NORDVIK

Skogfaret 23A

5 soverom | 141 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Skogfaret 23A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
34	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
69	Egenærklæringsskjema
77	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
123	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2025









Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet, romslig enderekkehus på Gressvik med sjel, solrike uteplasser og hage

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**91 100,-**
Totalpris	**3 681 100,-**
BRA-i	**141**
Soverom	**5**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

- Velkommen til Skogfaret 23A - et sjeldent romslig enderekkehus fra 1963, tegnet av den anerkjente arkitekten Finn Lillemoen. Boligen ligger stille og tilbaketrukket i et barnevennlig og etablert område, med kort vei til skole, marka og sentrum. Lillemoen var kjent for å utnytte tomtens kvaliteter. Her får du villaens kvaliteter i rekkehusformat: stor og solrik hjørnetomt, flere uteplasser, hage og utsyn mot naturen.
- Familiens møbelsnekker satt sitt preg på interiøret med varme materialer og særegne håndverksdetaljer, og huset har blitt tatt godt vare på av de samme eierne siden det ble bygget.
- Selv om boligen bærer preg av alder og bruk, er potensialet stort for den som ønsker å bevare sjelen, men fornye funksjonene. Et hjem skapt av en familie - klart for en ny.

Planløsning

1. Etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

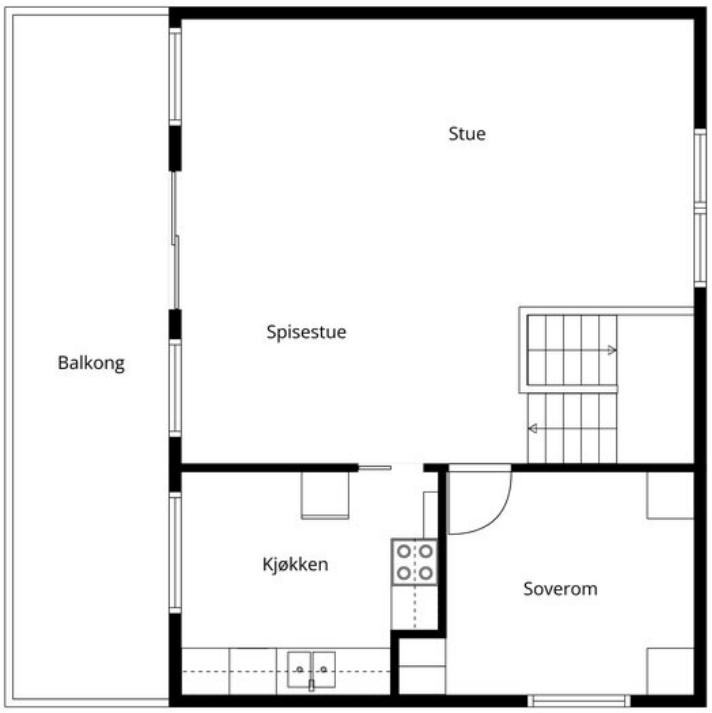


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

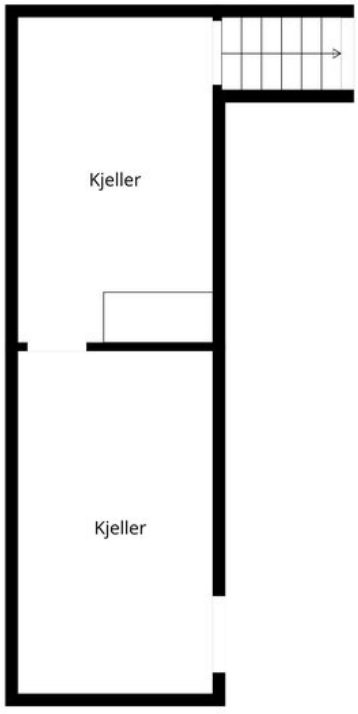
Mellometasje

Planløsning

2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Kjeller


BS 33578


















Miele









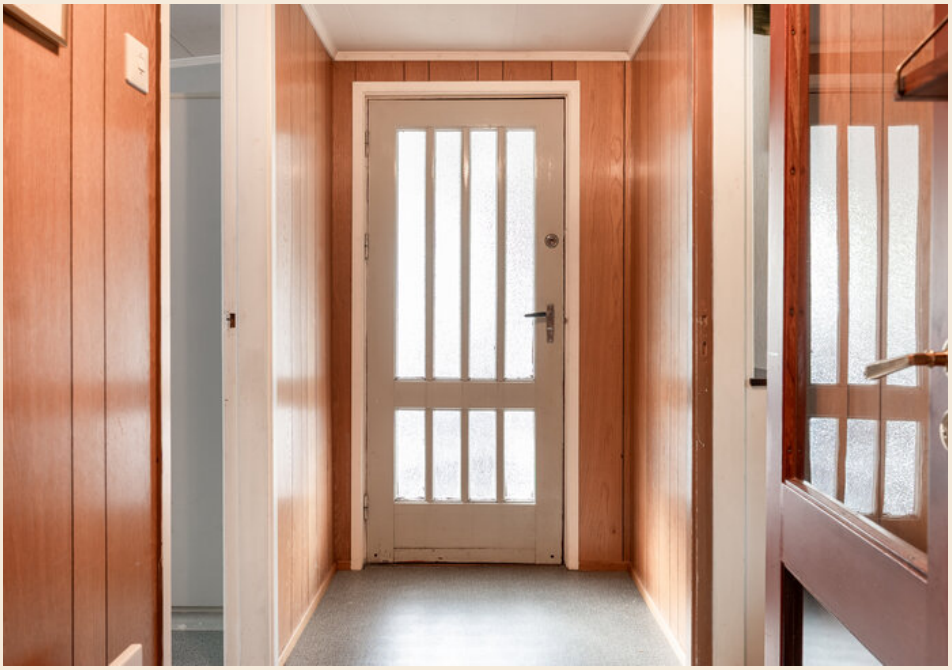






Badet i mellometasjen er av eldre dato og har behov for oppgradering. Rommet har dusj, servant og toalett – en funksjonell løsning som har vært i bruk, men som ikke oppfyller dagens våtromsstandard.





















Badet i underetasjen er fra tidlig 1980-tall, med separat toalett ved siden av. Rommet har badekar, servant og opplegg for vaskemaskin, men er av eldre dato og må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens standard.















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0205/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK
Gnr 45, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Nina Bjerke
Per Erik Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 695 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasjer
1. etasje, mellometasje og 2. etasje

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 141 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. - Entrè, Gang, Peisestue, soverom, kontor/soverom, bad, Wc-rom
BRA-e: 24 kvm. - Garasje, verksted/hobbyrom, frittstående bod/carport.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 21 kvm.

Mellometasje:
BRA-i: 25 kvm. - To Soverom, Wc-rom, gang
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 55 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. - Soverom, stue, kjøkken,
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra propcloud

Merknad
-Potetkjeller har romhøyde som er under det som definerer rommet måleverdig. Potetkjelleren er derfor vurdert under et med kryprom/krypkjeller.
-Oppmålt areal for terrasse mot øst er basert på visuell oppmåling i henhold til prinsippene i NS 3940. Terrassen

grenser delvis mot skrånende terreng, fjell og ujevne overflater, noe som gjør det utfordrende å fastslå eksakte avgrensninger. Det tas derfor forbehold om mindre avvik i oppgitt TBA som følge av disse forholdene.

Innhold
Plan 1 (BRA-i: 58 m²):
- Entré og gang: Romslig, med god garderobeplass. Vinduet i entré er av nyere årgang.
- Peisestue: Utstyrt med koselig kamin (vedovn) og bokhyller. Plassbygd bod under trappen som leder opp til plan 1,5.
- Soverom/Kontor: To rom, ett romslig soverom/gjesteværelse, og et mindre rom som også er godkjent som soverom , men har vært benyttet som kontor.
- Bad og WC: Separat bad og WC. Våtrommet er fra tidlig 1980, og må oppgraderes for å møte dagens standarder og krav.
- Kjeller: Nedgang til romslig kjeller (potetkjeller) med lavere takhøyde, egnet for lagring av mat og drikke.

Plan 1,5 (BRA-i: 25 m²):
- Soverom: To gode rom, hvorav det ene i dag er brukt som bod.
- Bad: Et lite bad med toalett, dusj og servant.
- Uteområde: Utgang til overbygget veranda, en steinlagt bakhage og altan med veksthus. Dette er et solrikt og usjenert uteområde med plass til hele familien.

Plan 2 (BRA-i: 58 m²):
- Stue: Stor og luftig, med et tak av kvistfri Oregonpine som vitner om høy materialkvalitet og håndverk. Stuen har solid eikeparkett. Store vindusflater, typisk for Lillemoens arkitektur, slipper rikelig med lys inn og skaper harmoni med utsikt mot trær og skog. Utgang til veranda.
- Kjøkken: Kjøkkenet er fra byggeår (ca. 1963) og har behov for oppgradering. Dette gir en utmerket mulighet til å skape en moderne, åpen løsning ved å fjerne veggen mot stuen.
- Soverom: Et ekstra soverom med plassbygde skap.
- Garasje/uteområde: Boligen har en integrert garasje med et lite verksted/hobbyrom innerst. Carport/bod utenfor garasjen er søkt om og godkjent av kommunen. Tomten har et totalt areal på 484,2 m².

Standard
Boligen har en eldre, men solid og velholdt standard, med tydelige kvaliteter fra byggeåret 1963. Huset ble tegnet av arkitekt Finn Lillemoen og bygget med omtanke og godt håndverk, noe som fortsatt preger boligen. Flere originale detaljer er bevart, og interiøret har en autentisk 60-tallsatmosfære som gir boligen særpreg og karakter. I stuen er det brukt kvistfri Oregonpine i himlingen - et håndverksmessig uttrykk som understreker kvaliteten i materialbruken. Overflater i øvrige rom består i hovedsak av tapet, koreapanel og fliser, med noe slitasje og alderstegn som må forventes.

Kjøkkenet er fra byggeår og vurderes som funksjonelt, men modent for oppgradering. Badet i underetasjen er fra tidlig 1980-tall og bør totalrehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, da det mangler membran og moderne tettesjikt. Toalettrom og et ekstra bad i mellometasjen har enkel standard. Vann- og avløpsrør er hovedsakelig fra byggeår og anbefales utskiftet.

Boligen har stedvis knirk i gulv, enkelte punkterte vinduer og en balkongdør med råteskader som må påregnes utskiftet. Ellers fremstår innvendige flater som normalt slitt for alder og bruk, og flere bygningsdeler har behov for vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Oppvarming skjer med panelovner, varmekabler på bad og en nyere luft-til-luft varmepumpe (2023/2024). Det er i tillegg ildsted i stuen som bidrar til både varme og hygge. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert med automatsikringer, men øvrig installasjon er av eldre dato.

Utvendig er kledning og taktekking av eldre årgang med forventet behov for vedlikehold. Dreneringen antas å være fra byggeår og har begrenset funksjon, mens grunnmuren viser normal slitasje.

Alt i alt fremstår eiendommen som et solid og gjennomført hus med gode kvaliteter i konstruksjon og materialbruk. Standarden er enkel og preget av alder, men eiendommen har et stort potensial for den som ønsker å bevare det arkitektoniske uttrykket og løfte boligen til en mer moderne standard.

Parkering
Boligen har en integrert garasje, samt gruslagt gårdsplass med parkerings- og gangarealer.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger (opplyst av selger):

Oppgradert himling i stue ca. 1990

Reparasjon av yttervegg mot terrasse (østvendt side)

Etablert blekk i overgang mellom vegg og tak på tilbygg, ca. 2024

Varmepumpe montert i 2023/2024

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Bad ble modernisert, trolig på 70 eller 80-tallet, der min far gjorde egeninnsats på gulv og vegger. Jeg antar at elektriker- og rørleggerarbeid ble utført av faglært, men har ikke konkret informasjon om

dette.

