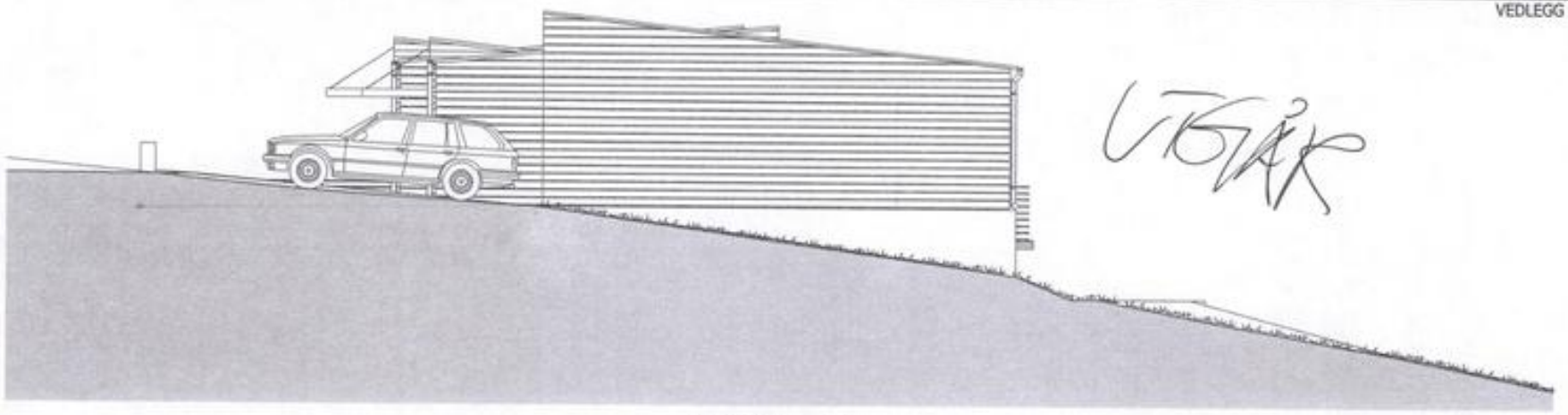
12.07.2004

brygga ARKITEKTER AS
Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad
tlf: 47 78 95 25
david@bryggark.no
www.bryggark.no

Gjelder: BJØRNDALSVEIEN 20
GNR 208 BNR 1664

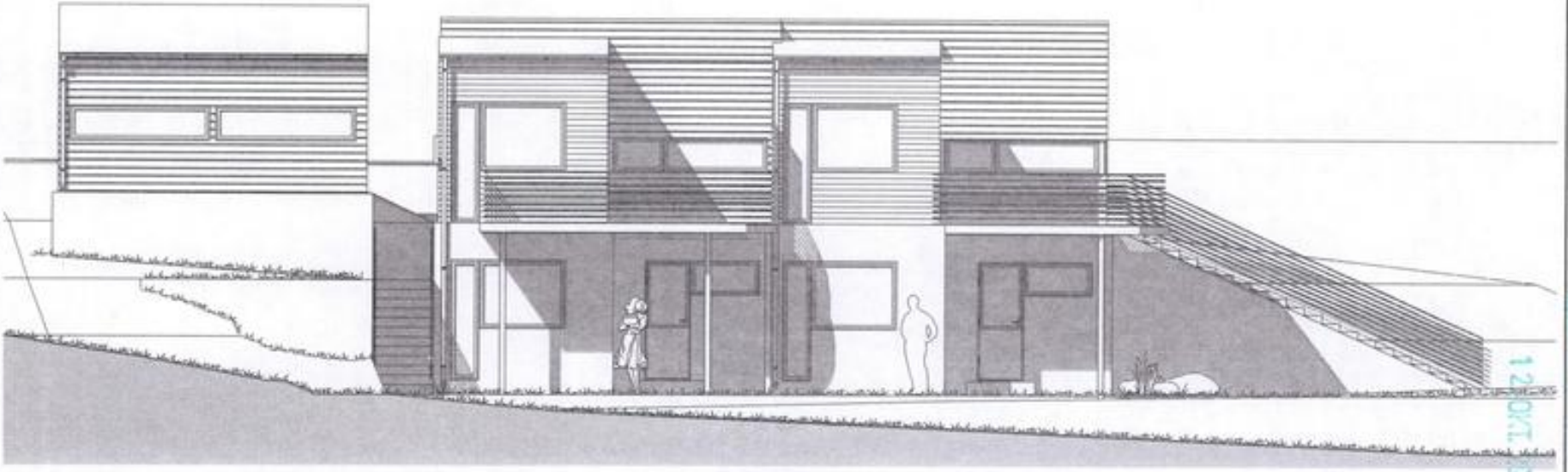
Tegning: SNITT OG PLANER

VEDLEGG E1



UTGÅR

FASADE NORD



FASADE VEST

12 OKT 2004

brygga ARKITEKTER AS

Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad

tlf: 47 76 95 25
david@bryggark.no
www.bryggark.no

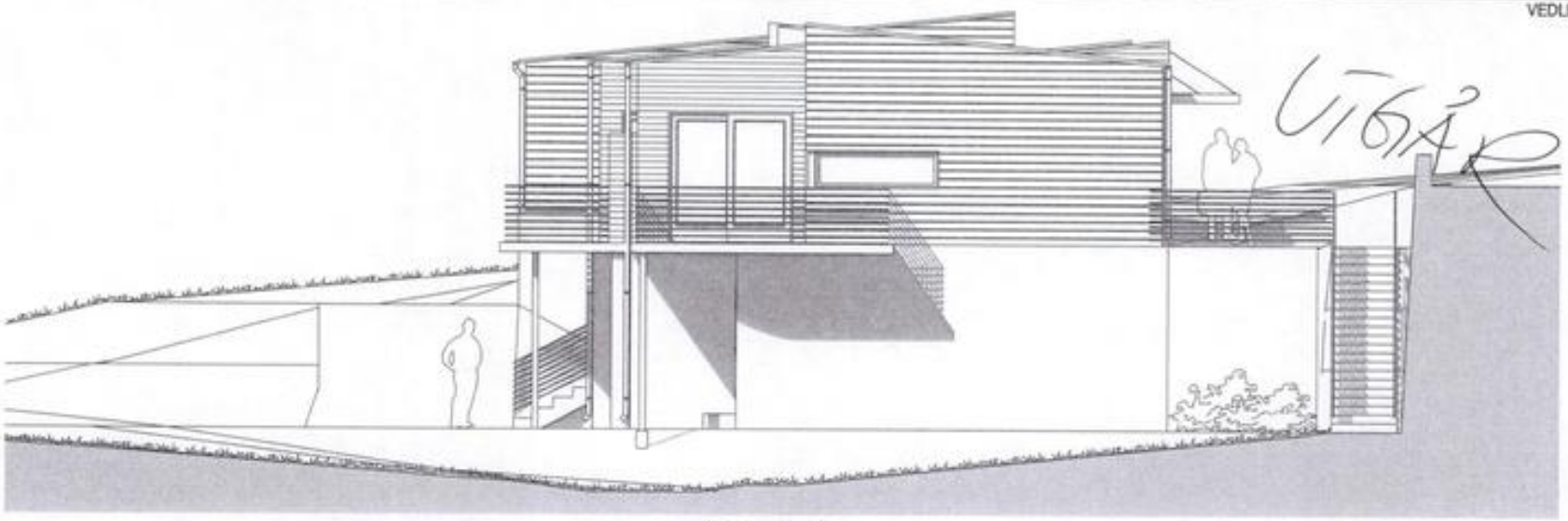
Gjelder: BJØRNDALSVEIEN 20

GNR 208 BNR 1664

Tegning: FASADER 1:100

VEDLEGG E2

UTGÅR



FASADE SØR



FASADE ØST

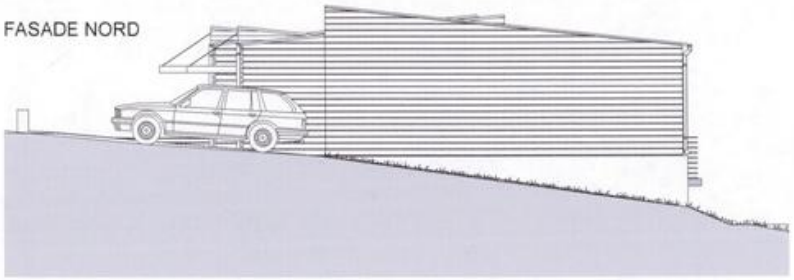
12 OKT. 2024

brygga ARKITEKTER AS
Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad
tlf: 47 78 95 25
david@bryggark.no
www.bryggark.no

