

Bjerkelundsveien 36A



Velkommen til

Bjerkelundsveien 36A



Salgsoppgaven produsert 26. august 2025

Gressvik

Familievennlig enebolig i rolig nabolag. Dobbelgarasje, levende hage og forseggjorte uteplasser!

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 850,-
Totalpris	4 613 850,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	190 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1904

Ansvarlig megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Bjerkelundsveien 36A ligger i det naturskjønne tettstedet Gressvik ca. 9 min kjøretur fra Fredrikstad sentrum. Her ved bredden av Vesterelven finnes flere marinaer og et sentrum med et rikt utvalg av butikker og spisesteder. Skoler og barnehager finnes like ved, og vil du til Gamlebyen, sentrum og Isegran går det gratis ferge. Nabolaget er naturnært og frodig. Eneboligen fra 1904 ligger ved foten av en fjellrygg. Huset ble ombygd på 70-tallet og har siden da gjennomgått mange oppgraderinger. Det meste innvendig ble fornyet i 2019, og det merkes, for her møter du en moderne og stilfull familiebolig med virkelig gode rom. Utvendig har du noen virkelig flotte uteplasser både åpne, skjermede og i høyden. Steinsettingen rundt boligen er også nydelig, og man har en dobbelgarasje med stor bodplas

Arealer og innhold

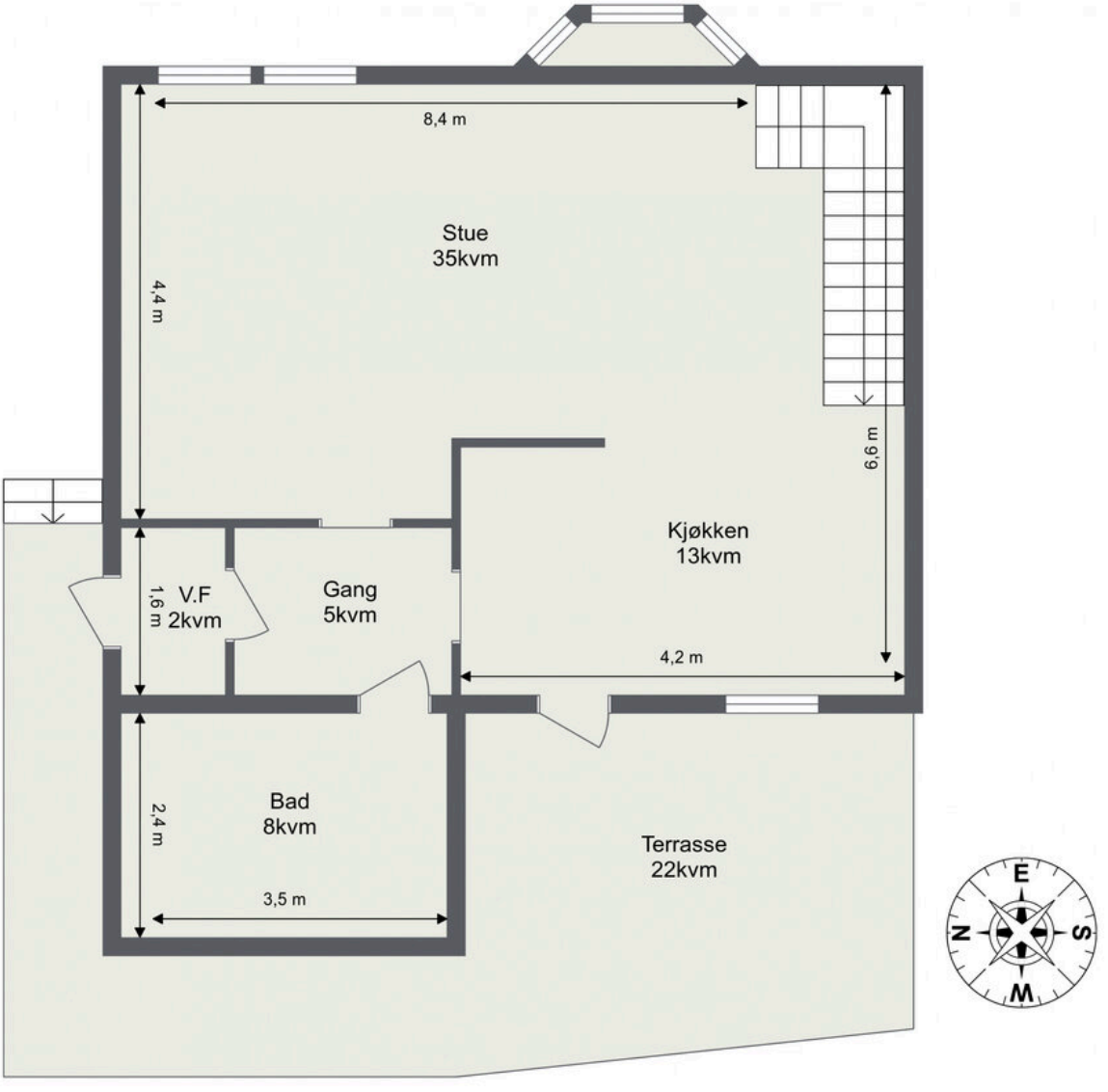
BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	80 kvm
Totalt BRA:	190 kvm
TBA:	31 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. - Vindfang, gang, bad, stue og kjøkken
BRA-e: 80 kvm.
Total BRA: 144 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. - Loftstue og tre soverom
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 9 kvm.

Bjerkelundsveien 36A, Gressvik
1.etasje

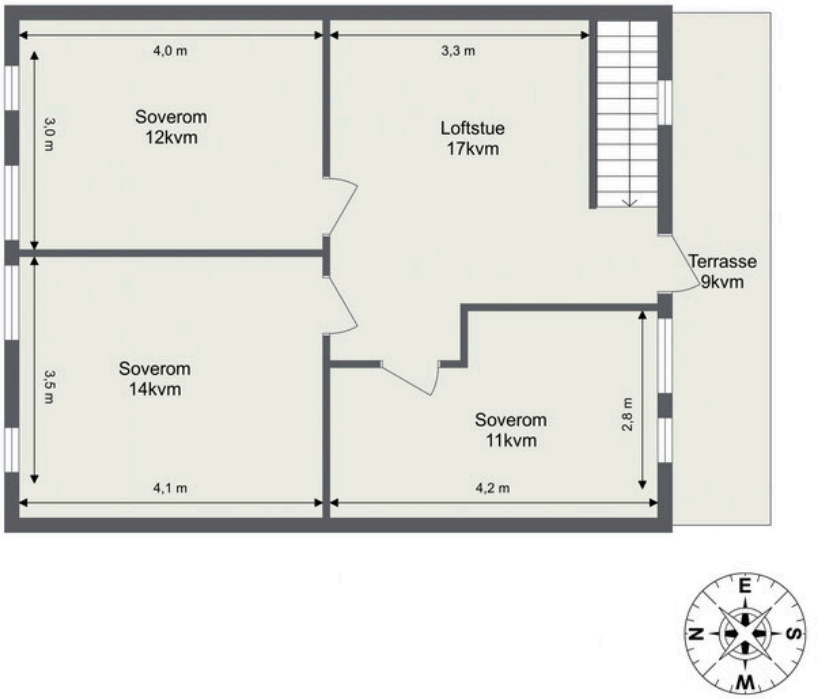


Forklaring av bilde/rommet

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Bjerkelundsveien 36A, Gressvik
2.etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



Beliggenhet

Gessvik

Bjerkelundsveien 36A ligger i tettstedet Gressvik ca. 9 min kjøretur fra Fredrikstad sentrum.
Nabolaget strekker seg flatt og grønt, men bak boligen reiser det seg skogkledde klipper.
Dette naturskjønne området utgjør vestbredden av Vesterelven, bare en liten båttur unna sommerparadiset Hvaler hvis man legger ut fra en av Gressviks mange marinaer, som ligger i gunstig avstand til boligen.

Stedet er perfekt for den som er glad i sjøen, og om sommeren yrer det virkelig av båter i alle størrelser på vannet.
Får du deg båtplass, vil du ha rask tilgang til den vakre skjærgården og Hvaler.

Området er særdeles fint om sommeren når skogsbeltene og åkrene bugner.
Setter du deg på sykkelen kan du dra på utflukt til de populære badestedene Foten og Faratangen.
Spaserturer bør du ta i Gressvik-marka og for eksempel gå opp til utkikkstårnet på Sprinklet.

Her sentralt i Gressvik finner du alt du trenger i nærheten: Gressvik ungdomskole, Hurrød barneskole og flere barnehager.
Gressvik IF ligger like oppe i Trondalen, og er en veldrevet fotballklubb.
Man har legekontor, treningsentre, baker, takeaway-restauranter og et rikt utvalg av butikker en spasertur unna, samt byens eneste tennishall.

Vil du til sentrum, Isegran eller Gamlebyen, er det enkelt å ta Byfergen og nyte utsikten langs elven. Fergeleiet ligger kun 1 km fra boligen.



Standard

Entreen har grå gulvfliser og lysegrå vegger. Det er fint og du ser hele veien gjennom gangen og inn i kjøkkenet.
Gangen, som er boligens veikryss, har plass til garderobeløsninger.
Etter å ha hengt fra deg, går du rett ut i kjøkkenet eller til venstre og inn i stuen – begge uten dører.

Til høyre ligger badet. Fine skråstilte terrakottafliser møter hvite veggfliser. Her finner vi et møblement og et dusjkabinett med brunsorte detaljer. Badet er stort og har både hyller og plass til vaskemaskin og trommel.

Peisestue, spisestue og kjøkken ligger samlet på én flate med pidestallovnens koksgrå brannmur som delevegg.
Gulvet er en bred og svært pen laminat.

Takpanelet er hvitmalt og rikelig utstyrt med downlights. Her lager man stemningsfull kveldsbelysning.
Dessuten er vinduene store og gir en deilig atmosfære i rommene på dagtid. Det ene er et firedelt karnapp med dyp vinduskarm som er flott å sette planter og blomster i.

Kjøkkenet fremstår svært nytt og moderne. Innredningen fra Kvik ble montert i 2019 og kombinerer en hvit minimalisme med svarte felt rundt grep og sokkel. Det er stilig.
Kjøkkenhalvøya med stekesonen vender dit den skal, nemlig mot spisestuen og gjestene.
Ekstra fint er det å ha både vindu og dør ut til den vestvendte terrassen. Den er så lunt og privat at man sjelden vil stenge døren på varme dager.

Fra spisestuen leder en koksgrå trapp opp til andre etasje. Ovenpå ligger tre soverom og en loftsstue. Taket skrår, og tilfører soverommene noe trivelig og intimt.

Hovedsoverommet er skikkelig fint med sin dype sjøblå farge på både vegger og tak, de to vinduene og den fint tilpassede garderoben.
Stuen har god plass og har blitt brukt til kontor, instrumentøving og lekselesing. Her finner vi døren ut til balkongen, som er et fint sted å strekke på armene og tømme hodet for tanker.