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?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammel kombipeis med oljefyr fjernet i peisestue i 1.etasje, ny ovn satt inn. Melding er sendt kommunen. Vedovn i stue i 2.etasje er fjernet. Takpapp på huset fornyet av firma, ukjent når og hvilket firma. Det oppsto en råteskade i det ene hjørnet på tilbygg over garasje, oppdaget i 2023 ifm at det kom skogsmaur inn i tilbygget. Denne skaden ble utbedret av byggmester Rolf Andreassen. Dokumentasjon/bilder/faktura foreligger. Se også pkt 18 i denne egenerklæringen.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Slevik elektriske. Ny kurs til varmepumpe. Nye armaturer over vask på kjøkken.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Vask, sluk og toalett i lite bad i tilbygg, trolig tidlig 2000-tall. Utført med egeninnsats. Jeg antar at elektriker- og rørleggerarbeid ble utført av faglært, men har ikke konkret informasjon om dette.

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.?
- Ja, ufaglært. Påbygg på betongtak over garasje, byggemeldt og godkjent av kommunen. Langsgående altan over inngangsparti, byggemeldt og godkjent av kommunen.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Oppføring av carport. Byggemeldt og godkjent av kommunen.

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
- Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med at det har vært overvann på gulv. Ifm takst og opprydding, er det observert inntrengning av noe synlig vann på de to nederste trinnene i kjellertrapp.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
- Eventuell kommentar: En liten lekkasje mellom hus og tilbygg ble oppdaget ifm husvask sommeren 2025. Lekkasjen ble utbedret med tettemiddel og beslag.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei
- Eventuell kommentar: Det er en synlig sprekk i garasjeveggen (leca) på siden inn mot fjell. Jeg har ingen kompetanse eller ytterligere informasjon om dette.

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: Det oppsto en råteskade i det ene hjørnet på tilbygg over garasje, oppdaget i 2023 ifm at det kom skogsmaur inn i tilbygget. Denne skaden ble utbedret av byggmester Rolf Andreassen. Dokumentasjon/bilder/faktura foreligger. Se også pkt 2 i denne egenerklæringen.

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?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette er oppgitt i skjema fra Fredrikstad kommune ifm skattetakst i 2022.
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget (kurs til varmepumpe). Øvrige samsvarserklæringer foreligger ikke.

Bygningssakkyndig
Stian Gjerløw

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:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Boligen står oppført på støpte pilarer som er fundamentert mot fjell med grunnmur av leca, etasjeskille i trekonstruksjon med isolasjon og trepanel på underside. Naturlig drenering med fjell med takvann ledet mot avløpssystem. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel fra byggeår Mengde isolasjon antas å være ca 10 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Endevegg er utvendig pusset og er opplyst om å være oppført i leca. Ukjent mengde isolasjon. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med asfalt takbelegg.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger plan 1, datert 09.06.94. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
Angitt peisestue er del av hvor det mot nabo er trapp ned i en potetkjeller. Trapp og deling av areal peisestue er ikke angitt.
-Det er ikke fremlagt plantegninger for plan 2 som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse. Det anbefales ytterligere undersøkelser angående behov for søknad om bruksendring

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
-Takvann ledet via utkast med relativt dårlig fall fra grunnmur. Takvann bør bortledes fra grunnmur for å unngå fuktpåkjenninger som videre kan føre til fukt i rom som ligger under terreng.

1.2 Krypekjeller
-Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
-For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon
-Ved måling med trepigger tilfeldige steder i etasjeskille, ble det målt forhøyede verdier. Målte verdier anses ikke som unormalt med hensyn til byggemåte da det alltid vil være fuktigere miljø i rom som ligger under terreng. For å hindre ytterligere skader anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn der det er fysisk mulig
-Fjell er eksponert flere steder i kryprom hvor fjell er fuktig. Det er også et sted observert mindre vannansamlimg.
-Det er påvist råte i trekonstruksjoner, panel som grenser om gulv og vegger i potetkjeller. Dette kan komme av vannsig samt manglende fuktsperre mot grunn slik at fuktighet og vann trekker opp i trevirke som over tid utvikler seg til råteskader.

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
-Terreng heller mot boligen fra øst og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

2.1 Yttervegger
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Pusset fasade på enden bærer preg av alder og slitasje og det må forventes tiltak i nær fremtid.
-Det registreres at pusset fasade på enden har felter hvor det er utført reparasjonsarbeider i nyere tid. Ukjent når og omfang av reparasjonsarbeider.

3.1 Vinduer og ytterdører
-Større balkongdør plan 2 har råteskader på nedre del og må forventes å byttes innen kort tid. Vindu ved siden av bolkongdør er påvist punktert på befaringsdagen og må forventes å byttes innen kort tid, Vindu soverom plan 2 har begynt å gli fra hverandre i sammenføyningene. Det er påvist rust på skruer til håndtak samt skjolder på,tapet på vegg under vindu. Ukjent årsak, men på generelt grunnlag anbefales det å holde dette under oppsyn.
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunnekreve hyppigere vedlikehold
-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset

funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser
-Vindu bad/vaskerom glir fra hverandre i sammenføyningene.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det registreres noe elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mindre partier med mosedannelser, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Alder på taktekkingen er ukjent og det antas at over halvparten av levetiden for denne type taktekking har passert. Anbefalt levetid er 15-20år

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
-Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Dette nevnes også i ulovligheter senere i rapporten
-Rekkverkshøyde måles til 70, 80 og 90cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø

7.1.1 Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

7.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv
-Under badekar er det ikke flislagt og betong (undergulv) er synlig.

8.1 Kjøkken Kjøkken
-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
-Kjøkkenet fremstår i dårlig tilstand og er modent for oppgradering
-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv.

10.2 Varmtvannsbereder
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Bygningsdeler som har fått TG3:

7.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
-Ingen tegn til mansjett eller membran i sluk eller membran i området under badekar uten fliser.
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv.
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Det påvises dårlig vanntrykk kaldtvann på enkelte installasjoner. Ukjent årsak.
-Det er påvist liten lekkasje avløpsrør ved et koblingspunkt i krypkjeller. Anbefales ytterligere undersøkelser.
-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått.

-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tak:
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er ikke påvist ventilering/lufting. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av takkonstruksjonen, og selger har heller ikke nærmere kunnskap om denne. Konstruksjonen er lukket og har ingen tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstmuligheter for visuell vurdering av undertak, gjennomføringer eller eventuell ventilering/lufting. Dette medfører en klar begrensning i undersøkelsen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Alle hyller, fastmonterte speil og annet interiør som er montert på vegg følger ikke med, med unntak av skrivebord og hyller på kontoret, hyllene i stuen i samme etasje, hyllene i kjeller og i garasjen/hobbyrommet. Safen på kontoret følger i utgangspunktet heller ikke med.

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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk: Panelovner, varmekabler,
- Varmepumpe
- Ildsted

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 909,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: branntilsyn, renovasjon, vann og avløp.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 951,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 946 395,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 785 580,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr: 84840061

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 484 kvm (Eiertomt)
Et lite grønt univers.

Eiendommen ligger på en romslig hjørnetomt på 484 m², med en omkringliggende hage på tre sider og en fredelig, tilbaketrukket plassering i terrenget.
Foran huset er det en liten gressplen med busker og trær, mens bakhagen åpner seg mot naturen med frukttrær, plen og veksthus. Her har familien dyrket fram epler, plommer, bringebær, agurk og tomater i flere tiår. De store uteplassene i tre, stein og gress gjør det enkelt å finne både sol og skygge gjennom dagen. Fra verandaen oppe i stuen ser du ut mot trærne, mens altanen på mellometasjen lar deg spise middag ute med lyden av fuglekvitter fra hagen.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger solrikt og fredelig øverst i Skogfaret, godt skjermet fra trafikk og støy fra Storveien. Her bor du i et etablert og barnevennlig område, med trygghet og ro - men samtidig nær alt du trenger.

Det er kort gangavstand til Gressvik sentrum og Ørebekk, med et godt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Det nye handlesenteret under utvikling vil bli et sentralt samlingspunkt for nærmiljøet. For den som liker aktivitet og natur, ligger Ørebekkmarka rett ved - et eldorado for turer året rundt.

Hurrød skole, Gressvikhallen og det nye aktivitetshuset under oppføring på 1 200 m² ligger bare fem minutters gange unna. Med bil eller gratis byferge er du i Fredrikstad sentrum på få minutter, og på varme sommerdager er det kort vei til badeplassene Foten og Mærrapanna. Dette er et område for familier, for ro, og for deg som ønsker natur og nærhet på samme tid.

Bebyggelse
Rekkehusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har gode kollektivmuligheter: Busslinje 10 går regelmessig (hver 30. minutt) fra Gressvikveien til Fredrikstad sentrum, med en rask reisetid på ca. 7 minutter og rutebilbillett til rundt 37-41 kr. I tillegg går ferge (linje 805) fra Gressvik fergeleie til Værste fergeleie omtrent hver time, med en reisetid på ca. 8 minutter - et praktisk og hyggelig alternativ. Togforbindelse finnes via Fredrikstad stasjon, som ligger sentralt og betjenes av regionale Vy-tog på Østfoldbanen med timesfrekvens Oslo-Halden.

Skoler og barnehager
Barnefamilier har kort vei til flere barnehager i nærområdet, blant annet Gressvik barnehage, Oksviken barnehage og Trondalen barnehage. Barneskoler som Hurrød, Rød og Slevik ligger innenfor enkel hverdagslogistikk, og ungdomstrinnet tas ved Gressvik ungdomsskole. Fritidstilbudene er meget gode med Gressvikhallen og breddeklubben Gresvik IF (fotball, håndball og barneidrett), i tillegg til flotte friluftsmuligheter i Gressvikmarka/Sprinkelet. For ungdom finnes også Gressvik fritidsklubb på Gressvik Torg med varierte, gratis aktiviteter.
Hurrød og Gressvik skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger plan 1, datert 09.06.94. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
Angitt peisestue er del av hvor det mot nabo er trapp ned i en potetkjeller. Trapp og deling av areal peisestue er ikke angitt.
-Det er ikke fremlagt plantegninger for plan 2 som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse. Det anbefales ytterligere undersøkelser angående behov for søknad om bruksendring

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
Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, vedtatt 15.06.2023. Formålet er satt til bebyggelse og anlegg. Det er i tillegg registrert hensynssone båndlegging annet lovverk. Det foreligger ingen vedtatte reguleringsplaner som gjelder direkte for eiendommen. Plandokumenter er tilgjengelige via

Fredrikstad kommunes nettsider.

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

3107/45/105:
24.10.1968 - Dokumentnr: 304166 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1984 - Dokumentnr: 9493 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

12.12.1983 - Dokumentnr: 12171 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:45 Bnr:1
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1544189 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:45 Bnr:105

01.01.2024 - Dokumentnr: 697327 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:45 Bnr:105

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 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.

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.

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.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger registrert avvik fra tilsyn utført av brannvesenet. Avviket gjelder røykløp, hvor toppavslutning er defekt (jør/stålrør sitter fast). Avviket er registrert som brudd på Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd. Kommunen opplyser at tilsyn ikke innebærer en fullstendig godkjenning av brannsikkerheten, og det er eier som er ansvarlig for utbedring.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 600,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-

Utlegg:
Fotograf (Interiør, eksteriør, drone, plantegninger) kr. 8 000,-
Tilstandsrapport kr. 14 500,-

Samlet skal selger betale kr. 150 390,- 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 20. oktober 2025

Ansvarlig megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

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

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

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

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

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

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 nordvikunderøskelesen.

