



aktiv.

Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK

**Flott og innholdsrik murvilla med
fantastisk utsikt og barnevennlig
beliggenhet - Gode
utleiemuligheter**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 226 100,-
Total ink omk.: Kr 9 216 100,-
Selger: Sigurd Haugen
Ellen Laura Jensen

Østihaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 327/332 kvm
Tomtstr.: 909.5 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 95
Oppdragsnr.: 1111250020

Flott og innholdsrik murvilla med fantastisk utsikt og barnevennlig beliggenhet - Gode

Vi har gleden av å presentere en flott og innholdsrik enebolig i murkonstruksjon over to etasjer samt innredet loft. Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Gressvik. Den høye og frie beliggenheten gir en fantastisk utsikt over nærområdet og byen. Området er kjent for sin rolige atmosfære og familievennlige omgivelser, noe som gjør det ideelt for barnefamilier og de som ønsker en fredelig tilværelse. Tomten er pent opparbeidet med flere hyggelige og solrike uteplasser, som gir gode muligheter for rekreasjon og sosialt samvær.

Denne boligen byr på mange muligheter og fleksible løsninger for en variert hverdag. Med sin innholdsrike planløsning og flotte beliggenhet, passer den perfekt for storfamilien. Ta kontakt for mer informasjon eller for å avtale visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	93
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 327 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 332 m²

TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m² Spisestue/entre, TV-stue, kjøkken, toalettrom, dusjrom, 2 soverom, gang, teknisk rom, vaskerom og bod.

BRA-i: 31 m² Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 5 m² Sportsbod.

1. etasje

BRA-i: 164 m² Gang, garasje, trapperom, garasje innredet som soverom (rom som ikke er godkjent for varig opphold), gang 2, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Loftetasje (rom som ikke er godkjent for varig opphold) som er innredet og tatt i bruk som: Stue/kjøkken, bad/dusjrom, soverom, omkleddingsrom/bod og kott/loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Kott/loft har et ikke målbart areal på ca. 5kvm gulvareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

AHL i loftsetasje er kun beregnet for innredde rom, ikke kott/loft. Arealer er stedvis målt rom for rom, mindre avvik kan derfor forekomme (areal av vegger etc.)

Terrasser i hovedetg. er målt som Åpent areal (TBA)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

909.5 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt med flere nivåer. Opparbeidet med utearealer samt gårdsplasser med biloppsilling. Uteplass med treplatting, godt skjermet med beplantning/hekk. Skrånende til bratt terreng i bakkant.

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.

Beliggenhet

Bokfinkveien 15 ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Gressvik. Området er kjent for sin rolige atmosfære og familievennlige omgivelser, noe som gjør det ideelt for både barnefamilier og de som ønsker en fredelig tilværelse.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med flere butikker i nærheten. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og tjenester, ligger Fredrikstad sentrum kun en kort kjøretur unna, noe som gir enkel tilgang til byens fasiliteter.

Området rundt Bokfinkveien byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Nærliggende turområder gir gode muligheter for friluftsliv, enten det er en rolig spasertur eller en mer utfordrende tur i skog og mark. I tillegg er det kort vei til kystlinjen, hvor man kan nyte sjøluft og vakre omgivelser.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i området, noe som gjør det praktisk for hverdagslogistikken. Offentlig transport er også lett tilgjengelig, med gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum og omegn, noe som gjør pendling enkelt og effektivt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1972 oppført i murkonstruksjon over 2 etasjer samt innredet loft. Valmtak i trekonstruksjon, undertak av rupanel, antar tekking med asfaltapp og yttertekking med glassert teglstein. Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjon. Grunnmur i betong/lettklinkerkonstruksjon. I hovedsak eldre og oppussede overflater, utstyr og innredninger fra vedlikeholdsoppdatering og noe oppussing/modernisering etter byggeår. Hovedbad er fra byggeår, øvrige bad er oppusset etter byggeår, vaskerom i underetg fra byggeår, og kjøkken i hovedetg er byttet i 2020, øvrige kjøkken er oppgradert etter byggeår. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing ihht opprinnelig byggeår. Våtrom er eldre og modernisering/oppussing for å tåle dagens brukerkrav må påregnes. Enkelte eldre bygningsdeler (elde/slitasje) må påregnes å skiftes ut. I hovedsak er boligen normalt vedlikeholdt, men med stedvis elde/bruksslitasje og oppussingsbehov. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.03.2025 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad utleieleilighet

Arbeid utført av: Plankehaug1

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja, Badet ble revet og bygget nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye sikringer i sikringsskap, nye kontakter og opplegg for strøm kjøkken, opplegg for varmepumper, el-kolbe

Arbeid utført av: Tana Installasjon, Al-elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, Sentralfyr fjernet og fått el-kolbe og varmepumper.

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

Svar: En 2-roms og en 3-romsleilighet i underetasjen. Leilighetene er via bygg-ingeniør

søkt om godkjenning i kommunen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, Trapp fra andre etasje til første etasje er fjernet for å få spisestue til 3-roms leilighet. Er søkt kommunen av ingeniør for godkjenning.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etasje: Gang, garasje, trapperom, garasje innredet som soverom (rom som ikke er godkjent for varig opphold), gang 2, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

Underetasje: Spisestue/entre, TV-stue, kjøkken, toalettrom, dusjrom, soverom, gang, teknisk rom, vaskerom, soverom og bod.

Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Loft: Loftetasje (rom som ikke er godkjent for varig opphold) som er innredet og tatt i bruk som: Stue/kjøkken, bad/dusjrom, soverom, omkleddingsrom/bod og kott/loft.

Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgave for vesentlig informasjon om bruksendringer.

Standard

Vi har gleden av å presentere en flott og innholdsrik enebolig i murkonstruksjon over to etasjer samt innredet loft. Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Gressvik. Den høye og frie beliggenheten gir en fantastisk utsikt over nærområdet og byen. Området er kjent for sin rolige atmosfære og familievennlige omgivelser, noe som gjør det ideelt for barnefamilier og de som ønsker en fredelig tilværelse. Tomten er pent opparbeidet med flere hyggelige og solrike uteplasser, som gir gode muligheter for rekreasjon og sosialt samvær.

Fra inngangspartiet kommer du inn i en innbydende entre med plass til yttertøy og sko. Til venstre har du tilgang til garasjen, samt en innredet del av garasjen i bakkant, som av dagens eier benyttes som soverom. Til høyre ledes du inn i en gang som gir adgang til tre soverom, bad og kjøkken. I enden av gangen åpner boligen seg opp i en romslig stue/spisestue med utgang til en solrik terrasse.