Gjelder: BJØRNDALSVEIEN 20
GNR 208 BNR 1664

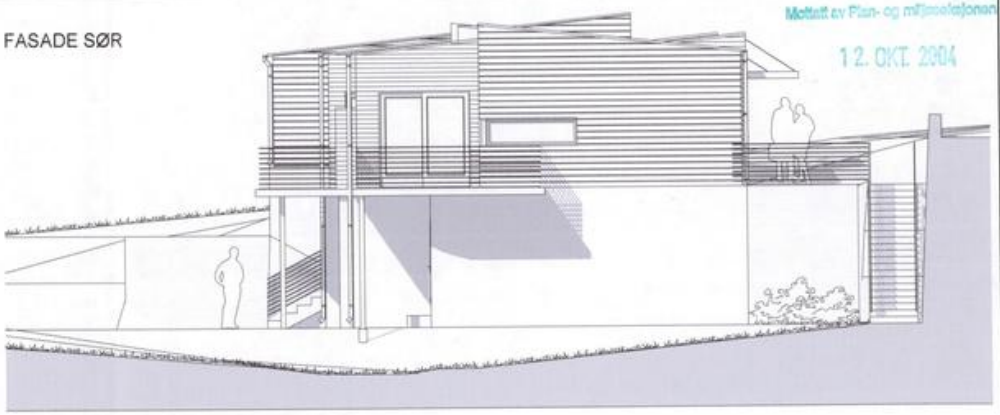
Tegning: FASADER 1:100

FASADE NORD



FASADE SØR

Mottatt av Plan- og miljøetaten
12. OKT. 2004



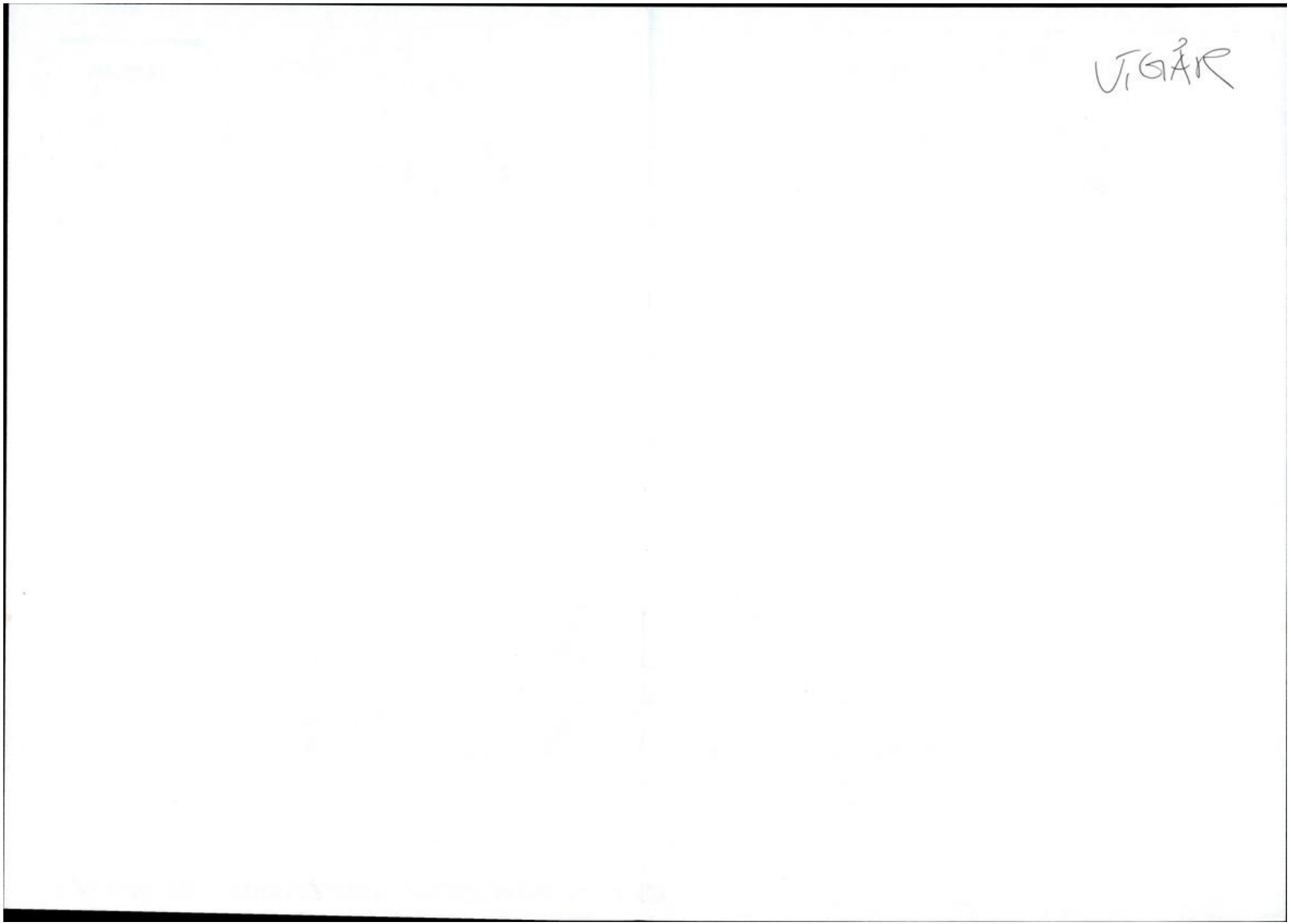
FASADE ØST



FASADE VEST



brygga ARKITEKTER AS	Lykkeberg 4 1606 Fredrikstad	tlf: 47 76 95 25 david@bryggark.no www.bryggark.no	Gjelder: BJØRNDALSVEIEN 20 GNR 208 BNR 1664	Tegning: FASADER 1:100
			TILTAKSHAVERE: JON ERIK PEDERSEN - ROGER MYHRA	DATO 09.10.04


VI GÅR

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1664 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD

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
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,27.07.2026

Til informasjon!

Eiendom: 208/1664 Bjørndalsveien 20 B

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1664/0/2

Eierrepresentant: Nossen Magnus Berger

Regningsmottaker: Nossen Magnus Berger

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1664	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23734249	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		77

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NOSSEN MAGNUS BERGER	Eugenies gate 4	0168 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 6 521,00	01.10.2026	1/2	0	kr 4 076,00
60	ESkatt Bolig	1 712 500,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 5 480,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 24 116,00

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1664/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-24