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





Skogfaret 23A

Nabolaget Ørebekk - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.)	6 min	
302 elever, 17 klasser	0.6 km	
Rød skole Onsøy (1-7 kl.)	6 min	
399 elever, 21 klasser	3 km	
Trosvik skole (1-7 kl.)	7 min	
507 elever, 27 klasser	3 km	
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl...	12 min	
378 elever, 23 klasser	1 km	
Frederik II videregående skole	6 min	
1277 elever	2.8 km	
WANG Toppidrett Fredrikstad	8 min	
180 elever, 6 klasser	3.5 km	

Offentlig transport

Granliveien	5 min	
Linje 115, 199	0.5 km	
Fredrikstad stasjon	9 min	
Linje RE20, RX20	4.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 35 min	

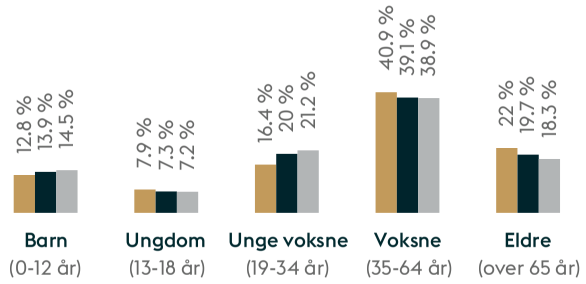
Barnehager

Bamseby barnehage (0-5 år)	7 min	
84 barn	0.7 km	
Gressvik barnehage (1-5 år)	12 min	
46 barn	1.1 km	
Ørebekk barnehage / Rs Team (1...	14 min	
83 barn	1.3 km	

Dagligvare

Meny Ørebekk	8 min
Coop Extra Mascot	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørebekk	1 133	519
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hurrød skole	8 min
Gresvik ungdomsskole	10 min
Trimeriet Fredrikstad	14 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Skogfaret 23A
1624 Gressvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Stian Gjerløw
Dato: 09/09/2025

Navestadveien 18
Borgenhaugen 1738
69166918
sg@bokon.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:45, Bnr: 105
Hjemmelshaver:	RUTH BJØRG NORDSTRØM BJERKE
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	484.2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	ca 1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.08.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Per Erik Bjerke
Tilstede under befaringen:	Per Erik Bjerke
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, det er gruset og hellebelagte gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står oppført på støpte pilarer som er fundamentert mot fjell med grunnmur av leca, etasjeskille i trekonstruksjon med isolasjon og trepanel på underside. Naturlig drenering med fjell med takvann ledet mot avløpssystem.
Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel fra byggeår Mengde isolasjon antas å være ca 10 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.
Endevegg er utvendig pusset og er opplyst om å være oppført i leca. Ukjent mengde isolasjon.
Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med asfalt takbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen ligger i enden av en rekkehusbebyggelse oppført ca. 1963. Den fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, men bærer preg av eldre overflater, våtrom og kjøkken. Flere bygningsdeler er av eldre dato, og det er registrert avvik som tilsier at kjøper bør påregne vedlikehold og oppgraderinger både på kort og lengre sikt. Dette gjelder blant annet grunnmur og drenering, kledning og vinduer, taktekking, våtrom, kjøkken samt enkelte tekniske installasjoner. Dersom nødvendig vedlikehold uteblir, kan det medføre økte skader og kostnader på sikt.

Se rapportens øvrige punkter for en mer detaljert vurdering av de registrerte forholdene.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk: Panelovner, varmekabel bad,
-Varmepumpe i stue
-Ildsted

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
PLAN 1
Vegger:Tapet, våtromsplater, teglstein, koreapanel
Tak: Plater,
Gulv: Fliser, Parket

Plan 1,5
Vegger: Tapet, Koreapanel
Tak: Takess
Gulv: Teppe, fliser, belegg

Plan 2
Vegger: Tapet
Tak: Takess, trepanel
Gulv: Belegg, parkett

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GULV:
-Parket i stue plan 2 har skjolder samt noe svelling ved vinduer og skyvedør mot balkong.
-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv
-Flere gulv bærer preg av alder og slitasje.
-Det er registrert noe bom under fliser i gang uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

VEGG/HIMLING:
-Tapet under vindu soverom plan 2 har et større område med skjolder og misfarging.
-Sår, hakk, merker og skruehull forekommer og må forventes ved kjøp av brukt bolig.
-Overflater bærer preg av alder og noe slitasje

ANNET:
-Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med håndrekker på begge sider.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:
-Himling stue oppgradert ca 1990
-Utført reparasjon yttervegg mot terrasse mot øst.
-Etablert blekk i overgangen vegg - tak tilbygg ca 2024.
-Varmepumpe montert 2023/2024

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 1	58	24		21	58	24
Plan 1,5	25			55	25	
Plan 2	58			17	58	
SUM BYGNING	140	24		93	141	24
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport/bod (Frittstående)		10				
SUM BYGNING		10				
SUM BRA	10					

BRA-i:

Plan 1: Entrè, Gang, Peisestue, soverom, kontor, bad, Wc-rom,
Plan 1,5: To Soverom, Wc-rom, gang,
Plan 2: Soverom, stue, kjøkken,

BRA-e:

Garasje, verksted, frittstående bod/carport.

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra propcloud

Merknad
-Potetkjeller har romhøyde som er under det som definerer rommet måleverdig. Potetkjelleren er derfor vurdert under et med kryprom/krypkjeller.
-Oppmålt areal for terrasse mot øst er basert på visuell oppmåling i henhold til prinsippene i NS 3940. Terrassen grenser delvis mot skrånende terreng, fjell og ujevne overflater, noe som gjør det utfordrende å fastslå eksakte avgrensninger. Det tas derfor forbehold om mindre avvik i oppgitt TBA som følge av disse forholdene.

GARASJE / UTHUS:

Bod/Carport står oppført på støpt plate på mark. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med malt trepanel fra objektets byggeår.
Pulttak konstruksjon som utvendig er tekket med asfalt takshingel.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Stian Gjerløw

Takstmann og senior byggingeniør

09/09/2025



Stian Gjerløw

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Boligen står oppført på støpte pilarer i form av vegger lave vegger som er fundamentert mot fjell med grunnmur av mur/betong og tresonitt elementer. Etasjeskille i trekonstruksjon og trepanel på underside. Naturlig drenering med fjell med takvann ledet mot avløpssystem.

Merknader:
-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Boligen har kryprom under deler boligen, via trapp ned til potetkjeller og videre igjennom luke fra potetkjeller. I kryprom er det yttervegger av betong og tresonitt, etasjeskille i trevirke og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Potetkjeller har en romhøyde som er under det som er kriteriene for måleverdig areal og er derfor vurdert under ett med kryprom.

Merknader:
-Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
-For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon
-Ved måling med trepigger tilfeldige steder i etasjeskille, ble det målt forhøyede verdier. Målte verdier anses ikke som unormalt med hensyn til byggemåte da det alltid vil være fuktigere miljø i rom som ligger under terreng. For å hindre ytterligere skader anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn der det er fysisk mulig
-Fjell er eksponert flere steder i kryprom hvor fjell er fuktig. Det er også et sted observert mindre vannansamlimg.
-Det er påvist råte i trevirke som vegger/påforing og panel som grenser mot gulv i potetkjeller. Dette kan komme av vannsig samt manglende fuktsperre mot grunn slik at fuktighet og vann trekker opp i trevirke som over tid utvikler seg til råteskader.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er gruset gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning.
-Terreng heller stedvis mot boligen fra øst og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon.

Orientering
Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er bestående av både bindingsverk vegger og pusset lecavegg på enden.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel fra byggeår Mengde isolasjon antas å være ca 10 cm med vindsperre. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Endevegg er opplyst å være oppført i leca som utvendig er pusset. Ukjent mengde isolasjon eller om vegg er med isolering.

Selger har lagt frem dokumentasjon på utført reparasjonsarbeider av råteskader på yttervegg tilbygg mot øst.

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Pusset fasade på enden bærer preg av alder og slitasje og det må forventes tiltak i nær fremtid.
-Det registreres at pusset fasade på enden har felter hvor det er utført reparasjonsarbeider i nyere tid. Ukjent når reparasjon er utført og omfang av reparasjonsarbeider.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og doble enkle glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling på noen av de nyere vinduene. eldre vinduer er uten datostempling. Isolert ytterdør fra ca 1994.

Plan 1
I hovedsak doble enkelt glass vinduer fra byggeår med unntak av vindu i entré som er av nyere årgang, men ukjent årstall.
Vindu bad, dato 2007

Plan 1,5
I hovedsak doble enkelt glass vinduer av eldre årgang. Ukjent alder.
Dør ut på balkong er av eldre type. Ukjent alder.

Plan 2
Små vinduer stue, dato 2011
Vindu spisestue, dato 2000
Balkongdør, dato 1995
Kjøkken, dato2000
Soverom, dato 2007

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

Merknader:
-Større balkongdør plan 2 har råteskader på nedre del og må forventes å byttes innen kort tid.
-Vindu ved siden av bolkongdør er påvist punktert på befaringsdagen og må forventes å byttes innen kort tid,
-Vindu soverom plan 2 har begynt å gli fra hverandre i sammenføyningene. Dette kan føre til at vindu kiler seg mot rammen og blir vanskelig å åpne/lukke.
-Vindu soverom plan 2 er påvist rust på skruer til håndtak samt skjolder på, tapet på vegg under vindu. Ukjent årsak, men på generelt grunnlag anbefales det å holde dette under oppsyn.
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser
-Vindu bad/vaskerom har begynt å gli fra hverandre i sammenføyningene. Dette kan føre til at vindu kiler seg mot rammen og blir vanskelig å åpne/lukke.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av takkonstruksjonen, og selger har heller ikke nærmere kunnskap om denne. Konstruksjonen er lukket og har ingen tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstmuligheter for visuell vurdering av undertak, gjennomføringer eller eventuell ventilering/lufting. Dette medfører en klar begrensning i undersøkelsen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av takkonstruksjonen, og selger har heller ikke nærmere kunnskap om denne. Konstruksjonen er lukket og har ingen tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstmuligheter for visuell vurdering av undertak, gjennomføringer eller eventuell ventilering/lufting. Dette medfører en klar begrensning i undersøkelsen.

Vurderingen er dermed utelukkende basert på visuell kontroll av yttertekkingen fra bakkenivå. Det er ikke mulig å gi en helhetlig vurdering av de underliggende konstruksjonene eller funksjonsforhold knyttet til lufting og fukthåndtering.

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre, utvendig tekket med asfalt takbelegg.

Merknader:
-Det registreres noe elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mindre partier med mosedannelser, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Alder på taktekkingen er ukjent og det antas at over halvparten av levetiden for denne type taktekking har passert. Anbefalt levetid er 15-20år

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Boligen har markplatting i hjørnet bak inngangsparti mot vest, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Boligen har balkong mot vest hvor deler av den grenser mot oppvarmet rom i plan 1 - entrè. Oppbygning, utførelse og detaljer rundt tettesjikt er ikke kjent. Over er det lagt terrassebord.

Mot øst har boligen terrasse hvor deler er over garasje og deler er oppført med støpt plate mot grunn. Overside er tekket med skifferheller.

©mstr.no

Merknader:
-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
-Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Dette nevnes også i ulovligheter senere i rapporten
-Rekkverkshøyde måles til 70cm og 80cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og datidens krav til høyde. Høyde skal minimum være 0,9 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng etter. Vurdering av tilstandsgrad for rekkverkshøyder skal baseres på kravene som gjaldt da bygget ble oppført, og det er dette vurderingen tar utgangspunkt i. Det er forøvrig ingen dokumentasjon på at terrasse er omgjort eller oppgradert i senere tid. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at våtrommet er fra tidlig 1980.

Våtromsplater i våtsoner og malte slette vegger øvrig og plater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, badekar og opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

Merknader:
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv
-Det registreres dårlig trykk i kran ved kun kaldtvann.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ute på gulv og under badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg
-Under badekar er det ikke flislagt og betong (undergulv) er synlig.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ingen membran

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er eldre type våtromsplater på vegger i våtsone. Det er under badekar ikke flislagt og det er eksponert påstøp uten tegn til membran.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon i kott for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-eldre støpejernssluk

Merknader:
-Ingen tegn til mansjett eller membran i sluk eller membran i området under badekar uten fliser.
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv.

Angitt prisvurdering er helhetlig oppgradering av bad hvor det er lagt til grunn full oppbygning av bad etter dagens krav.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 1963

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra byggeår og type/variant er ikke kjent.

