

Brekkeskrenten 3



Velkommen til

Brekkeskrenten 3



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Brekkeskrenten-Fredrikstad

Unik designperle signert Tom Romberg - tidløs arkitektur og moderne kvalitet. Sømløs "indoor-outdoor living".

Prisantydning	7 700 000,-
Omkostninger	193 850,-
Totalpris	7 893 850,-
BRA-i	201 kvm
Totalt BRA	207 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1970
Megler	Steffen Eng Johansen
Telefon	997 70 744
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

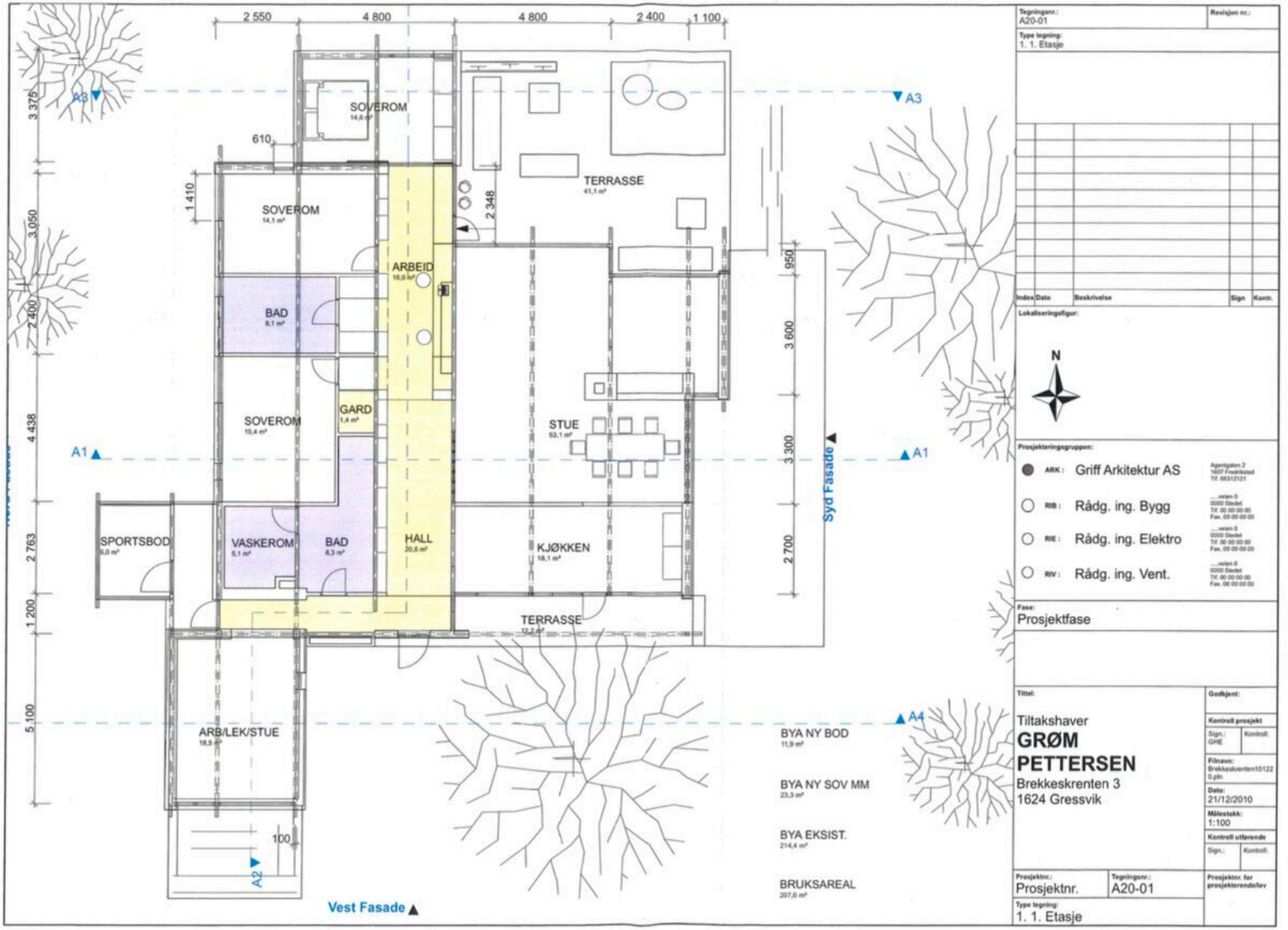
- Få minutter vest for Fredrikstad sentrum, venter Brekkeskrenten 3. Boligen ligger landlig til mellom et grøntområde, barneskolen og idrettshallen. Gressvik er som en komplett småby med alt du trenger i hverdagen i tillegg til ferge til sentrum og Gamlebyen, marinaer og badeplasser. Boligen fra 1970 er tegnet av den anerkjente arkitekten Tom Romberg og ligger i en rolig blindvei. Den har blitt oppgradert jevnlig gjennom tiårene, har blitt ombygd og fått tilbygg, men arkitektens særegne visjon og stil er fortsatt intakt. Rundt det stilfulle huset finner vi en bugnende, frodig hage og mange gode uterom, spesielt den store østvendte terrassen. Inne møter vi en bolig som er gjennomtenkt og flott gjennomført med suveren planløsning, lekre detaljer og storslagne glassflater.

Arealer og innhold

BRA-i:	201 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	207 kvm
TBA:	109 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 201 kvm. Entre, tv-stue, bad, vaskerom, hall, kjøkken, spise-stue, peise-stue, 3 soverom, bad og mellomgang/kontor
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod
Total BRA: 207 kvm.
TBA: 109 kvm.


2 550
4 800
4 800
2 400
1 100
3 375
3 050
2 400
4 438
2 763
1 200
5 100
610
1 410
2 348
950
3 600
3 300
2 700
SOVEROM
SOVEROM
TERRASSE
ARBEID
BAD
GARD
SOVEROM
STUE
SPORTSBOD
VASKEROM
BAD
HALL
KJØKKEN
TERRASSE
ARB/LEK/STUE
100
A1
A2
A3
A4
Vest Fasade
Syd Fasade
BYA NY BOD
11,9 m²
BYA NY SOV MM
23,3 m²
BYA EKSIST.
214,4 m²
BRUKSAREAL
207,6 m²
Tegningsnr.: A20-01
Revisjon nr.:
Type tegning: 1. 1. Etasje
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Lokaliseringsfigur:
N
Prosjekteringsgruppen:
ARK: Griff Arkitektur AS
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. Vent.
Fase: Prosjektfase
Tittel:
Tiltakshaver
GRØM
PETTERSEN
Brekkeskrenten 3
1624 Gressvik
Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign.: GHE
Kontroll:
Filnavn: Brekkeskrenten10122 0.pln
Dato: 21/12/2010
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign.:
Kontroll:
Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A20-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: 1. 1. Etasje


3















MURAMI






TIMES SQUARE 5
TIGGY TIEBURST












BAGDAD




MY STRUGGLE










RE
DU
CE
Cubus








3



Informasjon

Brekkeskrenten 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0237/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK
Gnr 46, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Helle Grøm
Morten Andre Petersen

Kjøpesum og omkostninger
7 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
192 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
213 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 893 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 913 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 207 kvm
TBA: 109 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 201 kvm. Entre, tv-stue, bad, vaskerom, hall, kjøkken, spise-stue, peise-stue, 3 soverom, bad og mellomgang/kontor
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod
Total BRA: 207 kvm.

TBA: 109 kvm.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold gjennom store deler av dagen, med flere uteplasser som fanger solen til ulike tider. Terrassen mot nordøst, utenfor stuen, har morgensol fra soloppgang og frem til ettermiddagen. Uteplassen mot sør, ved skiferplassen, har sol fra ettermiddag og til cirka kl. 19–19.30 på sommeren. Terrassen mot vest, utenfor kjøkkenet, har ettermiddags- og kveldssol. I tillegg er det en uteplass mot nord, utenfor boden, som får sol fra ettermiddag og til sent på kvelden.

Standard

Idet du går inn, befinner du deg i en virkelig gjennomgående gang. Til høyre ser du ut, henover svalgangsterrassen og ut i hagen, til venstre kikker du bortover gangen og ut av den nordre døren, og rett frem har du en lang, bred gang som ender i et åpent arbeidsrom - som er så fint at det burde stilles ut på museum! Inn til stuen ser du gjennom et herlig, brunt rammeverk som holder fire vinduer og én glassdør - noe du kunne funnet i et dansk bibliotek fra 70-tallet. Det er superflott.

Arkitekten, Tom Romberg, startet sin karriere som interiørarkitekt og er kjent for interiøret på Hotel City, flere restauranter og kirker - før han ble en velrenommert arkitekt. Hans følelse for interiørdesign får vi god anledning til å nyte her, for selv om mye har blitt oppgradert gjennom årene, skinner den gamle mesterens finesser fortsatt, og oppgraderingene spiller utmerket på lag med det originale.

Hele den store boflaten brer seg utover én etasje med et tak som løfter seg litt over gjennomsnittet, spesielt i stuen der det finnes en nedtrapping. I første etasje finner vi slettmalte vegger, hvit murstein og enkelte vegger med parkett. Takene varierer mellom panel, slettmalt og synlige takbjelker. For eksempel løper det i stuen brunbeisede, solide bjelker gjennom rommene - i god avstand - og så strekker de seg hele veien ut og på undersiden av gesimskassene. Konstruksjonen blir en del av den dekorative fasaden.
En mur av lyse teglstein deler inn stuen i soner, og i midten av denne finner vi peisen med messingfront. Her byttes gulvenes vakre parkett med skifer og danner en hyggelig lesekrok med store vinduer og peisvarme. I denne avdelingen, som peker mot øst og ut mot terrassen, består hele langveggen av glass, inkludert en inntrukket del av fasaden. Balkongskyvedøren er enorm, og utenfor hviler terrassen stor og nydelig tilpasset fjellet, med trappetrinn nedover. I ytterkant står høye trær og skjuler den store panoramautsikten, men rammer samtidig eiendommen inn til en skjermet oase.

I den den andre stuen dekker avlange vinduer i ulik bredde hele endeveggen, og utsikten mot hagen er nydelig. Ved siden av på gulvene, finner du parkett også på stuens nordvegg. På 50- og 60-tallet kunne man ha store lakkerte finérvegger. På 70-tallet omfavner man derimot den vakre variasjonen som parkett gir.
Kjøkkenet fra Kvik ble montert i 2005 og har minimalistiske, lange, hvite skuffer. Veggene ble malt terrakotta-røde i 2021, og det ble lagt på en benkeplate i heltre. Gulvet dekkes av grå industribelegg med knotter. Ut til spisestuen går en bred skyvedør, og ut til svalgangsterrassen har du skyvedør og et stort vindu. Alt stemmer i farger og materialer, og man kan levende se for seg at et slikt kjøkken hever tilværelsen et par hakk. Bare se de smale vinduene like over kjøkkenbenken - det er så lekkert gjort!

Det finnes enda en stue her - i tilbygget fra 2011, også den i tråd med arkitekturen, men med sin egen identitet - som så mange av rommene har. Boligen har tre soverom - harmoniske og elegante i gode materialer. Entré, tv-stue, baderommene og peisestuen har varmekabler, og i hallen henger en varmepumpe fra 2022. Det finnes selvsagt et skikkelig vaskerom her, og det ble

oppgradert i 2024.

Det nyeste badet fra 2019 gjør en fantastisk jobb i å forene arkitektens ideer med vår tid. Her møter slette, hvite vegger lys mosaikk med hint av perlemor. Dusjsonen har én glassvegg og utsikt mot hagen gjennom et langt vindu. Det er klargjort for badekar om man skulle ønske det. Rommet er lekkert, minimalistisk og har nesten en industriell estetikk i blandebatteriene som henger over servanten. Det andre badet, fra 2008, har også doble servanter, dusjkabinett og en haug med estetiske kvaliteter.

Dette er en bolig med god arkitektur og høy bokvalitet, som du aldri blir lei av å utforske.