Tar du trappen opp til loftet, finner du en innredet etasje med stue, kjøkken, bad og et soverom med walk-in closet.

I underetasjen finner du en hybel med soverom, bad og hovedrom med kjøkken/stue. Den andre delen av underetasjen inneholder stue/spisestue og kjøkken i en velfungerende, delvis åpen løsning, samt soverom, vaskerom, teknisk rom, wc og eget dusjrom.

Loftet er bruks endret fra tilleggsdel til boligareal uten at dette er godkjent hos kommunen. Søknadsprosess for endring til rom for varig opphold på loft er igangsatt av eier. Boligen er registrert som enebolig med en boenhet. Se punktet "Ferdigattest" for mer informasjon.

Denne boligen byr på mange muligheter og fleksible løsninger for en variert hverdag. Med sin innholdsrike planløsning og flotte beliggenhet, passer den perfekt for storfamilien. Ta kontakt for mer informasjon eller for å avtale visning!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Utvendig:

- Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig på befaringen (risiko v/befaringrimdannelse/glatt taktekking)
- Renner og nedløp i stål/kobber. Ukjent alder på renner, antar fra byggeår.
- Veggene har murkonstruksjon, antar lettklinkerblokker og teglfasader ute. Utforet og platet/panelt inne, samt pusset mur.
- Tak-konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak.
- Bygningen har malte/behandlede trevinduer med 2 enkle glass fra byggeår og enkelte vinduer 2-lags glass fra 2011, samt enkelte med 3-lags glass fra 2019. Noen blyglassvinduer fra byggeår. I loftsetasjen er det Velux takvinduer med 2 lags glass. Ukjent prod år (ikke synlig stempel i spacer)
- Bygningen har teak hovedytterdør, antar fra byggeår, og nyere malte hovedytterdører. Malt/behandlet balkongdør i tre med 2 lag glass fra byggeår, og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass fra 2014.
- Veranda/balkong med betongdekke, med oppforet tregulv, trematerialer i rekkverk.
- Betongtrapp og åpen tretrapp med rekkverk i malt trekonstruksjon, samt to enkle åpne tretrapper uten rekkverk i hagen.
- Forstøtningsmurer er av betongstein.

Innvendig:

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og betong/malt puss. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
- Etasjeskiller er av betongdekke. Mot loft er det trekonstruksjon.
- Boligen har elementpipe fra tidligere oljefyr, elementpipe i stue er fornyet med keramiske rør, vedovn og peis med innsats.
- Rom under terreng, gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten

å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i leilighet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ikke registrert noe krypkjeller utover lite bodrom på bakside av boligen. Ukjent om det finnes kryperom forøvrig under boligen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

- Boligen har malt åpen tretrapp til loft. Montert håndløper på vegg, men det mangler rekkverk.

- Innvendig har boligen malte glatte og profilerte samt formpressede dører.

Våtrom:

- Bad/dusjrom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for dusjnisse. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Bad/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom motstående side for dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er påforet lettklinkervegg mellom rommene.

- Dusjrom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerom Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Bad/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og malt puss. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. (ikke etablert fall på badegulvet) Iflg opplysninger fra eier er det lagt to lag våtroms-membran på gulv og alle vegger. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken:

- Leilighet: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

- Loft: Kjøkkenet har hybelkjøkken-seksjon med stålplate og oppvaskkum og 2 kokeplater, samt innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

- Hybel: Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr samt vaskemaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

- Hovedetasje: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med stål oppvask-kum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern samt av plast.
- Boligen har noe mekanisk og i hovedsak naturlig ventilasjon via veggventiler.
- El kolbe for vannbåren gulvvarme, plassert i tekn rom undertetg. El varmematte på kjøkken i hoveddetg, samt panelovner i enkelte rom.
- Det er montert luft/luft varmepumper i hovedetasje og i leilighet i underetasje, utført i 2024.
- Nyere varmtvannstank på ca. 300 liter.
- Vannbåren gulvvarme i flere rom i underetasje samt bad i hovedetasje. Konvektorovn i gang hovedetg.
- El skap var under ombygging på befaringen, ferdigstilles med dokumentasjon før salg. El skap med 63A hovesikr og 20 kurser m automater i hovedetg.
- El skap med 63A hovesikr og 20 kurser m automater i hovedetg.
- El skap med 63A hovesikr og 5 kurser m automater i underetgleilighet.
- El skap med 3*32A hovesikr og 6 kurser m automater i underetghybel.
- Ok el kontroll fra Infratek i 2014
- Enkle røkvarslere, pulver/skum-apparater.

Tomteforhold:

- Det er ukjent byggegrunn, antar fjell/sprengstein. Eier har utbedret drenering på side mot vegen (adkomst) via egeninnsats i 2022. Noe/mindre symptomer på eldre saltutslag på vegger inne. Ellers er det fuktsikring fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betongkonstruksjon.
- Skrånende fjelltomt.
- Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type, antar pvc og plast og er fra 1971/ byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamera-inspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.
- Det er oljetank i stål. Ukjent alder/tilstand på tanken. Plassert på fjell i lite rom under trapp til loft. Adkomst for inspeksjon via liten luke i gulvet.

Det er svikt ihht branncelleinndeling mellom garasje og boligdel i hovedetg. Ukjent utførelse i etasjeskiller. Eldre bygning hvor det var andre krav til brannsmitte i forhold til dagens krav. Avvik ihht TEK 17 kan påregnes.

Det er ikke godkjent rømningsvei fra loft foruten internttrapp ned i hovedetasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking: Taktekingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra

bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig på befaringen (rimdannelse/glatt taktekking)

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: • Det er avvik: Ukjent alder og tilstand på papptekking på undertaket

-Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte/behandlede trevinduer med 2 enkle glass fra byggeår og enkelte vinduer 2-lags glass fra 2011, samt enkelte med 3- lags glass fra 2019. Noen blyglassvinduer fra byggeår. I loftsetasjen er det Velux takvinduer med 2 lags glass. Ukjent prod år (ikke synlig stempel i spacer) Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik:

- Utvendig > Dører: Bygningen har teak hovedytterdør, antar fra byggeår, og nyere malte hovedytterdører. Malt/behandlet balkongdør i tre med 2 lag glass fra byggeår, og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass fra 2014. Vurdering av avvik: Det er avvik: Konsekvens/tiltak: Tiltak: Eldre dører bør påregnes justert/byttet

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda/balkong med betongdekke, med oppforet tregulv, trematerialer i rekkverk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er avvik: Rekkverk er stedvis skjevt (heller uover)

- Utvendig > Utvendige trapper: Betongtrapp og åpen tretrapp med rekkverk i malt trekonstruksjon, samt to enkle åpne tretrapper uten rekkverk i hagen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Store åpninger mellom trinn i tretrappene, enkle trapper i terreng har ikke montert rekkverk/håndløper.