Slette vegger, takess i taket og belegg på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kjøleskap og komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
-Kjøkkenet fremstår i dårlig tilstand og er modent for oppgradering
-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv.
-Det registreres dårlig trykk i kran ved kun kaldtvann.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1963

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i støpejern. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Merknader:
-Det påvises dårlig vanntrykk kaldtvann på enkelte installasjoner. Ukjent årsak.
-Det er påvist lekkasje avløpsrør ved to koblingspunkter i krypkjeller. Anbefales ytterligere undersøkelser.
-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått.
-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

TG3 settes da det er påvist mindre lekkasje avløpsrør i kryprom. Angitt prisvurdering ved TG3 er for ytterligere undersøkelser av godkjent rørlegger for mulige tiltak.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bod/verksted i garasje. Tilkobling strøm er ikke kjent da kabling går inn under kasse berederen er plassert på. Bereder er plassert i rom uten sluk.

Bereder er av eldre type, men ukjent årstall.

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

Merknader:
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming.
-Det er ikke konstatert om berederen har sikkerhetsventil og om den er lekkasjesikret Synlig ventil som er koblet på nedre del bereder er en eldre type kombiventil. -Anbefales ytterligere undersøkelser.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Mitsubishi plassert i stue.

Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

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

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Ventilasjon av bolig er etter eldre prinsipper og byggekrav som avviker etter dagens krav og anbefalinger. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 18.02.2015

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ca. 1963

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg ved trapp ned til potetkjeller. Anlegget er delvis åpent og skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Innmat sikringsskap er oppgradert i nyere tid, men ukjent når dette er utført da det ikke foreligger noe dokumentasjon.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:
-Lagt opp ny 16A kurs til VP via kjeller. Tilkoblet VP med sikkerhetsbryter
-Fremlagt faktura for: Byttet 2stk armaturer under overskap
-Ut over dette er det ikke fremlagt noen samsvars erklæringer.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.februar 2015
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for deler av arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, og det er gjort ombygginger i boligen etter 1999.
Målernr 7359992905462934

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger plan 1, datert 09.06.94. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Angitt peisestue er delt av hvor det mot nabo er trapp ned i en potetkjeller. Trapp og deling av areal peisestue er ikke angitt.
-Det er ikke fremlagt plantegninger for plan 2 som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse. Selger har vært i kontakt med kommunen og fått oversendt noen tegninger av plan 2. Tegningen har annet Gårds- og bruksnummer og kan ikke verifiseres å tilhøre gjeldende bolig.
Det anbefales ytterligere undersøkelser angående behov for søknad om bruksendring.

-Rekkverkshøyde måles til 70cm og 80cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og datidens krav til høyde. Høyde skal minimum være 0,9 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng etter. Vurdering av tilstandsgrad for rekkverkshøyder skal baseres på kravene som gjaldt da bygget ble oppført, og det er dette vurderingen tar utgangspunkt i. Det er forøvrig ingen dokumentasjon på at terrasse er omgjort eller oppgradert i senere tid. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

FERDIGATTEST:
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn på ildsteder utført 01.03.2022. Det er registrert anmerkninger på bruksenheten
Toppavslutning defekt Avvik fra: joer/stålrør sitter fast, får bli der inn til videre.
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. -Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
1.2	Krypekjeller
	-Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1. -For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon -Ved måling med trepigger tilfeldige steder i etasjeskille, ble det målt forhøyede verdier. Målte verdier anses ikke som unormalt med hensyn til byggemåte da det alltid vil være fuktigere miljø i rom som ligger under terreng. For å hindre ytterligere skader anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn der det er fysisk mulig -Fjell er eksponert flere steder i kryprom hvor fjell er fuktig. Det er også et sted observert mindre vannansamlimg. -Det er påvist råte i trevirke som vegger/påforing og panel som grenser mot gulv i potetkjeller. Dette kan komme av vannsig samt manglende fuktsperre mot grunn slik at fuktighet og vann trekker opp i trevirke som over tid utvikler seg til råteskader.
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. -Terreng heller stedvis mot boligen fra øst og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon.
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Pusset fasade på enden bærer preg av alder og slitasje og det må forventes tiltak i nær fremtid. -Det registreres at pusset fasade på enden har felter hvor det er utført reparasjonsarbeider i nyere tid. Ukjent når reparasjon er utført og omfang av reparasjonsarbeider.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Større balkongdør plan 2 har råteskader på nedre del og må forventes å byttes innen kort tid. -Vindu ved siden av bolkongdør er påvist punktert på befaringsdagen og må forventes å byttes innen kort tid, -Vindu soverom plan 2 har begynt å gli fra hverandre i sammenføyningene. Dette kan føre til at vindu kiler seg mot rammen og blir vanskelig å åpne/lukke. -Vindu soverom plan 2 er påvist rust på skruer til håndtak samt skjolder på, tapet på vegg under vindu. Ukjent årsak, men på generelt grunnlag anbefales det å holde dette under oppsyn. -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes -Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser -Vindu bad/vaskerom har begynt å gli fra hverandre i sammenføyningene. Dette kan føre til at vindu kiler seg mot rammen og blir vanskelig å åpne/lukke.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det registreres noe elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mindre partier med mosedannelser, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid -Alder på taktekkingen er ukjent og det antas at over halvparten av levetiden for denne type taktekking har passert. Anbefalt levetid er 15-20år
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40 -Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes -Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Dette nevnes også i ulovligheter senere i rapporten -Rekkverkshøyde måles til 70cm og 80cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og datidens krav til høyde. Høyde skal minimum være 0,9 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng etter. Vurdering av tilstandsgrad for rekkverkshøyder skal baseres på kravene som gjaldt da bygget ble oppført, og det er dette vurderingen tar utgangspunkt i. Det er forøvrig ingen dokumentasjon på at terrasse er omgjort eller oppgradert i senere tid. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. -Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv -Det registreres dårlig trykk i kran ved kun kaldtvann.
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv -Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel -Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg -Under badekar er det ikke flislagt og betong (undergulv) er synlig.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder -Kjøkkenet fremstår i dårlig tilstand og er modent for oppgradering -Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre -Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv. -Det registreres dårlig trykk i kran ved kun kaldtvann.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. -Det er ikke konstatert om berederen har sikkerhetsventil og om den er lekkasjesikret Synlig ventil som er koblet på nedre del bereder er en eldre type kombiventil. -Anbefales ytterligere undersøkelser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Ingen tegn til mansjett eller membran i sluk eller membran i området under badekar uten fliser. -Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv. Angitt prisvurdering er helhetlig oppgradering av bad hvor det er lagt til grunn full oppbygning av bad etter dagens krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det påvises dårlig vanntrykk kaldtvann på enkelte installasjoner. Ukjent årsak. -Det er påvist lekkasje avløpsrør ved to koblingspunkter i krypkjeller. Anbefales ytterligere undersøkelser. -Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner -Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. -Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer TG3 settes da det er påvist mindre lekkasje avløpsrør i kryprom. Angitt prisvurdering ved TG3 er for ytterligere undersøkelser av godkjent rørlegger for mulige tiltak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjerke, Nina Charlotte	9578-5999-4-2067460	2025-10-21 13:32:07
Bjerke, Per Erik	9578-5993-4-2561400	2025-10-21 13:26:40

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
21. okt. 2025

Oppdragsnummer
30-0205/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Nina Bjerke, Per Erik Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Ruth Bjørg Nordstrøm Bjerke

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Ruth Bjørg Nordstrøm Bjerke

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84840061
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bad ble modernisert, trolig på 70 eller 80-tallet, der min far gjorde egeninnsats. Jeg antar at elektriker- og rørleggerarbeid ble utført av faglært, men har ikke konkret informasjon om dette.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammel kombipeis med oljefyr fjernet i peisestue i 1.etasje, ny ovn satt inn. Melding er sendt kommunen. Vedovn i stue i 2.etasje er fjernet. Takpapp på huset fornyet av firma, ukjent når og hvilket firma. Det oppsto en råteskade i det ene hjørnet på tilbygg over garasje, oppdaget i 2023 ifm at det kom skogsmaur inn i tilbygget. Denne skaden ble utbedret av byggmester Rolf Andreassen. Dokumentasjon/bilder/faktura foreligger. Se også pkt 18 i denne egenerklæringen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Slevik elektriske Ny kurs til varmepumpe Nye armaturer over vask på kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vask, sluk og toalett i lite bad i tilbygg, trolig tidlig 2000-tall. Utført med egeninnsats. Jeg antar at elektriker- og rørleggerarbeid ble utført av faglært, men har ikke konkret informasjon om dette.

---

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.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Påbygg på betongtak over garasje, byggemeldt og godkjent av kommunen. Langsgående altan over inngangsparti, byggemeldt og godkjent av kommunen.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppføring av carport. Byggemeldt og godkjent av kommunen.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med at det har vært overvann på gulv. Ifm takst og opprydding, er det observert inntrengning av noe synlig vann på de to nederste trinnene i kjellertrapp.

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

Nei

Eventuell kommentar: En liten lekkasje mellom hus og tilbygg ble oppdaget ifm husvask sommeren 2025. Lekkasjen ble utbedret med tettemiddel og beslag.

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: Det er en synlig sprekk i garasjeveggen (leca) på siden inn mot fjell. Jeg har ingen kompetanse eller ytterligere informasjon om dette.

---

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: Det oppsto en råteskade i det ene hjørnet på tilbygg over garasje, oppdaget i 2023 ifm at det kom skogsmaur inn i tilbygget. Denne skaden ble utbedret av byggmester Rolf Andreassen. Dokumentasjon/bilder/faktura foreligger. Se også pkt 2 i denne egenerklæringen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette er oppgitt i skjema fra Fredrikstad kommune ifm skattetakst i 2022.

---

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

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0205/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjerke, Per Erik	**2025-10-21**	**Bjerke, Nina Charlotte**	**2025-10-21**

Identifikasjon

bankID Bjerke, Per Erik

Identifikasjon

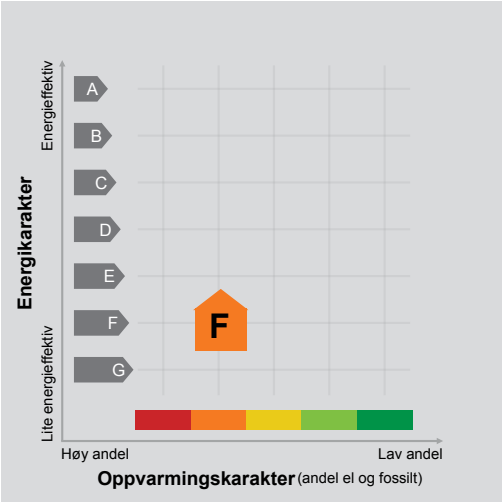
bankID Bjerke, Nina Charlotte

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skogfaret 23A
Postnummer	1624
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147936699
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162498
Dato	01.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. august 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 105 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Eiendomsstatus, ordre 8659475

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	**Bnr:** 105	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	484.2 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:** 740 - Båndlegging annet lovverk
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 31.07.2025

Skatteetaten

Dato
31.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 45 Bnr 105 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 946 395
Som sekundærbolig:	kr 3 785 580

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 31.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 105
Adresse: Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK
Referanse: 30-0205/25