Alt i alt er dette en nydelig familiebolig, med en god atmosfære




36A








































ELLINOR
































36A

Informasjon

Bjerkelundsveien 36A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0203/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK
Gnr 50, bnr 290 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Jeanette Sæten-Dahlby
Camilla Sæten-Dahlby

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1904

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 80 kvm
Totalt BRA: 190 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. - Vindfang, gang, bad, stue og kjøkken
BRA-e: 80 kvm.
Total BRA: 144 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. - Loftstue og tre soverom

Total BRA: 46 kvm.
TBA: 9 kvm.

Solforhold

Solen står opp ved inngangspartiet og beveger seg deretter over store deler av hagen foran huset utover dagen, frem mot pergolaen, hvor den blir liggende til ca. kl. 18. På uteplassen bak huset kommer solen rundt kl. 13 og varer til ca. kl. 18–19.

Standard

Entreen har grå gulvfliser og lysegrå vegger. Det er fint og du ser hele veien gjennom gangen og inn i kjøkkenet.
Gangen, som er boligens veikryss, har plass til garderobeløsninger.
Etter å ha hengt fra deg, går du rett ut i kjøkkenet eller til venstre og inn i stuen – begge uten dører.

Til høyre ligger badet. Fine skråstilte terrakottafliser møter hvite veggfliser. Her finner vi et møblement og et dusjkabinett med brunsorte detaljer. Badet er stort og har både hyller og plass til vaskemaskin og trommel.

Peisestue, spisestue og kjøkken ligger samlet på én flate med pidestallovnens koksgrå brannmur som delevegg.
Gulvet er en bred og svært pen laminat.
Takpanelet er hvitmalt og rikelig utstyrt med downlights. Her lager man stemningsfull kveldsbelysning.
Dessuten er vinduene store og gir en deilig atmosfære i rommene på dagtid. Det ene er et firedelt karnapp med dyp vinduskarm som er flott å sette planter og blomster i.

Kjøkkenet fremstår svært nytt og moderne. Innredningen fra Kvik ble montert i 2019 og kombinerer en hvit minimalisme med svarte felt rundt grep og sokkel. Det er stilig.
Kjøkkenhalvøya med stekesonen vender dit den skal, nemlig mot spisestuen og gjestene.
Ekstra fint er det å ha både vindu og dør ut til den vestvendte terrassen. Den er så lunt og privat at man sjelden vil stenge døren på varme dager.

Fra spisestuen leder en koksgrå trapp opp til andre etasje. Ovenpå ligger tre soverom og en loftsstue. Taket skrår, og tilfører soverommene noe trivelig og intimt.

Hovedsoverommet er skikkelig fint med sin dype sjøblå farge på både vegger og tak, de to vinduene og den fint tilpassede garderoben.
Stuen har god plass og har blitt brukt til kontor, instrumentøving og lekselesing.
Her finner vi døren ut til balkongen, som er et fint sted å strekke på armene og tømme hodet for tanker.

Alt i alt er dette en nydelig familiebolig, med en god atmosfære

Parkering

Gode parkeringsmuligheter med dobbelgarasje og romslig, eiet gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider de siste årene:

Kjøkken: Nytt kjøkken fra KVIK med integrerte hvitevarer, oppført i 2019. Samtidig ble veggen mot stuen fjernet slik at det fremstår som en moderne, åpen stue- og kjøkkenløsning (utført av fagkyndig, dokumentasjon ikke fremlagt).

Gulv og overflater: Nytt gulv (Berry Alloc) lagt i hele boligen. Innvendige overflater i 1. etasje er gipskledd, sparklet og malt. Vegger i 2. etasje er malt, og det er lagt nytt gulv også her.

Himling: Ny himling etablert i 1. etasje.

Bad: Baderomsinnredning byttet i 2019.

Ildsted: Rør satt inn i pipe og nytt ildsted installert i oktober 2019 (arbeid utført av Skorsteinsspesialisten AS).

Elektrisk anlegg: Utbedringer etter kontroll, blant annet skiftet utelampe, sjekket dimmer og utbedret lys i kjellerrom. Utført av Gressvik Elektriske og Klavestad Installasjon AS (dokumentasjon tilgjengelig i boligmappa).

Vinduer: Mindre vindu på soverom i 2. etasje byttet i 2025 (foringer og belistning gjenstår pr. befaringsdag).

Utvendig arbeid: Fasaden er malt i perioden 2022–2025.

Uteområde: Pergola med markplatting oppført i 2020 (egeninnsats).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skorsteinsspesialisten AS. Det er satt inn rør i pipa og installert nytt ildsted. Oktober 2019.

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: Gressvik elektriske. Etterarbeid etter kontroll ved huskjøp. Klavestad innstallasjon AS
- Bytte utelampe, sjekke dimmer og ordne fikse med lys i kjeller (ligger i boligmappe).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 20.03.2019.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltel. 2016.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst. Kommunen la nytt vann og avløp i Bjerkelundsveien, da ble huseiere pålagt å legge nye stikkledninger. År 2010.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
- Eventuell kommentar: Det var fyringsforbud når vi tok over i 2019, dette er utbedret av firma ved rør i pipe.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
- Beskriv: Tidligere vært lekkasje mellom tilbygget til garasje. Dette er forsøkt utbedret på egeninnsats. Var slik da vi tok over huset i 2019

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?
- Ja
- Beskriv: Deler av naboens carport står på eiers tomtegrense. Her foreligger det en gammel avtale om at naboen har bruksrett på denne delen av eiendommen.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur hovedsakelig bestående av naturstein, unntatt tilbygg som antas å være oppført på grunnmur av leca. Etasjeskille i trekonstruksjon med fylte masser av jord og leire. Naturlig drenering fra byggeår og takvann er ledet via taknedløp. Boligen har mindre kjellerrom og kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke i gulv på bad (tilbygg) og fra dør med kjellernedgang mot øst. I kryprom er det yttervegger av naturstein og leca, etasjeskille i trekonstruksjon og oppfylte masser mot grunn av jord/leire. Kjellerrom har grovstøpt gulv mot grunn. Med tanke på boligens alder, er yttervegger oppført med knubb, unntatt tilbygg mot sør-vest som antas å være oppført med noe bindingsverk. Yttervegger er kledd med malt tømmermannspanel fra nyere tid. Mengde isolasjon og tilstand på eventuell vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Med hensyn til alder er det ingen isolasjon i eldre yttervegger som består av knubb, ukjent mengde i tilbygg. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2008, eldre vinduer i 1.etasje fra antatt 80-tallet, unntatt vindu på bad som er fra 2008. Isolert ytterdør med mindre glassfelt fra 2019. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak og nyere sutaksplater, takpapp eller

lignende på overside med opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Takkonstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp i 2.etasje, loftet er ikke gangbart og det ligger løse isolasjonsmatter mellom takstoler. Loftet har lufting via veggventiler i gavlvegg. Boligen har terrasse i 1.etasje mot vest, oppført i trekonstruksjon (fundamentering er ukjent). Varierende materiale med rillet terrassebord og eldre glatte bord. Deler av terrassen er også formkappet mot terreng. Boligen har også terrasse i 2.etasje mot sør, med tilkomst fra loftstue. Terrassen er oppført på søyler som er fundamentert mot terreng, tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk i stående spileformat.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

-Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje, datert 1989. Denne er målsatt til 6,9 x 10 meter på plantegning, som skal gi et areal på ca. 69 kvm. På befaringsdagen måles hele bygningsmassen til 80kvm. Dette er i strid med hva som ble byggemeldt og bør undersøkes nærmere med kommunen
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1971. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-I 1.etasje er vindfang med ytterdør som var tegnet inn mot syd i dag mot nord og tilbygget er i dag kun et bad. Trapp til 2.etasje som var tegnet inn i entre, er flyttet til stue og det er åpnet opp mellom stuer og kjøkken, slik at det fremstår som en stor åpen stue-kjøkkenløsning
-I 2.etasje er trapp også flyttet mot stort soverom mot syd, samt at det er i dag tre soverom i 2.etasje i stedet for to som var byggemeldt
-Overnevnte endringer omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring, ytterligere undersøkelser anbefales med kommunen
-Innvendig trapp er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp
-Rekkverkshøyde på terrasse i 2.etasje måles til 0,98 meter 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
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Dels riss/sprekker i fuger mellom natursteinsblokker, samt mindre utglidninger i fundamentering som er tilgjengelige for inspeksjon
-Drenering er naturlig og antas å være fra byggeår. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder og type ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng, som kjellerrom og kryprom

1.2 Krypekjeller
-Det registreres saltutslag nederst på grunnmur av leca. 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

1.3 Terrengforhold

-Begrenset tilkomst for vurdering av terrengforhold da det er oppført platting rundt deler av grunnmur. Tomten er delvis skrående og heller mot boligen. Ved manglende anbefalt helning vil ikke regnvann/overvann ledes tilstrekkelig bort fra grunnmur, som videre kan gi fuktpåkjenninger mot kjeller eller kryprom. Tilstrekkelig helning anbefales alltid der tomtens form fysisk tillater det

2.1 Yttervegger
-Ved besiktelse av av yttervegger, tolkes det ut som at nyere trekledning er montert med utlekting på eldre eksisterende trekledning, som ikke er en anbefalt løsning da ofte ikke konstruksjonen blir tilstrekkelig luftet ut
-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
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
-TG-3 settes på påviste råteskader med behov for lokal utbedring i nær tid

3.1 Vinduer og ytterdører
-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
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister (gjelder eldre vinduer). Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-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
-Det registreres fukt- og råteskader på omramming ved vinduer på karnapp i stue (mot øst)
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til dimensjonering, isolasjonsmengde, ventilering og tetthet

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser enkelte steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og reduserer motstandsdyktigheten på tekkingen
-Ved besiktelse fra loft, registreres det at undertak er skiftet/reparert enkelte steder der det er sutaksplater
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for undertak, taktekking og tilhørende deler er forbigått. Utskiftninger og omlegging av taket må kunne

forventes på sikt

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftet antas å være etterisolert i senere tid, hvor isolasjonsmatter ligger tett mot undertak nederst ved takfot, som kan hindre tilstrekkelig gjennomlufting av konstruksjon. Ved manglende ventilering vil det kunne oppstå fuktskader over tid
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer ved at varm luft møter kald luft. Ved løfting av tilfeldig isolasjonsmatte, registreres den ingen dampsperre mot oppvarmede rom

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Rekkverkshøyde på terrasse i 2.etasje måles til 0,98 meter 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
-Varierende materiale og alder på terrasser, det registreres elde og slitasje, samt ujevnheter/skjevheter på eldre del utenfor 1.etasje. Utskiftninger og videre normalt vedlikehold må kunne forventes i tiden fremover

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i 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
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for nyere installasjoner/arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller kjøkken. Dokumentasjon er en bekreftelse for at arbeider er fagmessig og riktig utført

10.4 Varmesentraler
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjon eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

10.5 Ventilasjon
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima
anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom. Gjelder soverom 2.etasje

Bygningsdeler som har fått TG3:

7.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
-Gulvet er tilnærmet flatt, hvor laveste punktet er målt ved dør (motfall). Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt. Det er også luke mot kryprom i gulv, med ingen oppbrett med membran rundt, som gjør underliggende konstruksjon sårbar om det skulle oppstå en lekkasje på gulv
-Det registreres hulrom under enkelte fliser 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
-Dels sprekker/avskallet gulvfliser, gulvet er modent for utskiftning
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte punkter, gulv med tilhørende deler er modent for rehabilitering. Estimert pris kan sees i sammenheng med pkt 7.1.1 og 7.1.3
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

7.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre plastsluk delvis under kabinett, ingen tegn til membran eller mansjett i sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
-TG-3 er satt da membran ikke kan konstateres. Våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle fremtidig bruk, sett i sammenheng med pkt 7.1.1 og 7.1.2
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer som kaffemaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp medfølger. Vinskap medfølger ikke, da dette er defekt og kun fungerer som utfylling i innredningen per i dag.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Slangetrommel utenførs medfølger ikke.
- Trampoline og klatrevegg medfølger ikke

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

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

Adgang til utleie

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

G - gul
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:
-1.etg: Varmekabler i vindfang og bad. Luft til luft varmepumpe i stue og peis/ildsted
-2.etg: Elektrisk oppvarming med panelovner

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 868,-pr. 2025

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

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 750,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 550,- pr mnd.
- Fiber 1339,- pr mnd.
- Vedfyring 3 000,- årlig

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

Eiendomsskatt

Kr 5 957,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 883 621,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 534 482,- 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

Fremtind forsikring
Polisenr: 20036522

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 020 kvm (Eiertomt)
Innkjørselen er stor og steinsatt og leder opp til dobbeltgarasjen. Steinsettingen løper videre på fremsiden av huset, rundt hjørnet opp til inngangsdøren.
At eneboligen ble reist i 1904, er det bare grunnmuren av granitt som avslører. Huset ble ombygd på 70-tallet.

Noen vinduer er fra 80-tallet. Mange ble satt inn i 2008, ett så sent som i 2025.
Kledningen er nymalt, og huset fremstår velholdt der det står, grålmalt, to etasjer og med saltak.
Garasjen har saltak i to retninger, for bak biloppstillingsplassene finner vi to store boder.

Ved siden av innkjørselen ligger en velpleid plen, innrammet av hekk. Her finner vi både huske og pergola. Denne vender mot sør og har et tak av bølgeplast som sørger for at du sitter lunt. Du skjønner fort at man har lagt ned mye arbeid i uteplassene.

Inn mellom hus og garasje, passerer du en høy port overgrodd med villvin, og bakenfor åpner det seg en plettfri, steinsatt bakgård.
Når du ser garasjebodenes vinduer, forstår du at de også kan benyttes til bolig.

En trapp leder opp til en vestvendt terrasse. Den er formskåret mot fjellet og lar deg sitte fullstendig skjermet i din egen nydelige bakgård, der terrasegulvet glir fint over i myke svaberg som løfter seg opp over i skråningen.
Noen gressflekker er avgrenset med steiner og gir platåer i høyden. Videre oppover reiser terrenget seg i avrundede klipper, og løvskog.

Vi må heller ikke glemme balkongen i andre etasje. Fra den ser du godt utover nabolagets flotte natur.

Usikre grenser:
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grenseneer usikre og detvil ofte medførearealavvik i forhold til eksisterendeareal i marka.For å få nøyaktig grensebestemmelseanbefales detå 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
Bjerkelundsveien 36A ligger i tettstedet Gressvik ca. 9 min kjøretur fra Fredrikstad sentrum.
Nabolaget strekker seg flatt og grønt, men bak boligen reiser det seg skogkledde klipper.
Dette naturskjønne området utgjør vestbredden av Vesterelven, bare en liten båttur unna sommerparadiset Hvaler hvis man legger ut fra en av Gressviks mange marinaer, som ligger i gunstig avstand til boligen.

Stedet er perfekt for den som er glad i sjøen, og om sommeren yrer det virkelig av båter i alle størrelser på vannet.
Får du deg båtplass, vil du ha rask tilgang til den vakre skjærgården og Hvaler.

Området er særdeles fint om sommeren når skogsbeltene og åkrene bugner.
Setter du deg på sykkelen kan du dra på utflukt til de populære badestedene Foten og Faratangen.
Spaserturer bør du ta i Gressvik-marka og for eksempel gå opp til utkikkstårnet på Sprinklet.

Her sentralt i Gressvik finner du alt du trenger i nærheten: Gressvik ungdomskole,

Hurrød barneskole og flere barnehager.
Gressvik IF ligger like oppe i Trondalen, og er en veldrevet fotballklubb.
Man har legekontor, treningsentre, baker, takeaway-restauranter og et rikt utvalg av butikker en spasertur unna, samt byens eneste tennishall.

Vil du til sentrum, Isegran eller Gamlebyen, er det enkelt å ta Byfergen og nyte utsikten langs elven. Fergeleiet ligger kun 1 km fra boligen.

Skoler og barnehager

Bor man i Bjerkelundsveien 36A på Gressvik, er Hurrød skole og Gressvik barnehage de naturlige nærskolene/barnehagene, mens ungdom går videre til Gressvik ungdomsskole og kan benytte fritidstilbudene ved Gressvik fritidsklubb.

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.

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 med formål bebyggelse/anlegg og uteoppholdsareal, samt hensynssoner for flomfare og kulturmiljø.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/50/290:
27.03.2002 - Dokumentnr: 3927 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:50 Bnr:1

27.03.2002 - Dokumentnr: 3927 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:50 Bnr:1 Fnr:58

01.01.2020 - Dokumentnr: 1559623 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:50 Bnr:290

01.01.2024 - Dokumentnr: 702726 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:50 Bnr:290

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.

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ink. plantegning ca. kr. 14 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 690,- 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 26. august 2025

Ansvarlig megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bjerkelundsveien 36A

Bjerkelundsveien 36A

Nabolaget Gressvik søndre/Åle - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl... 378 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	9 min 4.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	10 min 4.9 km

Offentlig transport

Bjerkelundsveien Haugeveien Linje 115	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

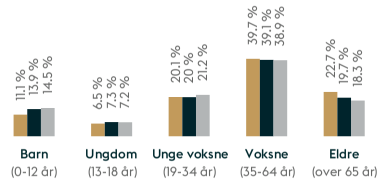
Barnehager

Gressvik barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 0.8 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	13 min 1.2 km
Skala barnehage (0-5 år) 52 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Gressvik	11 min
Kiwi Vestkilen	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gressvik søndre/Åle	1 465	730
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gresvik ungdomsskole	8 min
Onsøy tennis	13 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	14 min
Trimeriet Fredrikstad	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Gateparkering
Lett 77/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Bjerkelundsveien 36A
1621 Gressvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 22/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.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

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:50, Bnr: 290
Hjemmelshaver:	Jeanette & Camilla Sæten-Dahlby
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1020 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1904

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2025
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:	Jeanette Sæten-Dahlby
Tilstede under befaringen:	Jeanette Sæten-Dahlby
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er skrående, bestående av steinbelagt gårdsplass og gangarealer, samt treplattinger formkappet mot fjell. Forøvrig gressarealer mot nord og fjell mot sør-vest med naturtomt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur hovedsakelig bestående av naturstein, unntatt tilbygg som antas å være oppført på grunnmur av leca. Etasjeskille i trekonstruksjon med fylte masser av jord og leire. Naturlig drenering fra byggeår og takvann er ledet via taknedløp. Boligen har mindre kjellerrom og kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke i gulv på bad (tilbygg) og fra dør med kjellernedgang mot øst. I kryprom er det yttervegger av naturstein og leca, etasjeskille i trekonstruksjon og oppfylte masser mot grunn av jord/leire. Kjellerrom har grovstøpt gulv mot grunn.

Med tanke på boligens alder, er yttervegger oppført med knubb, unntatt tilbygg mot sør-vest som antas å være oppført med noe bindingsverk. Yttervegger er kledd med malt tømmermannspanel fra nyere tid. Mengde isolasjon og tilstand på eventuell vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Med hensyn til alder er det ingen isolasjon i eldre yttervegger som består av knubb, ukjent mengde i tilbygg. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2008, eldre vinduer i 1.etasje fra antatt 80-tallet, unntatt vindu på bad som er fra 2008. Isolert ytterdør med mindre glassfelt fra 2019.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak og nyere sutaksplater, takpapp eller lignende på overside med opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Takkonstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp i 2.etasje, loftet er ikke gangbart og det ligger løse isolasjonsmatter mellom takstoler. Loftet har lufting via veggventiler i gavlvegg.

Boligen har terrasse i 1.etasje mot vest, oppført i trekonstruksjon (fundamentering er ukjent). Varierende materiale med rillet terrassebord og eldre glatte bord. Deler av terrassen er også formkappet mot terreng. Boligen har også terrasse i 2.etasje mot sør, med tilkomst fra loftstue. Terrassen er oppført på søyler som er fundamentert mot terreng, tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk i stående spileformat.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre enebolig med halvannen etasje som opprinnelig ble oppført på tidlig 1900-tallet og omgjort/tilbygget på 1970-tallet. Boligen fremstår med normal standard og det har blitt utført periodiske oppgradert/moderniseringer innvendig de seneste årene. Enkelte bygningsdeler fra byggeår med kort gjenværende bruks- og levetid hvor oppgraderinger/utskiftninger på kunne påregnes i tiden fremover, som f.eks bad, ytterkledning, enkelte vinduer og taktekking.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler i vindfang og bad. Luft til luft varmepumpe i stue og peis/ildsted
-2.etg: Elektrisk oppvarming med panelovner

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-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):
1.ETG
Vegger: Slettmalt gips og fliser på bad
Tak: Slettmalt gips, MDF i stue og kjøkken, og malt trepanel på bad
Gulv: Fliser i vindfang og bad, laminatgulv i øvrige rom

2.ETG
Vegger: Slettmalt gips
Tak: Slettmalt gips
Gulv: Laminatgulv

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15-25mm på strekker under 2 meter og opptil 2,5-30mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 15-20mm på strekker under 2 meter og opptil 2,5-30mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv. Målte høydeforskjeller kan skyldes setninger/bevegelser etter opprinnelig byggeår da bygningsmassen er over 100 år gammel. Oppretting av gulver vil kunne være utfordrende og kostbart å få til da det berører flere bygningsdeler

GULV:
-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje, eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

-Det er satt inn rør i pipa og installert nytt ildsted. Oktober 2019, utført av Skorsteinsspesialisten AS
-Kjøkkenet ble pusset i 2019, vegg mot stue ble også fjernet slik at det fremstår som en åpen stue-kjøkkenløsning. Utført av fagkyndig, dokumentasjon er ikke fremvist
-Utbedringer på el-anlegg etter kontroll, som ble utført av Gressvik elektriske. Etterarbeid etter kontroll ved huskjøp. Klavestad innstallasjon AS. Det ble skiftet utelampe, sjekket dimmer og fikset lys i kjellerrom (dokumentasjon ligger i boligmappa).
-Oppført pergola med markplatting, 2020. Utført på egeninnsats
-Innvendige overflater pusset opp i hele 1.etasje, malt vegger i 2.etasje og skiftet gulv. Utført på egeninnsats
-Malt utvendig kledning i perioden 2022-2025
-Skiftet vindu på soverom i 2.etasje i 2025 (gjenstår foringer og belistning på befaringsdagen). Utført på egeninnsats