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1664/0/2

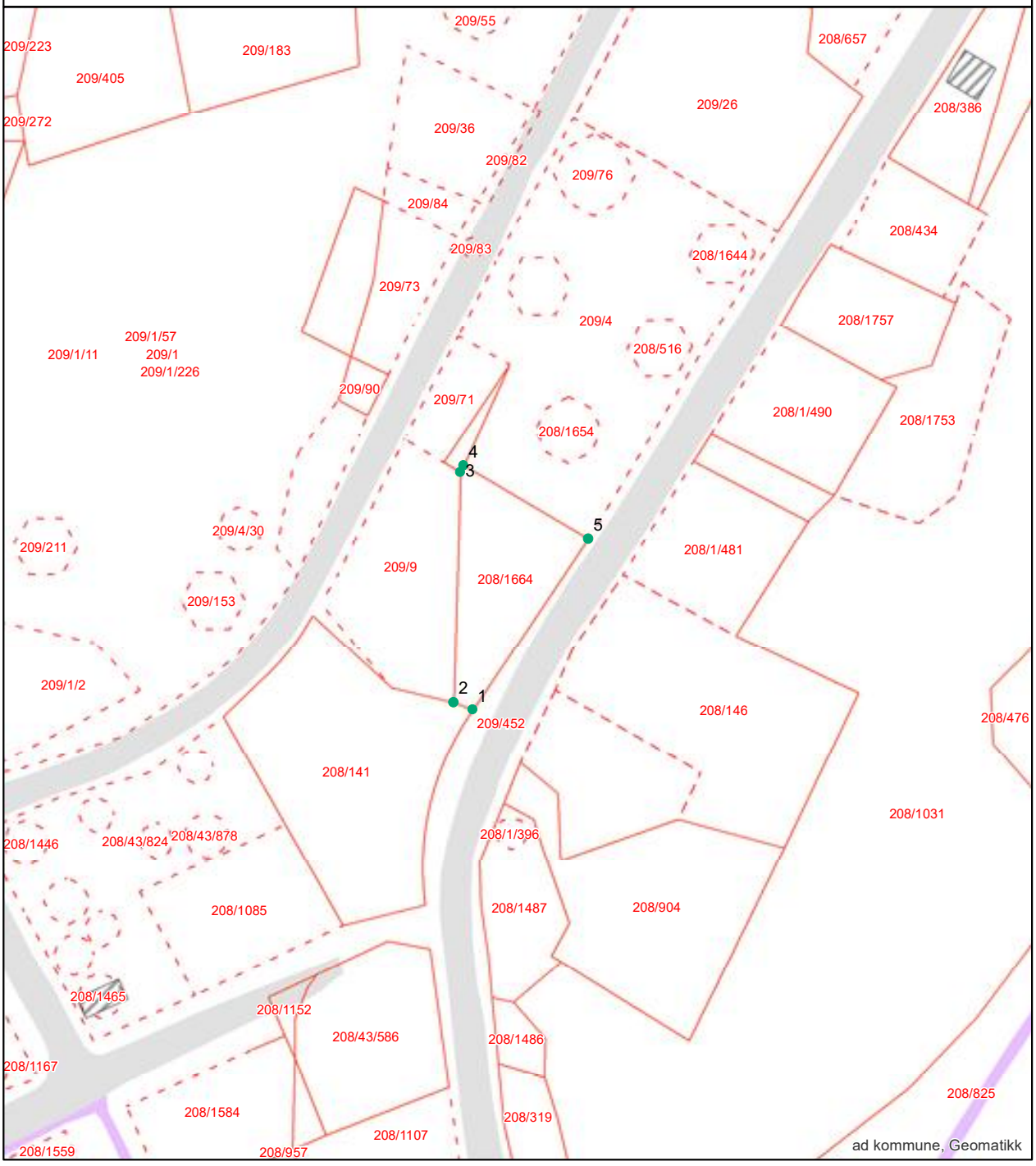
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-24

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.7.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566368.74826	610646.020487	Ikke spesifisert	3.77	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6566370.14863	610642.522171	Ikke spesifisert	42.52	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6566412.63184	610643.77632	Ikke spesifisert	1.39	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6566413.88837	610644.355378	Ikke spesifisert	26.75	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6566400.3757	610667.43222	Ikke spesifisert	38.21	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/1664/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	21.01.2006	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
MAGNUS BERGER NOSSEN	02018644315	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	21.01.2006			

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23734249	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 23734249: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	77.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	77.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.11.2004	24.01.2005
IG - Igangsettingstillatelse	14.12.2004	24.01.2005
TB - Tatt i bruk	12.01.2006	16.01.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	77.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	37.0	0.0	37.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bjørndalsveien	20B		1605 FREDRIKSTAD

Eiendomsstatus, ordre 9358989

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1664	**Fnr:** 0	**Snr:** 2
Adresse:	Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	598.8 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 320 - Flomfare
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.07.2026

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Fremtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GF – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastrukturssone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