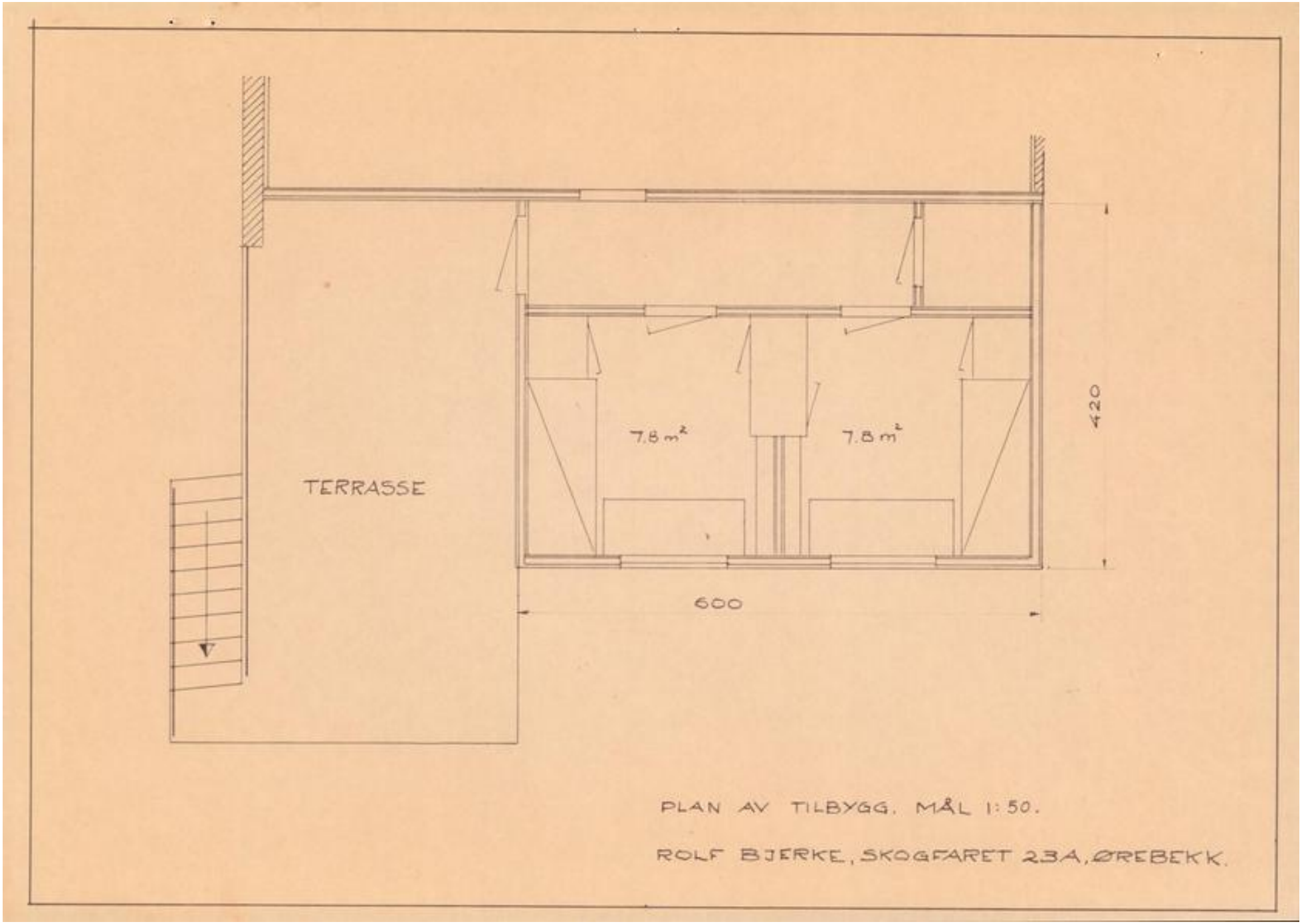
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

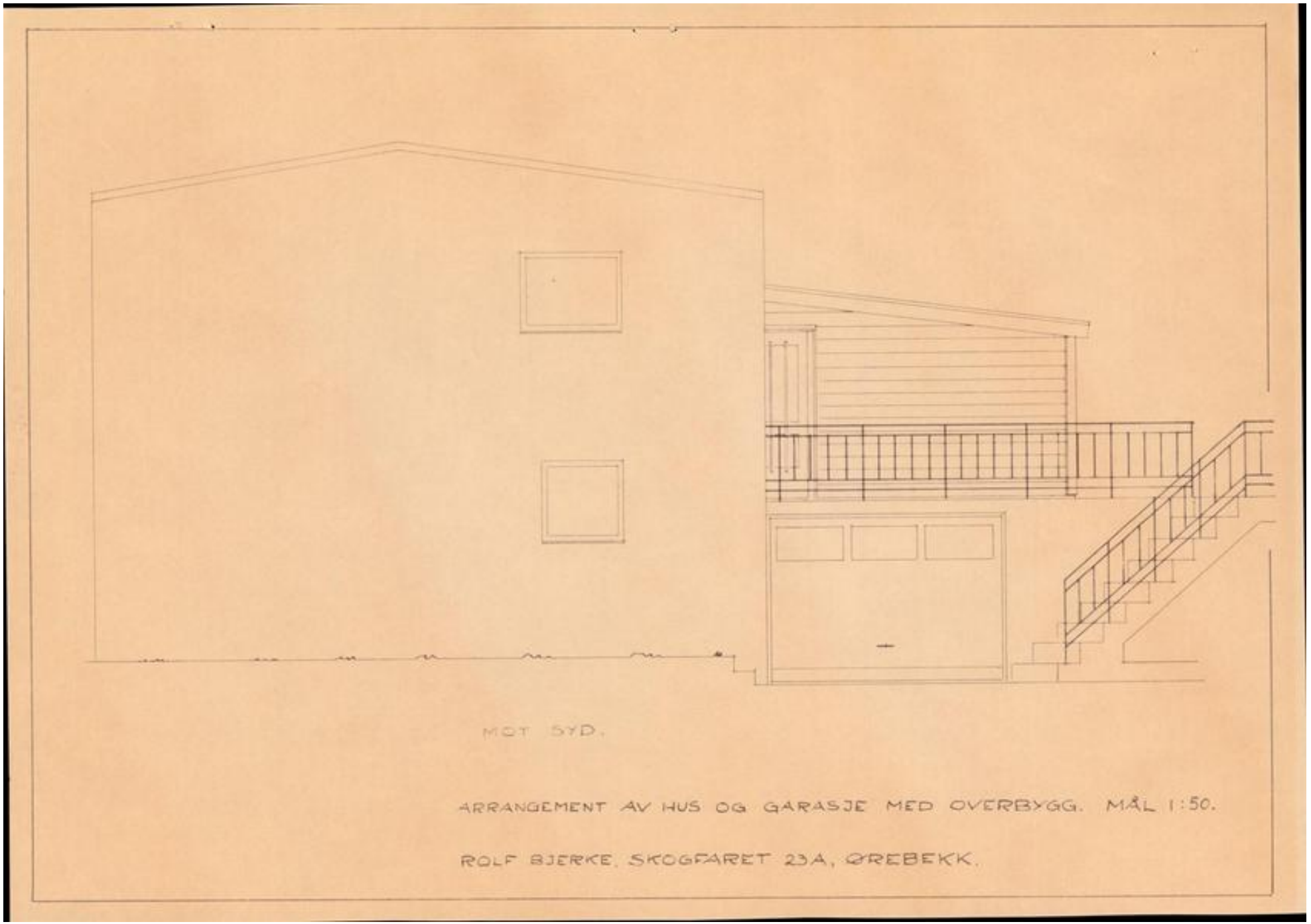
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.

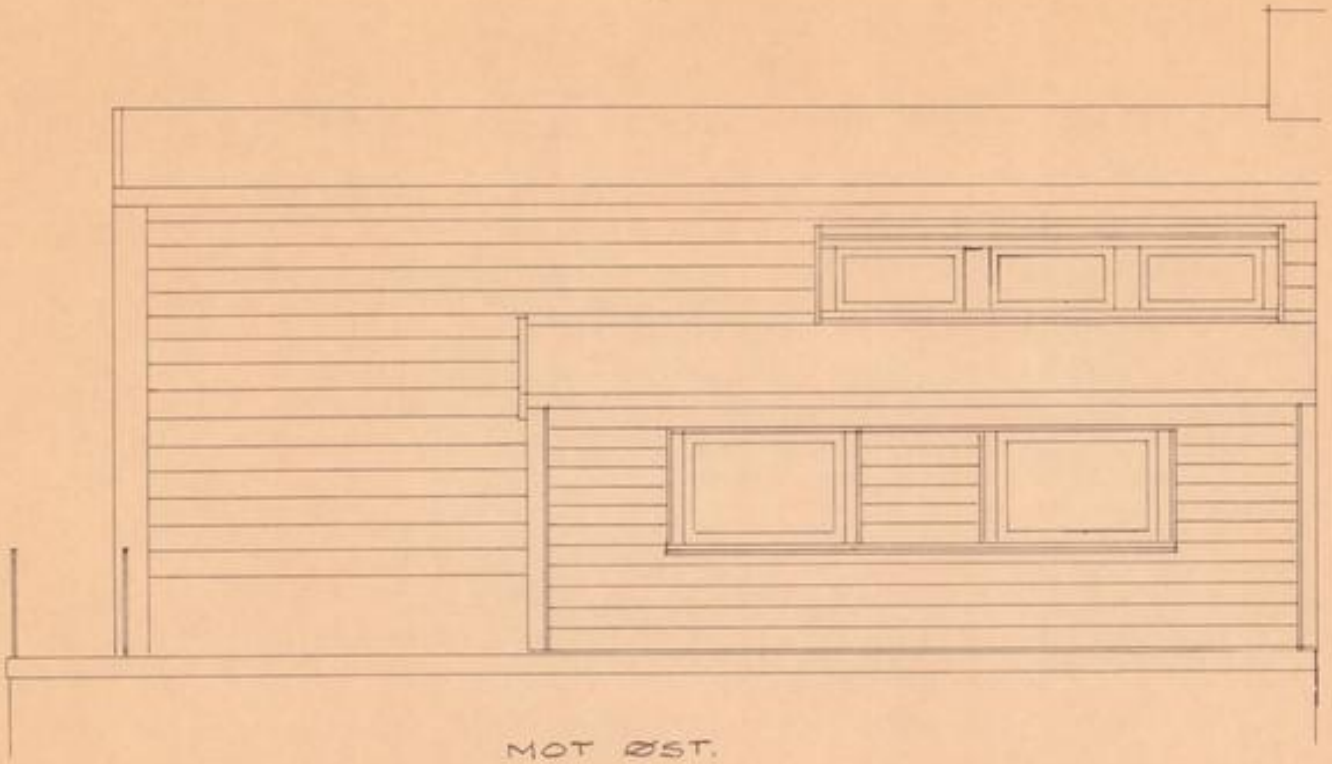
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


TERRASSE
7.8 m²
7.8 m²
420
600
PLAN AV TILBYGG. MÅL 1:50.
ROLF BJERKE, SKOGFARET 23A, ØREBEKK.



ARRANGEMENT AV HUS OG GARASJE MED OVERBYGG. MÅL 1:50.