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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
1.etasje	64			22	64	
2.etasje	46			9	46	
SUM BYGNING	110			22	110	
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje / boder		80				80
SUM BYGNING		80				80
SUM BRA	80					

BRA-i:

1.etasje:
-Vindfang, gang, bad, stue og kjøkken

2.etasje:
-Loftstue og tre soverom

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,32 - 2,36 meter. På badet er høyden 2,23 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråhimling. Fra knevegg til flat himling er høyden 1,22 - 2,37 meter

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

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

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende dobbelgarasje med boder på 80kvm (Dette er kun en beskrivelse):

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av leca. Yttervegger med bindingsverk av tre som er uisolert. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong

Innhold:
-Bilioppstillingsplass til 2 biler, 1 port er manuell og 1 port er automatisk
-Innlagt strøm med lys og stikkontakter
-2 store separate boder som kan benyttes som lagring, vedbod i bakkant

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:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

22/08/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur hovedsakelig bestående av natursteinunntatt tilbygg som antas å være oppført på grunnmur av leca. Etasjeskille i trekonstruksjon med fylte masser av jord og leire. Naturlig drenering fra byggeår og takvann er ledet via taknedløp.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger delvis under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:
-Dels riss/sprekker i fuger mellom natursteinsblokker, samt mindre utglidninger i fundamentering som er tilgjengelige for inspeksjon
-Drenering er naturlig og antas å være fra byggeår. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder og type ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng, som kjellerrom og kryprom

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke 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.

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 mindre kjellerrom og kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke i gulv på bad (tilbygg) og fra dør med kjellernedgang mot øst. I kryprom er det yttervegger av naturstein og leca, etasjeskille i trekonstruksjon og oppfylte masser mot grunn av jord/leire. Kjellerrom har grovstøpt gulv mot grunn.

Merknader:
-Det registreres saltutslag nederst på grunnmur av leca. 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

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er skrående, bestående av steinbelagt gårdsplass og gangarealer, samt treplattinger formkappet mot fjell. Forøvrig gressarealer mot nord og fjell mot sør-vest med naturtomt.

Merknader:
-Begrenset tilkomst for vurdering av terrengforhold da det er oppført platting rundt deler av grunnmur. Tomten er delvis skrående og heller mot boligen. Ved manglende anbefalt helning vil ikke regnvann/overvann ledes tilstrekkelig bort fra grunnmur, som videre kan gi fuktpåkjenninger mot kjeller eller kryprom. Tilstrekkelig helning anbefales alltid der tomtens form fysisk tillater det

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

www.bmtf.no

Det er 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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Med tanke på boligens alder, er yttervegger oppført med knubb, unntatt tilbygg mot sør-vest som antas å være oppført med noe bindingsverk. Yttervegger er kledd med malt tømmermannspanel fra nyere tid. Mengde isolasjon og tilstand på eventuell vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Med hensyn til alder er det ingen isolasjon i eldre yttervegger som består av knubb, ukjent mengde i tilbygg.

Merknader:
-Ved besiktelse av av yttervegger, tolkes det ut som at nyere trekledning er montert med utlekting på eldre eksisterende trekledning, som ikke er en anbefalt løsning da ofte ikke konstruksjonen blir tilstrekkelig luftet ut
-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
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
-TG-3 settes på påviste råteskader med behov for lokal utbedring i nær tid

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2008, eldre vinduer i 1.etasje fra antatt 80-tallet, unntatt vindu på bad som er fra 2008. Isolert ytterdør med mindre glassfelt fra 2019.

-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:
-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
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister (gjelder eldre vinduer). Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-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
-Det registreres fukt- og råteskader på omramming ved vinduer på karnapp i stue (mot øst)
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

www.bmtf.no

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjonen fremstår stabil, tross alder

Merknader:
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til dimensjonering, isolasjonsmengde, ventilering og tetthet

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Varierende

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak og nyere sutaksplater, takpapp eller lignende på overside med opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser enkelte steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og reduserer motstandsdyktigheten på tekkingen
-Ved besiktelse fra loft, registreres det at undertak er skiftet/reparert enkelte steder der det er sutaksplater
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for undertak, taktekking og tilhørende deler er forbigått. Utskiftninger og omlegging av taket må kunne forventes på sikt

5. Loft
TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp i 2.etasje, loftet er ikke gangbart og det ligger løse isolasjonsmatter mellom takstoler. Loftet har lufting via veggventiler i gavlvegg.

Merknader:
-Loftet antas å være etterisolert i senere tid, hvor isolasjonsmatter ligger tett mot undertak nederst ved takfot, som kan hindre tilstrekkelig gjennomlufting av konstruksjon. Ved manglende ventilering vil det kunne oppstå fuktskader over tid
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer ved at varm luft møter kald luft. Ved løfting av tilfeldig isolasjonsmatte, registreres den ingen dampsperre mot oppvarmede rom

6. Balkonger, verandaer og lignende
TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

Boligen har terrasse i 1.etasje mot vest, oppført i trekonstruksjon (fundamentering er ukjent). Varierende materiale med rillet terrassebord og eldre glatte bord. Deler av terrassen er også formkappet mot terreng. Boligen har også terrasse i 2.etasje mot sør, med tilkomst fra loftstue. Terrassen er oppført på søyler som er fundamentert mot terreng, tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk i stående spileformat.

Merknader:
-Rekkverkshøyde på terrasse i 2.etasje måles til 0,98 meter 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
-Varierende materiale og alder på terrasser, det registreres elde og slitasje, samt ujevnheter/skjevheter på eldre del utenfor 1.etasje. Utskiftninger og videre normalt vedlikehold må kunne forventes i tiden fremover

7. Våtrom
7.1 Bad 1.etg
TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Alder på badet er ikke kjent.

Fliser på vegger og malt trepanel i tak. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:
-Svelling/fuktskader i materiale ved dør, dette kan komme av mangelfull luftutveksling hvor fuktighet blir liggende på materiale

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

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

Merknader:
-Gulvet er tilnærmet flatt, hvor laveste punktet er målt ved dør (motfall). Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt. Det er også luke mot kryprom i gulv, med ingen oppbrett med membran rundt, som gjør underliggende konstruksjon sårbar om det skulle oppstå en lekkasje på gulv
-Det registreres hulrom under enkelte fliser 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
-Dels sprekker/avskallet gulvfliser, gulvet er modent for utskiftning
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte punkter, gulv med tilhørende deler er modent for rehabilitering

©mstr.no

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type membran/tettesjikt som er brukt er ukjent. Badet er ikke dokumentert.

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

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig å gjennomføre da vegger består av yttervegger og tømmer/knubb. Det er allikevel utført fuktmåling på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:
-Eldre plastsluk delvis under kabinett, ingen tegn til membran eller mansjett i sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
-TG-3 er satt da membran ikke kan konstateres. Våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle fremtidig bruk, sett i sammenheng med pkt 7.1.1 7.1.2

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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

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

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

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

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

Hvit kjøkken fra KVIK, montert i 2019.

Malte slette vegger, MDF panel i tak og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap med kjøkkenøy vent mot stue, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og micro. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av nyere rør-i-rør på kjøkken og eldre kobber på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Det er montert lekkasjesikring på kjøkken
-Stoppekran plassert i kjellerrom

Merknader:
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i 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
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for nyere installasjoner/arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller kjøkken. Dokumentasjon er en bekreftelse for at arbeider er fagmessig og riktig utført

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 29.08.2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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

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

Merknader:
-Halvparten av forventet bruks- og levetid nærmer seg forbigått

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021/2022

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:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjon eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

TG 2 10.5 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom. Gjelder soverom 2.etasje

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 April 2019

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Anlegget er åpent og skjult og det er totalt 17 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger samsvarserklæring i forbindelse med rettelser/utbedringer etter el-kontroll som ble utført i april 2019, utført av Gressvik Elektriske og Melektro Klavestad Installasjon AS

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

Merknader:
-Kursfortegnelse er mangelfull og bør oppdateres, selger har vært i kontakt med Gressvik Elektro og fått beskjed om at oppdatert kursfortegnelse skal ettersendes
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for 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, men boligen er bygget før 1999 og det er utført arbeider/installasjoner i senere tid

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje, datert 1989. Denne er målsatt til 6,9 x 10 meter på plantegning, som skal gi et areal på ca. 69 kvm. På befaringsdagen måles hele bygningsmassen til 80kvm. Dette er i strid med hva som ble byggemeldt og bør undersøkes nærmere med kommunen
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1971. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-I 1.etasje er vindfang med ytterdør som var tegnet inn mot syd i dag mot nord og tilbygget er i dag kun et bad. Trapp til 2.etasje som var tegnet inn i entre, er flyttet til stue og det er åpnet opp mellom stuer og kjøkken, slik at det fremstår som en stor åpen stue-kjøkkenløsning
-I 2.etasje er trapp også flyttet mot stort soverom mot syd, samt at det er i dag tre soverom i 2.etasje i stedet for to som var byggemeldt
-Overnevnte endringer omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring, ytterligere undersøkelser anbefales med kommunen
-Innvendig trapp er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp
-Rekkverkshøyde på terrasse i 2.etasje måles til 0,98 meter 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
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-I følge Fredrikstad kommune så finnes det ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak som er utført på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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 tilsyn og feiing av ildsteder utført 21.02.2023. Ifølge Fredrikstad kommune er det ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Dels riss/sprekker i fuger mellom natursteinsblokker, samt mindre utglidninger i fundamentering som er tilgjengelige for inspeksjon -Drenering er naturlig og antas å være fra byggeår. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder og type ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng, som kjellerrom og kryprom
1.2	Krypekjeller
	-Det registreres saltutslag nederst på grunnmur av leca. 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
1.3	Terrengforhold
	-Begrenset tilkomst for vurdering av terrengforhold da det er oppført platting rundt deler av grunnmur. Tomten er delvis skrående og heller mot boligen. Ved manglende anbefalt helning vil ikke regnvann/overvann ledes tilstrekkelig bort fra grunnmur, som videre kan gi fuktpåkjenninger mot kjeller eller kryprom. Tilstrekkelig helning anbefales alltid der tomtens form fysisk tillater det
2.1	Yttervegger
	-Ved besiktelse av av yttervegger, tolkes det ut som at nyere trekledning er montert med utlekting på eldre eksisterende trekledning, som ikke er en anbefalt løsning da ofte ikke konstruksjonen blir tilstrekkelig luftet ut -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 -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes i tiden fremover -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger -TG-3 settes på påviste råteskader med behov for lokal utbedring i nær tid
3.1	Vinduer og ytterdører
	-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 -Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister (gjelder eldre vinduer). Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -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 -Det registreres fukt- og råteskader på omramming ved vinduer på karnapp i stue (mot øst) -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til dimensjonering, isolasjonsmengde, ventilering og tetthet
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser enkelte steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og reduserer motstandsdyktigheten på tekkingen -Ved besiktelse fra loft, registreres det at undertak er skiftet/reparert enkelte steder der det er sutaksplater -Over halvparten av forventet bruks- og levetid for undertak, taktekking og tilhørende deler er forbigått. Utskiftninger og omlegging av taket må kunne forventes på sikt
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	-Loftet antas å være etterisolert i senere tid, hvor isolasjonsmatter ligger tett mot undertak nederst ved takfot, som kan hindre tilstrekkelig gjennomlufting av konstruksjon. Ved manglende ventilering vil det kunne oppstå fuktskader over tid -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer ved at varm luft møter kald luft. Ved løfting av tilfeldig isolasjonsmatte, registreres den ingen dampsperre mot oppvarmede rom
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde på terrasse i 2.etasje måles til 0,98 meter 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 -Varierende materiale og alder på terrasser, det registreres elde og slitasje, samt ujevnheter/skjevheter på eldre del utenfor 1.etasje. Utskiftninger og videre normalt vedlikehold må kunne forventes i tiden fremover
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i 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 -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for nyere installasjoner/arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller kjøkken. Dokumentasjon er en bekreftelse for at arbeider er fagmessig og riktig utført
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjon eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 luftventil pr oppholdsrom. Gjelder soverom 2.etasje