- H720 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H760 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1 Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse	1100		FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Fritidsbebyggelse	1110		FF7C80	255,125,128	0,50,50,0
Bebyggelsen for Offentlige eller private formål	1120		FF7C80	255,125,128	0,50,50,0
Bebyggelse for forretninger eller private kontor	1130		FF7C80	255,125,128	0,50,50,0
Bebyggelse for fritidsformål	1140				
Bebyggelse for bolig, fritidsbebyggelse	1150				
Campingplass	1160		FF9C64	255,156,100	0,39,61,0
Fritidsbebyggelse-Offentlig formål	1170		FF9C64	255,156,100	0,39,61,0
Fritidsbebyggelse-forretninger	1180		FF9C64	255,156,100	0,39,61,0
Fritidsbebyggelse-annet	1190				
Næringsbygg	1200				
Kontorvirksomhet	1210	Nyetablert	333333	204,51,204	0,75,0,20
Forretninger	1220	Fornøyelser	333377	204,204,204	25,25,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1230	Tjenesteyting	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Næringsbygg	1240	Næringsbygg			
Undervisning	1250	Undervisning			0,0,60,0
Kulturbygg	1260	Undervisning			
Bygg for religiøse formål	1270	Undervisning			
Fritidsbebyggelse	1280	Undervisning			
Idrettsanlegger	1290	Undervisning			
Anlegg, tilknyttet undervisningsbygg	1300	Undervisning			
Forsamlingslokaler	1310	Undervisning			
Idrettsanlegger	1320	Undervisning			
Anlegg tilknyttet undervisningsbygg	1330	Undervisning			
Offentlig og institusjonell	1400	Undervisning			
Offentlig	1410	Undervisning			
Undervisning	1411	Undervisning			
Forskningsvirksomhet	1412	Undervisning			
Samfunnsbygg	1413	Undervisning			
Helsetjenester	1414	Undervisning			
Kirker	1415	Undervisning			
Kulturbygg	1416	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Museer	1417	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Bibliotek	1418	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Andre kulturbygg	1419	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Idrettsbygg	1420	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Svømmehall	1421	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Ishall	1422	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Flerbrukshall	1423	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Andre idrettsbygg	1429	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Ungdomslokaler	1430	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Andre undervisningsbygg	1440	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Barnehage	1450	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Skolebygg	1460	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Universitet og høgskoler	1470	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Fengsel	1480	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Bygg for forsvaret	1490	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Helsetjenester	1500	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Sykehus	1510	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Sykehjem	1520	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Andre helsetjenester	1530	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Forretning	1600	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Kontor	1610	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Varehus	1620	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Butikk	1630	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Kjøpesenter	1640	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Bensinstasjon	1650	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Bilforretninger	1660	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Andre typer forretninger og kontor	1690	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Industri	1700	Undervisning			
Lager	1710	Undervisning			
Næringsbygg for godstransport	1720	Undervisning			
Annen næring	1730	Undervisning	333377	204,204,204	25,25,0,0
Håndverksbygg	1740	Undervisning	333399	204,204,255	20,20,0,0
Verksted	1741	Undervisning			
Bilverksted	1742	Undervisning			
Bensinstasjon	1743	Undervisning	333377	204,204,204	25,25,0,0
Bilvaskehall	1744	Undervisning	333377	204,204,204	25,25,0,0
Lakkering	1745	Undervisning	333377	204,204,204	25,25,0,0
Andre næringsbygg	1749	Undervisning	333377	204,204,204	25,25,0,0
Fiskeri	1750	Undervisning			
Landbruk	1760	Undervisning			
Gartnerier	1770	Undervisning			
Andre typer næringsbygg og anlegg	1780	Undervisning	333377	204,204,204	25,25,0,0
Gravplass	1800	Gravplasser			
Kirkegård	1810	Gravplasser			
Urnelund	1820	Gravplasser			
Gravlund	1830	Gravplasser			
Park	1840	Gravplasser			
Andre typer gravplasser	1850	Gravplasser			
Offentlig	1900	Andre offentlige	333399	204,204,255	20,20,0,0
Bevaringsverdig bygg og anlegg for privat og allmennet	1910	Andre offentlige			
Vernet bebyggelse og anlegg generelt	1920	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Bygg fredet etter lov	1930	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Bygg bevaringsverdig	1931	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Bygg fredet	1932	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Bygg bevaringsverdig	1933	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Bygg fredet	1934	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne	1935	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1936	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1937	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1938	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1939	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1940	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1941	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1942	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1943	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1944	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1945	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1946	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1947	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1948	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1949	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1950	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1951	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1952	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1953	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1954	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1955	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1956	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1957	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1958	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1959	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1960	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1961	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1962	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1963	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1964	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1965	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1966	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1967	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1968	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1969	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1970	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1971	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1972	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1973	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1974	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1975	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1976	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1977	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1978	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1979	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1980	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1981	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1982	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1983	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1984	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1985	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1986	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1987	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1988	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1989	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1990	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1991	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1992	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1993	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1994	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1995	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1996	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1997	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1998	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0
Kulturminne fredet	1999	Andre offentlige	FF6464	255,100,100	0,60,59,0
Kulturminne bevaringsverdig	1900	Andre offentlige	333377	204,204,204	25,25,0,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2 Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur	2000				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur (generelt)	2001		VEI	189,189,189	0,0,0,26
Veg	2010		Veg	255,255,255	0,0,0,0
Kjørefelt	2011		Kjørefelt		
Kjørebane	2012		Kjørebane	FFFFFF	0,0,0,0
Veg	2013		Veg		
Gatetun	2014		Gatetun	FFFFFF	0,0,0,0
Gang og sykkelveg	2015		Gang og sykkelveg		
Fortau og gangfelt	2016		Fortau og gangfelt		
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/-felt		
Annet veganlegg - sentrale anlegg	2018		Annet veganlegg	189,189,189	0,0,0,26
Annet veganlegg - perifere	2019		Annet veganlegg	189,189,189	0,0,0,26
Kollektivtrase (eget bestemt)	2020		Rom	189,189,189	0,0,0,26
Trase for jernbane	2021		Jernbane		
Trase for sporveg/trikkebane	2022		Sporveg		
Trase for tunbane	2023		Tunbane		
Skipsfart, terminalanlegg	2024		Skipsfart, terminalanlegg		
Havneområde/kai	2025		Havneområde		
Lufthavn/flyplass	2026		Lufthavn/flyplass		
Annet luftfartsanlegg/helikopter	2027		Annet luftfartsanlegg		
Annet samferdselsanlegg	2028		Annet samferdselsanlegg		
Annet samferdselsanlegg - planlagt	2029		Rom	189,189,189	0,0,0,26
Luftfart	2030		Luftfart	189,189,189	0,0,0,26
Luftfart - landing/-fasilitets	2031		Luftfart		
Luftfart - terminalbygg	2032		Luftfartsterminal		
Luftfart - hangar/vedlikeholdsanlegg	2033		Luftfartsterminal/hangar		
Luftfartsanlegg for helikopter	2034		Luftfart		
Rom	2040		Rom	189,189,189	0,0,0,26
Rør	2041		Rør		
Parkeringshus	2042		Parkeringshus		
Parkeringsplass	2043		Parkeringsplass		
Kollektivtrase	2044		Kollektivtrase	FFFFFF	0,0,0,0
Kollektivknutepunkt	2045		Kollektivknutepunkt	189,189,189	0,0,0,26
Kollektivtrase	2046		Kollektivtrase		
Trase for kollektivt skjøttbundsbanesystem	2047		Kollektivknutepunkt		
Kollektivknutepunkt	2048		Kollektivknutepunkt		
Kollektivanlegg	2049		Kollektivanlegg		
Kollektivterminus	2050		Kollektivterminus		
Kollektivholdeplass	2051		Kollektivholdeplass		
Parker- og trafikkanlegg	2070				
Parkeringsplass	2071		Parkeringsplass	189,189,189	0,0,0,26
Parkeringshus	2072		Parkeringshus		
Parkeringsanlegg	2073				
Trafikkanlegg/-kontroll	2074		Trafikkanlegg	189,189,189	0,0,0,26
Trase for teknisk infrastruktur	2100		Energi/vann	189,189,189	0,0,0,26
Energi	2101		Energi/vann		
Kjernekraftverk	2102		Kjernekraftverk		
Vann- og avløpsverk	2103		Vann-og-avløpsanlegg		
Vannforsyningsverk	2104		Vann-og-avløpsanlegg		
Avløpsverk	2105		Avløpsverk		
Energiverk	2106		Energiverk		
Gassverk	2107		Gassverk		
Elektrisk høyspentverk	2108		Høyspentverk		
Annet teknisk infrastruktur	2109		Høyspentverk		
Grensesnitt, permanente forhold	2900			189,189,189	0,0,0,26
				189,189,189	0,0,0,26
Grensesnitt midlertidig forhold	2950			189,189,189	0,0,0,26

GRØNNSTRUKTUR

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3 Grønnstruktur	3000				
Grønnstruktur	3001		Naturområde	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Naturområde	3010		Turdrag		
Turdrag	3011		Turdrag		
Turdrag	3012		Turdrag		
Friområde	3020		Friområde		
Rekreasjon, utendørs	3021		Rekreasjon		
Park	3030		Park		
Hagebruksområde	3040		Hagebruksområde		
Grønnstruktur, permanente forhold	3900			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
				99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Grønnstruktur midlertidig forhold	3950			99FF99	153,255,153	40,0,40,0