Parkering

Den grusede gårdsplassen gir rom for 3-4 biler, og en elbillader henger på ytterveggen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

1994:
-Kjøpte boligen

1998:
-Etterisolering og ny kledning nordvegg

2000:
-Innbygging garasje og svalgang til lekerom/soverom, bygget plattinger og tak utenfor kjøkken, renovering kjøkken med nye vinduer mm. Byggmester Jakob Jakobsen, elektro selv da eier har fagbrev
-Nye vinduer kjøkken, gang/inngang og tv-stue

2002:
-Nytt vindu på midtre soverom mot nord

2003:
-Vedovn - kjøp og montering av Henriksen Brenselsforretning og Varmesenter AS

2005:
-Nytt kjøkken Kvik - monterte selv

2007/2008:
-Laget bad av tidligere vaskerom Ragnar Josefsen Rørleggerbedrift AS og Malermester Henning Rubinstein

2010:
-Nytt vindu spisestue. Byggmester Arild Jakobsen AS

2011:
-Påbygg mot øst - rundt 25 m2, kontor/gang og nytt soverom, skyvedør til platting, ny parkett og renovering flater i gammel gang samt
renovering eksisterende soverom med nye vinduer/parkett. Byggmester Arild Jakobsen AS, AL-Elektriske
-Ny hev- og skyvedør. Bygg og Tømmermester Christer Berntsen/Ragnar Arntsen Håndverkstjenester
-Nye plattinger ifbm påbygg Byggmester Arild Jakobsen AS
-Ny Takpapp Borge Tak AS
-Steniplater på gesims

2015:
-Montert 2 nye innerdører eik og glass

2011 og 2016:
-Bygget utebod Neo Bygg

2019:
-Totalrenovert/nytt bad Spydeberg Elektriske, Rune Talberg Rørlegger AS og Cidron Bygg

2021:
-Oppussing kjøkken, nye/malte flater og nye hvitevarer, nye benkeplater (23) Cidron Bygg, Spydeberg Elektriske

2022:
-El kurs til og elektrisk billader Spydeberg Elektriske
-Varmepumpe Toshiba Viken Elektriske AS

2023:
-Oppussing ganger og Tv-stue - nye fliser, nye flater/maling, ny parkett Tv-stue Cidron Bygg og Spydeberg Elektriske
-Isolering utebod tilkobling av el, utført av Cidron Bygg og Spydeberg Elektriske

2024:
-Oppussing vaskerom, ny takflate med downlights, maling og elektro Cidron Bygg og Spydeberg Elektriske
-Oppgradering sikringsskap, Spydeberg Elektriske

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Bad fra 2019: Rune Talberg Rørlegger AS, Kompetansesenteret for Byggkeramikk AS, Spydeberg Elektriske, Cidron Bygg v/Krzysztof Lukasik Bad fra 2007/2008: Ragnar Josefsen Rørleggerbedrift AS, Malermester Henning, Rubinstein gulv, elektrisk egeninnsats (eier har fagbrev montørgruppe L), Byggmester Ragnar Henriksen - vederlagsfritt/nabo.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja
- Beskrivelse Bad fra 2007/2008: Baderomsplater med membran. Sveiset vinylbelegg. Dusjkabinett. Bad fra 2019: Alt nytt/totalrenovert.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Spydeberg Elektriske AS AL Elektriske AS AS Gressvik Elektriske AS Storm Elektro AS Noe eget arbeid, eier har fagbrev, se over (fakturaer samles hos megler)

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja
- Beskrivelse: Kontroll av Eltilsyn - tror det var i 2018

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja
- Beskrivelse: Zaptec billader installert av Spydeberg Elektro AS i 2022

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Byggmester Jakob Jakobsen 2000 (ny fasade, bygget inn garasje og svalgang, Borg Tak AS (takpapp) 2011, Byggmester Håkon Jacobsen & Sønn AS 2010 og 2011 (montering nytt vindu, påbygg/nye terasser), Tømrermester Berntsen (montering skyvedør), Neo Bygg (steniplater på gesims, bygget bod)

Er det foretatt radonmåling?
- Ja
- Beskrivelse: Radonmåling med sporfilm

Radonmåling
År: 1996
Verdi: Mellom 200 og 800 Bq/m3 i krypkjeller, er utbedret med ventilasjon

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:

Grunnforhold bestående av fjell. Boligen står fundamentert på fjell med grunnmur av betong. Etasjeskille i trekonstruksjon med isolasjon og steinplater på underside. Naturlig drenering med fjell via tomtens form, takvann ledet via taknedløp med utkast mot tomtens terreng. Kryprom under boligen, med tilkomst fra luke i grunnmur mot sør og nord. I kryprom er det yttervegger av betong som er støpt mot fjell, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur. Yttervegger oppført i trekonstruksjon, som hovedsakelig er forblendet med murstein. Mindre partier med malt trepanel med varierende alder, fra byggeår og fra slutten av 1990-tallet. Tilstand på vindsperre og utførelse gjeldende lufting er begrenset å kontrollere og kan kun undersøkes ved destruktive inngrep. Vinduer og balkongdører, hev- og skyvedør med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling med varierende alder, fra 1990-tallet, tidlig 2000-tallet og 2011. Isolert ytterdør fra 2000-tallet. Flat takkonstruksjon med sperrer i tre, med synlige limtre-dragere innvendig. Luftespalter i gesims- og takutstikk som indikerer normal utførelse for ventilering/lufting av konstruksjonen. Takets oppbygning med undertak av rupanel fra byggeår og sveiset takpapp fra 2011. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål, helbeslått skorstein over tak. Boligen har stor terrasse mot øst, sør og vest på ca. 88kvm, med tilkomst fra utside og fra

stue innvendig. Konstruksjonen er oppført på pilarer som er forankret mot fjell, med tilfarere anlagt mot grunnmur/husvegg. Terrassebord på overside og plassbygde blomsterkasser.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

Det foreligger byggemeldte tegninger i forbindelse med tilbygg, datert 21.12.2010. Fremlagte tegninger samsvarer med
dagens bruk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt:
TG iu: Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.2 Krypekjeller
-For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det alltid 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
-Slike konstruksjoner er alltid å anse som en risiko konstruksjon, da det avhenger av god ventilering kombinert med plastfolie mot grunn. Bygningsdelen bør overvåkes jevnlig. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt. 1.3 (terrengforhold)

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng rundt deler av boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
-Det er kryprom under boligen, hvor manglende anbefalt helning fra grunnmur kan virke negativt ved at det kan oppstå fuktpåkjenninger mot grunnmur og rom som ligger under

3.1 Vinduer og ytterdører
-Som nevnt i pkt 2.1 (yttervegger), er utvendig omramming på de fleste vinduer utført uten anbefalt spalte mellom vannbrett og belistning, vannbrettbeslag har heller ingen oppbrett på sider som kan gjøre omramming mer sårbar for fuktpåkjenninger og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Vinduer og dører fungerer fint ved åpne-lukke på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at halvparten av forventet bruks- og levetid for enkelte vinduer nærmer seg og utskiftninger i fremtiden må kunne forventes

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det registreres at det samler seg vanndammer enkelte steder på tekkingen. Anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
-Flate tak skal ha tilstrekkelig fall slik at regn og smeltevann renner av. Stående vann på taket øker risikoen for lekkasjer, reduserer levetiden og kan øke skadeomfanget. Smeltevann som ikke raskt blir ledet bort kan også føre til skadelig ising
-For å hindre at det danner større dammer/vannsamlinger, må det etableres tilstrekkelig fall mot sluker, slik at unaturlige dammer ikke blir liggende som hindrer fremtidige følgeskader på underliggende konstruksjoner
-Flate takkonstruksjoner bør jevnlig sjekkes minst hver vår og høst, før snøen kommer, og rett etter at den har smeltet bort. Påse at sluker og renner er renset, slik at vann renner av

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne

redusere levetiden og gi fuktskader over tid
-Rekkverkshøyde er for lavt 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. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned

7.1.1 Bad, nord-vest Overflate vegger og himling
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og flere veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner (også vurdert i pkt 7.1.3 membran)

7.1.2 Bad, nord-vest Overflate gulv
-Gulvet er tilnærmet flatt. Laveste punktet på gulvet måles til midt i rommet der servant og garderobe står plassert. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende
-Manglende oppbrett med belegg mot dør til gangen, gulvet er flatt
-Mindre luftrom/bobler under belegg ved dør og ved røropplegg under servanter

7.1.3 Bad, nord-vest Membran, tettesjiktet og sluk
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og flere veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling vil veggkonstruksjonen kunne være sårbar ved vanninntrengning mellom plater og vegg

7.2.2 Vaskerom, sør-vest Overflate gulv
-Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom, da det er ingen membran/tettesjikt på vegger eller gulv. Det er også benyttet fotlister i trevirke som vil kunne være sårbar ved lekkasje på gulv

7.2.3 Vaskerom, sør-vest Membran, tettesjiktet og sluk
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Vegghengte toalett på bad fra 2007/2008 har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-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. Skjulte vann- og avløpsinnstallasjoner av eldre dato anses alltid som en risiko, da ikke lekkasjer oppdages tidlig nok før det går utover tilstøtende/tilknyttede bygningsdeler. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

10.2 Varmtvannsbereder
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er over 20 år og utskiftning må kunne forventes i nær tid

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

E - 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:

- Varmekabler i entre, tv-stue, nytt bad og i peise-stue
- Luft til luft varmepumpe i hall og peis/ildsted i stue

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. 35 695 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 226,-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.

Velavgift

Kr 200,- pr. år

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 681,- pr år.
- Alarm fra Østfold sikkerhetsservice AS fra kr 250,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber ca kr 1400,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 10 667,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 293 482,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 173 926,- 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

JBF
Polisenr: 2215973

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 913 kvm (Eiertomt)

På et høyt platå bak en svartgruset romslig gårdsplass, bak hengebjørk og en skjermende bøkehekk finner vi boligen fra 1970. Bygningen hviler godt i terrenget og har umiddelbare arkitektoniske kvaliteter som tiltrekker forbipasserendes blikk. Den japanskinspirerte, horisontale kroppen og de elegante detaljene utstråler harmoni og presisjon. Arkitekten Tom Romberg var en av byens fremste, og denne boligen er karakteristisk for hans stil med sin særpregede flate tak-konstruksjon og brede gesims med lyse beslag. Under gesimskassen hviler solide, brunbeisede bjelker og gjør selve takkonstruksjonen til et dekorativt element - etter inspirasjon fra japansk arkitektur. Brunbeiset kledning møter lys teglsteinsforblending, møter vegger av glassbyggerstein sidestilt med oransje flater og en blå inngangsdør. Husets mange hjørner skaper flere naturlige og lune kroker, og flytter du deg rundt har du sol fra morgen til kveld.

Vi går rundt huset langs steinsatte stier, svalgangsterrassen og over moderne plattinger med vedlikeholdsvennlig treverk. Boligens spennende vinduer øker i størrelse og tetthet ettersom vi nærmere oss østsiden. Mot den store terrassen er flere vegger dekket av kun glass. Her ute kjenner du høyden, men den store utsikten er valgt bort til fordel for følelsen av grønn oase. Hagen rundt er levende og velstelt med klatreplanter, eik og rhododendron. I den vesle kjøkkenhagen vokser både rips, stikkelsbær, rabarbra og gressløk. Naturen ligger nære, og der inne i skogen finnes et levende fugleliv som både inkluderer kattugle og rødstrupe.

Det er gjort en lang liste med utbedringer i årenes løp. Flere vinduer er skiftet suksessivt fra 90-tallet og frem til i dag, og taket ble lagt om i 2011. Det som opprinnelig var en garasje ble i år 2000 bygd om til boligrom, og et tilbygg ble reist på østsiden i 2011 som viderefører arkitektens stil. Inntil husveggen er det også satt opp en bod i senere år. Også den glir fint inn i helheten.

Den grusede gårdsplassen gir rom for 3-4 biler, og en elbillader henger på

ytterveggen.