- Innvendig > Radon: Det er utført måling januar 2019, årsmiddelverdi 100Bq-m3. Det er ikke foretatt radonmålinger etter dette og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

-Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe fra tidligere oljefyr, elementpipe i stue er fornyet med keramiske rør. Vedovn og peis med innsats. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist andre avvik: Sotluke på loftet, for pipe som ikke er i bruk. (tidligere oljefyr) Mangler plate på gulv. Det er åpent rør inn i pipe i sokkeletasjen, for pipe som ikke er i bruk. (tidligere oljefyr). Rør/hull i pipe på tekn rom i underetg må tettes/utbedres. Sjekk feierrapport. Tilsyn og feiing utført 25.04.2022. Ikke registrert pålegg/mangler

-Innvendig > Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i leilighet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert noe saltutslag på yttervegg i vaskerom. Antar at dette stammer fra før drenering ble byttet. (Se punkt for drenering)

-Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har malt åpen tretrapp til loft. Montert håndløper på vegg, men det mangler rekkverk. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk mangler. I høyde med repos er det eldre vindu med 2 enkle glass. Ingen fallsikring inn mot vinduet. Risiko for skade ved fall

-Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte og profilerte samt formpressede dører. Vurdering av avvik: Det er avvik: Skyvedører/pocketdører går tregt, sprekke i ettdørblad (døren er fastkilt)

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre røropplegg med begrenset forventet gjenværende levetid.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern samt av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløp i støpejern har nådd mer enn 50% av forventet levetid

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har noe mekanisk og i hovedsak naturlig ventilasjon via veggventiler. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er i hovedsak montert veggventiler og noe mekanisk avtrekk, men mangler tilluft flere steder.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral: El kolbe for vannbåren gulvvarme, plassert i tekn rom undertetg. El varmematte på kjøkken i hoveddetg, samt panelovner i enkelte rom. Det er montert luft/luft varmepumper i hovedetasje og i leilighet i underetasje, utført i 2024. Vurdering av avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år

-Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Vannbåren gulvvarme i flere rom i underetasje samt bad i hovedetasje. Konvektorovn i gang hovedetg. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ukjent tilstand/ingen dokumentasjon/kontroll-rapport for røropplegg.

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Eier har utbedret drenering på side mot vegen (adkomst) via egeninnsats i 2022. Noe/mindre symptomer på eldre saltutslag på vegger inne. Ellers er det fuktsikring fra byggeår. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjenstående fuktsikring fra byggeår har overskredet eller kort gjenværende forventet levetid

-Tomteforhold > Terrengforhold: Skrånende fjelltomt. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Våtrom > Kjeller/underetg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:Veggene har baderomsplater og malt puss. Taket er malt. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Oppussing er utført av fagpersonell, men det finnes ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter.

-Våtrom > Kjeller/underetg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. (ikke etablert fall på badegulvet) Iflg opplysninger fra eier er det lagt to lag våtroms-membran på gulv og alle vegger. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Oppussing er utført av fagpersonell, men det finnes ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter. Risiko for svikt/feil utførelse.

-Våtrom > Kjeller/underetg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er eldre

soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er avvik:

Forhold som har fått TG3:

-Utvendig > Nedløp og beslag: Renner og nedløp i stål/kobber. Ukjent alder på renner, antar fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Stigetrinn for feier er montert OK, men ikke plattform. Sjekk info fra feier vedr anmerkninger/avvik.

Konsekvens/tiltak Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det bør monteres snøfangere ved inngangsparti/adkomst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser.

Veggene har tapet, trepanel og betong/malt puss. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Stedvis eldre overflater med oppussingsbehov. Skade på parkettgulv i stuen.

Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Generelt oppussingsbehov for eldre overflater, i hovedsak i 1 etg. Skade på parkettgulv. Det er kun estimert kostnader for lokal reparasjon. Evt bør det vurderes full omlegging ved kommende oppussing

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein. Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Tomteforhold > Oljetank: Det er oljetank i stål. Ukjent alder/tilstand på tanken.

Plassert på fjell i lite rom under trapp til loft. Adkomst for inspeksjon via liten luke i gulvet. Vurdering av avvik: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det foreligger krav om sanering av oljetank. Konsekvens/tiltak: Oljetank må påregnes sanert. Tanken er ikke i bruk. Kontroll/sanering anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

-Våtrom > Loft > Bad/dusjrom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

-Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter

fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav.

Våtrommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Spesialrom > Underetg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Gulvmontert wc og liten vegghengt håndvask. Enkelt overskap/hyller og veggspeil. Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

-Våtrom > Underetg > Dusjrom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav.

Våtrommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Våtrom > Underetg > Vaskerom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav.

Våtrommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TGIU:

-Våtrom > Underetg > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Våtrom > Underetg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Generell kommentar: Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel el kontroll anbefales. Foreløpig Samsvarserklæring foreligger, men er ikke datert/signert. Alle arbeider er ikke utført enda.

Se tilstandsrapport i salgsoppgavens vedlegg for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Integrert enkelt garasje samt på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

TRYG

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Det er utført radonmåling januar 2019, årsmiddelverdi 100Bq-m³. Det er ikke foretatt radonmålinger etter dette og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

- El varmematte på kjøkken i hovedetasje, samt panelovner i enkelte rom.
- Det er montert luft/luft varmpumper i hovedetasje og i leilighet i underetasje, utført i 2024.
- Vannbåren gulvvarme i flere rom i underetasje samt bad i hovedetasje.
- Konvektorovn i gang hovedetasje.
- Boligen har elementpipe fra tidligere oljefyr, elementpipe i stue er fornyet med keramiske rør. Vedovn i hovedetasjen og peis med innsats i underetasjen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 990 000

Kommunale avgifter

Kr 37 332

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt er kr: 51.957,-

De kommunale avgiftene inkluderer A-konto vann- og avløpsgebyr med stipulert forbruk på 478 M3, fast gebyr vann- og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Stipulert forbruk for vann- og avløpsgebyr på 478 M3 er unormalt høyt. Selger opplyser at dette skyldes et toalett som tidligere har sildret, men at dette nå er rettet og at vannforbruket nå er på normalt nivå.