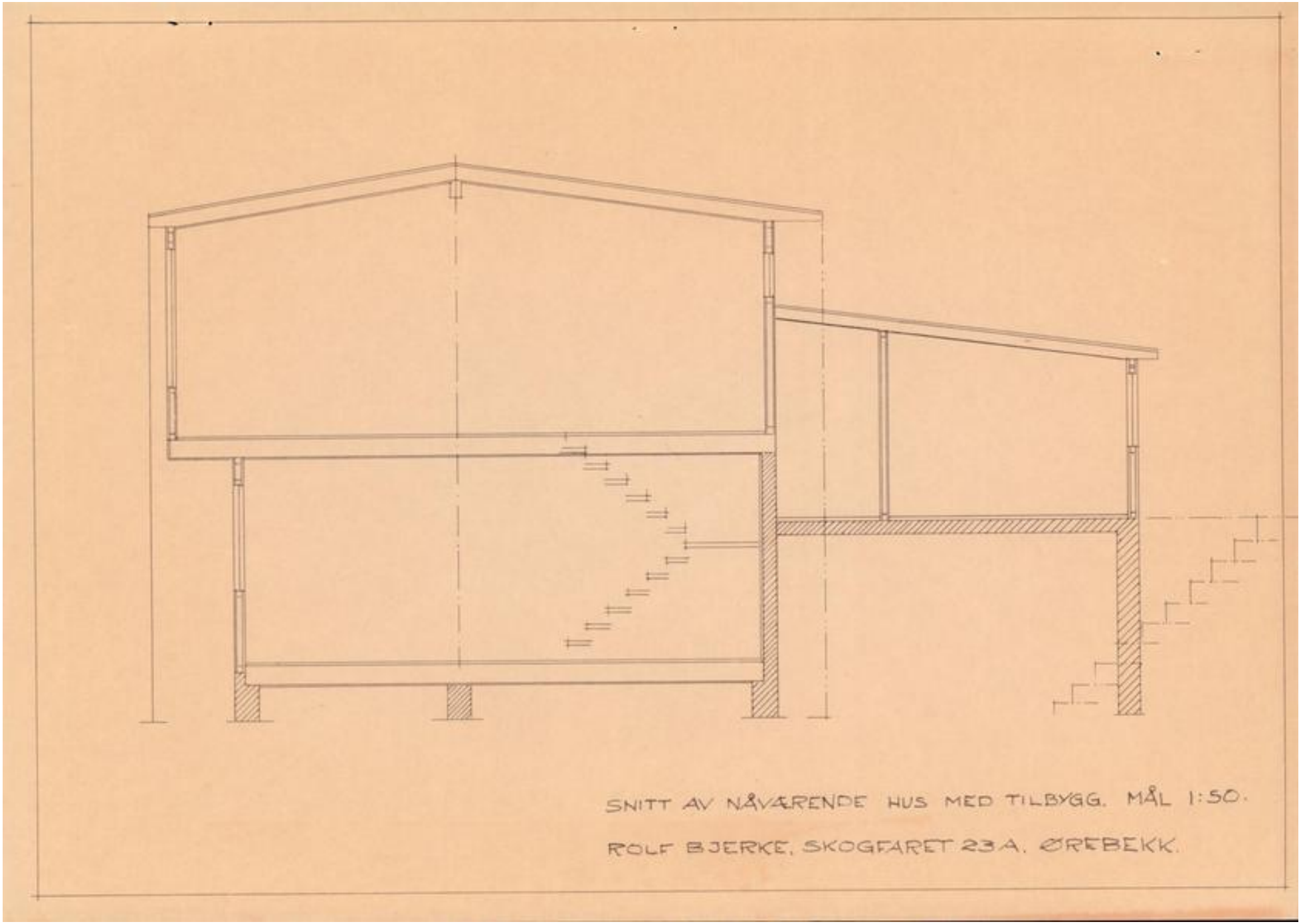
ROLF BJERKE, SKOGFARET 23A, GREBEKK.



MOT ØST.

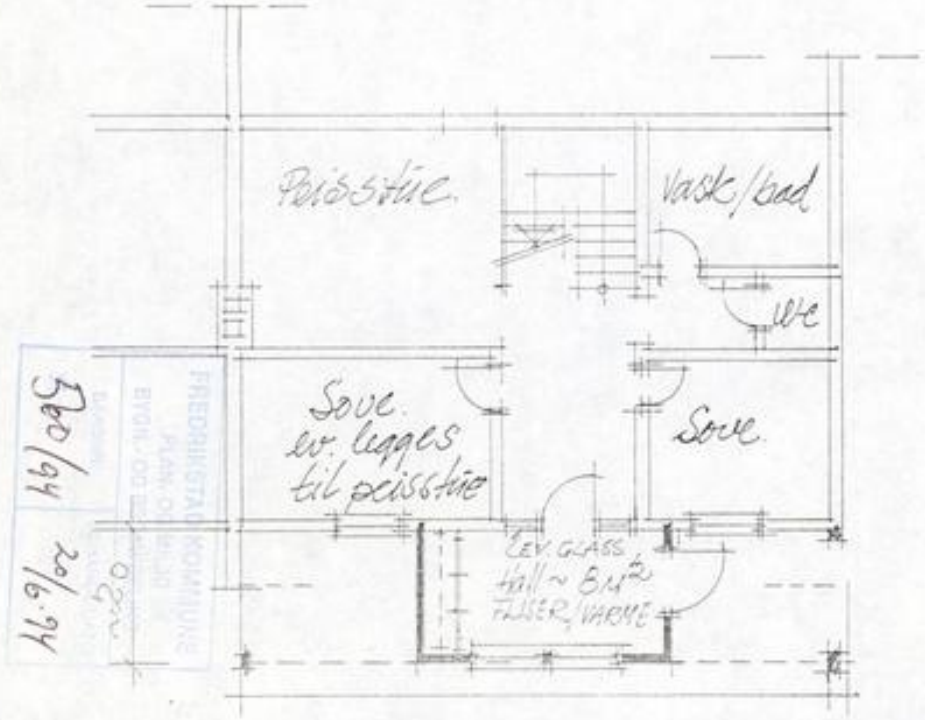
OVERBYGG AV BETONG-GARASJE. MÅL 1:50.

ROLF BJERKE, SKOGFARET 23A, ØREBEKK.


SNITT AV NÅVÆRENDE HUS MED TILBYGG. MÅL 1:50.
ROLF BJERKE, SKOGFARET 23A, ØREBEKK.



fasade mot VEST.



24084

09. 06. 94 TURO

OG Skogfaret 23A
L40

REV.	ANT.	REV. GJELDER			
DATO 24/6-94		KONSTR./TEGNET	TRACET		MÅLESTOK
KONTROLL		STAND.KONTROLL	GODKJENT		

FAMILIEN ROLF BJERKE

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Bjerke Ruth B Nordstrøm Etterlatte

Granitten 40

4956 RISØR

Adresse:	Skogfaret 23 A (H - 1 - 1)	**Dato:**	30.07.2025
Bygningsnr:	147936699	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	45 / 105 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Jan Markus Lorentzen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	588
Tilsyn:	Ingen hjemme 01.03.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1 Toppavslutning defekt joer/stålrør sitter fast, får bli der inn til videre.
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
30. Juli 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**45**	Bnr.:	**105**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Skogfaret 23A**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	*x*	Sist tilbud, dato: 01.03.2022.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	*x*	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	*x*	Sist tilbud, dato: 01.03.2022.	

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 45/105/0/0

Eierrepresentant: Bjerke Ruth B Nordstrøm Etterlatte

Regningsmottaker: Bjerke Ruth B Nordstrøm Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	45	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	105	Oppgitt areal	464 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	484,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Skogfaret 23A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1624 GRESSVIK	Grunnkrets	Ørebekk	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147936699	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		145

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BJERKE RUTH B NORDSTRØM			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	1 547 300,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 4 951,00
1116	RENOVASJON - 240 L	-1,00 240 l	kr 3 751,00	01.10.2025	1/1	0	-kr 4 689,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 4 637,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 8 882,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
199	BYTTE AV BEHOLDER	1,00 Stk	kr 242,00	01.10.2025	1/1	0	kr 303,00
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 956,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 445,00

kr 20 860,00

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 Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF 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
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

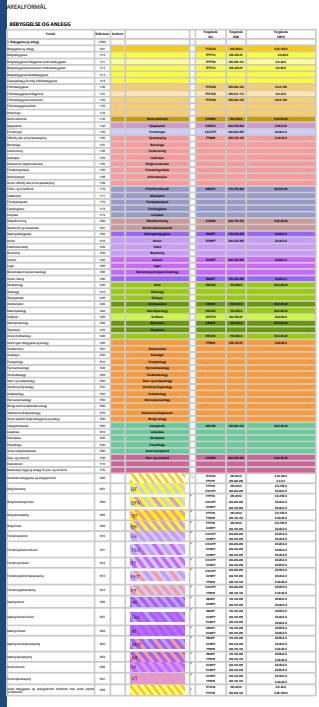
JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010


AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

GRØNNSTRUKTUR

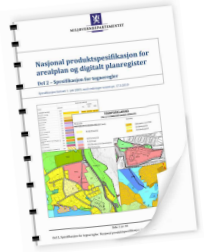
FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

HENSYNSSONER

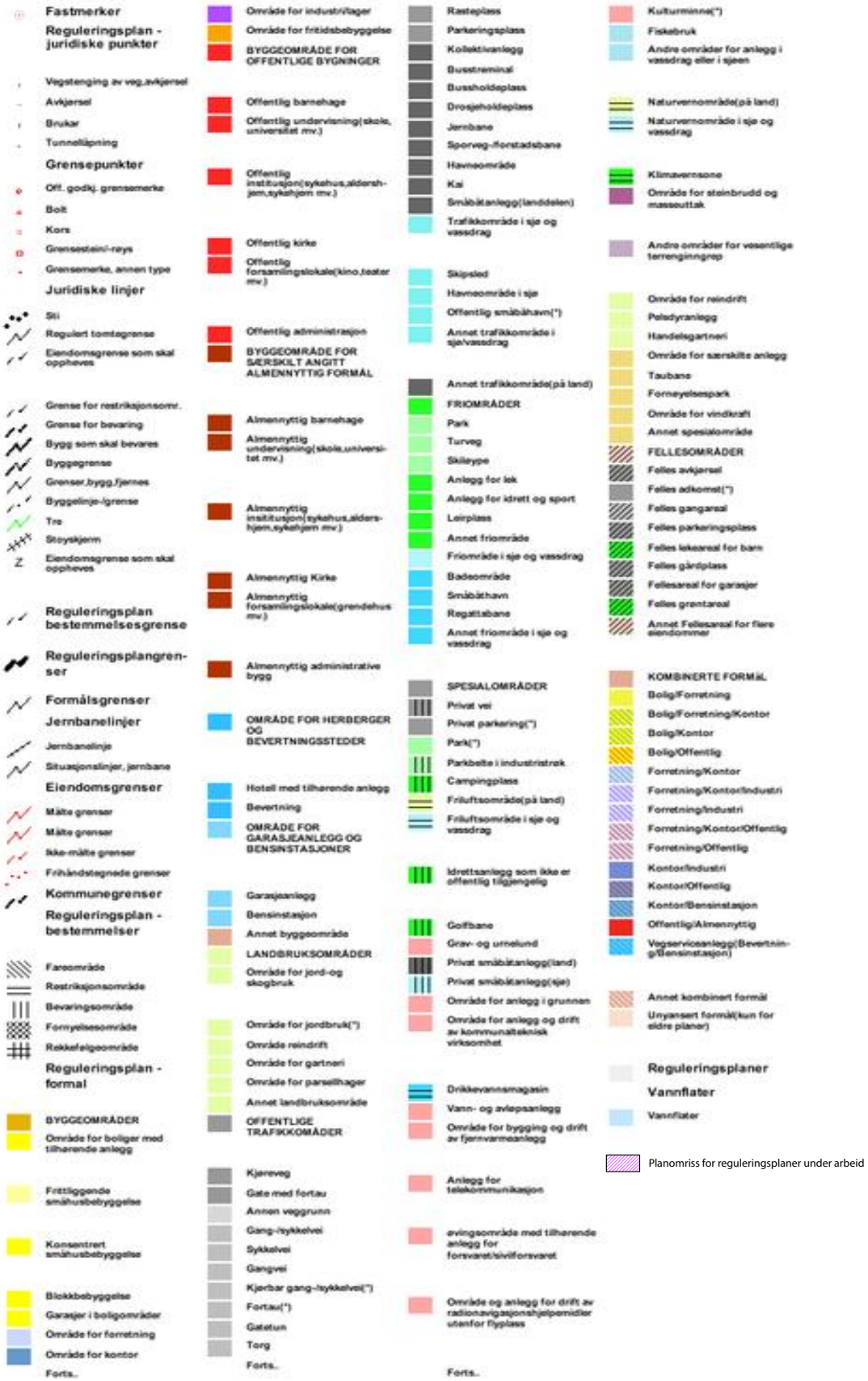
FLATER

Plananmrks for reguleringsplaner under arbeid



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/105/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-30