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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

4 km vest for Fredrikstad sentrum, finner du tettstedet Gressvik og Brekkeskrenten 3 – en blindvei med seks boliger liggende på en høyde. Like nedenfor ligger Gressvikhallen og Hurrød skole, også de omkranset av grøntområder og i åpent terreng. Alle daglige behov – butikker, skole, barnehage og trening dekkes innenfor gang- og sykkelavstand. På Gressvik finner du det meste. Denne vestbredden av Vesterelven og Seutelven rommer marinaer til fritidsbåter, og et stort utvalg av butikker. Her finner du bakeri, takeaway, dagligvare, møbler, klær - alt som tilhører et lite bysentrum. Dessuten går det ferge inn til byen - en vakker tur langs elven. For barnefamilier er dette et praktisk sted å bo. Barneskole og barnehage venter kun noen skritt unna, og til ungdomsskolen er det kun en snau kilometer. Området er særdeles fint om sommeren, når skogsbeltene og åkrene bugner. Da er det også mye liv på elven med småbåter i alle slags størrelser. Får du deg båtplass, vil du ha rask tilgang til den vakre skjærgården og Hvaler. Gressvik har dessuten to svært populære badeplasser - Foten og Faratangen.

Begge kan sykles til, men det er også greit å kjøre dit. Det finnes flere fine turområder på Gressvik - for eksempel marka opp til utkikkstårnet på Sprinklet, som gir deg en fantastisk utsikt. Gressvikhallen tilbyr idrettsaktiviteter som håndball og innebandy for barn og unge, og dette er dessuten byens eneste innendørs tennishall. Et par kilometer sørover finner du gressbanene til Gressvik IF, så her er det korte avstander og mye å finne på.

Skoler og barnehager

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet for barnefamilier, med et bredt spekter av barnehager i nærområdet. Blant disse finner du Gressvik barnehage, Ørebekk barnehage, Oksviken barnehage og Bamseby barnehage, som alle tilbyr trygge og stimulerende miljøer for de minste.

For skolebarn er det kort vei til både Hurrød skole og Rød skole, som dekker 1.–7. trinn. Ungdomstrinnet dekkes av Gressvik ungdomsskole, som ligger sentralt til og har et godt læringsmiljø med rundt 380 elever.

Fritidstilbudene i området er varierte og inkluderer blant annet Fritid i Fredrikstad avdeling Gressvik, som tilbyr aktiviteter som e-sport, musikkstudio, håndverksgrupper og yoga – alt med gratis inngang for barn og unge. I tillegg finnes det flere treningsparker og friluftsområder i nærheten, som gir gode muligheter for fysisk aktivitet og naturopplevelser.
Hurrød skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 07.07.1970.
Det foreligger godkjent søknad om oppføring av tilbygg til bolig, datert 31.01.2011.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. Videre følger bestemmelsene av kommuneplan Fredrikstad 2032 - 2035.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/46/42:
06.11.2009 - Dokumentnr: 846992 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Med flere bestemmelser
over ubebygd del av tomten.

06.11.2009 - Dokumentnr: 846992 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541

06.11.2009 - Dokumentnr: 846992 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

28.03.2025 - Dokumentnr: 351412 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.09.2009 - Dokumentnr: 660591 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:46 Bnr:4

08.09.2009 - Dokumentnr: 660591 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:46 Bnr:4 Fnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 1466492 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:46 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 696296 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:46 Bnr:42

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. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen offentligrettslig pålegg.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 700,-
Grunnpakke kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 31 300,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 159 200,- 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 8. juni 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99770744

Megler 2

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

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22

1607 FREDRIKSTAD

Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Brekkeskrenten 3

Brekkeskrenten 3

Nabolaget Åle Nordre - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 323 elever, 16 klasser	13 min 0.9 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl... 384 elever, 23 klasser	24 min 1.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min 3.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	8 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Aktium Lading - Mosseveien 109	14 min
Created 2024-03-19 13:46 con:...	15 min

Offentlig transport

Brekke Linje 115, 199	7 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 5.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 53 min
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

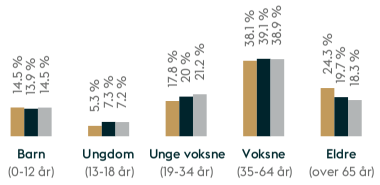
Barnehager

Ørebekk barnehage / Rs Team (1... 83 barn	8 min 0.6 km
Bamseby barnehage (0-5 år) 84 barn	16 min 1.1 km
Gressvik barnehage (1-5 år) 46 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Mascot	16 min
Coop Extra Ørebekk	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åle Nordre	552	250
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hurrød skole	12 min
Gresvik ungdomsskole	25 min
Trimeriet Fredrikstad	19 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	6 min

«Stille, velholdt, hyggelig.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig
Brekkeskrenten 3
1624 Gressvik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 26/04/2025

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:46, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Morten Andre Petersen & Grøm Helle
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	913 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1970

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.03.2025
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:	Morten Andre Petersen
Tilstede under befaringen:	Morten Andre Petersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat mot vest med skrående terreng mot nord og øst. Det er gruset gårdsplass, steinbelagte gangstier, naturtomt og synlig fjell i dagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell. Boligen står fundamentert på fjell med grunnmur av betong. Etasjeskille i trekonstruksjon med isolasjon og steinplater på underside. Naturlig drenering med fjell via tomtens form, takvann ledet via taknedløp med utkast mot tomtens terreng. Kryprom under boligen, med tilkomst fra luke i grunnmur mot sør og nord. I kryprom er det yttervegger av betong som er støpt mot fjell, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført i trekonstruksjon, som hovedsakelig er forblendet med murstein. Mindre partier med malt trepanel med varierende alder, fra byggeår og fra slutten av 1990-tallet. Tilstand på vindsperre og utførelse gjeldende lufting er begrenset å kontrollere og kan kun undersøkes ved destruktive inngrep. Vinduer og balkongdører, hev- og skyvedør med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling med varierende alder, fra 1990-tallet, tidlig 2000-tallet og 2011. Isolert ytterdør fra 2000-tallet.

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre, med synlige limtre-dragere innvendig. Luftespalter i gesims- og takutstikk som indikerer normal utførelse for ventilering/lufting av konstruksjonen. Takets oppbygning med undertak av rupanel fra byggeår og sveiset takpapp fra 2011. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål, helbeslått skorstein over tak.

Boligen har stor terrasse mot øst, sør og vest på ca. 88kvm, med tilkomst fra utside og fra stue innvendig. Konstruksjonen er oppført på pilarer som er forankret mot fjell, med tilfarere anlagt mot grunnmur/husvegg. Terrassebord på overside og plassbygde blomsterkasser.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Arkitekttegnet enebolig oppført i 1970. Boligen ble ombygget på tidlig 2000-tallet og i 2011 med tilbygg. Eiere har gjennomført periodiske oppgraderinger innvendig og utvendig, og fremstår vel gjennomført med høy standard. Blant annet ble badet totalrenovert i 2019 og kjøkkenet ble oppgradert i 2021. 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. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid, med behov for videre vedlikehold og oppgraderinger. 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:
-Varmekabler i entre, tv-stue, nytt bad og i peise-stue
-Luft til luft varmepumpe i hall og peis/ildsted i stue

PARKERING:
-Parkering på gruset gårdsplass foran boligen, rikelig med plass

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Slettmalt, parkett og hvit murstein
Tak: Slettmalt og trepanel med synlig bjelker i enkelte rom
Gulv: Fliser, parkett og belegg

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i boligen viser høydeforskjell på opptil 5-10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:
-Normal slitasje på gulver, noe mindre knirk og merkbare luftrom enkelte steder. Ikke unormalt med tanke på at det er parkett som vil kunne bevege seg ved temperaturforandringer

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

1994:
-Kjøpte boligen

1998:
-Etterisolering og ny kledning nordvegg

2000:
-Innbygging garasje og svalgang til lekerom/soverom, bygget plattinger og tak utenfor kjøkken, renovering kjøkken med nye vinduer mm. Byggmester Jakob Jakobsen, elektro selv da eier har fagbrev
-Nye vinduer kjøkken, gang/inngang og tv-stue

2002:
-Nytt vindu på midtre soverom mot nord

2003:
-Vedovn - kjøp og montering av Henriksen Brenselsforretning og Varmesenter AS

2005:
-Nytt kjøkken Kvik - monterte selv

2007/2008:
-Laget bad av tidligere vaskerom Ragnar Josefsen Rørleggerbedrift AS og Malermester Henning Rubinstein

2010:
-Nytt vindu spisestue. Byggmester Arild Jakobsen AS

2011:
-Påbygg mot øst - rundt 25 m2, kontor/gang og nytt soverom, skyvedør til platting, ny parkett og renovering flater i gammel gang samt renovering eksisterende soverom med nye vinduer/parkett. Byggmester Arild Jakobsen AS, AL-Elektriske
-Ny hev- og skyvedør. Bygg og Tømmermester Christer Berntsen/Ragnar Arntsen Håndverkstjenester
-Nye plattinger ifbm påbygg Byggmester Arild Jakobsen AS
-Ny Takpapp Borge Tak AS
-Steniplater på gesims

2015:
-Montert 2 nye innerdører eik og glass

2011 og 2016:
-Bygget utebod Neo Bygg

2019:
-Totalrenovert/nytt bad Spydeberg Elektriske, Rune Talberg Rørlegger AS og Cidron Bygg

2021:
-Oppussing kjøkken, nye/malte flater og nye hvitevarer, nye benkeplater (23) Cidron Bygg, Spydeberg Elektriske

2022:
-El kurs til og elektrisk billader Spydeberg Elektriske
-Varmepumpe Toshiba Viken Elektriske AS

2023:
-Oppussing ganger og Tv-stue - nye fliser, nye flater/maling, ny parkett Tv-stue Cidron Bygg og Spydeberg Elektriske
-Isolering utebod tilkobling av el, utført av Cidron Bygg og Spydeberg Elektriske

2024:
-Oppussing vaskerom, ny takflate med downlights, maling og elektro Cidron Bygg og Spydeberg Elektriske
-Oppgradering sikringsskap, Spydeberg Elektriske

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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	201			109	201	
SUM BYGNING	201			109	201	
SUM BRA	201					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod		6				6
SUM BYGNING		6				6
SUM BRA	6					

BRA-i:
1.etasje:
-Entre, tv-stue, bad, vaskerom, hall, kjøkken, spise-stue, peise-stue, 3 soverom, bad og mellomgang/kontor

BRA-e:
1.etasje:
-Ingen

Annet:
-Sportsbod

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Varierende takhøyder i boligen, det måles 2,44 - 2,49 meter der himlingen er flat. Ved nedtrapping i peisestue er høyden 2,70 meter. På soverom er høyden skrående, hvor det er målt 2,50 meter på det høyeste

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:
Ingen garasje, mindre sportsbod.

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

26/04/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnforhold bestående av fjell. Boligen står fundamentert på fjell med grunnmur av betong. Etasjeskille i trekonstruksjon med isolasjon og steinplater på underside. Naturlig drenering med fjell via tomtens form, takvann ledet via taknedløp med utkast mot tomtens terreng.

-Noe begrenset mulighet for fullstendig kontroll av fundamentering. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger eller målt unormale høydeforskjeller i etasjeskille og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Kryprom under boligen, med tilkomst fra luke i grunnmur mot sør og nord. I kryprom er det yttervegger av betong som er støpt mot fjell, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur og mekanisk ventilasjon som er manuelt betjent.

-Krypkjelleren er svært trang og kontrolleres kun fra lukes lysåpninger og bemerkes tørr og fin på befaringsdagen med gjennomgående lufting via veggventiler i grunnmur

Merknader:
-For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det alltid 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
-Slike konstruksjoner er alltid å anse som en risiko konstruksjon, da det avhenger av god ventilering kombinert med plastfolie mot grunn. Bygningsdelen bør overvåkes jevnlig. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt. 1.3 (terrengforhold)

TG 2 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat mot vest med skrående terreng mot nord og øst. Det er gruset gårdsplass, steinbelagte gangstier, naturtomt og synlig fjell i dagen.