FORSVARET

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4 Forsvaret	4000				
Forsvaret	4001		Forsvaret	333399	204,204,255	20,20,0,0
Drift og/-stilling av forsvar	4010		Drift og/-stilling av forsvar		
Skyteområde/-bane/-felt	4020		Skyteområde/-bane/-felt		
Øvingsområde	4030		Øvingsområde	333377	204,204,204	25,25,0,0
Sambruks militærformål	4050			333377	204,204,204	25,25,0,0
				333377	204,204,204	25,25,0,0
Sone/anlegg/-bygg for forsvaret - generelt	4060			333377	204,204,204	25,25,0,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	5000				
Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
LNFR-område for næringsvirksomhet knyttet til stedbundne ressurser	5100				
LNFR-område for næringsvirksomhet knyttet til stedbundne ressurser og spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	5110				
Landbruksformål	5120		Landbruksformål		
Landbruk	5121		Landbruk		
Beite	5122		Beite		
Gjødselanlegg	5123		Gjødselanlegg	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Planteskole	5124		Planteskole		
Reindriftsområde	5125		Reindriftsområde		
LNFR-område for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	5130			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Spredt offentlig/privat tjenesteyting	5240				
Spredt bebyggelse for reindrift	5250				
Spredt bebyggelse, annet	5260				
Naturområde	5300		Naturområde	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Landskap	5310		Landskap		
Vassdrag/-sone/-nedslagsfelt	5320		Vassdrag/-sone/-nedslagsfelt		
Myr/våtmarksområde	5330		Myr/våtmarksområde		
LNFR-område for friluftsliv, ytre- og/-indre sone	5400			99FF99	153,255,153	40,0,40,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	Nasjonalt kode	Kartfarge	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	6000				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001				
Ferdsel	6002	Ferdsel	99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Fiske	6003	Fiske			
Akvakultur	6004	Akvakultur			
Havneområde i sjø	6005	Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6006	Småbåthavn			
Reguleringsområde	6007	Reguleringsområde	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Drikkevann	6008	Drikkevann	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Bade- og rekreasjonsformål	6009	Bade- og rekreasjonsformål	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6010	Naturområde i sjø	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Akvakultur	6011	Akvakultur	FFCC99	255,204,153	0,20,40,0
Bruk og vern av sjø og vassdrag	6012				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6013				
Ferdsel	6014	Ferdsel	99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Fiske	6015	Fiske			
Akvakultur	6016	Akvakultur			
Havneområde i sjø og vassdrag	6017	Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6018	Småbåthavn			
Reguleringsområde	6019	Reguleringsområde	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Drikkevann	6020	Drikkevann	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Bade- og rekreasjonsformål	6021	Bade- og rekreasjonsformål	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6022	Naturområde i sjø	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Akvakultur	6023	Akvakultur	FFCC99	255,204,153	0,20,40,0
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6024				
Ferdsel	6025	Ferdsel	99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Fiske	6026	Fiske			
Akvakultur	6027	Akvakultur			
Havneområde i sjø og vassdrag	6028	Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6029	Småbåthavn			
Reguleringsområde	6030	Reguleringsområde	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Drikkevann	6031	Drikkevann	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Bade- og rekreasjonsformål	6032	Bade- og rekreasjonsformål	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6033	Naturområde i sjø	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Akvakultur	6034	Akvakultur	FFCC99	255,204,153	0,20,40,0
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6035				
Ferdsel	6036	Ferdsel	99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Fiske	6037	Fiske			
Akvakultur	6038	Akvakultur			
Havneområde i sjø og vassdrag	6039	Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6040	Småbåthavn			
Reguleringsområde	6041	Reguleringsområde	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Drikkevann	6042	Drikkevann	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Bade- og rekreasjonsformål	6043	Bade- og rekreasjonsformål	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6044	Naturområde i sjø	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Akvakultur	6045	Akvakultur	FFCC99	255,204,153	0,20,40,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flate/ Objekttype/Egenskap	Kildekode	Fargekopien viksomhe	Avmerking
Hensynssone	(100)		
Bevaring kulturmiljø	(1000)		Bølgrunn: Formålsbegrep1, Tekst på hensynssone spesifisere i begrefsforing
Bevaring kulturmiljø	(1001)		6000G3 svart. Vinkel 300 gon, avstand 0, linjetykkelse 0.15
Bevaring kulturmiljø	(1002)		Bølgrunn: Formålsbegrep1, Tekst på hensynssone spesifisere i begrefsforing
Bevaring kulturmiljø	(1003)		6000G3PY6G0 svart. Vinkel 60 gon, avstand 0, linjetykkelse 0.15
Bevaring kulturmiljø	(1004)		Tekst på hensynssone spesifisere i begrefsforing
Bevaring kulturmiljø	(1005)		6000G3 svart. Vinkel 150.000 gon, avstand 0, linjetykkelse 0.15
Bevaring kulturmiljø	(1006)		Bølgrunn: Formålsbegrep1, Tekst på hensynssone spesifisere i begrefsforing
Bevaring kulturmiljø	(1007)		6000G3 svart. Vinkel 150 gon, avstand 0, linjetykkelse 0.15
Bevaring kulturmiljø	(1008)		Bølgrunn: Ark. Tekst på hensynssone spesifisere i begrefsforing
Bevaring kulturmiljø	(1009)		
Bevaring kulturmiljø	(1010)		
Bevaring kulturmiljø	(1011)		
Bevaring kulturmiljø	(1012)		
Bevaring kulturmiljø	(1013)		
Bevaring kulturmiljø	(1014)		
Bevaring kulturmiljø	(1015)		
Bevaring kulturmiljø	(1016)		
Bevaring kulturmiljø	(1017)		
Bevaring kulturmiljø	(1018)		
Bevaring kulturmiljø	(1019)		
Bevaring kulturmiljø	(1020)		
Bevaring kulturmiljø	(1021)		
Bevaring kulturmiljø	(1022)		
Bevaring kulturmiljø	(1023)		
Bevaring kulturmiljø	(1024)		
Bevaring kulturmiljø	(1025)		
Bevaring kulturmiljø	(1026)		
Bevaring kulturmiljø	(1027)		
Bevaring kulturmiljø	(1028)		
Bevaring kulturmiljø	(1029)		
Bevaring kulturmiljø	(1030)		
Bevaring kulturmiljø	(1031)		
Bevaring kulturmiljø	(1032)		
Bevaring kulturmiljø	(1033)		
Bevaring kulturmiljø	(1034)		
Bevaring kulturmiljø	(1035)		
Bevaring kulturmiljø	(1036)		
Bevaring kulturmiljø	(1037)		
Bevaring kulturmiljø	(1038)		
Bevaring kulturmiljø	(1039)		
Bevaring kulturmiljø	(1040)		
Bevaring kulturmiljø	(1041)		
Bevaring kulturmiljø	(1042)		
Bevaring kulturmiljø	(1043)		
Bevaring kulturmiljø	(1044)		
Bevaring kulturmiljø	(1045)		
Bevaring kulturmiljø	(1046)		
Bevaring kulturmiljø	(1047)		
Bevaring kulturmiljø	(1048)		
Bevaring kulturmiljø	(1049)		
Bevaring kulturmiljø	(1050)		
Bevaring kulturmiljø	(1051)		
Bevaring kulturmiljø	(1052)		
Bevaring kulturmiljø	(1053)		
Bevaring kulturmiljø	(1054)		
Bevaring kulturmiljø	(1055)		
Bevaring kulturmiljø	(1056)		
Bevaring kulturmiljø	(1057)		
Bevaring kulturmiljø	(1058)		
Bevaring kulturmiljø	(1059)		
Bevaring kulturmiljø	(1060)		
Bevaring kulturmiljø	(1061)		
Bevaring kulturmiljø	(1062)		
Bevaring kulturmiljø	(1063)		
Bevaring kulturmiljø	(1064)		
Bevaring kulturmiljø	(1065)		
Bevaring kulturmiljø	(1066)		
Bevaring kulturmiljø	(1067)		
Bevaring kulturmiljø	(1068)		
Bevaring kulturmiljø	(1069)		
Bevaring kulturmiljø	(1070)		
Bevaring kulturmiljø	(1071)		
Bevaring kulturmiljø	(1072)		
Bevaring kulturmiljø	(1073)		
Bevaring kulturmiljø	(1074)		
Bevaring kulturmiljø	(1075)		
Bevaring kulturmiljø	(1076)		
Bevaring kulturmiljø	(1077)		
Bevaring kulturmiljø	(1078)		
Bevaring kulturmiljø	(1079)		
Bevaring kulturmiljø	(1080)		
Bevaring kulturmiljø	(1081)		
Bevaring kulturmiljø	(1082)		
Bevaring kulturmiljø	(1083)		
Bevaring kulturmiljø	(1084)		
Bevaring kulturmiljø	(1085)		
Bevaring kulturmiljø	(1086)		
Bevaring kulturmiljø	(1087)		
Bevaring kulturmiljø	(1088)		
Bevaring kulturmiljø	(1089)		
Bevaring kulturmiljø	(1090)		
Bevaring kulturmiljø	(1091)		
Bevaring kulturmiljø	(1092)		
Bevaring kulturmiljø	(1093)		
Bevaring kulturmiljø	(1094)		
Bevaring kulturmiljø	(1095)		
Bevaring kulturmiljø	(1096)		
Bevaring kulturmiljø	(1097)		
Bevaring kulturmiljø	(1098)		
Bevaring kulturmiljø	(1099)		
Bevaring kulturmiljø	(1000)		