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Gulvet er tilnærmet flatt, hvor laveste punktet er målt ved dør (motfall). Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt. Det er også luke mot kryprom i gulv, med ingen oppbrett med membran rundt, som gjør underliggende konstruksjon sårbar om det skulle oppstå en lekkasje på gulv -Det registreres hulrom under enkelte fliser 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 -Dels sprekker/avskallet gulvfliser, gulvet er modent for utskiftning -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte punkter, gulv med tilhørende deler er modent for rehabilitering. Estimert pris kan sees i sammenheng med pkt 7.1.1 og 7.1.3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre plastsluk delvis under kabinett, ingen tegn til membran eller mansjett i sluk -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand -TG-3 er satt da membran ikke kan konstateres. Våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle fremtidig bruk, sett i sammenheng med pkt 7.1.1 og 7.1.2
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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
6. aug. 2025

Oppdragsnummer
30-0203/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Jeanette Sæten-Dahlby, Camilla Sæten-Dahlby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00020036522
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skorsteinsspesialisten AS. Det er satt inn rør i pipa og installert nytt ildsted. Oktober 2019.

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: Gressvik elektriske. Etterarbeid etter kontroll ved huskjøp. Klavestad innstallasjon AS - Bytte utelampe, sjekke dimmer og ordne fikse med lys i kjeller (ligger i boligmappe).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 20.03.2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltel. 2016.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst. Kommunen la nytt vann og avløp i Bjerkelundsveien, da ble huseiere pålagt å legge nye stikkledninger. År 2010.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Det var fyringsforbud når vi tok over i 2019, dette er utbedret av firma ved rør i pipe.

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

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

Beskriv: Tidligere vært lekkasje mellom tilbygget til garasje. Dette er forsøkt utbedret på egeninnsats. Var slik da vi tok over huset i 2019.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Deler av naboens carport står på eiers tomtegrense. Her foreligger det en gammel avtale om at naboen har bruksrett på denne delen av eiendommen.

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

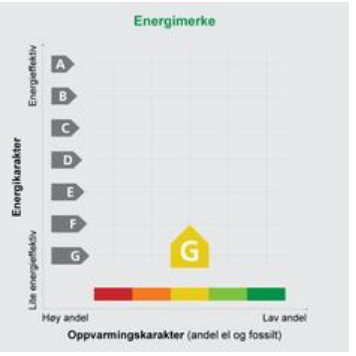
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0203/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bjerkelundsveien 36 A
Postnr	1621
Sted	Gressvik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	50
Bnr.	290
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-998756
Dato	30.04.2019



Innmeldt av	Kai Roger Hagen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1904
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Sæten-Dahlby Jeanette

Bjerkelundsveien 36a

1621 Gressvik

Adresse:	Bjerkelundsveien 36 A (H - 1 - 1)	**Dato:**	23.07.2025
Bygningsnr:	147946074	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	50 / 290 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	1840
Tilsyn:	Utført 21.02.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
23. Juli 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**50**	Bnr.:	**290**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Bjerkelundsveien 36A**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*x*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 21.02.2023.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	*x*	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*x*	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 21.02.2023.	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
22.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 50 Bnr 290 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 883 621
Som sekundærbolig:	kr 3 534 482

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. juli 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 290 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Bjerkelundsveien 36A, 1621 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 8649634

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 50	**Bnr:** 290	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	1020.8 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg 1600 - Uteoppholdsareal **Hensynssoner:** 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
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 22.07.2025

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 22.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 290
Adresse: Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK
Referanse: 30-0203/25

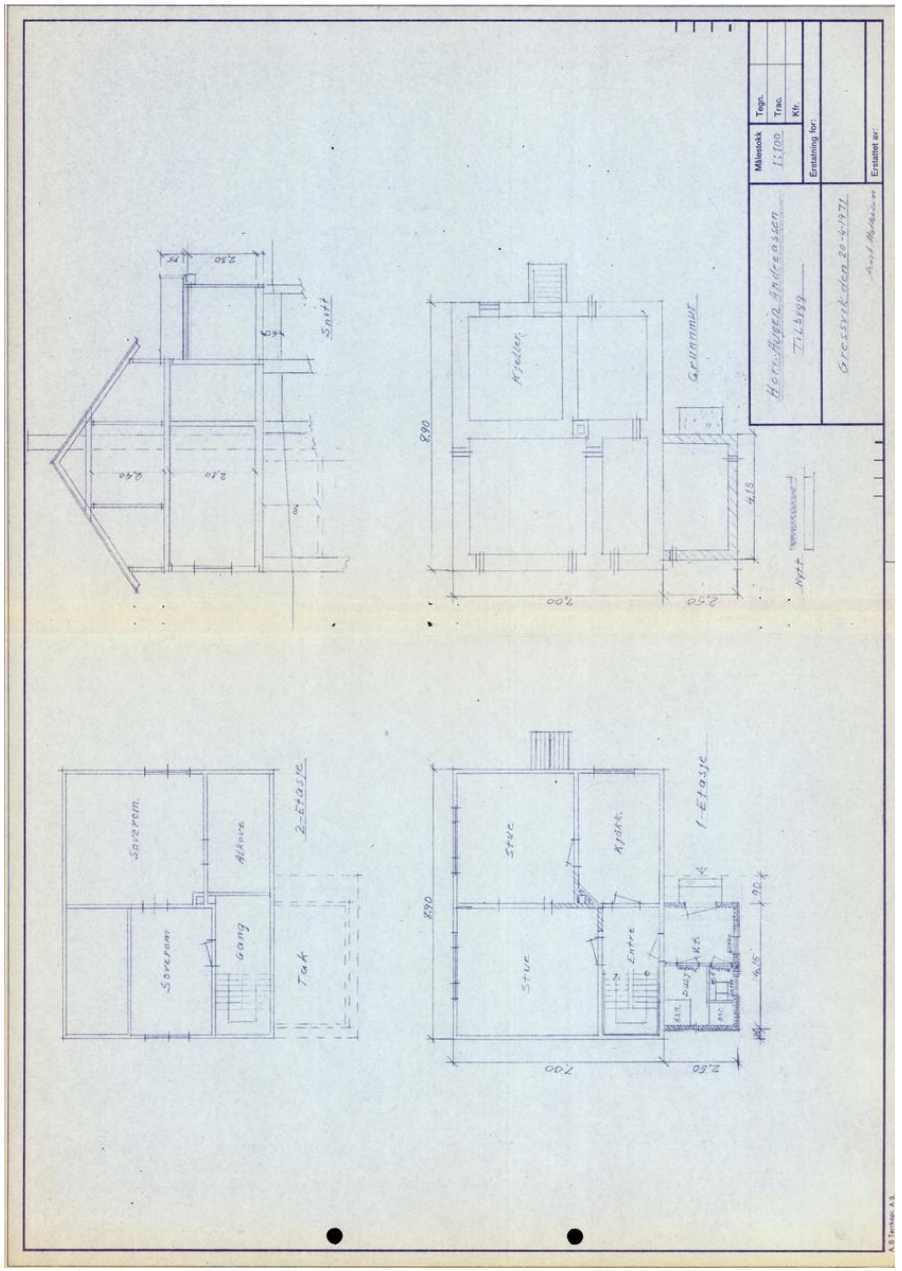
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

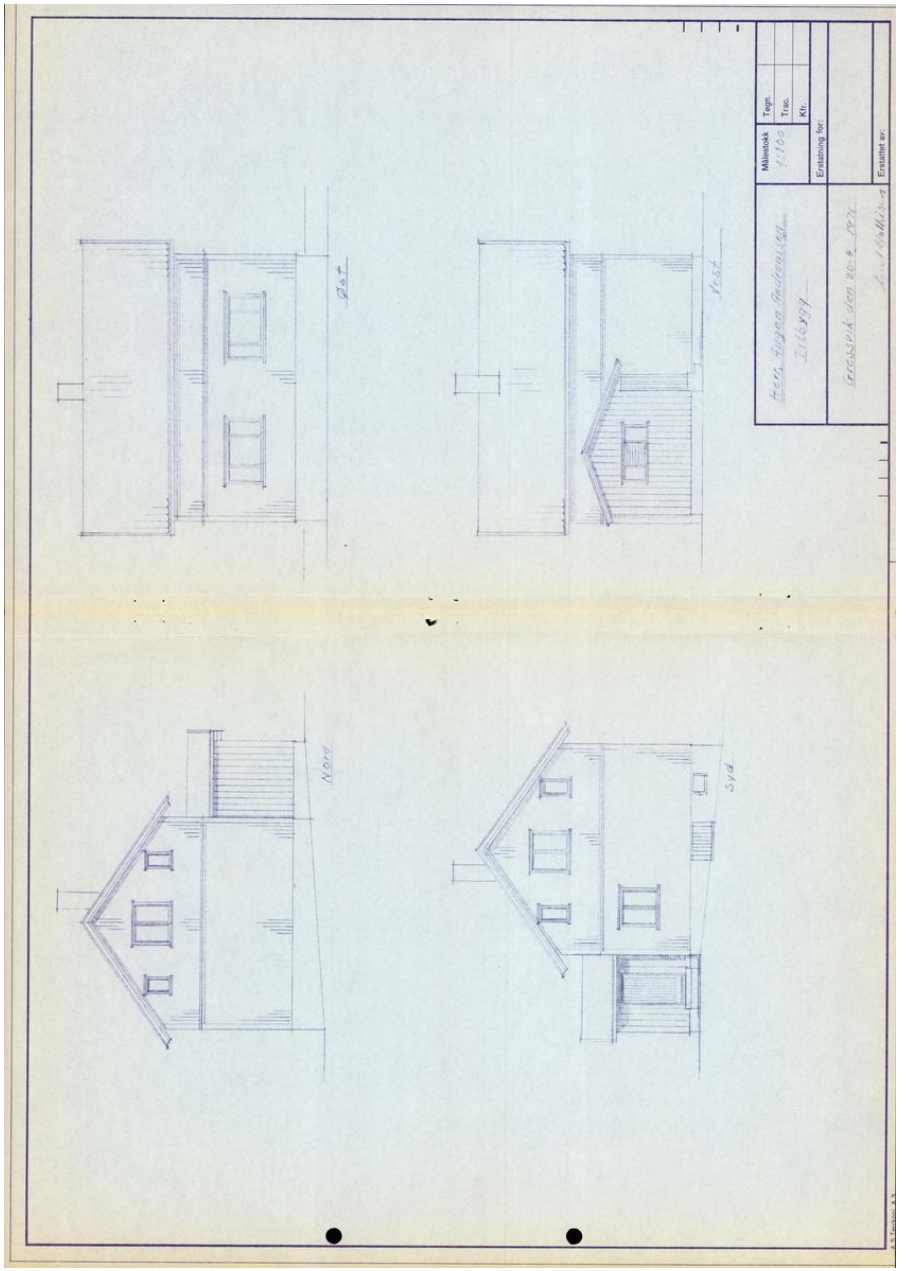
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