Merknader:
-Relativt flatt terreng rundt deler av boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
-Det er kryprom under boligen, hvor manglende anbefalt helning fra grunnmur kan virke negativt ved at det kan oppstå fuktpåkjenninger mot grunnmur og rom som ligger under

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er 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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført i trekonstruksjon, som hovedsakelig er forblendet med murstein. Mindre partier med malt trepanel med varierende alder, fra byggeår og fra slutten av 1990-tallet. Tilstand på vindsperre og utførelse gjeldende lufting er begrenset å kontrollere og kan kun undersøkes ved destruktive inngrep.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske /destruktive inngrep

-Selger opplyser om at nordveggen ble etterisolert og kledd om i 1998. Kledning på tidligere garasje (tv-stue) mot vest fra 2000 og kledning på påbygg mot øst fra 2011. Utvendig kledning ble sist malt i 2020

Merknader:
-Utvending omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom belistning og vannbrett, samt at vannbrettbeslag har ingen oppkant. En slik utførelse er ikke 100 prosent vanntett og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Normal utførelse iht dagens krav er minimum 6mm spalte mellom omramming og vannbrett, samt oppbrett på beslag som føres tilstrekkelig opp i beslagsporet under vinduskarm, som gir enn vanntett løsning
-Ingen tegn til musebånd/musesikring under flere påliggere på yttervegg mot nord på befaringsdagen, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader. Selger opplyser om at dette nå er utbedret med musebørster

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer og balkongdører, hev- og skyvedør med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling med varierende alder, fra 1990-tallet, tidlig 2000-tallet og 2011. Isolert ytterdør fra 2000-tallet.

-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:
-Som nevnt i pkt 2.1 (yttervegger), er utvendig omramming på de fleste vinduer utført uten anbefalt spalte mellom vannbrett og belistning, vannbrettbeslag har heller ingen oppbrett på sider som kan gjøre omramming mer sårbar for fuktpåkjenninger og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Vinduer og dører fungerer fint ved åpne-lukke på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at halvparten av forventet bruks- og levetid for enkelte vinduer nærmer seg og utskiftninger i fremtiden må kunne forventes

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre, med synlige limtre-dragere innvendig. Utvendig er taket tekket med sveiset papp. Luftespalter i gesims- og takutstikk som indikerer normal utførelse for ventilering/lufting av konstruksjonen.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon eller gjennomføringer. Vurderingen begrenser seg til alder, byggemåte og forhold. Konstruksjonen fremstår stabil og normal, ingen tegn til nedbøyninger eller svikt i limtre-dragere innvendig.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Det er påvist overløp.

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

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

Takets oppbygning med undertak av rupanel fra byggeår og sveiset takpapp fra 2011. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål, begge nedløp på tak har selvregulerende varmekabler. Helbeslått skorstein over tak.

-Taktekkingen er kontrollert fra utside via stige, undertak kan ikke kontrolleres da konstruksjonen er lukket og det er ingen loft

Merknader:
-Det registreres at det samler seg vanndammer enkelte steder på tekkingen. Anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
-Flate tak skal ha tilstrekkelig fall slik at regn og smeltevann renner av. Stående vann på taket øker risikoen for lekkasjer, reduserer levetiden og kan øke skadeomfanget. Smeltevann som ikke raskt blir ledet bort kan også føre til skadelig ising
-For å hindre at det danner større dammer/vannsamlinger, må det etableres tilstrekkelig fall mot sluker, slik at unaturlige dammer ikke blir liggende som hindrer fremtidige følgeskader på underliggende konstruksjoner
-Flate takkonstruksjoner bør jevnlig sjekkes minst hver vår og høst, før snøen kommer, og rett etter at den har smeltet bort. Påse at sluker og renner er renset, slik at vann renner av

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har stor terrasse mot øst, sør og vest på ca. 88kvm, med tilkomst fra utside og fra stue innvendig. Konstruksjonen er oppført på pilarer som er forankret mot fjell, med tilfarere anlagt mot grunnmur/husvegg. Terrassebord på overside og plassbygde blomsterkasser.

-Det opplyses om at terrassen ble oppført i 2011 i forbindelse med påbygget. Terrasser har blitt periodisk behandlet med sioo:x, miljøtilpasset trebeskyttelse

Merknader:
-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid
-Rekkverkshøyde er for lavt 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. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned

7. Våtrom

7.1 Bad, nord-vest

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2008

Slettmalt og våtromsplater på vegger og malt slett himling. Badet har 2 stk servanter med høyskap og speil, vegghengt toalett, dusjkabinett og panelovn. Mekanisk avtrekk i himling over dusj og i yttervegg i tilstøtende rom som er vaskerom, spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og flere veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner (også vurdert i pkt 7.1.3 membran)

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:
-Gulvet er tilnærmet flatt. Laveste punktet på gulvet måles til midt i rommet der servant og garderobe står plassert. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende
-Manglende oppbrett med belegg mot dør til gangen, gulvet er flatt
-Mindre luftrom/bobler under belegg ved dør og ved røropplegg under servanter

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater på vegger og belegg på gulv.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(garderobe, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt under klemring

Merknader:
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og flere veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling vil veggkonstruksjonen kunne være sårbar ved vanninntrengning mellom plater og vegg

7.2 Vaskerom, sør-vest

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom av eldre dato.

Malte slette vegger og MDF i tak med downlights. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, benkeinnredning med nedfelt vask og armatur på vegg, varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk og tilluftsventil i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det gjøres oppmerksom på at vaskerommet ikke er utformet som et komplett våtrom

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Malt betonggulv med sluk under innredning.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles lokalt fall fra vegger mot sluk

Merknader:
-Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom, da det er ingen membran/tettesjikt på vegger eller gulv. Det er også benyttet fotlister i trevirke som vil kunne være sårbar ved lekkasje på gulv

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen membran på vegger eller gulv.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (soverom), veggkonstruksjonen er oppført i mur lenger inn i veggen og fuktmålingen er derfor begrenset å gjennomføre

Merknader:
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

7.3 Bad, nord

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2019.

Malte slette vegger, mosaikkfliser i brystningshøyde og på vegger i dusj, malt slett himling. Badet har servantinnredning med 2 stk nedfelt servantskåler og innebygget armatur på vegg, innredningen har skuffer og speil på vegg, vegghengt toalett, dusj rett på flis med glassvegg, det er også klargjort for montering av badekar. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med lite slitasje
-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:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og ved tilkobling til badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles relativt flatt gulv med noe svakt fall mot sluker utenfor dusj, fall mot slukrenne i dusj er 1:100. Høydeforskjell fra topp slukrist i dusj til topp flis ved dør er 1,0cm, tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering, terskel har en høyde på 4,0 cm

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-2 stk plastsluk med funksjonelle vannlåser, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring under sluk til badekar, noe vanskelig å konstatere mansjett i avlangt sluk
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med flis- og membran, samt sjekkliste for uavhengig kontroll utført av KFB AS. Uavhengig kontroll er en kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggteknisk forskrift og at byggearbeidene er utført i henhold til tegninger og arbeidsbeskrivelser

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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 2005 og oppgradert i 2021 med nye hvitevarer, benkeplater og oppussing av overflater.

Malte slette vegger og malt trepanel i tak. Kjøkkenet har over og underskap, høyskap, heltre benkeplate med nedfelt vask i komposit og platetopp. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og vinskap. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

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

Merknader:
-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper, dette var ikke et krav ved oppføringsåret men anbefales alltid

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

VVS anlegg hovedsakelig fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast og soil, nyere anlegg på bad fra 2019. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran lokalisert i kjøkkenskap/vaskeskap
-Avløpslufting antas å være ført over tak, synlig takhatt på taket

Merknader:
-Vegghengte toalett på bad fra 2007/2008 har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-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. Skjulte vann- og avløpsinnstallasjoner av eldre dato anses alltid som en risiko, da ikke lekkasjer oppdages tidlig nok før det går utover tilstøtende/tilknyttede bygningsdeler. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 1990 / 2000-tallet

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter 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:
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er over 20 år og utskiftning må kunne forventes i nær tid

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Toshiba, plassert i hall/gangen.

-Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon, utført av Viken EL og VVS AS
-Selger opplyser om at det ble gjennomført service høsten 2024, utført av Straye El og Solar AS. Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 08.august 2014

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom. Anlegget er utenpåliggende og skjult, det er totalt 21 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget. Innmat i sikringsskap ble skiftet i 2024, utført av Spydeberg Elektro

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 08.august 2014
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

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.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger i forbindelse med tilbygg, datert 21.12.2010. Fremlagte tegninger samsvarer med dagens bruk

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 07.07.1970
-Det foreligger godkjent søknad om oppføring av tilbygg til bolig, datert 31.01.2011

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 28.03.2025. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	-For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det alltid 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 -Slike konstruksjoner er alltid å anse som en risiko konstruksjon, da det avhenger av god ventilering kombinert med plastfolie mot grunn. Bygningsdelen bør overvåkes jevnlig. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt. 1.3 (terrengforhold)
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt deler av boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag -Det er kryprom under boligen, hvor manglende anbefalt helning fra grunnmur kan virke negativt ved at det kan oppstå fuktpåkjenninger mot grunnmur og rom som ligger under
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som nevnt i pkt 2.1 (yttervegger), er utvendig omramming på de fleste vinduer utført uten anbefalt spalte mellom vannbrett og belistning, vannbrettbeslag har heller ingen oppbrett på sider som kan gjøre omramming mer sårbar for fuktpåkjenninger og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Vinduer og dører fungerer fint ved åpne-lukke på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at halvparten av forventet bruks- og levetid for enkelte vinduer nærmer seg og utskiftninger i fremtiden må kunne forventes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres at det samler seg vanndammer enkelte steder på tekkingen. Anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40 -Flate tak skal ha tilstrekkelig fall slik at regn og smeltevann renner av. Stående vann på taket øker risikoen for lekkasjer, reduserer levetiden og kan øke skadeomfanget. Smeltevann som ikke raskt blir ledet bort kan også føre til skadelig ising -For å hindre at det danner større dammer/vannsamlinger, må det etableres tilstrekkelig fall mot sluker, slik at unaturlige dammer ikke blir liggende som hindrer fremtidige følgeskader på underliggende konstruksjoner -Flate takkonstruksjoner bør jevnlig sjekkes minst hver vår og høst, før snøen kommer, og rett etter at den har smeltet bort. Påse at sluker og renner er renset, slik at vann renner av
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid -Rekkverkshøyde er for lavt 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. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned
7.1.1	Bad, nord-vest Overflate vegger og himling
	-Det mangler forsegling mellom bunnlist og flere veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner (også vurdert i pkt 7.1.3 membran)
7.1.2	Bad, nord-vest Overflate gulv
	-Gulvet er tilnærmet flatt. Laveste punktet på gulvet måles til midt i rommet der servant og garderobe står plassert. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende -Manglende oppbrett med belegg mot dør til gangen, gulvet er flatt -Mindre luftrom/bobler under belegg ved dør og ved røropplegg under servanter
7.1.3	Bad, nord-vest Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det mangler forsegling mellom bunnlist og flere veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling vil veggkonstruksjonen kunne være sårbar ved vanninntrengning mellom plater og vegg
7.2.2	Vaskerom, sør-vest Overflate gulv
	-Vaskerommet er ikke utformet som et komplett våtrom, da det er ingen membran/tettesjikt på vegger eller gulv. Det er også benyttet fotlister i trevirke som vil kunne være sårbar ved lekkasje på gulv
7.2.3	Vaskerom, sør-vest Membran, tettesjiktet og sluk
	-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Vegghengte toalett på bad fra 2007/2008 har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -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. Skjulte vann- og avløpsinnstallasjoner av eldre dato anses alltid som en risiko, da ikke lekkasjer oppdages tidlig nok før det går utover tilstøtende/tilknyttede bygningsdeler. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon
10.2	Varmtvannsbereder
	-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er over 20 år og utskiftning må kunne forventes i nær tid

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0237/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Andre Petersen	Helle Grøm

Gateadresse
Brekkeskrenten 3

Poststed	Postnr
GRESSVIK	1624

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 30
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: JBF
Polise/avtalenr.: 2215973