Planområs for reguleringsplaner under arbeid

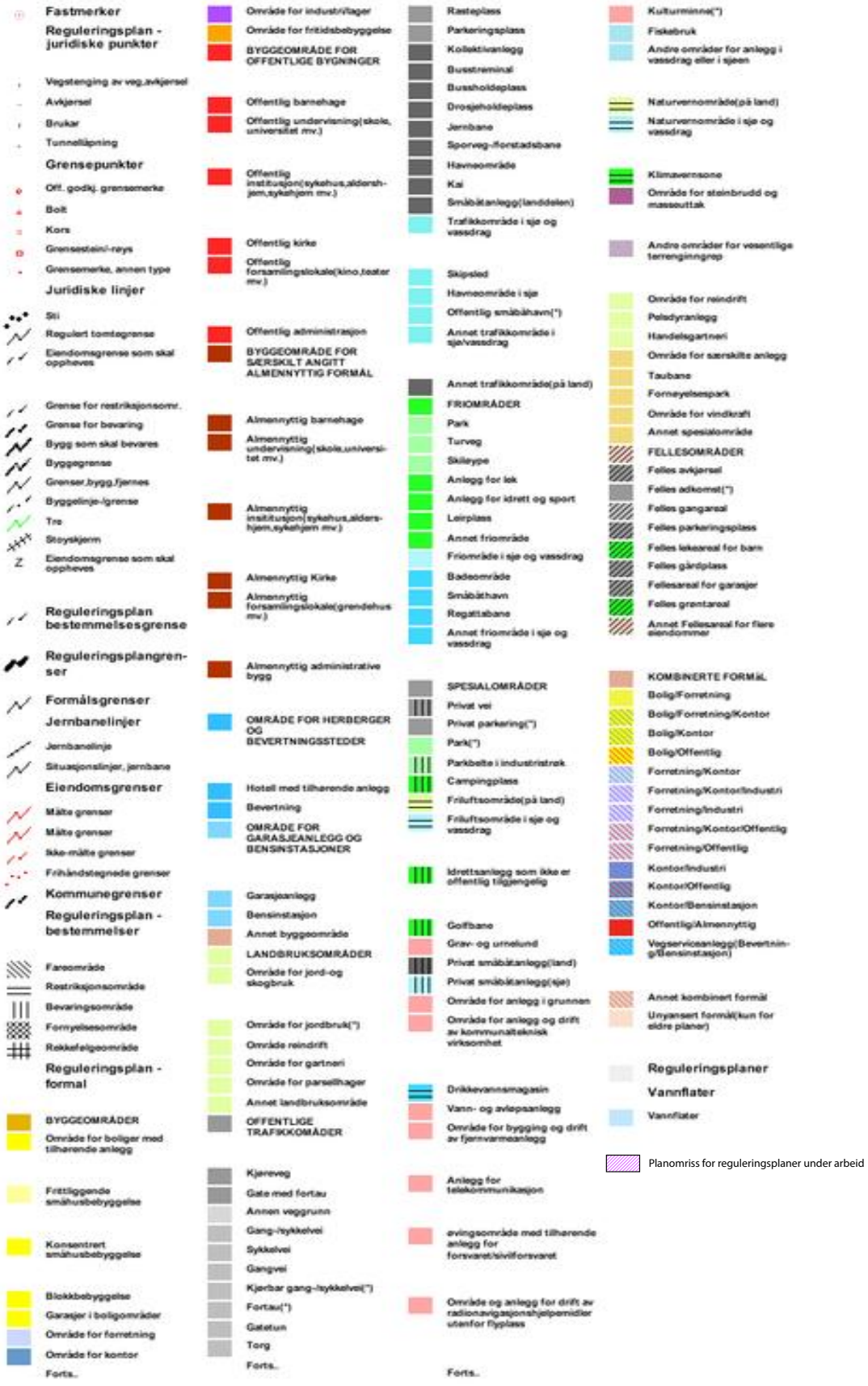
ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flate/ Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand linje	Bredde bånd	Fargekopien viksomhe	Avmerking
Hensynssone/Omsorgssone	2	2.5	5.0		Oppmerksomhetssone bygg for midlertidig anlegsperiode. Grense Gjerne av-med anleggsperiode er over. Fasade Angivelses Kode Hjelpelinjeområde Formål

Linjegeometri	Bestemmelse-symboler: Bredde	Høyde	Symbol	Farge	Merknader
	min. bredde	Skal vises	Lengde mellom	Bredde mellom			
Byfestesone		1.0	5.0	2.0			RGB 0,0,0
Byfestesoftsone		0.65					RGB 0,0,0
Byfestegrense, Byfestegrense, Byfestegrense, Byfestegrense/grense, Byfestesone/festesone, Byfestesone/festesone, Byfestegrense/grense, Byfestesone/festesone		0.5	4.0	1.0			RGB 0,0,0
Byfestesone/festesone		0.5	2.0	2.0			RGB 0,0,0
Byfestegrense/linje		0.65	5.0	1.0			RGB 0,0,0

Linjegeometri	Bestemmelse-symboler: Bredde	Høyde	Symbol	Farge	Merknader

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1664/0/2

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-07-24

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1664/0/2

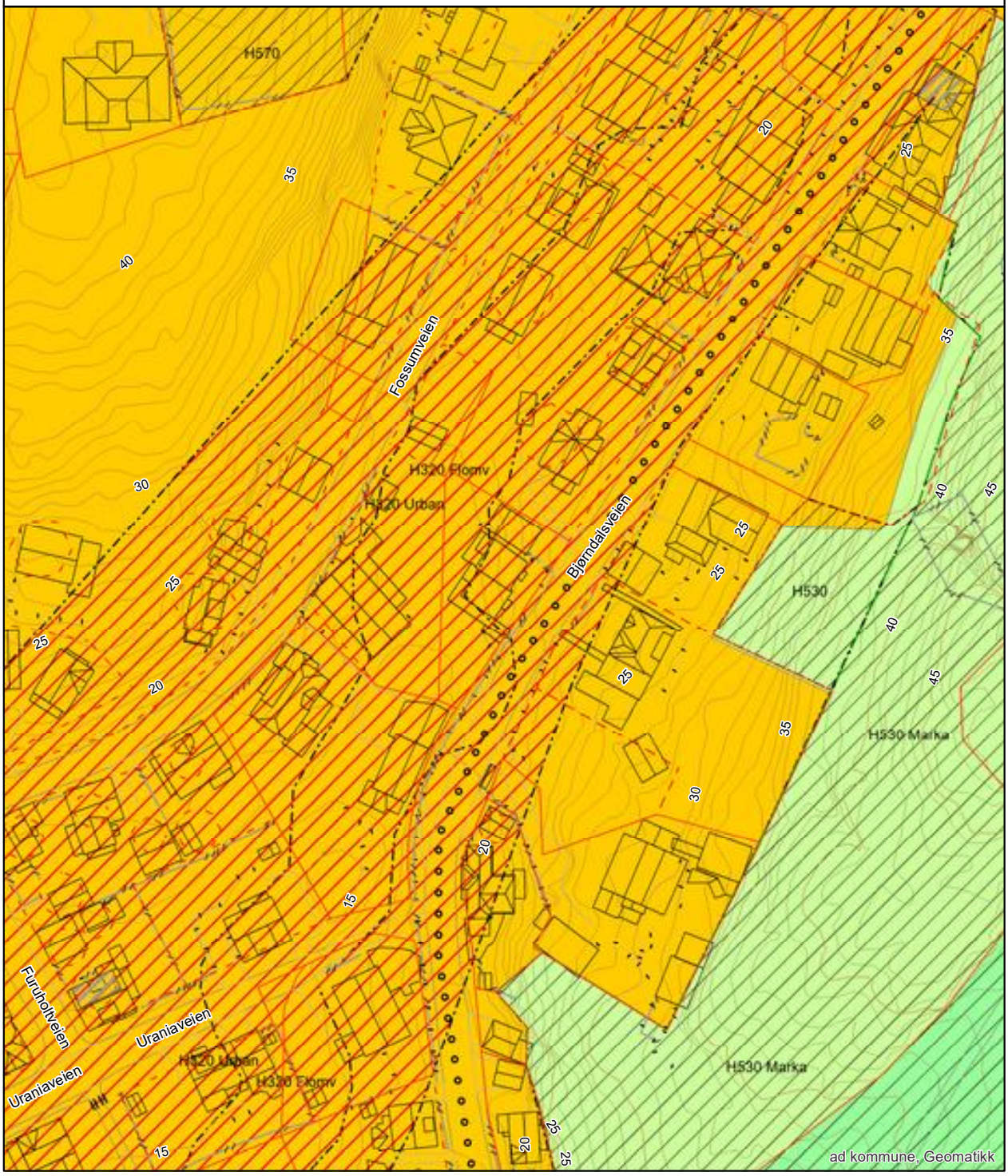
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-24