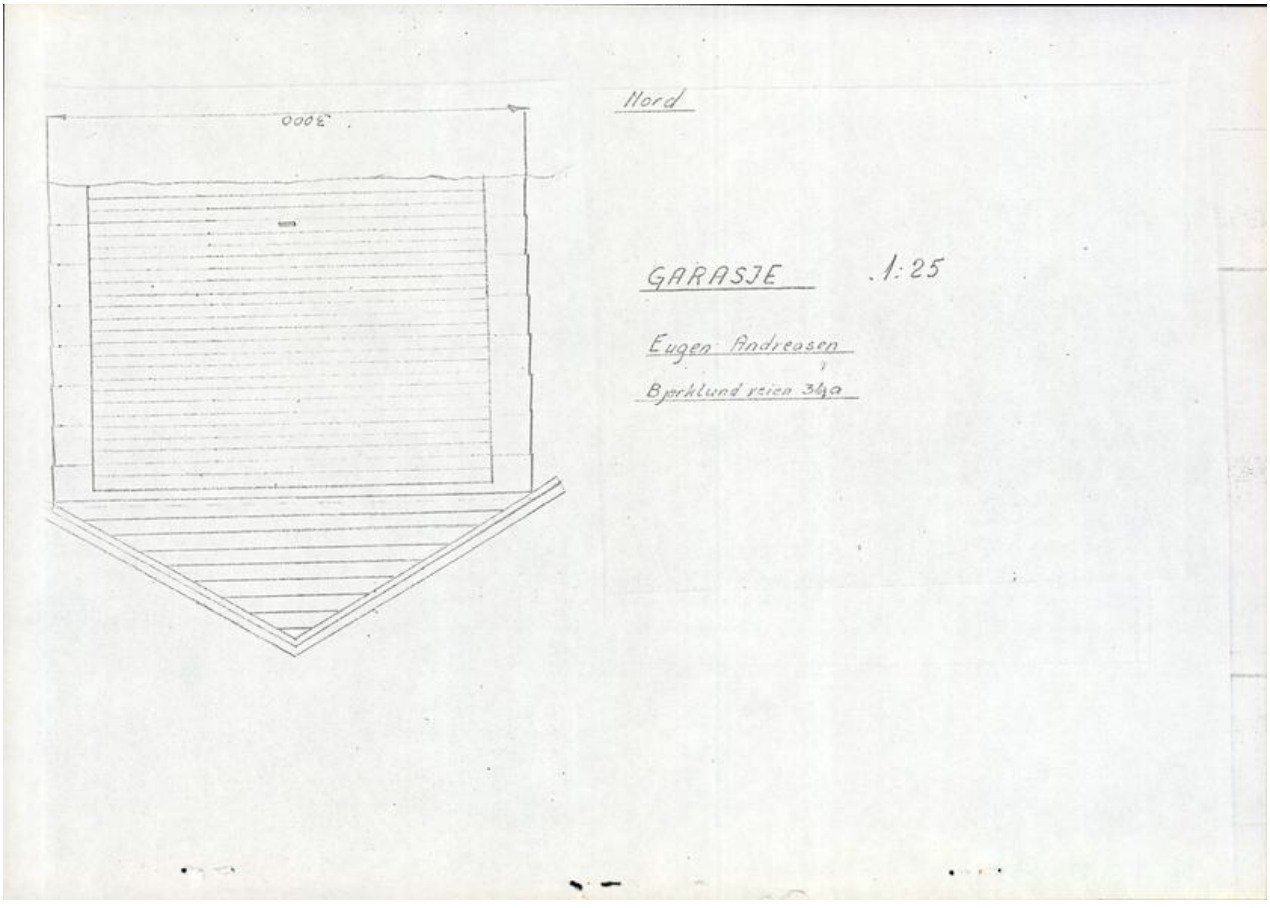
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

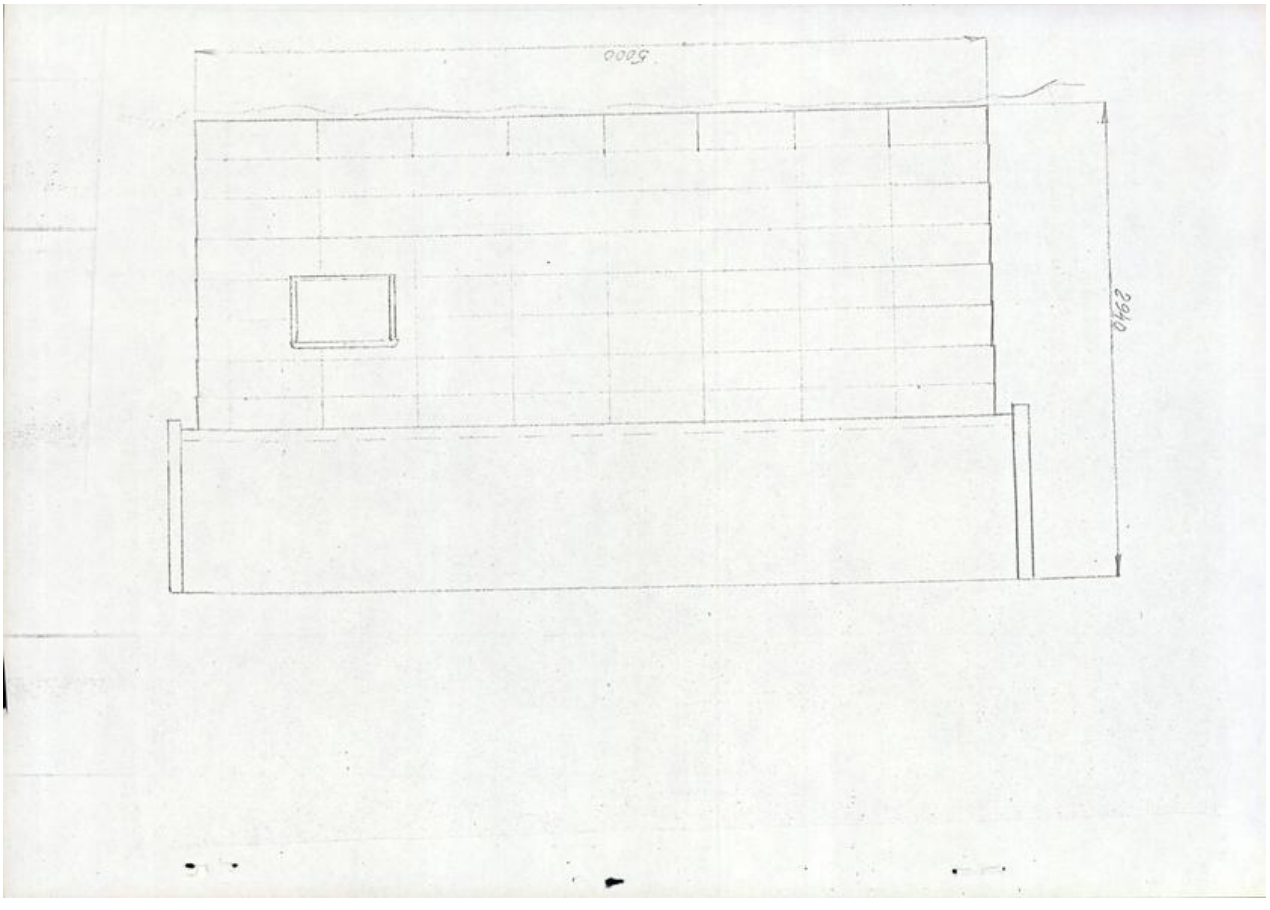
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

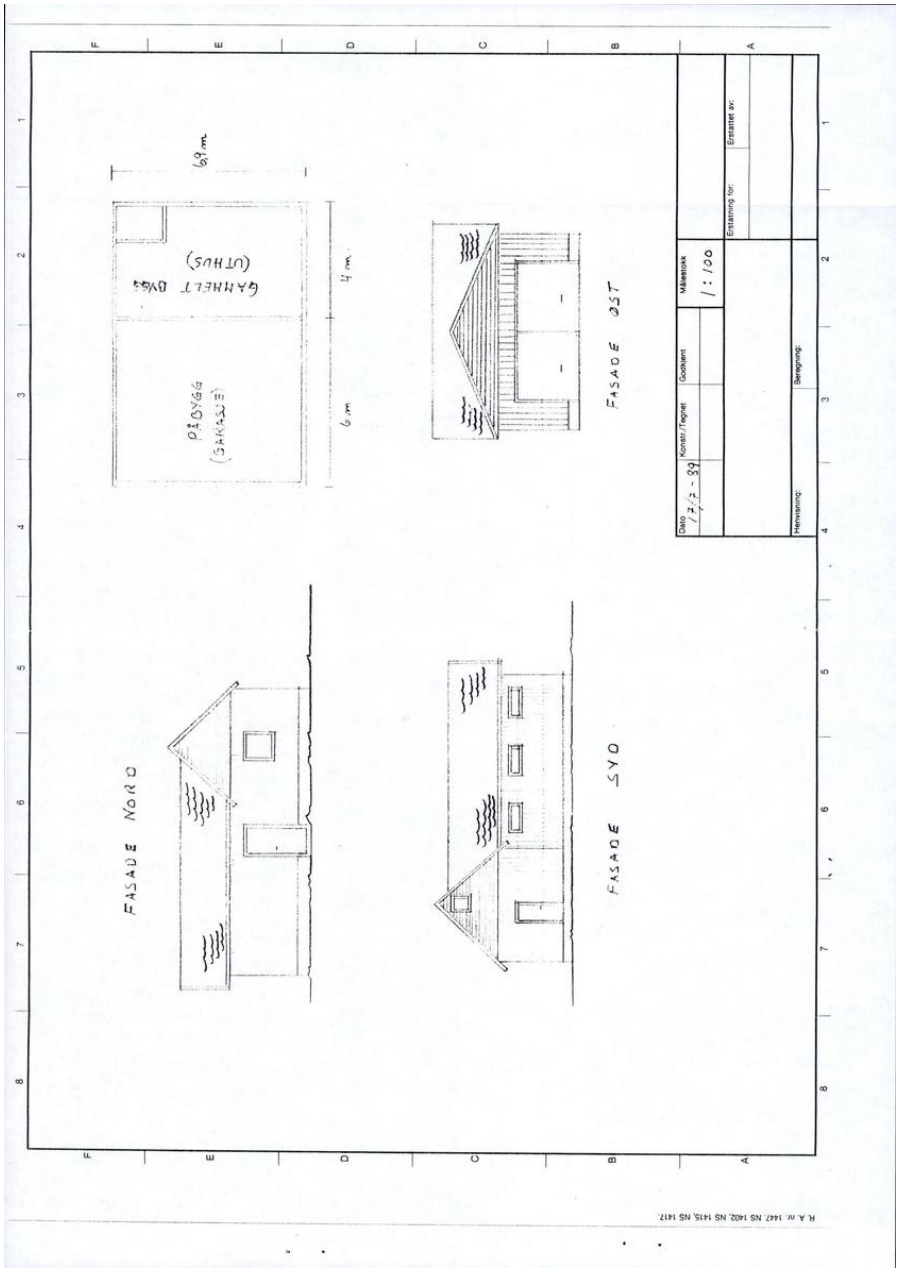
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Snitt
Kjeller
Grunnmur
Hermod Aasen Andreassen
Tilbygg
Gressvikvegen 28-4-1971
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatter
Soverom
Alkove
Soverom
Gang
Tak
2-Etasje
Stue
Kjøkk.
Stue
Entre
1-Etasje