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 14 625

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 811 226

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 244 902

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 95 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/49/95:

17.01.1983 - Dokumentnr: 498 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Se tinglyst avtale med bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

01.12.1982 - Dokumentnr: 11769 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:49 Bnr:1
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 644686 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:49 Bnr:95

01.01.2024 - Dokumentnr: 698236 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:49 Bnr:95

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.09.1975 som gjelder for enebolig i mur med hybel i underetasje.

Følgende var anmerket: Balkong må understøttes. Det må også monteres rekkverk på denne i en høyde av minst 90 cm. Noe planering med fall fra mur gjenstår.

Det er 11.04.2025 gitt tillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje og fasadeendring. Bruksendret areal regnes som del av eneboligen og ikke som en egen separat boenhet. Det er satt krav til at det søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før byggetiltaket kan tas i bruk. Dagens eier har satt i gang prosess med søknad om ferdigattest for dette tiltaket. Se tillatelsen med tilhørende tegninger vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er gjort endringer på boligen i forhold til slik boligen er godkjent og fremstår i mottatte bygnings tegninger:

1. etasje: Rommet som i dag er innredet som og tatt i bruk som soverom i bakkant av garasjen, er i godkjente tegninger betegnet som en del av garasjen. Trappen mellom etasjene er tatt bort og det er flyttet på noen vegger.

Det er tilbygget to boder i underetasjen som ikke er bygge søkt.

Loft:

Loftet er i mottatte bygnings tegninger ikke innredet. Loftet er dog i dag innredet som stue/kjøkken, bad, soverom og walk in closet.

Det er igangsatt arbeide med omgjøring av loft til rom for varig opphold med trapp fra hovedetasjen, samt godkjenning av soverom (innerst i garasje). Forventes svar fra kommunen på dette senest medio mai 2025.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Se tegninger som er mottatt fra Fredrikstad kommune i salgsoppgavens vedlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/vedtatt: 15.06.2023.

Eiendommen er ikke regulert.

Pågående planarbeid i nærområdet:

Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny vegforbindelse for å avlaste trafikken i Storveien gjennom Gressvik sentrum. Den nye traseen vil gå fra Mosseveien, Rv 110 i nord til krysset Gamle Åleveit/Storveien i syd. Planarbeidet er iverksatt i henhold til bystyrets vedtak av 17.10.2013.

Områdetanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt.

Adgang til utleie

Eneboligen er registrert med 1 boenhet. Boligen er oppdelt i underetasjen med to leiligheter som medfører mulighet for gode leieinntekter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen fremstår med en hybel på loftet. Loft er dog ikke omsøkt eller godkjent innredet. Det er igangsatt søknadsprosess med omgjøring av loft til rom for varig opphold.

Se punktet "Ferdigattest" for mer informasjon.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

224 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

226 100 (Omkostninger totalt)
242 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
244 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 216 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 232 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 234 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 226 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 750 Fotograf inkl interiørveiledning og geotagging

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl. garantipremie/inneståelse

13 500 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse kr 2.800,- per stk. (2 stk gratis)

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 153 450

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

15.04.2025



Velkommen til Bokfinkveien 15!