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1664/0/2

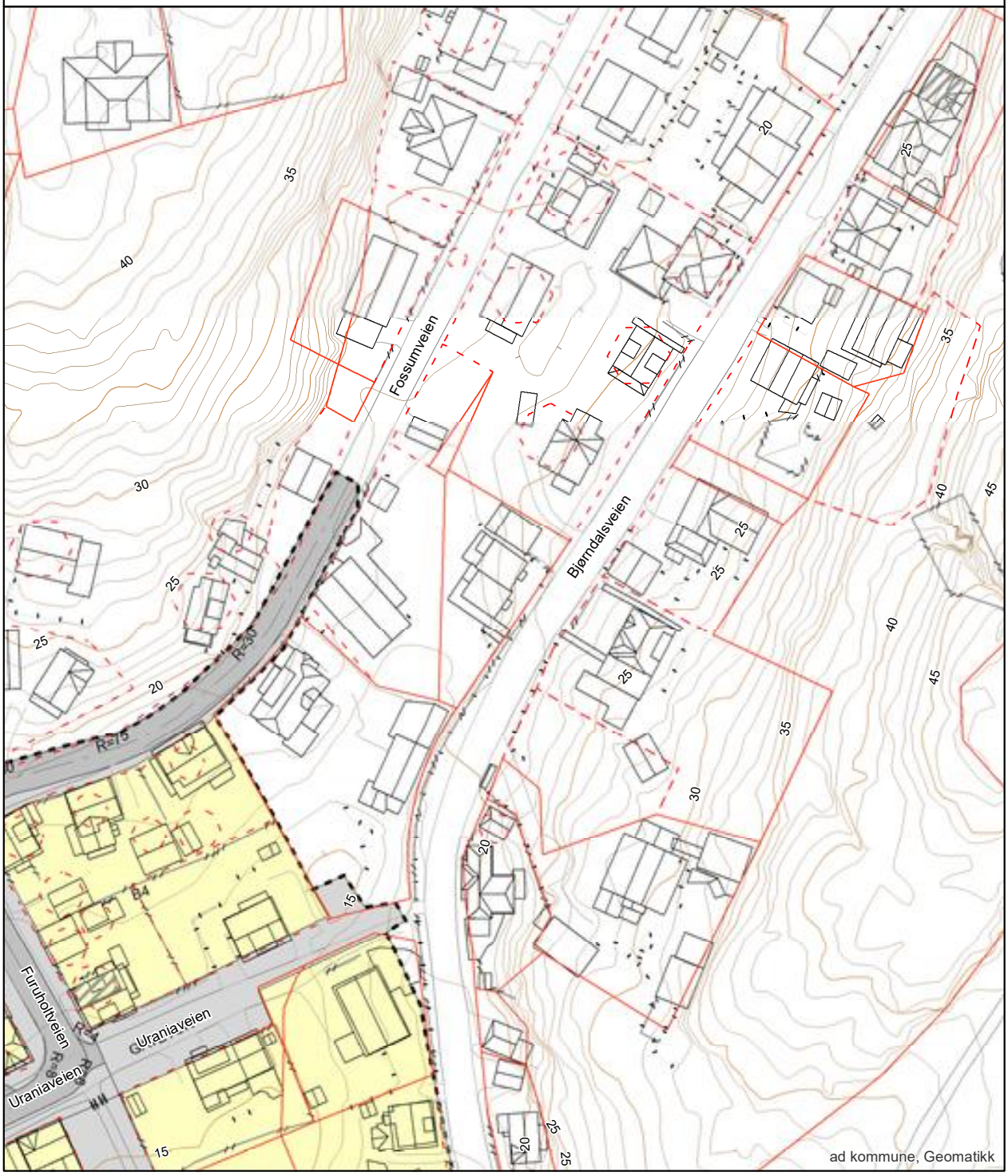
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-24

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1664/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-24

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjørndalsveien 20B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1664/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-24

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.7.2026

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

Eiendomsrapport for 208 / 1664 / 0 / 2

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

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

TINGLYST
24 JAN. 2006
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 1109

Returneres til
Exact Eiendomsmeglere
Postboks 124
1601 Fredrikstad

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	208	1664		

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 2006/1384 LØPENR. 712/2006
KASSAR KODE
SAKSBEH. ARKIV ☐
04 JAN. 2006 DATOSIGN
ANJS
ARKIVDEL KAR-GBN-A
KLASSERING 208/1664 L36

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
240370[redacted]	Roger Myhra	1/2
070267[redacted]	Jon Erik Pedersen	1/2

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	85	B	13				25				37				49			
2	B	90	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 175 = nevner: 175

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SignForm 05/2001

Doknr: 1109 Tinglyst: 24.01.2006 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
2 jan 06	x Roger Myhra x Jon Erik Pedersen

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad, 2 jan 06	x Roger Nybråten x for Eiendomsmegler	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

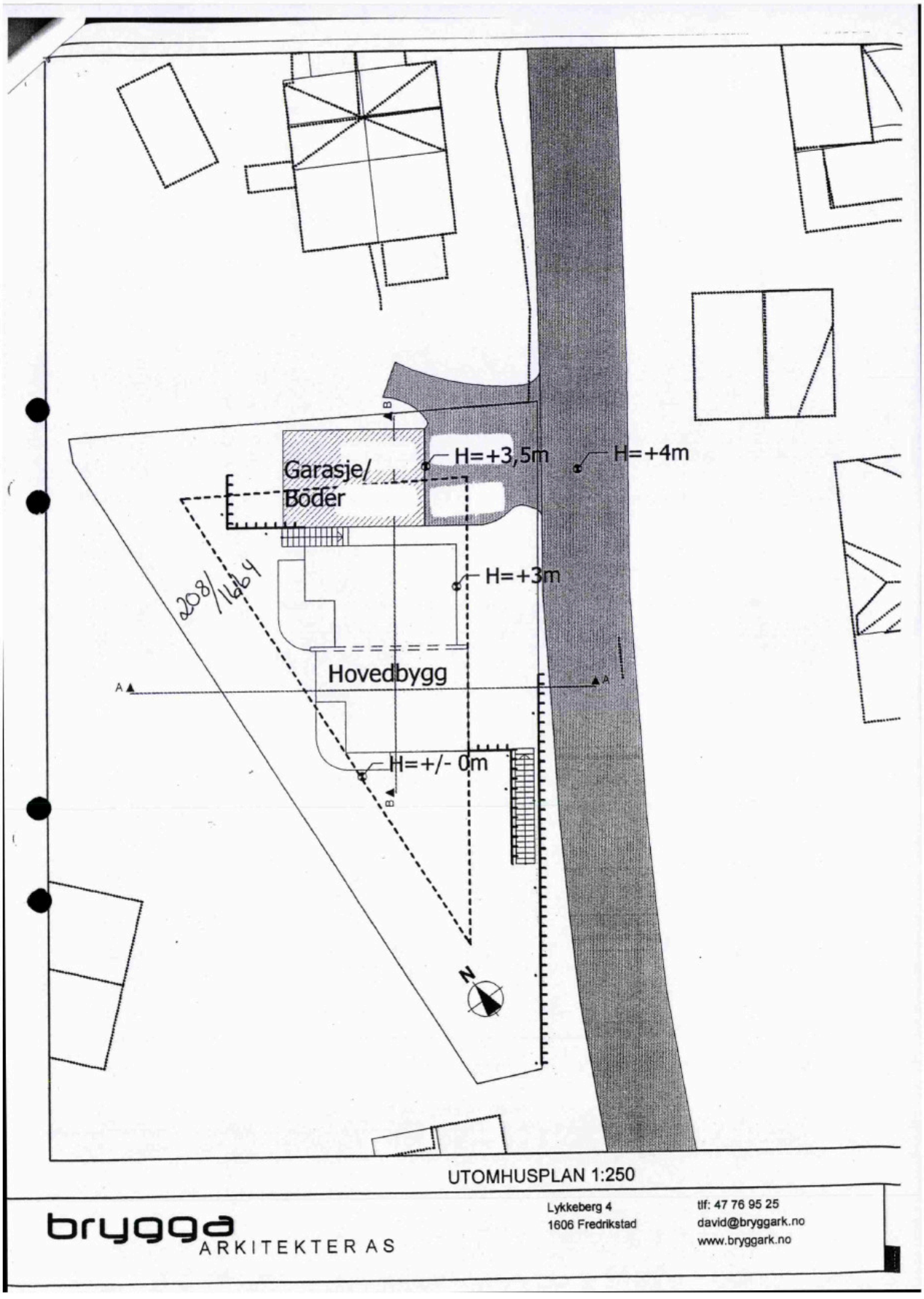
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
208	1664			FREDRIKSTAD **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
17.01.06	Asbj. Berg