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



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/105/0/0

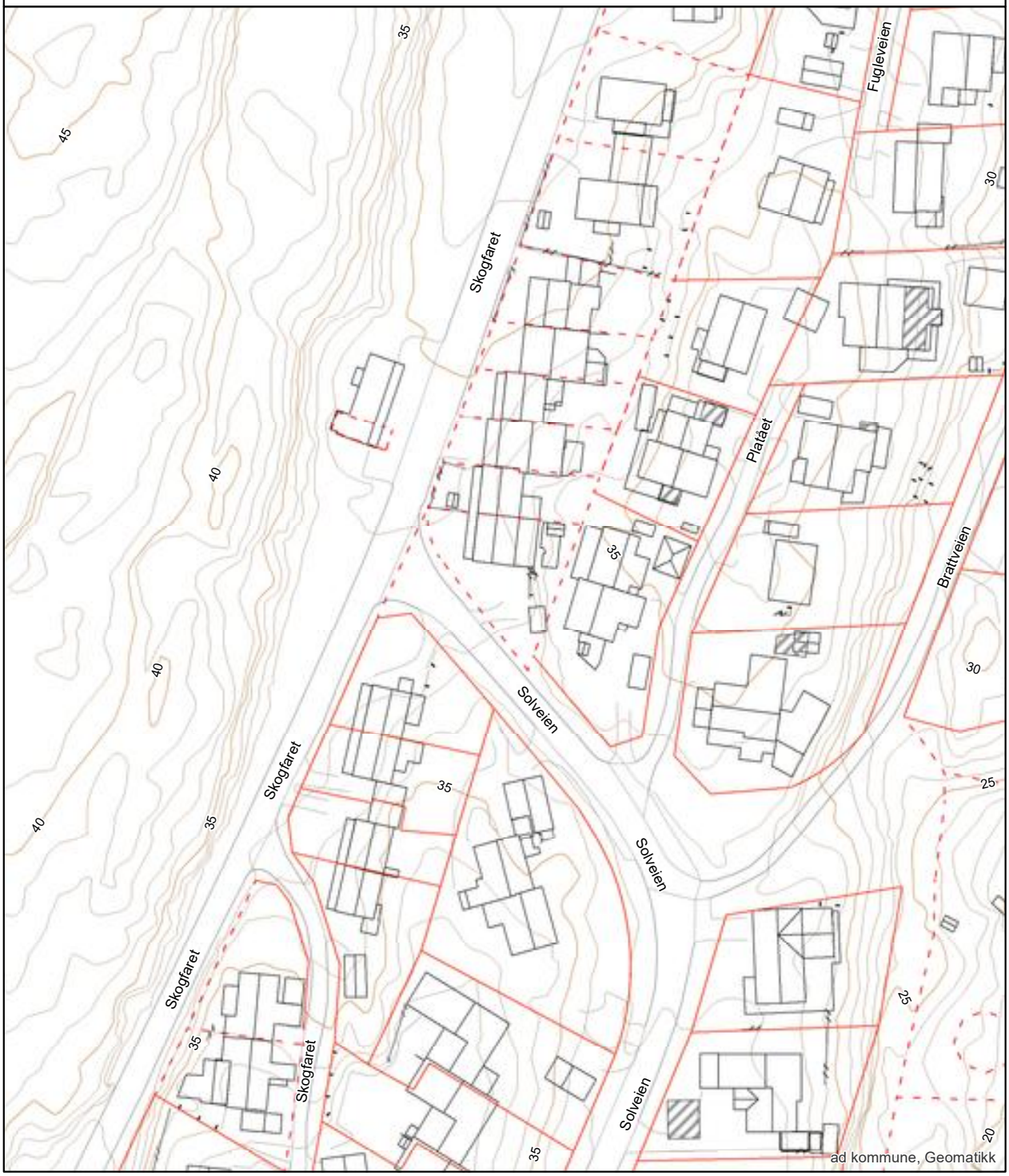
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/105/0/0

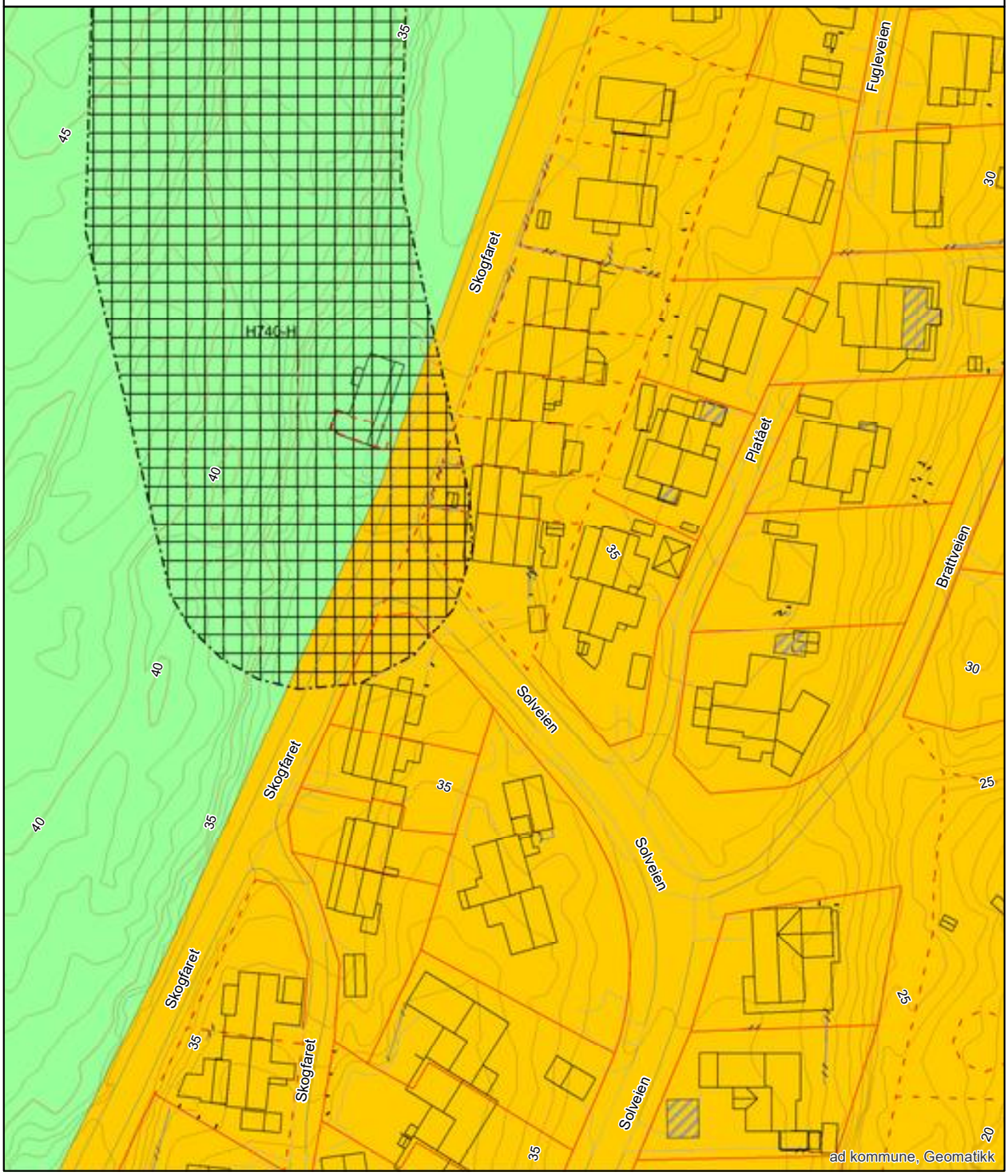
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

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.



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-45/105/0

Bruksnavn		Beregnet areal	484.2
Etablert dato	07.12.1983	Historisk oppgitt areal	464.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RUTH BJØRG NORDSTRØM BJERKE		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	14.06.2022	14.06.2022	2022/8934	
AF - Annen forretningstype	14.06.2022	14.06.2022	2022/8934	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	30.11.2017	30.11.2017		
AF - Annen forretningstype	11.05.2012	11.05.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	07.12.1983			

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
☑	☐	☐	☐	☐		484.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147936680	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147936699	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 147936680: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 147936699: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	145.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	145.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	12.07.2023	12.07.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	145.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	78.0	0.0	78.0	0.0
K01	0	14.0	0.0	14.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skogfaret	23A		1624 GRESSVIK

Oversiktskart

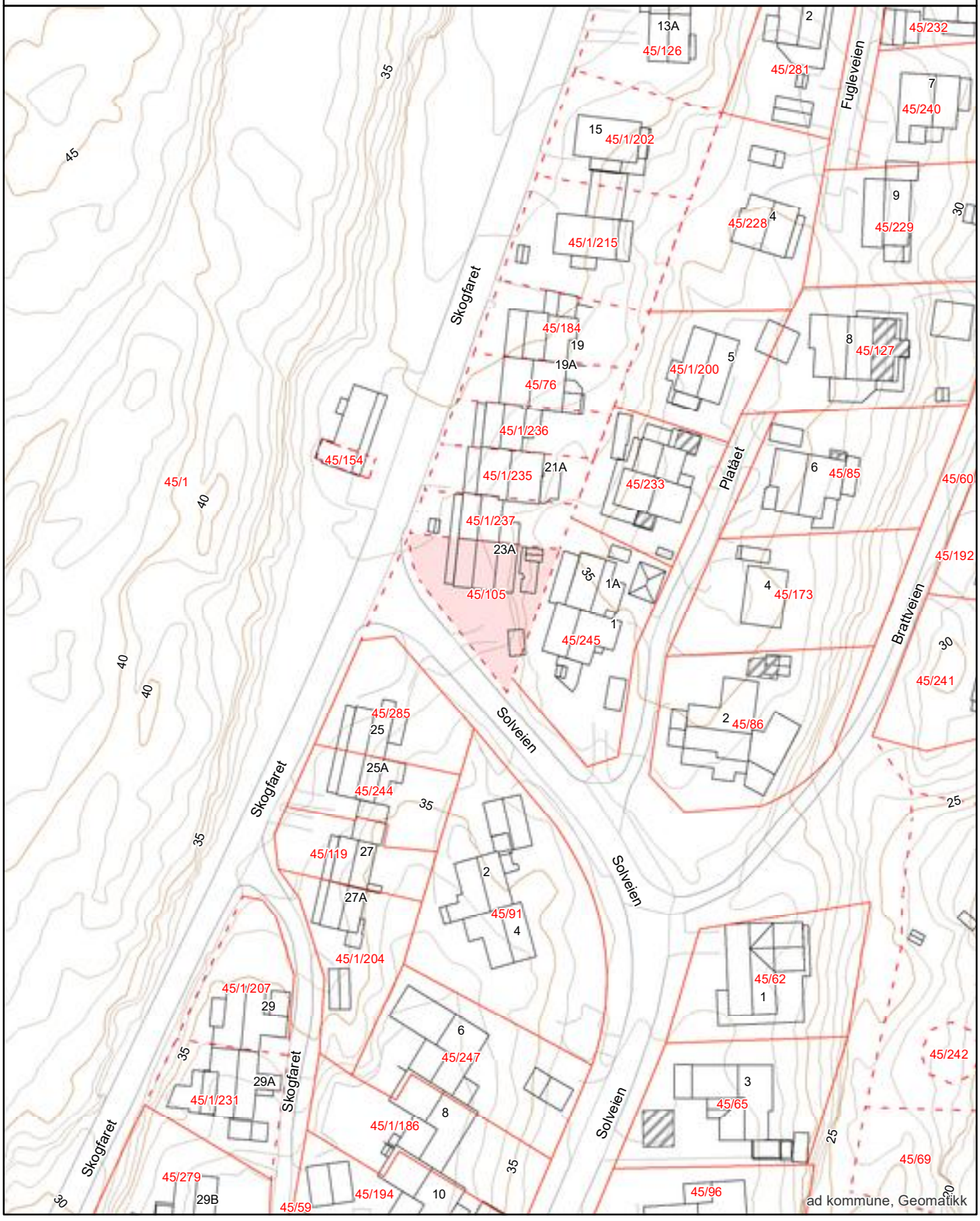
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/105/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/105/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

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 : 30.7.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566745.14207	608825.368868	Ikke spesifisert	27.2	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6566766.52824	608808.586428	Jord	10	Ukjent		Beregnet	200	15.008
3	6566776.10875	608806.437272	Ikke spesifisert	29.33	Umerket		Beregnet	200	0
4	6566773.01938	608835.587895	Ikke spesifisert	26.73	Umerket		Beregnet	200	0
5	6566747.95019	608826.349793	Ikke spesifisert	2.98	Umerket		Totalstasjon	14	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/105/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogfaret 23A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/105/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-07-30

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 30.7.2025

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

Eiendomsrapport for 45 / 105 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS BREMSETH KVERNLAND
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0205/25
Vår referanse: 3799097/26819043
Bestilling: C3 2025-07-31 (2) 129

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304166	86	24.10.1968	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	45	1	235	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagb. nr. 4166
Onsöy Sorenskriverembede
24 OKT. 1968 T.K/S.M.