Tomten er pent opparbeidet med flere hyggelige og solrike uteplasser

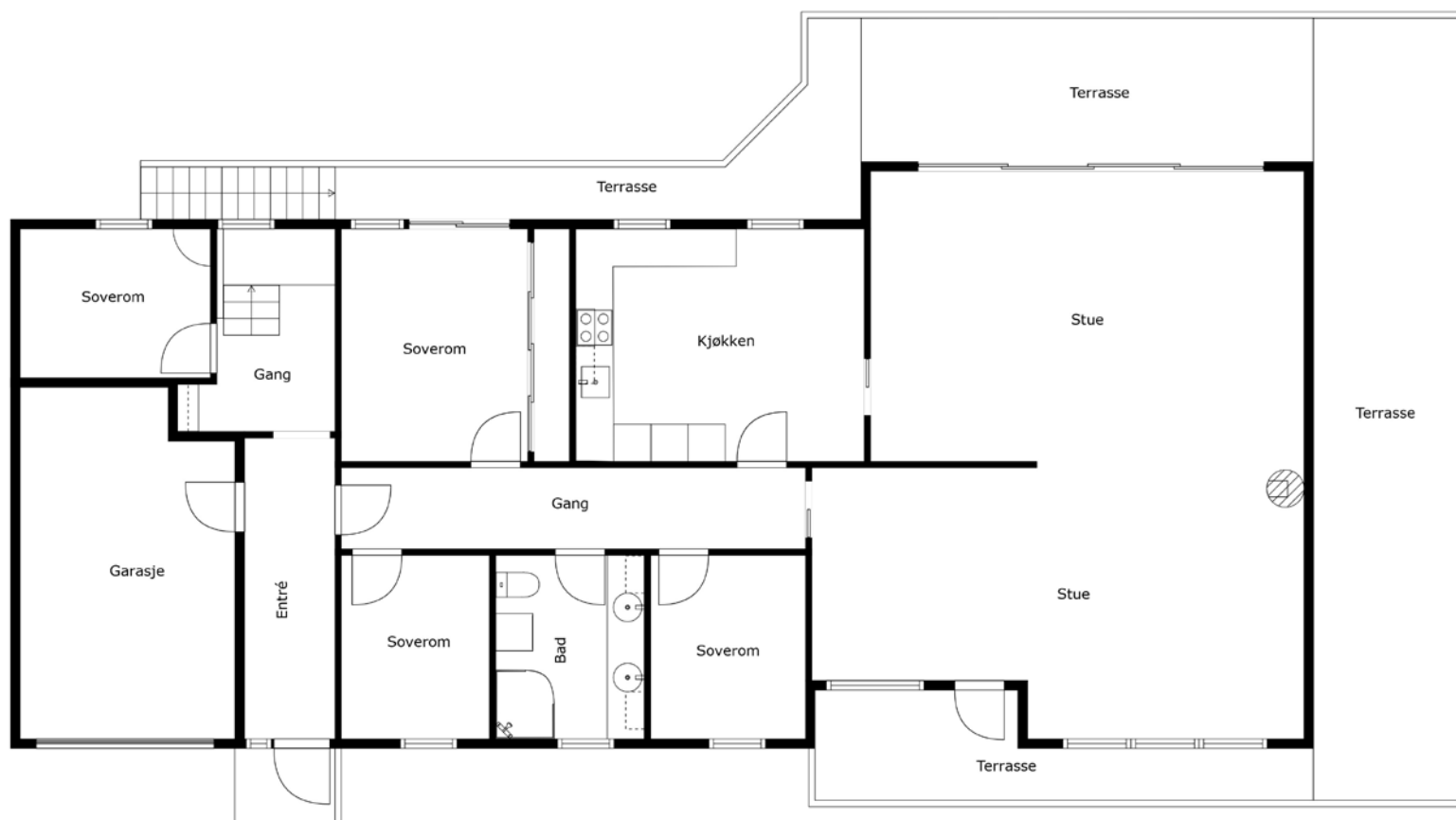


Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Gressvik





Boligen ligger høyt og fritt i terrenget med flott utsikt mot nærområdet og byen



Hovedetasje



Stue i hovedetasjen



Her er det god plass til både spisebord og sofaseksjon



Vedovn i stuen som både varmer og skaper en hyggelig atmosfære



Stuen har også varmepumpe som ble installert i 2024





Etasjen har en godt gjennomtenkt planløsning med luftig hovedrom



Den flotte utsikten kan nytes fra spisebordet







Stuen har utgang til en solrik terrasse



Her er det god plass til sittegrupper og grill



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt med stål oppvask-kum



Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt



Soverom 1 med utgang til terrassen



Soverom 2



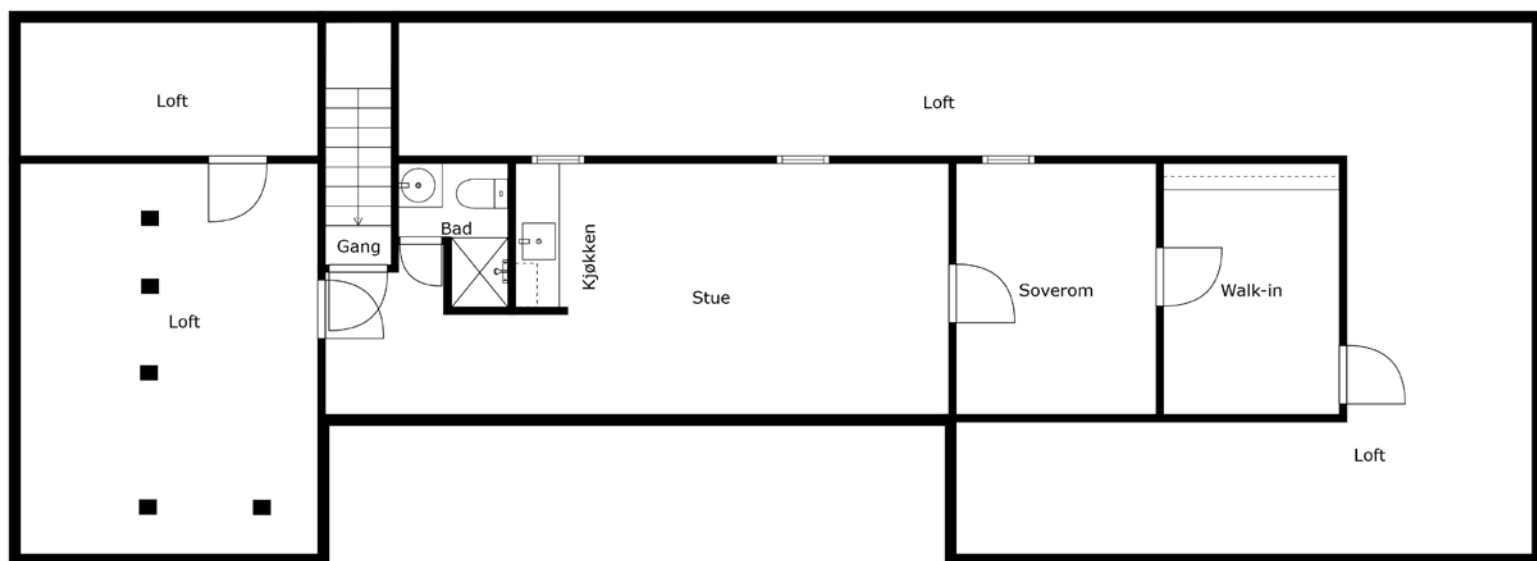
Soverom 3



Innredet garasje



Bad i hovedetasjen med opplegg til vaskemaskin



Loftsetasje. Loftet er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom men er ikke omsøkt og godkjent med rom for varig opphold. Se punktet «ferdigattest» i salgsoppgaven for mer informasjon.



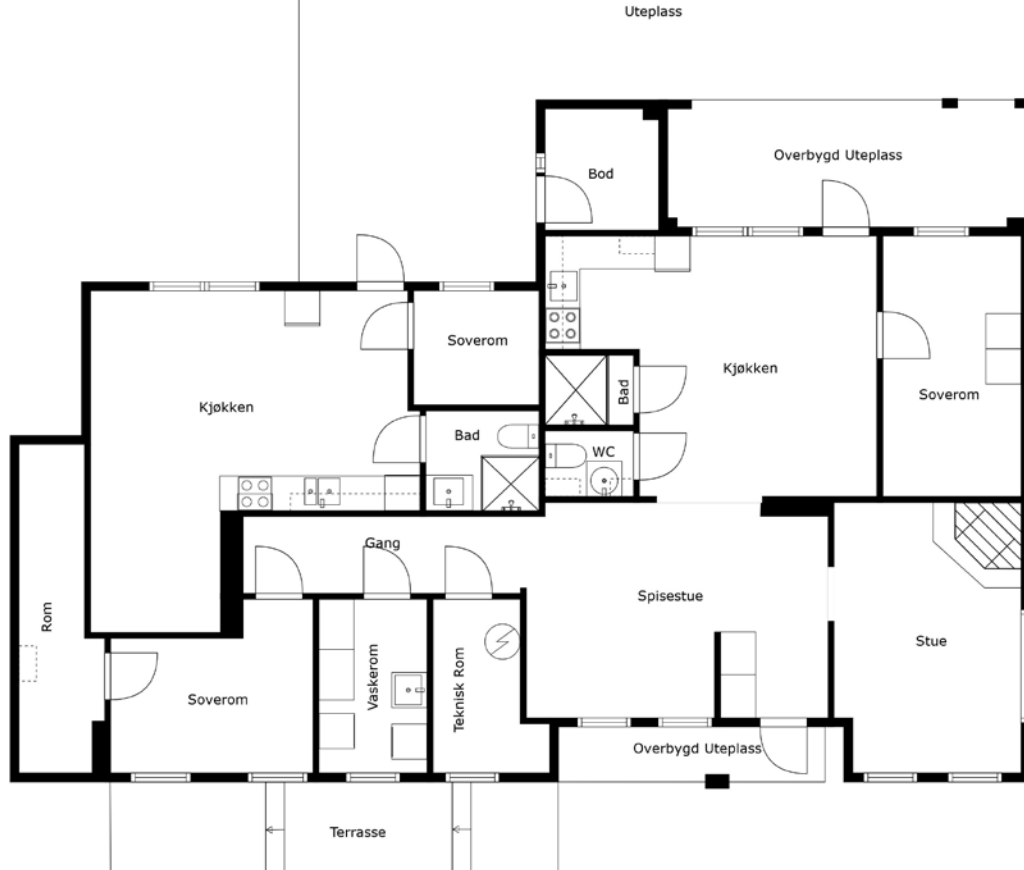
Innredet loft



Innredet loft



Innredet loft



Under/sokkeletasje.