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
2/1-06	Roger Nygren Jan Erik Pedersen

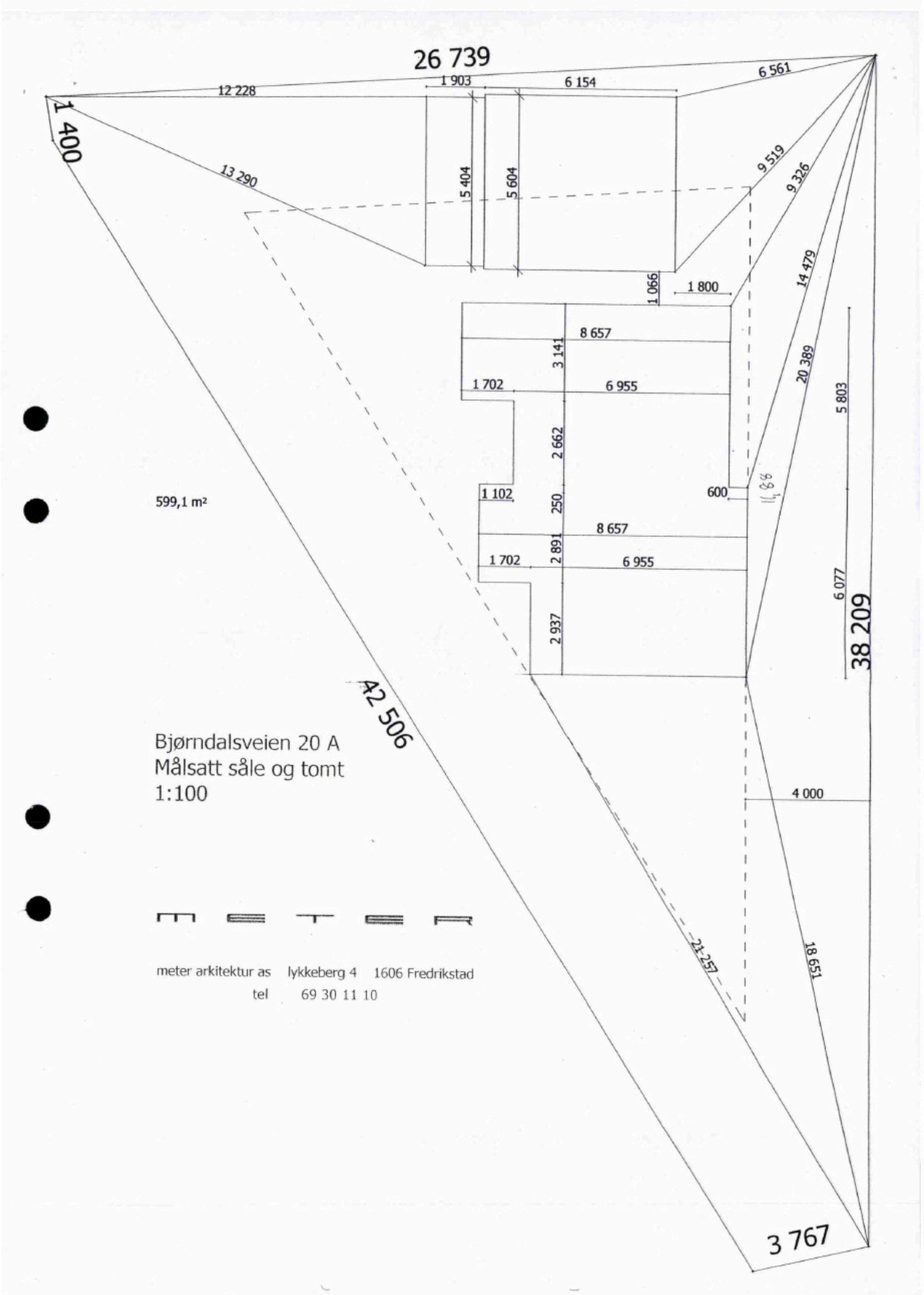


UTOMHUSPLAN 1:250

brygga ARKITEKTER AS
Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad
tlf: 47 76 95 25
david@bryggark.no
www.bryggark.no


Mottatt av Plan- og mil
12. OKT.
B
Såle på mark
04/1922 3c
H=+4m
+3m
SNR 2
TRAPPEROM/DISP
SOV
BAD
V.V
39,62
SNR 1
TRAPPEROM/DISP
SOV
BAD
V.V
39,62
PLAN SOKKELETASJE 1:100
SPLAN 1:250
Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad
tlf: 47 76 95 25
david@bryggark.no
www.bryggark.no
Gjelder: BJØRNDALSVEIEN 20
GNR 208 BNR 1664
4 03 B
Tegning: PLANER: UTOMHUS OG KJELLER
TILTAKSHAVERE: JON ERIK PEDERSEN - ROGER MYHRA
DATO 09.10.04

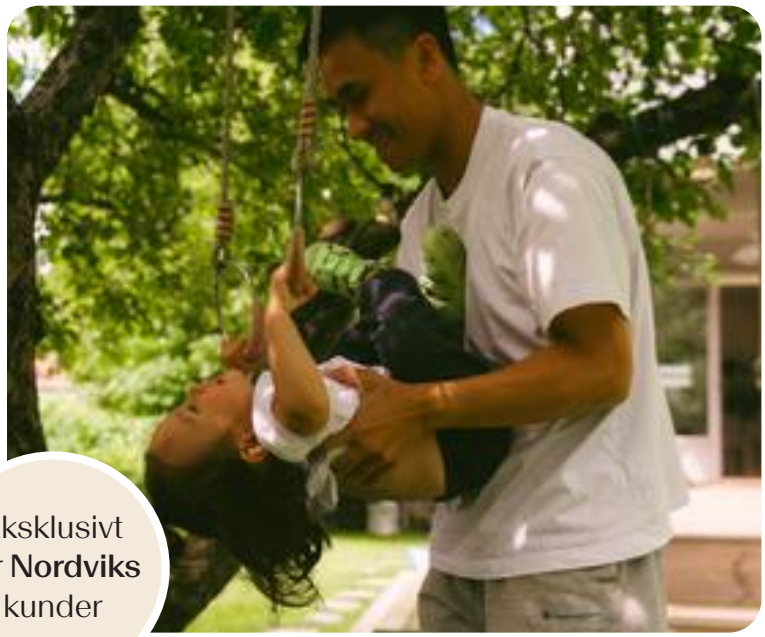

Veggen ek skjøvet ut til grunnmuren i etasjen under.
A
B
C
D
Leil.1
Leil.2
SNR 1
SNR 2
SNR 1
GARASJE
SNR 2
PLAN
ERSEN OG ROGER MYHRA
PROSJEKT
BJØRNDALSVEIEN 20 A og B
GNR: 208
BNR: 1664
FNR:
TEGNING
PLAN 1.ETG OG
SNITT C-C
MÅLESTOKK
1:100
SIGN DG
DATO 28.11.05


26 739
12 228
1 903
6 154
6 561
1 400
13 290
5 404
5 604
9 519
9 326
14 479
1 066
1 800
8 657
3 141
1 702
6 955
20 389
5 803
2 662
1 102
250
600
599,1 m²
8 657
2 891
1 702
6 955
6 077
38 209
2 937
A2 506
Bjørndalsveien 20 A
Målsatt såle og tomt
1:100
4 000
21 257
18 651
3 767
meter arkitektur as lykkeberg 4 1606 Fredrikstad
tel 69 30 11 10

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: 30-0116/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørndalsveien 20B 1605 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 208, bnr 1664, snr 2 (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:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136