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0237/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagjært
Beskrivelse: Bad fra 2019: Rune Talberg Rørlegger AS, Kompetansesenteret for Byggkeramikk AS, Spydeberg Elektriske, Clorox Bygg v/Krzysztof Lukasik Bad fra 2007/2008: Ragnar Josefsen Rørleggerbedrift AS, Malermester Henning Rubinstein gulv, elektrisk egeninnsats (eier har fagbrev montørgruppe L), Byggmester Ragnar Henriksen - vederlagsfritt/nabo.
Arbeid utført av: Se nærmere beskrivelse:

Filer
Samlet dokumentasjon bad 2019.pdf
Dokumentasjon bad 2008.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Bad fra 2007/2008: Baderomsplater med membran. Sveiset vinylbelegg. Dusjkabinett. Bad fra 2019: Alt nytt/totalrenovert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagjært
Beskrivelse: Spydeberg Elektriske AS AL Elektriske AS AS Gressvik Elektriske AS Storm Elektro AS Noe eget arbeid, eier har fagbrev, se over (fakturaer samles hos megler)
Arbeid utført av: Se nærmere beskrivelse:

Filer
Siste samsvarserklæring elektro 2024.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontroll av Eltilsyn - tror det var i 2018

Document reference: 30-0237/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec billader installert av Spydeberg Elektro AS i 2022

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byggmester Jakob Jakobsen 2000 (ny fasade, bygget inn garasje og svalgang, Borg Tak AS (takpapp) 2011, Byggmester Håkon Jacobsen & Sønn AS 2010 og 2011 (montering nytt vindu, påbygg/nye terasser), Tømrermester Berntsen (montering skyvedør), Neo Bygg (stenlplater på gesims, bygget bod)

Arbeid utført av: Se nærmere beskrivelse:

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling med sporfilm

21.1 Radonmåling

År: 1996

Verdi: Mellom 200 og 800 Bq/m3 I krypkjeller, er utbedret med ventilasjon

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0237/24

Tilleggskommentar

Skade ytterkledning nordvegg av hakkespett november 2024, utbedret i 2025 av Byggmester Arild Andersen AS og satt opp hakkepett-skremselsfigur.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

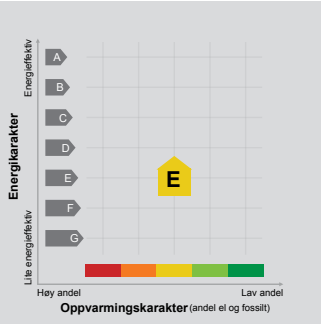
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0237/24

ENERGIATTEST

Adresse	Brekkeskrenten 3
Postnummer	1624
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147916922
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128781
Dato	01.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 35 695 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

28 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	5 000 liter ved

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)

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 46	**Bnr:** 42	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Brekkeskrenten 3		
Areal:	753.1 m² *		
Antall boenheter:	1		

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:

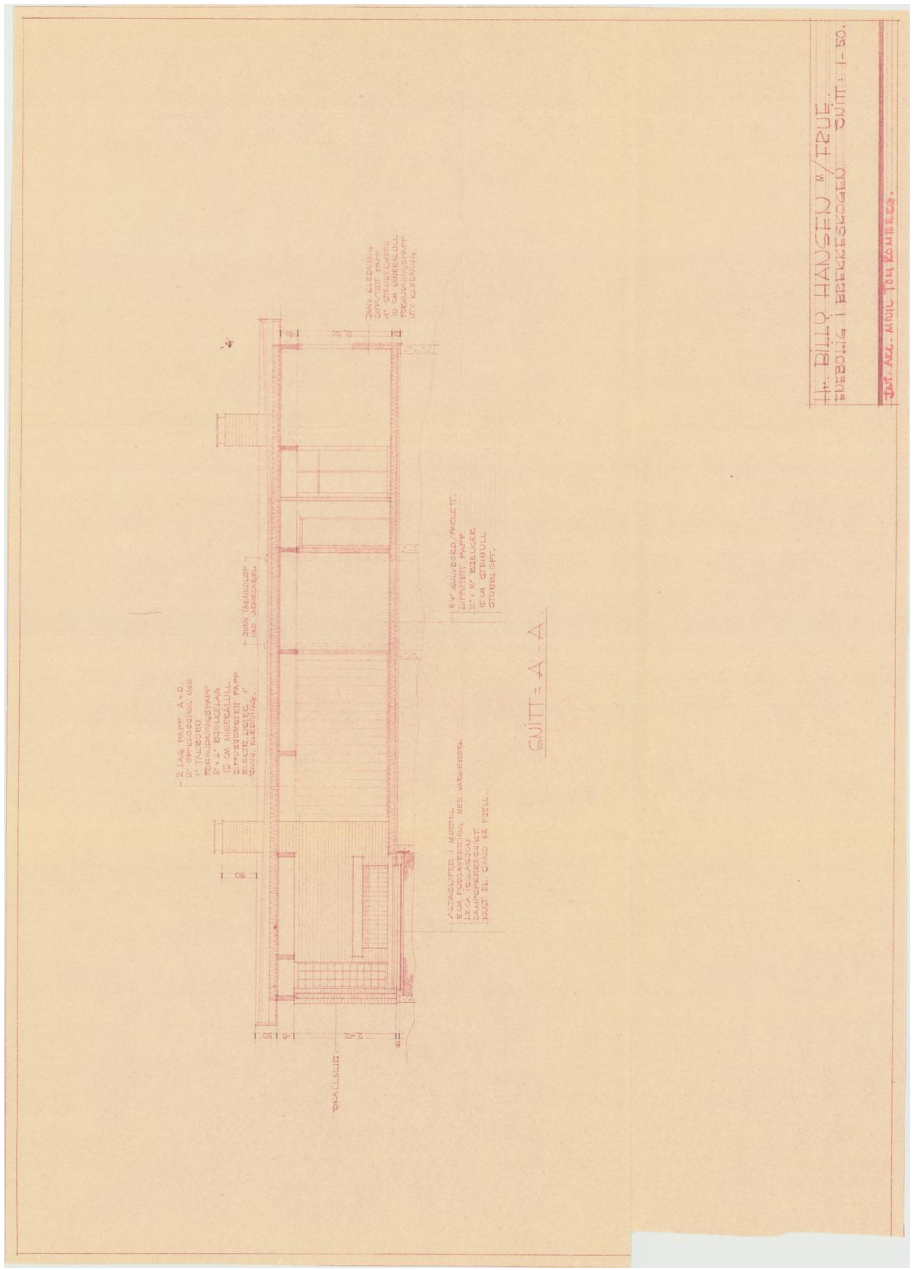
Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

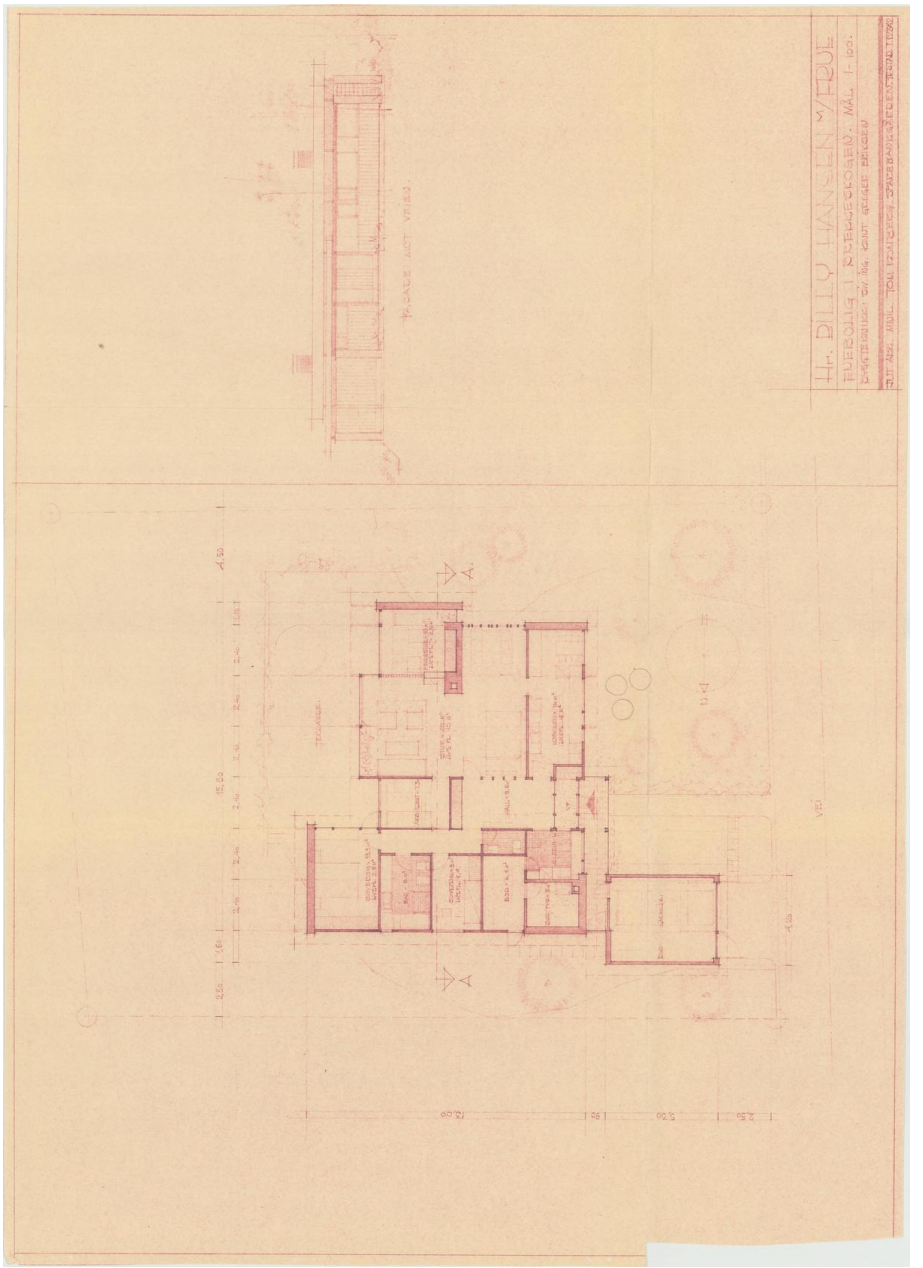
*For matrikkelenhet:

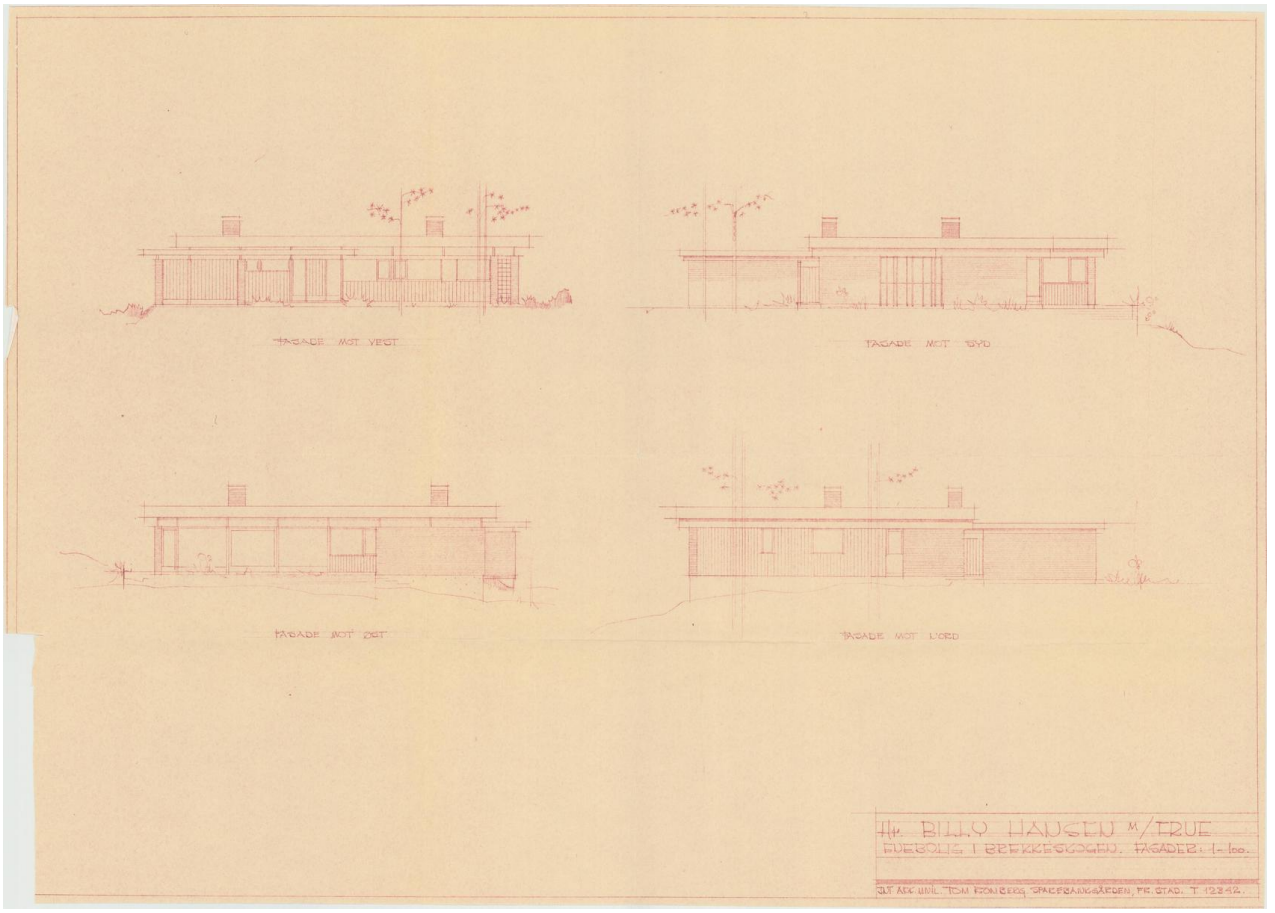
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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.


Hr. BILLY HANSEN M/FRUE
SNITT A-A.


Hr. BILLY HANSEN M/FRUE


FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
Hr. BILLY HANSEN M/TRUE
FRITIDSBOLIG I BEKKESKOGEN. FASADER. 1:100.

Herr Billy Hansen,
Brekkeskrenten 3,
1620 - GRESSVIK.

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

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
7. juli 1970.

Arbeidssted	Gnr. 46, bnr. 4, tomt nr. 70.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig av tre.
Byggherre	Billy Hansen,
Byggemelder	Billy Hansen.
Ansvarshavende	Karlsen og Langgård A/S.

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

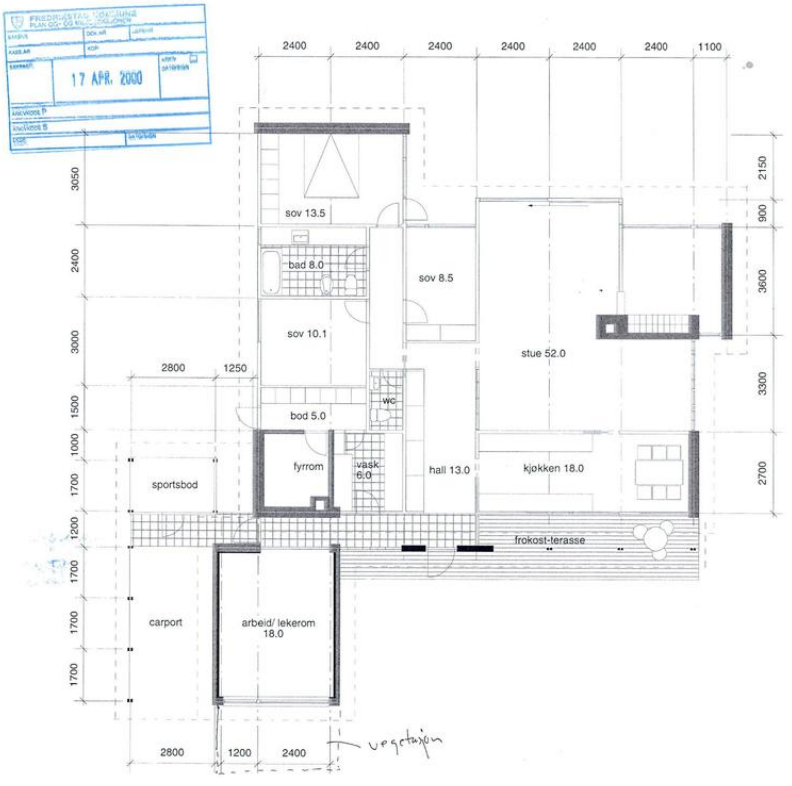
Merknader :

Gjenstående arbeider innvendig:
Bærejern i peisløpet må oversdekkes med mørtel.
Døren til fyrrommet må påmonteres pumpe. (Selvlukkende)

Utvendig:
Det må monteres ventilrister i blindkjeller.
Trapp ut fra bad er ikke støpt.

Onsøy bygningsrdå, den 5. august 1970.

byggesjef. bygn.skontrollør.



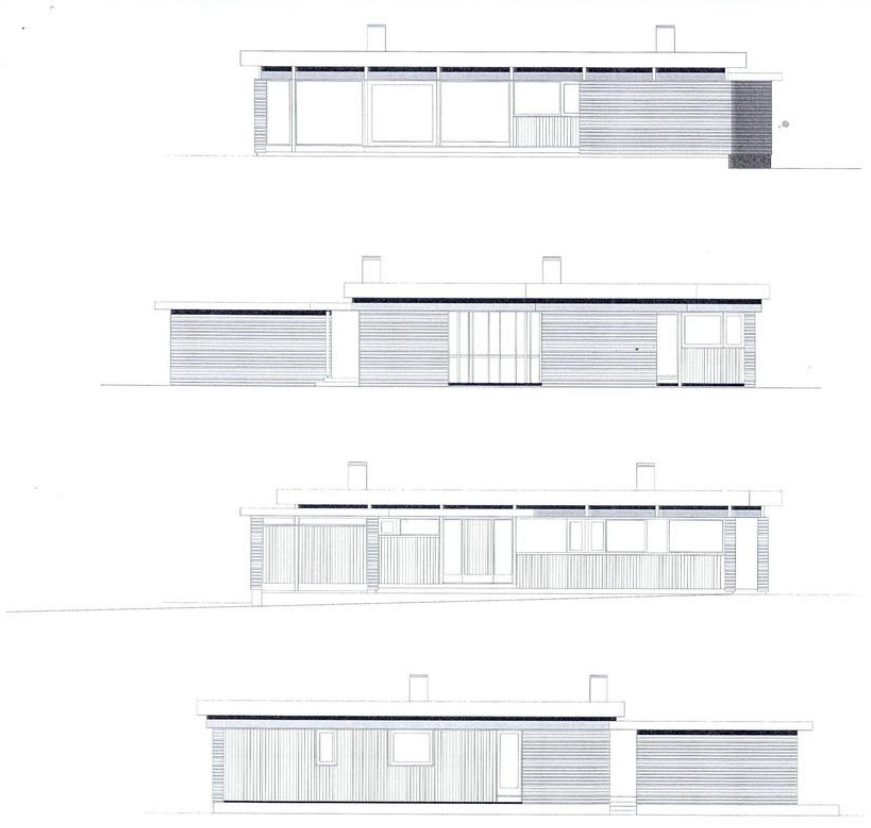
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 99/6989
BEHANDL.DATO 15.08.00

SKISSE FORSLAG
PLAN 1. ETG.
3
1:100
11.04.00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 99/6989
BEHANDL.DATO 15.08.00

SKISSER 2
FASADER
4
1:100
11.04.00



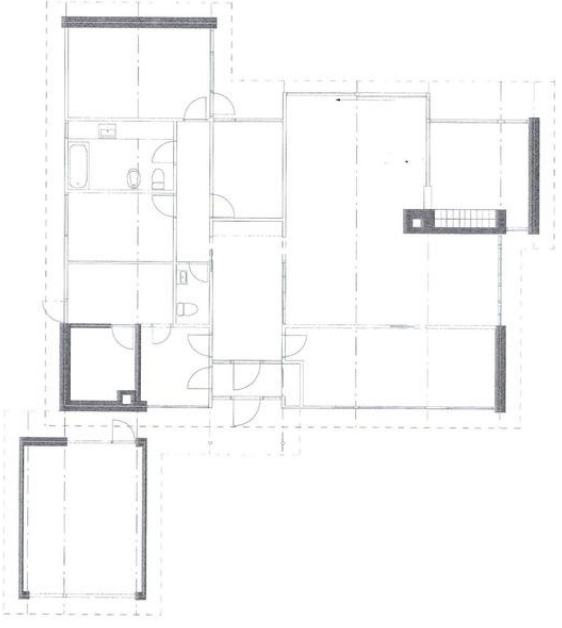
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
99/6989	18.08.00

EKSIST. FASADER

1:100

11.09.00



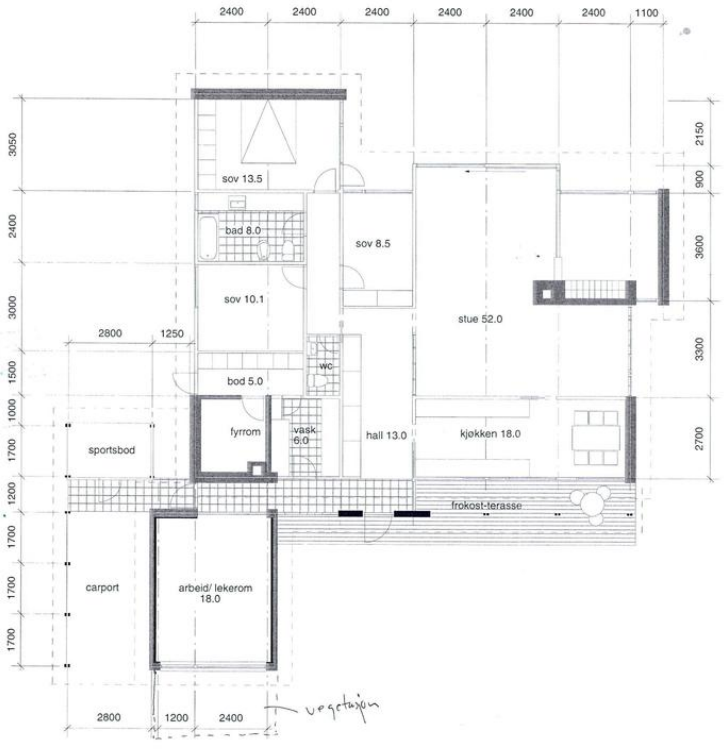
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
99/6989	18.08.00