Øst
Vest
Nord
Syd
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatter


3000
Nord
GARASJE
1:25
Eugen Andreasen
Bjørklund rekke 34a


5000
2640


FASADE NORD
FASADE SYD
FASADE ØST
PÅBYGG (GARASJE)
GAMMELT BYGG (UTHUS)
6,9 m
4 m
6 m
Dato 17-2-99
Konstr./Tegner
Godkjent
Målestokk 1:100
Endring for
Erstatter av:
Henvisning:
Beregning:
R. A. nr. 1442, NS 1402, NS 1435, NS 1417

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 50/290/0/0

Eierrepresentant: Sæten-Dahlby Jeanette

Regningsmottaker: Sæten-Dahlby Jeanette

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	50	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	290	Oppgitt areal	954 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1020,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bjerkelundsveien 36A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1621 GRESSVIK	Grunnkrets	Åle søndre	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147946074	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		110

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SÆTEN-DAHLBY CAMILLA	BJERKELUNDSVEIEN 36A	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
SÆTEN-DAHLBY JEANETTE	BJERKELUNDSVEIEN 36A	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.09.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.09.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	1 861 600,00 0/00	kr 3,20	01.09.2025	1/1	0	kr 5 957,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.09.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.09.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.09.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.09.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 23 825,00

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/290/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-21

N

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



Grunnkart

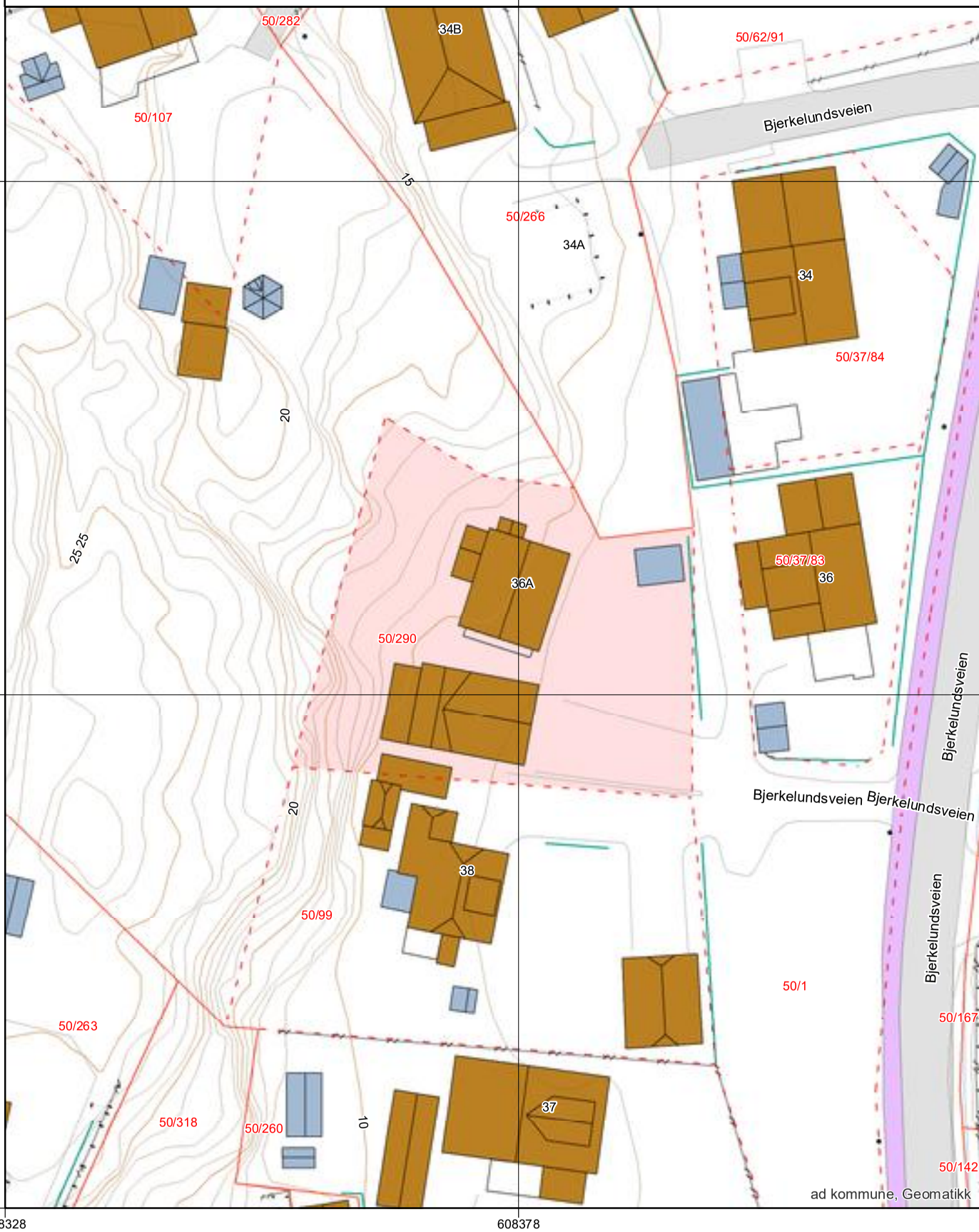
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/290/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-07-21

N

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/290/0/0

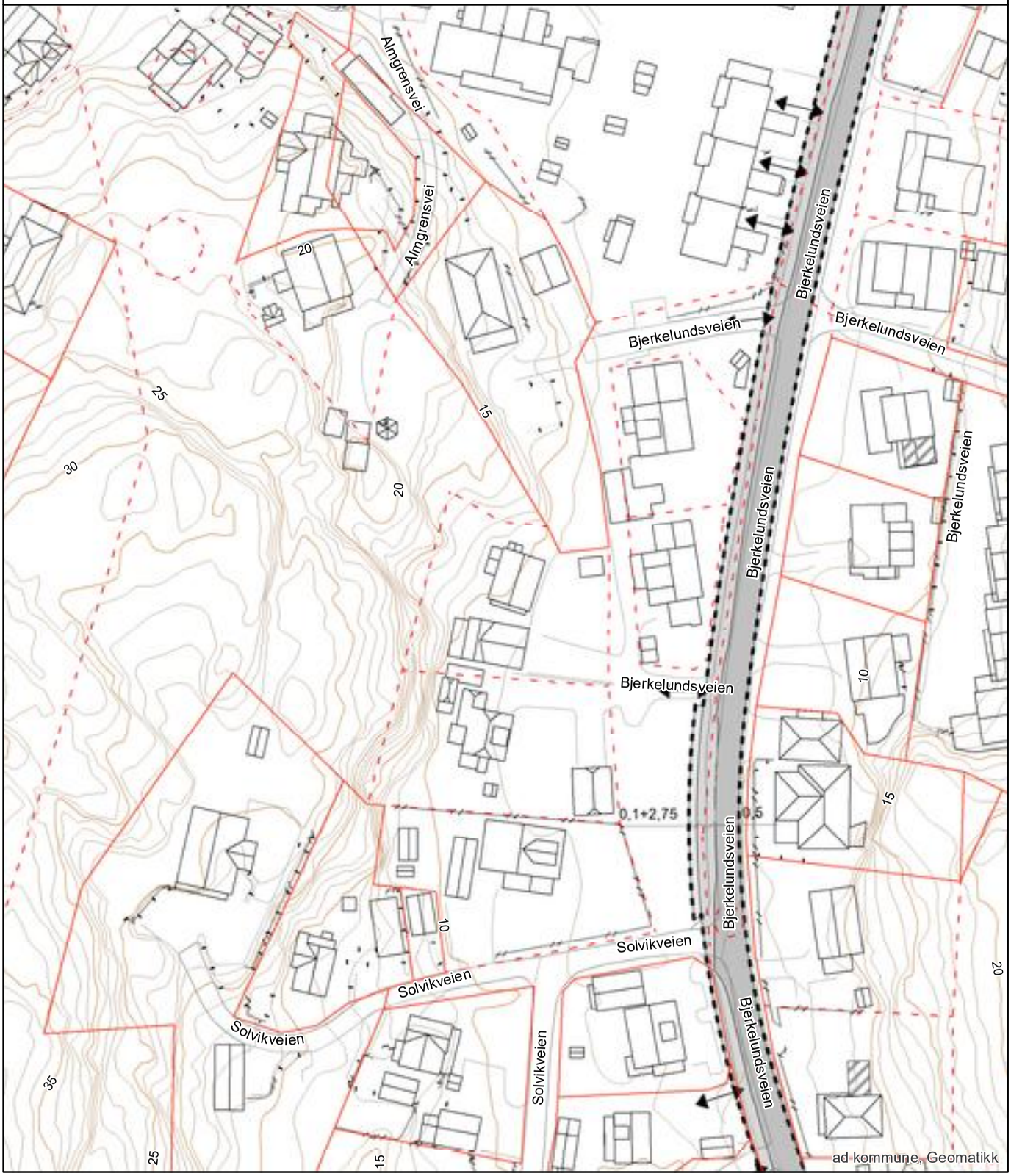
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-21

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: Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/290/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-21

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.