Inngangsparti under/sokkeletasje



Entre og spisestue i underetasjen





Peisestue i underetasjen



Stue/spisestue og kjøkken i en velfungerende, delvis åpen løsning i underetasjen



Det er montert luft/luft varmepumper i hovedetasje og i leilighet i underetasje i 2024



Soverom i underetasjen



Soverom i underetasjen



aktiv.
Tar deg videre



Dusjrom i underetasjen



Wc-rom i underetasjen



Vaskerom i underetasjen



Eiendommen har flere, hyggelige uteplasser



Det er vannbåren gulvvarme i flere rom i underetasje samt bad i hovedetasje



Hybel i underetasjen



Stue/kjøkken i hybel i underetasjen



Stue/kjøkken i hybel i underetasjen



Bad i hybel i underetasjen



Lite soverom i hybel i underetasjen



Integrert enkelt garasje med innvendig adkomst



Denne boligen byr på mange muligheter og fleksible løsninger for en variert hverdag



Med sin innholdsrike planløsning og flotte beliggenhet, passer boligen den perfekt for storfamilien



For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i området, noe som gjør det praktisk for hverdagslogistikken



Området rundt Bokfinkveien byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter



Nærliggende turområder gir gode muligheter for friluftsliv, enten det er en rolig spasertur eller en mer utfordrende tur i skog og mark



Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med flere butikker i nærheten

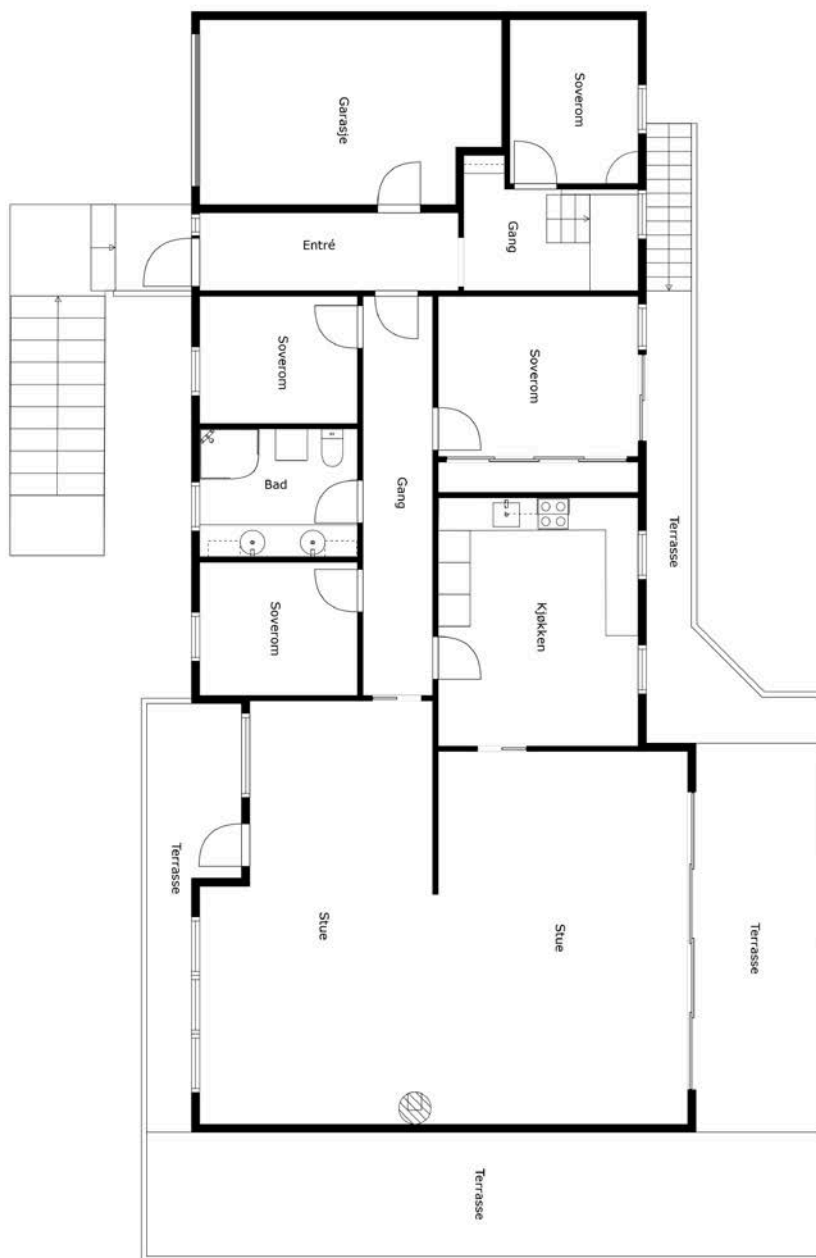


For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og tjenester, ligger Fredrikstad sentrum kun en kort kjøretur unna



FOTO
ctctctct

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Hålbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