Felles bestemmelser
for

eiendommene hus med festerett til tomt nr. 144, 235 236, 237, 238 og 239 av grnr. 45, brnr. 1 i Onsöy.

Vi undertegnede hjemmelshavere til ovennevnte eiendommer bestemmer herved följende vedrörende våre bygninger og festete tomter:

1. Enhver av oss og vår husstand har rett til å foreta nödvendig transport over nabotomtene.

2. Bygningene og tomten skal til enhver tid holdes i godt vedlikeholdt stand. Ved maling av bygningene skal farven godkjennes av de övrige, eventuelt ved flertallsbeslutning.
Dersom vedlikeholdet ikke er som foran nevnt, kan vedkommende av et flertall av oss pålegges å foreta det nödvendige. Varsel herom sendes i rek. brev med 6 måneders frist til å utföre arbeidet. Er ikke arbeidet utfört innen utlöpet av denne frist, kan de övrige av oss besörge arbeidet utfört for vedkommendes regning.

3. Vedlikeholdet av hovedvannledning og kloakk fra det offentlige nett og frem til forgreningen til den enkelte leilighet samt septiktank og tömming av denne, er utgifter som skal betales av oss i fellesskap og med en lik del på hver.

4. Til dekning av de felles utgifter og omkostninger som måtte pålöpe ved gjennomföringen av nærværende bestemmelser, innbetaler hver av oss en årlig avgift som erlegges med det halve belöp hvert års 1. januar og 1. juli, förste gang den 1. januar 1969. Avgiften innbetales til en for dette formål opprettet sparekonto i Onsöy Sparebank.
Avgiftens störrelse for det enkelte år fastsettes ved vanlig flertallsbeslutning på et möte hvortil samtlige innkalles ved rek. brev. På mötet skal

også velges 2 av oss som i fellesskap disponerer over den forannevnte sparekonto og forestår regnskapsförselen.

5. Enhver tvist om faktiske forhold som for eks. om det foreligger nödvendig transport etter pkt. 1, skal avgjöres ved endelig virkning av kommuneingeniören i Onsöy. Alle andre tvister i anledning disse bestemmelser avgjöres med bindende virkning ved voldgift etter bestemmelsene i Rettergangslovens kap. 32.

6. Nærværende tinglyses vedr. våre eiendommer.

Onsöy, den 15. juli 1968

T. Trondsen _____ F. Frost _____

Signe H. Race

Rolf Bjerke _____ Hildur Abrahamsen _____

L. Olafsen Hurröd _____ A. Forsberg _____

Undertegnede 2 vitner bekrefter at underskriverne egenhendig har undertegnet ovenstående i vårt nærvær, og at de alle er over 21 år.

Karin Frost _____ Sonja Trondsen _____

Kan tinglyses.

Oslo, 12.9.68

DEN NORSKE STATS HUSBANK

R. Kjelsberg (sign.)

etter bem. ----------

Per Nisja (sign.)

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS BREMSETH KVERNLAND
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0205/25
Vår referanse: 3799095/26819033
Bestilling: C3 2025-07-31 (2) 131

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9493	86	24.9.1984	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	45	105	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

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

11. Er eiendommen ubebygget, plikter kjøperen innen 1 år fra overtagelsen å påbegynne grunnarbeidene og deretter fullføre bebyggelsens oppførelse fortløpende slik at boligen er fullført med ferdigattest etter bygningsloven innen 3 år fra byggetillatelse er meddelt av Onsøy bygningsråd.
    Misligholdes denne plikt vesentlig, herunder også om årsaken er finansieringsvansker, har selger rett til å heve kjøpet.
    Selger vil i såfall forbeholde seg rett til å kreve erstatning for eventuelt tap p.g.a. misligholdet. I særlige tilfelle kan det dispenseres fra nevnte plikt. Kjøperen plikter i hevningstilfelle å tilskjøte Onsøy kommune eiendommen med påstående bebyggelse, og plikter å betale overdragelsesomkostninger. Eiendommen skal overleveres ryddet. I mangel av enighet om eiendommens verdi fastsettes den ved skjønn etter skjønnsloven av 1917 for kjøpers regning.
    Kommunen plikter å betale kjøperen overensstemmende med skjønnet. Overdragelsessummen avgjøres ved overtagelse av påhvilende pantegjeld og betaling av resten kontant. Overstiger heftelser takstbeløpet plikter kjøper å foranledige pantekreditors avlysing av det overskytende.

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

    a) Jordkabelanlegg med tilhørende fordelingsskap.

    b) Luftledninger med tilhørende stolper, stagg og barduner.

    Televerket/El.verket har for henholdsvis telefon-og sterkstrømsanleggene drift og vedlikehold av anleggene fram til husvegg, og skal som følge herav til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta nødvendige tilsyn og arbeide med anleggene for vedlikehold, reparasjon, utskiftning m.v. Traséer for ledningsanlegg må ikke bebygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger.
    Vedkommende instans er i samsvar med vanlige erstatningsregler ansvarlig for skader som påføres eiendommen ved bruk av rettigheter i dette nummer. Primært skal eiendommen så vidt mulig settes i samme stand som før arbeidets start.
    Kjøperen har ikke rett til å parkere større yrkeskjøretøyer, eksempelvis dieseldrevne lastebiler, på egen eiendom eller andre fellesarealer enn dem som er spesielt avsatt til dette formål.
    Bestemmelsen i foregående setning gjøres ikke gjeldende i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med innløsing av festetomt der festekontrakten ikke har bestemmelse om dette.

DAGBOKFØRT
24.09.84 09493
FREDRIKSTAD BYRETT

KJØPEKONTRAKT

Mellom Onsøy kommune og Rolf Bjerke, f.nr. 011024 [redacted] ..... er det herved inngått følgende kjøpeavtale:

1. Onsøy kommune selger til ..... Rolf Bjerke .....
   sin faste eiendom gnr. ..... 45 ..... bnr. .. 105 ..... i Onsøy kommune.

2. I kjøpesum skal kjøperen betale kr. ..... 8,00 ..... pr. kvm.
   Eiendommen er på .. 464 ..... kvm., kjøpesum blir da kr. 3.712,- ....

3. Kjøpesummen betales etter kjøpers valg således:

   a) Kontant straks ~~eller~~
   b) ~~Kontant~~ betaling over 5 år med forfall hver år den ..... første gang .....
   Kjøper betaler i tillegg 10% ~~renter p.a. av~~ gjelden til enhver tid. Rentene forfaller slik som bestemt for avdrag og påløper fra inngåelsen av kontrakten.

4. ~~Til sikkerhet~~ for riktig betaling av kjøpesummen, renter og eventuelle innfordringsomkostninger tar selger i skjøtet forbehold om pant ~~i eiendommen~~ mot prioritet etter eldre heftelser.

5. Er eiendommen fra før av bortfestet skal festeavtalen kvitteres til avlysing, idet eventuelle tinglyste rettighetshavere i festerett med bebyggelse, skal har pant i salgsgjenstanden (i prioritetsorden som tidligere). Panteforbeholdet i pkt. 4 prioriteres etter disse. Tomten har nr. 239 av gnr. 45 bnr. 1.

6. Er ervervet konsesjonspliktig, er kjøpet betinget av at konsesjon meddeles.

7. Overtagelse skjer ved tinglysing mot skjøte fritt for pengeheftelser.

8. I tillegg til kjøpesummen skal kjøperen betale selgeren kommunens opparbeidelsesomkostninger etter selgers beregning, fordeling og bestemmelse. I disse omkostninger inngår beløp for kommunens grunnerverv med dokumentavgift, andre gebyr og omkostninger ved anskaffelsen, alle omkostninger til regulering, prosjektering og opparbeidelse av gater, plasser og ledningsnett samt renter av alt det forannevnte med rentesats etter kommunens bestemmelse. Ved fordelingen på den enkelte parsell skal tas i betraktning at parsellen skal bære sin forholdsmessige del vedkommende alle areal som er til felles bruk så som veier, plasser o.l.

   Beløpet betales i sin helhet kontant straks mot skjøte.
   Beløpet er kr. .....

   Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med innløsing av festetomt.

9. Formålet med kjøpet er som for tomt nevnt i nr. 5.

13. Så lenge eiendommen er ubebygget er kjøperen uberettiget til å avhende den på noe vis.

14. I kommunale boligfelt kan det være opprettet eller kan det bli aktuelt å opprette velforening for samtlige beboere i feltet. Avgjørelse om dette kan tas av Onsøy kommune. Kjøperen forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt til å bli medlem av slik velforening.
Velforeningen skal har som hovedformål å ivareta de felles interessene for dem som har kjøpt eller festet boligtomt i feltet. Blant velforeningens plikter inngår drift og vedlikehold av fellesanlegg og felles utearealer som ikke naturlig inngår som del av offentlig vei. Vedtektene for foreningen fastsettes av Onsøy kommune eventuelt etter forslag fra den stiftede forening.
Endringer av vedtektene blir kun gyldige med Onsøy kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas bl.a. bestemmelse om betaling av medlemskontingent og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.

15. Kjøpekontrakten skal tinglyses.

16. Kjøperen betaler alle utgifter til deleforretning og tinglysing av denne, til dokumentavgift og tinglysingsbebyr på skjøtet og kjøpekontrakten, heftelsesanmerkning, samt Onsøy kommunes omkostninger til juridisk bistand. Omkostningene forfaller til betaling ved påkrav fra kommunen.

17. Kjøpeavtalen er opprettet i 2 — to — eksemplar.
Onsøy kommune og kjøperen har hvert sitt.

Onsøy, den 12 / 9 198

	Ruth Bjerke Rolf Bjerke
ONSØY KOMMUE	
Arne W. Nilsen	
Ordfører	Kjøper

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

Onsøy, d.u.s.

Oddmund Kvamme	Arve Heie
Født: 14/4 -22	Født: 26/9 -46
Adr.: Løkkegt. 4 1600 Fr.stad	Adr.: Roald Amundsensv. 128 1652 Torp

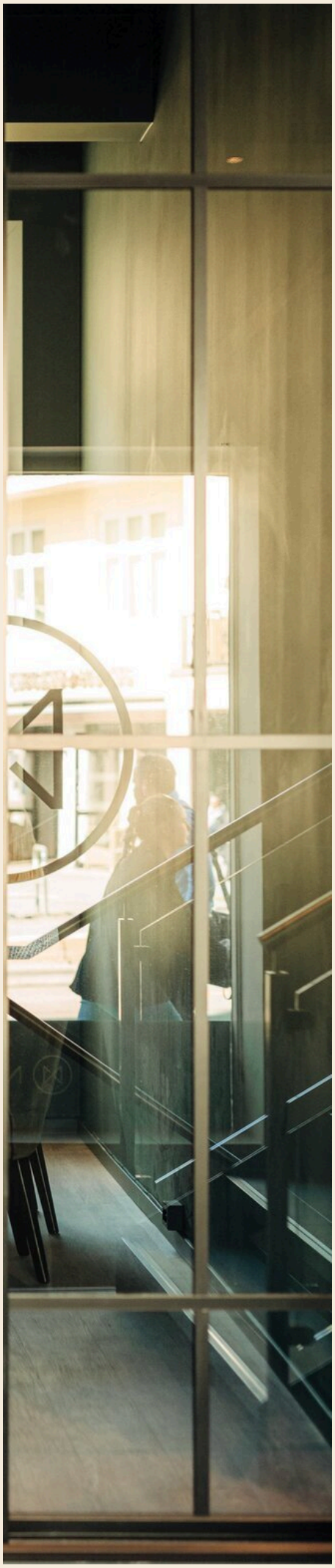
Riktig avskrift bekreftes:

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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



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

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

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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.

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: 30-0205/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogfaret 23A 1624 GRESSVIK
Matrikkel: Gnr 45, bnr 105 (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 10.000 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Steffen Eng Johansen

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