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
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREAL FORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

FLATER

GRUNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER IREGULERIN GSPLAN



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsområ.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Stoyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industrivlager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)

Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

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

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Busshholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for isk
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimaverrnsone
Område for steinbrudd og massouttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/290/0/0

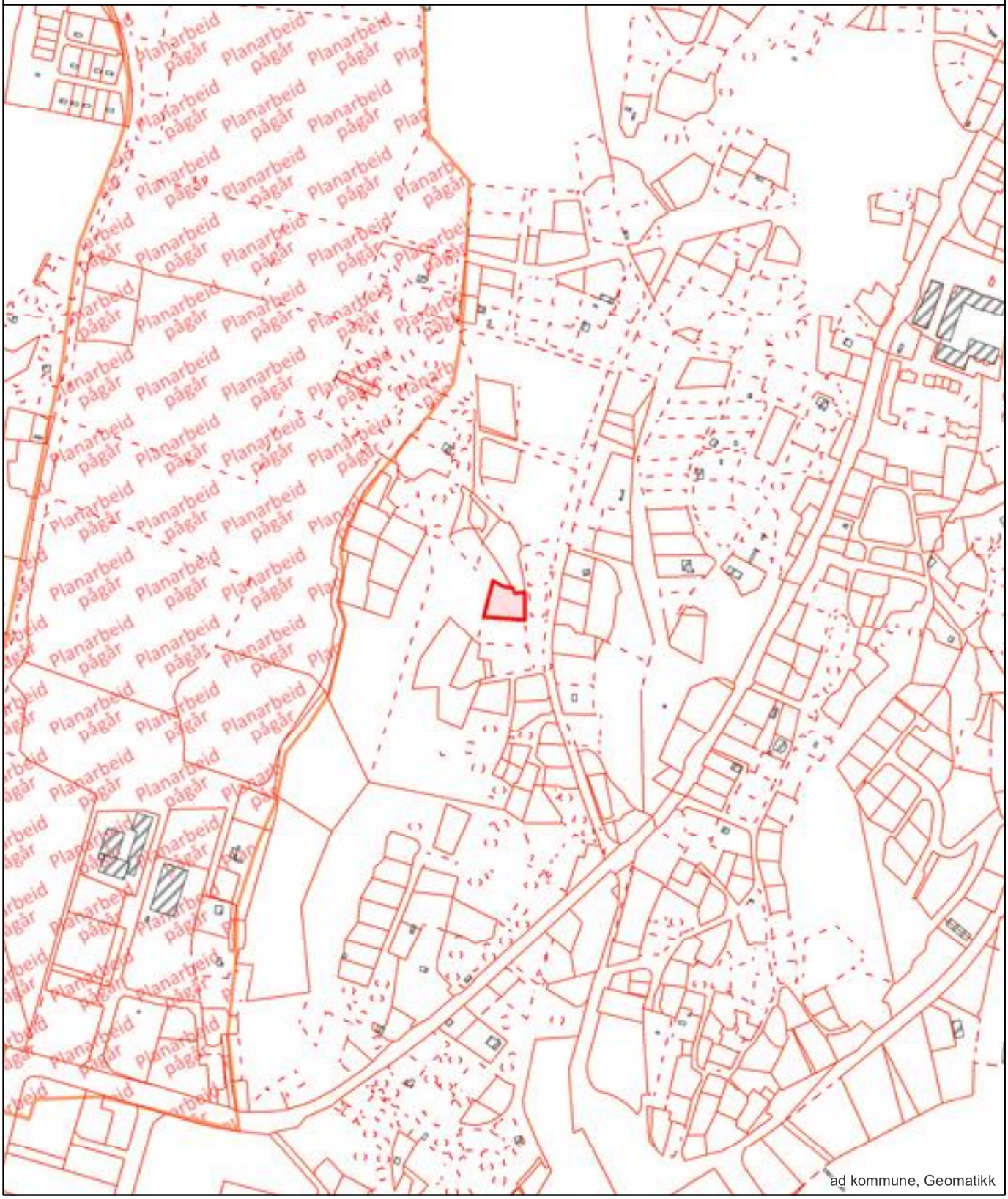
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-21

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

Oversiktskart

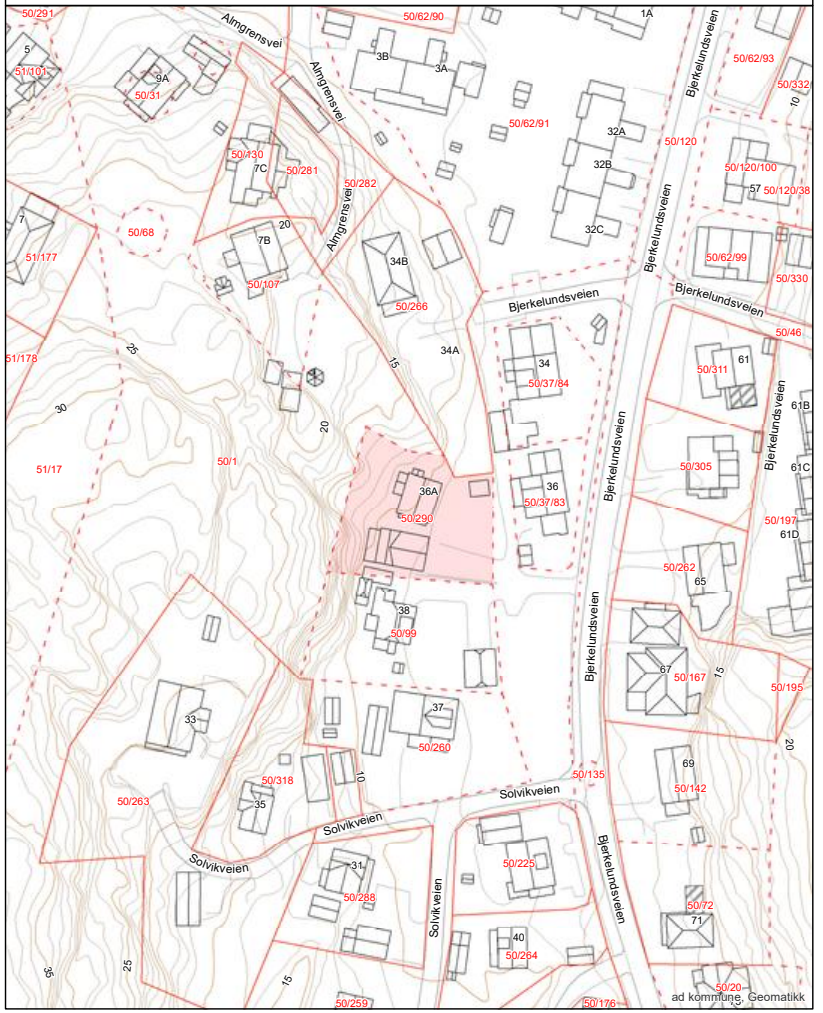
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/290/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-21

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 36A, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/290/0/0

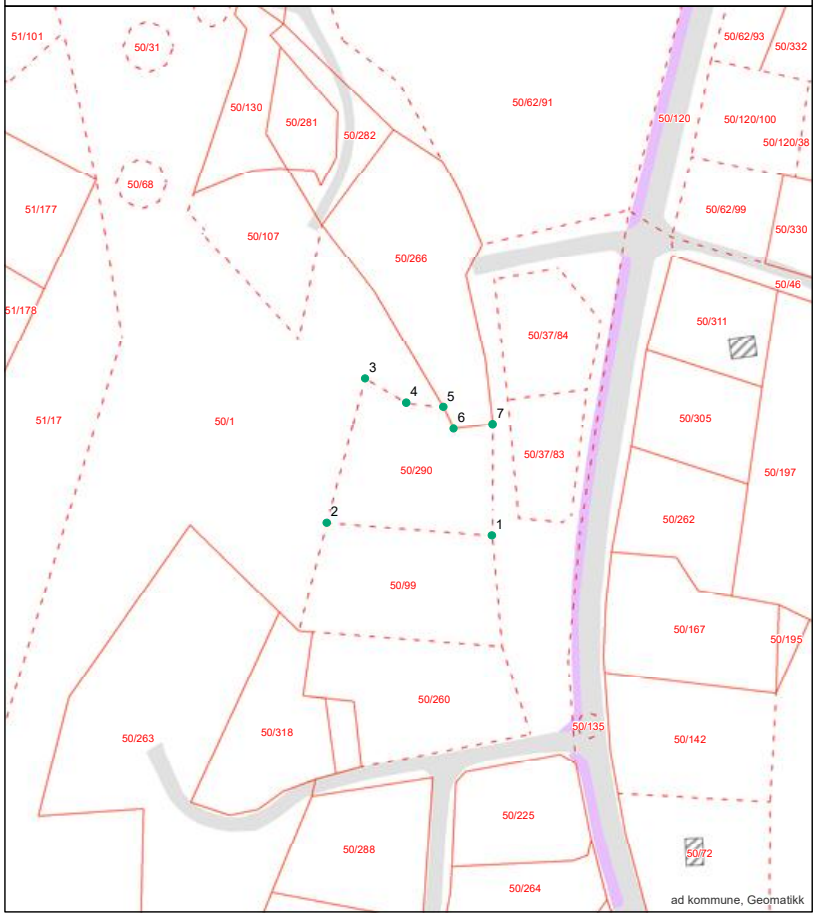
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-21

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 : 21.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1020.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565467.25885	608394.895584	Ikke spesifisert	39.01	Ukjent		Beregnet	200	0
2	6565470.23374	608356.021205	Ikke spesifisert	35.12	Ukjent		Beregnet	200	0
3	6565504.1544	608365.042819	Ikke spesifisert	11.22	Ukjent		Beregnet	500	0
4	6565498.51687	608374.743904	Ikke spesifisert	8.74	Ukjent		Beregnet	500	0
5	6565497.43248	608383.411933	Ikke spesifisert	5.63	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
6	6565492.38973	608385.914189	Ikke spesifisert	9.23	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6565493.44687	608395.071375	Ikke spesifisert	26.2	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-50/290/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 020.8
Etablert dato	19.02.2002	Historisk oppgitt areal	954.0
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
JEANETTE SÆTEN-DAHLBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
CAMILLA SÆTEN-DAHLBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.02.2019	04.02.2019		
AF - Annen forretningstype	22.02.2016	22.02.2016		
AF - Annen forretningstype	09.12.2010	09.12.2010		
GF - Grunneiendom fra feste	07.03.2002			
DL - Kart- og delingsforretning	19.02.2002		m152	

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		1 020.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6508510	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147946074	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6508510: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	64.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	64.0
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	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	64.0	64.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6508510-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	39.0	39.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.08.1989	22.08.1989
IG - Igangsettingstillatelse	15.09.1989	15.09.1989
TB - Tatt i bruk	15.03.1990	15.03.1990

Bygning 147946074: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	20.09.2023	20.09.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bjerkelundsveien	36A		1621 GRESSVIK

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 21.7.2025

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 50 / 290 / 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 30-0203/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerkelundsveien 36A 1621 GRESSVIK

Betegnelse: Gnr 50, bnr 290 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no