EKSIST. PLAN

1:100

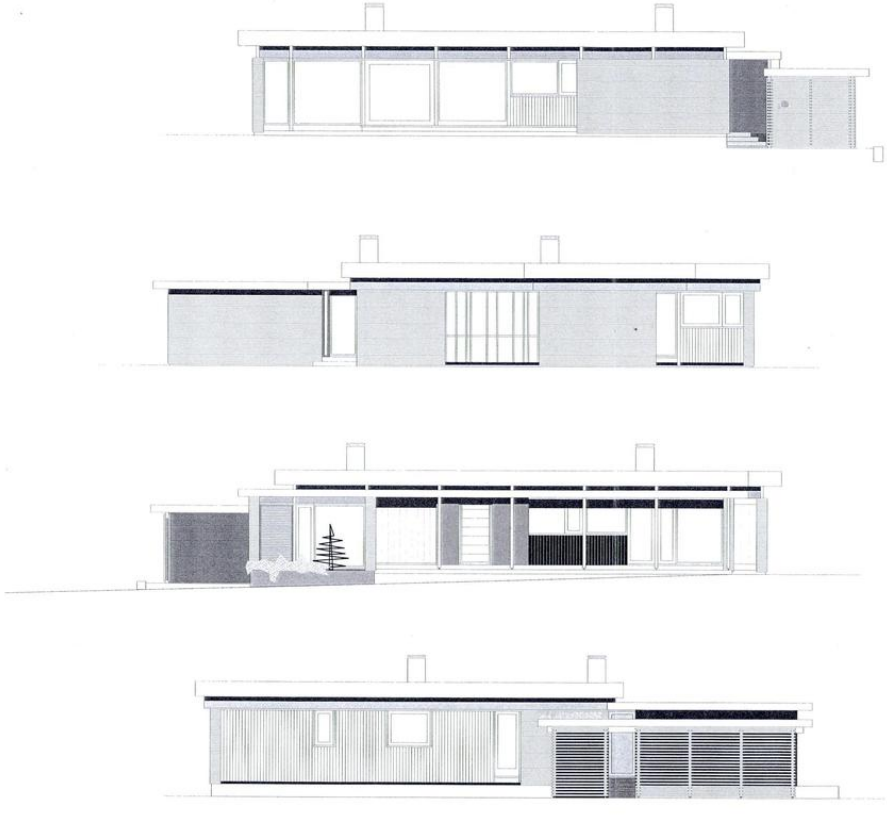
11.09.00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR 06/6989
BEHANDL.DATO 18.08.00

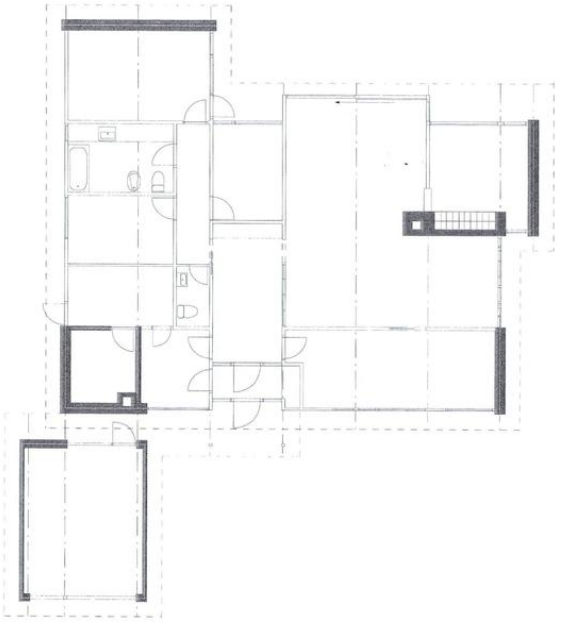
17 APR. 2007

SKISSE FORSLAG
PLAN 1. ETG. (3)
1:100
11.04.00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR 06/6989
BEHANDL.DATO 18.08.00

SKISSER 2
FASADER (4)
1:100
11.04.00

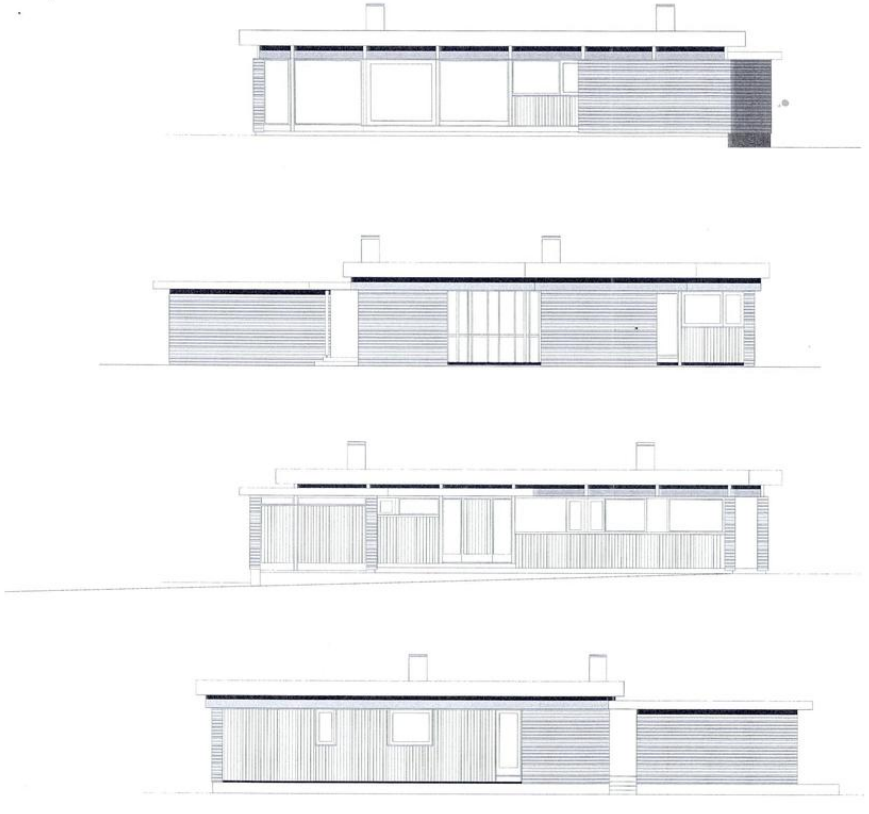


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR 00/489 | BEHANDL.DATO 18.08.00

EKSIST. PLAN

1:100

11.04.00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR 00/489 | BEHANDL.DATO 18.08.00

EKSIST. FASADER

1:100

11.04.00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 31. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 42 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Grøm Helle

Brekkeskrenten 3

1624 Gressvik

Adresse:	Brekkeskrenten 3 (H - 1 - 1)	**Dato:**	31.03.2025
Bygningsnr:	147916922	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	46 / 42 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	792
Tilsyn:	Utført 28.03.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
31. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**46**	Bnr.:	**42**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Brekkeskrenten 3**					

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: 28.03.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 28.03.2025	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
29.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 46 Bnr 42 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 293 482
Som sekundærbolig:	kr 5 173 926

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivteter 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
- SHA Småbåthavn
- Naturområde
- FFF Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560_2 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H720_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720_3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

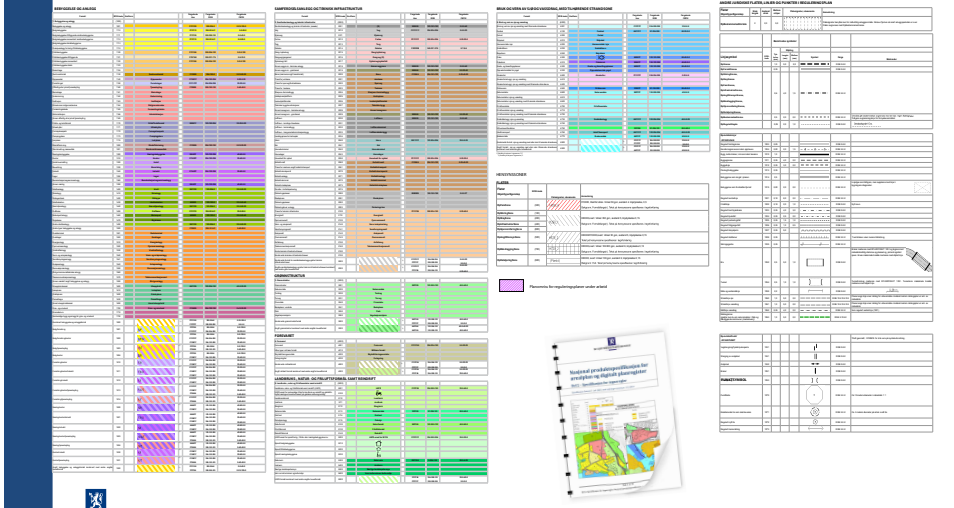
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

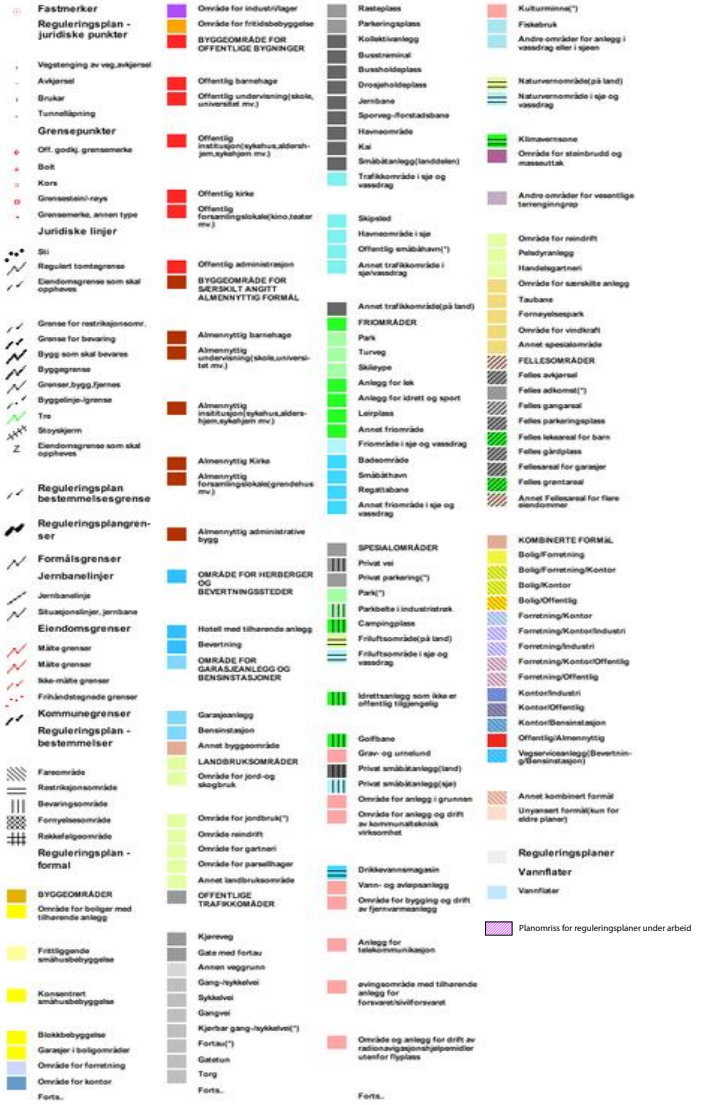


Planområde for reguleringsplanen under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/42/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-28