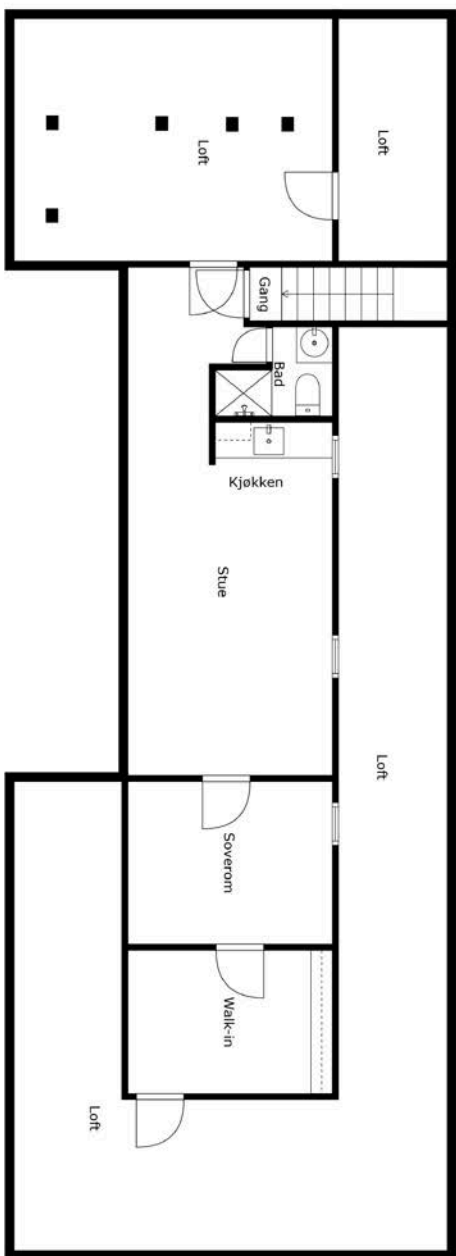


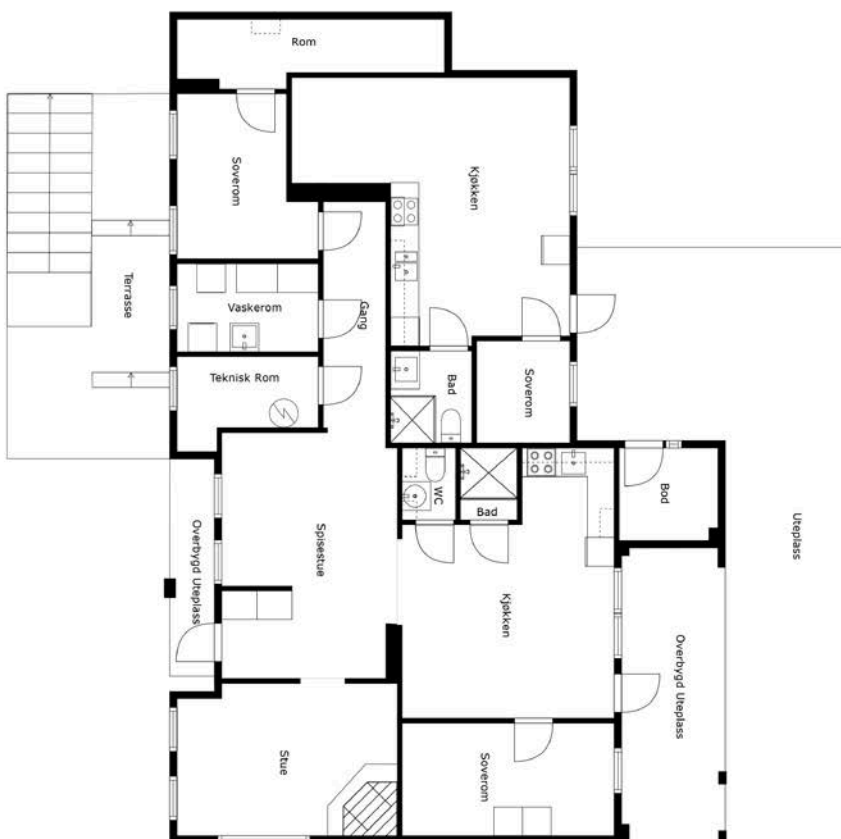
FOTO
eteters

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tegningen Lages Med Cubicisa-tekologi. Ikke Målar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 49, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 327 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 19389-1223

Referansenummer: GH2256

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligstaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1972 oppført i murkonstruksjon over 2 etasjer samt innredet loft. Valmtak i trekonstruksjon, undertak av rupanel, antar tekking med asfaltpapp og yttertekking med glassert teglstein. Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjon. Grunnmur i betong/lettklinkerkonstruksjon. I hovedsak eldre og oppussede overflater, utstyr og innredninger fra vedlikeholdssoppdatering og noe oppussing/modernisering etter byggeår. Hovedbad er fra byggeår, øvrige bad er oppusset etter byggeår, vaskerom i underetg fra byggeår, og kjøkken i hovedetg er byttet i 2020, øvrige kjøkken er oppgradert etter byggeår. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing ihht opprinnelig byggeår. Våtrom er eldre og modernisering/oppussing for å tåle dagens brukerkrav må påregnes. Enkelte eldre bygningsdeler (elde/slitasje) må påregnes å skiftes ut. I hovedsak er boligen normalt vedlikeholdt, men med stedvis elde/bruksslitasje og oppussingsbehov.

Det er i ettertid av befaringen søkt og fått godkjent bruksendring, for leilighet og hybel i sokkeletasjen, som tilleggsdel til hoved-del.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig på befaringen (risiko v/befaring-rimdannelse/glatt taktekking). Renner og nedløp i stål/kobber. Ukjent alder på renner, antar fra byggeår. Veggene har murkonstruksjon, antar lettklinkerblokker og teglfasader ute. Utforet og platet/panelt inne, samt pusset mur. Tak-konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak. Bygningen har malte/behandlede trevinduer med 2 enkle glass fra byggeår og enkelte vinduer 2-lags glass fra 2011, samt enkelte med 3-lags glass fra 2019. Noen blyglassvinduer fra byggeår. I loftsetasjen er det Velux takvinduer med 2 lags glass. Ukjent prod år (ikke synlig stempel i spacer). Bygningen har teak hovedytterdør, antar fra byggeår, og nyere malte hovedytterdører. Malt/behandlet balkongdør i tre med 2 lag glass fra byggeår, og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass fra 2014. Veranda/balkong med betongdekke, med oppforet tregulv, trematerialer i rekkverk. Betongtrapp og åpen tretrapp med rekkverk i malt trekonstruksjon, samt to enkle åpne tretrapper uten rekkverk i hagen. Forstøtningsmurer er av betongstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og betong/malt puss. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Mot loft er det trekonstruksjon. Det er utført radonmåling januar 2019, årsmiddelverdi 100Bq-m3. Det er ikke foretatt radonmålinger etter dette og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Boligen har elementpipe fra tidligere oljefyr, elementpipe i stue er fornyet med keramiske rør, vedovn og peis med innsats. Rom under terreng, gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i leilighet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ikke registrert noe krypkjeller utover lite bodrom på bakside av boligen. Ukjent om det finnes kryperom for øvrig under boligen. Ytterligere undersøkelse anbefales. Boligen har malt åpen tretrapp til loft. Montert håndløper på vegg, men det mangler rekkverk. Innvendig har boligen malte glatte og profilerte samt formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/dusjrom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for dusjnisse. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom motstående side for dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er påforet lettklinkervegg mellom rommene.