N

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

Planident: 1122
Plannavn: Åledalslinja



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/42/0/0

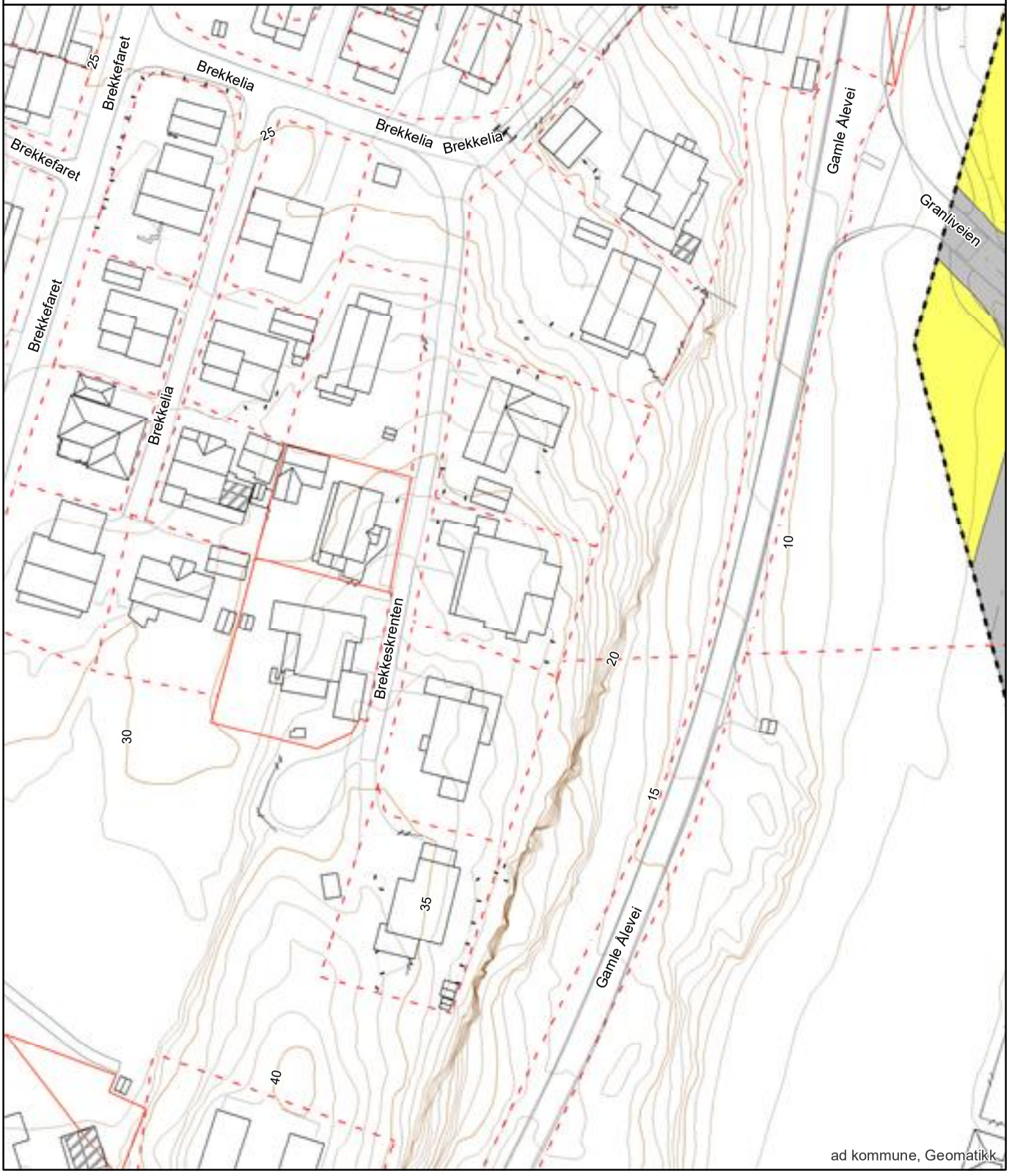
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-28

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 reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/42/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-28

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.



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/42/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-28

N

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



Grunnkart med ortofoto

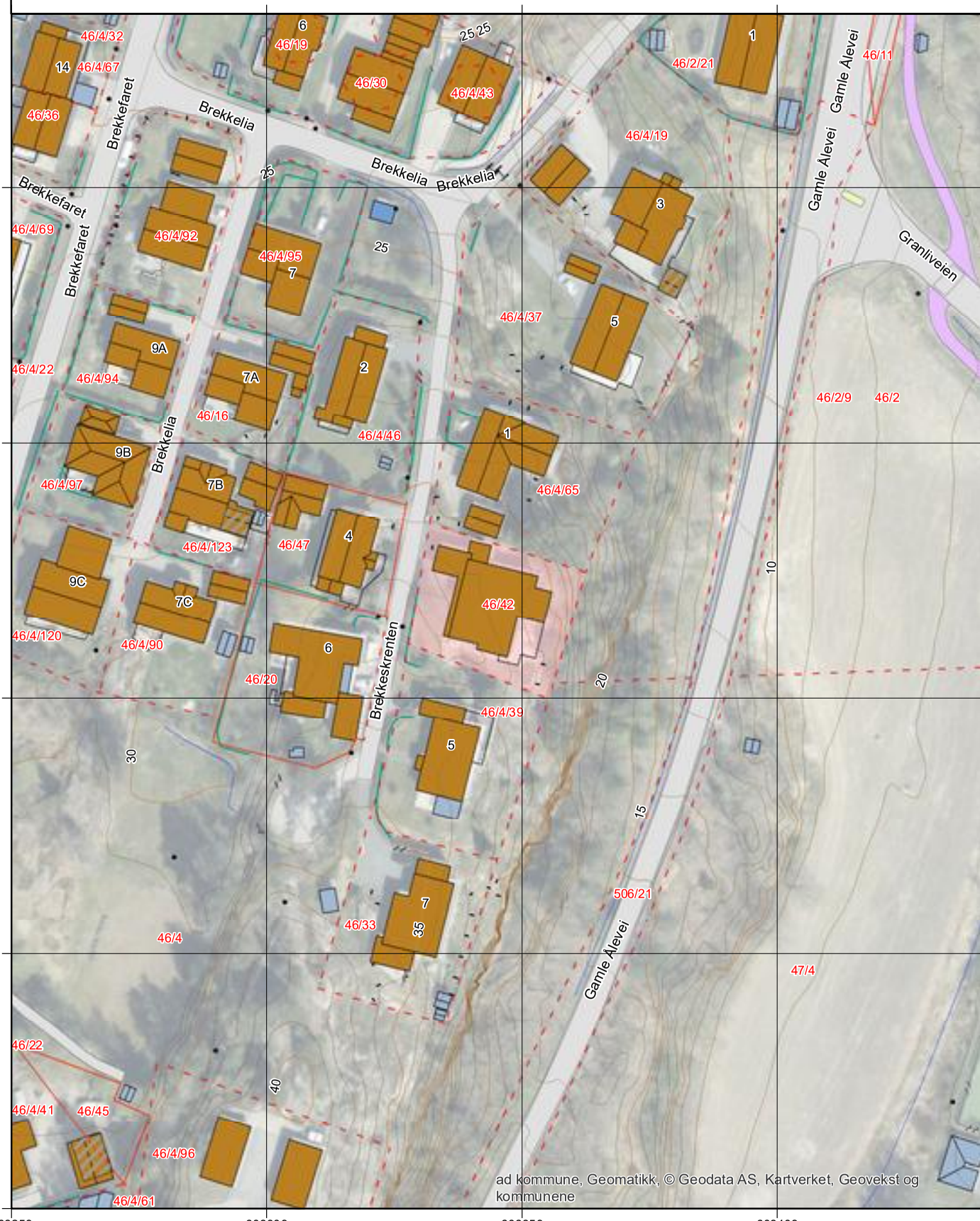
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/42/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-28

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-46/42/0

Bruksnavn		Beregnet areal	753.1
Etablert dato	07.09.2009	Historisk oppgitt areal	913.0
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
HELLE GRØM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MORTEN ANDRE PETERSEN		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		
DL - Kart- og delingsforretning	07.09.2009	07.09.2009	Jnr 194/09	

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]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	15.09.1995	753.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147916922	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147916922: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	05.11.2020	05.11.2020
EB - Endre bygningsdata	06.12.2022	06.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H99	0	152.0	0.0	152.0	0.0
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147916922-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	14.6	0.0	14.6	14.6	0.0	14.6

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.01.2011	09.02.2011
IG - Igangsettingstillatelse	31.01.2011	09.02.2011

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Brekkeskrenten	3		1624 GRESSVIK

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/42/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-28

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkeskrenten 3, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/42/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-28

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 : 28.3.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566832.23218	608364.382059	Ikke spesifisert	29.45	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
2	6566842.97566	608336.979357	Ikke spesifisert	23.76	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
3	6566866.36139	608341.130867	Ikke spesifisert	31.93	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
4	6566856.91983	608371.617352	Ikke spesifisert	22.56	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
5	6566835.28286	608365.270839	Ikke spesifisert	3.18	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0

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 46 / 42 / 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 46/42/0/0

Eierrepresentant: Grøm Helle

Regningsmottaker: Grøm Helle

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	46	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	42	Oppgitt areal	913 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	753,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Brekkeskrenten 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
	1624 GRESSVIK	Grunnkrets	Åle nordre	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147916922	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		152

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
PETERSEN MORTEN ANDRE	BREKKESKRENTEN 3	1624 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
GRØM HELLE	BREKKESKRENTEN 3	1624 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	01.07.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 932,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 5 040,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 9 654,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	3 333 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 10 667,00

kr 33 893,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

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

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0237/24
Vår referanse: 3714336/26071741
Bestilling: C3 2025-03-31 (4) 92

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
846992	200	6.11.2009	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	46	42	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

SKJØTE

Innsender (returadresse)
Org.nr.: 973 871 277 ref. 1324
Fredrikstad kommune
TD avd. eiendom v/ Jan R. Femtehjell
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Doknr: 846992 Tinglyst: 06.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Eiendommen(e)

Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Brekkeskrenten 3	46	42			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Nei	X Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	X Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale	Nei	Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja

Beskaffenhet: 1. Bebygd X | 2. Ubebygd

Anvendelse av grunn:

Bolig-eiendom	Fritids-eiendom	Forretning/kontor	Industri	Landbruk	Off. vei	Annet
B X	F	V	I	L	K	A

Type bolig:

Fritliggende enebolig	Tomanns-bolig	Rekkehus/kjede	Blokk-leilighet	Annet
FB	TB	RK	BL	A

2. Kjøpesum:

Kr. 133.380,-

Utlyst til salg på det frie marked: Ja Nei X

Omsetningstype:

1 Fritt salg	2 Gave (helt eller delvis)	3 Ekspro-priasjon	4 Tvangs-auksjon	6 Skifte-oppgjør	B Annet
X					

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag

Kr.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
00940039541	Fredrikstad kommune	1 / 1

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
	Helle Grøm	½
	Morten Andre Petersen	½

6. Særskilte avtaler:

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten, til andre tomter i området.

Kjøper holder, bekoster og vedlikeholder alt gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendommer dersom kommunen krever det.

Kjøper forplikter seg til å være medlem av velforening i området.

Overdragelsen av gnr. 46 bnr. 42 gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt.

Festekontrakten på gnr. 46 bnr. 42 skal slettes.

Kjøper bekrefter at transaksjonen ikke berører tredjemanns rettigheter.

Kjøpers underskrift se side 2.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bygg og eiendomssjef Bjørn Hansen
Teknisk drift
Tomteveien 30
1661 Rolvsøy

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2007/8512-3-100256/2007-LICF	044	09.11.2007

Underskrift ved kjøp/salg av ubebygd/bebygd kommunal eiendom - delegering

Bygg og eiendomssjefen delegeres fullmakt til å inngå avtaler om kjøp og salg av ubebygd og bebygd kommunal eiendom. Bygg og eiendomssjefen binder kommunen ved sin underskrift.

Med hilsen

Eva Kristin Andersen
Ordfører

Kopi:
Rådmann Kjell Kåresen
Teknisk sjef Roy H. Jakobsen

Min signatur: BJØRN HANSEN

Fredrikstad kommune
Rett kopi
3/11-09

Teknisk drift Bygg og eiendom Grunneiendom
Adresse: Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy
E-postadresse: teknisk@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Telefaks: 69 36 13 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 13 09 Bankkonto:

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0237/24
Vår referanse: 3714337/26071746
Bestilling: C3 2025-03-31 (4) 93

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
660591	200	8.9.2009	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	46	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Prt.koll side
J. nr.
L. nr.

3 0 6 D C / 5047104 Geomatikk
46/4 70 DSB

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Onøy kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av ..... gate/vei nr. ..... (gr.nr. ..... br.nr. .....)

Parsellen er betegnet ..... gate/vei nr. ..... (gr.nr. ..... br.nr. .....)

År 19 60 den 26. 6. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

tomt nr. av gnr. 46, bnr. 4, "Brekkeskogen".

Forretningen er forlangt av Anton Brekke v/Onøy kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

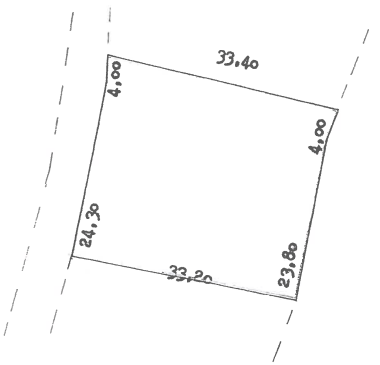
i nærvær av kartvitne Per Wedvik.

Doknr 660591 Tinglyst 08.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5000. 1/2/4/67. R. A. - NKF-41.

For inntegning eller innliming av kart.

Areal= 913 m2
M.= 1: 500



N

S

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0237/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brekkeskrenten 3 1624 GRESSVIK

Betegnelse: Gnr 46, bnr 42 (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