Dusjrom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og malt puss. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. (ikke etablert fall på badegulvet) Iflg opplysninger fra eier er det lagt to lag våtroms-membran på gulv og alle vegger. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten

Beskrivelse av eiendommen

er av heltre. Det er komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Loft- Kjøkkenet har hybelkjøkken-seksjon med stålplate og oppvaskkum og 2 kokeplater, samt innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hybel- Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr samt vaskemaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hovedetg.- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med stål oppvask-kum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Gulvmontert wc og liten vegghengt håndvask. Enkelt overskap/hyller og veggseil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern samt av plast.

Boligen har noe mekanisk og i hovedsak naturlig ventilasjon via veggventiler.

El kolbe for vannbåren gulvvarme, plassert i tekn rom undertetg. El varmematte på kjøkken i hovedetg, samt panelovner i enkelte rom. Det er montert luft/luft varmepumper i hovedetasje og i leilighet i underetasje, utført i 2024.

Nyere varmtvannstank på ca. 300 liter.

Vannbåren gulvvarme i flere rom i underetasje samt bad i hovedetasje. Konvektorovn i gang hovedetg.

El skap var under ombygging på befaringen, ferdigstilles med dokumentasjon før salg. El skap med 63A hovesikr og 20 kurser m automater i hovedetg.

El skap med 63A hovesikr og 20 kurser m automater i hovedetg.

El skap med 63A hovesikr og 5 kurser m automater i underetg-leilighet.

El skap med 3*32A hovesikr og 6 kurser m automater i underetg-hybel.

Ok el kontroll fra Infratek i 2014

Enkle røkvarslere, pulver/skum-apparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, antar fjell/sprengstein.

Eier har utbedret drenering på side mot vegen (adkomst) via egeninnsats i 2022. Noe/mindre symptomer på eldre saltutslag på vegger inne. Ellers er det fuktsikring fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betongkonstruksjon. Skrånende fjelltomt.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type, antar pvc og plast og er fra 1971/byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamera-inspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.

Det er oljetank i stål. Ukjent alder/tilstand på tanken. Plassert på fjell i lite rom under trapp til loft. Adkomst for inspeksjon via liten luke i gulvet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv.

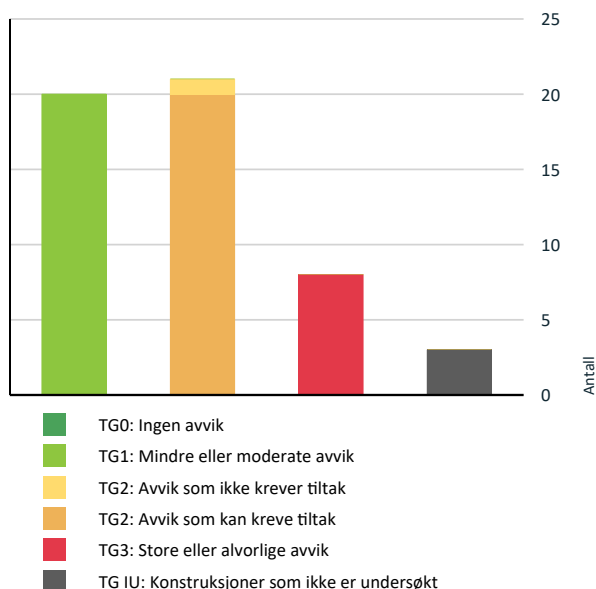
Anbefaler ytterligere kontroll/innhenting av tegninger.

Forelagte plantegninger avviker noe mtp rominndeling og rombruk ihht dagens bruk.

Boligen er registrert som enebolig. Loft er innredet og det er ikke søkt bruksendring. Etablert to separate boenheter i sokkeletasje. Det er i ettertid av befaringen søkt og fått godkjent bruksendring for arealene, som tilleggsdel til hoveddel.

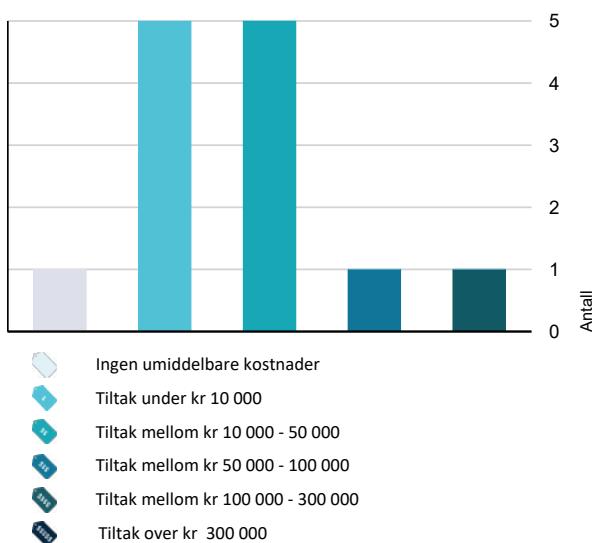
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Bokfinkveien 15 på Gressvik i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler 10.02.25 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetg > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller/underetg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller/underetg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller/underetg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller/underetg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
|--------------------------|-----------------------------|

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Antatt byggeår, rekvirent/eier,
tidligere takst.

Anvendelse
Bolitatt i bruk

Standard
Eiendommen innehar normal til god standard

Vedlikehold
I hovedsak normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep, vedlikeholds- og oppussingsbehov.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Skiftet/omlagt drenering mot veien. Ny vedovn og pipefornying i hovedetg.
2021	Modernisering	Pusset opp leilighet og hybel i underetg.
2024	Modernisering	Ny luft/luft varmepumpe i hovedetg og i leilighet i underetg.
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning i hovedetg. samt div oppussing.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. /(rimdannelse/glatt takteking.
Tak(takkonstruksjon, takteking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og tilstand på papptekking på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent alder på takteking og undertakspapp. Skal være omtekket med glassert teglstein på 1990 tallet iflg eier. Anbefaler ytterligere kontroll, evt dokumentasjon på alder/tidspunkt for omteking.
Taktekkingen har oppnådd minste forventet levetid. Mindre reparasjoner og tilsyn/vedlikeholdsarbeider kan påregnes.



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål/kobber. Ukjent alder på renner, antar fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stigetrinn for feier er montert OK, men ikke plattform. Sjekk info fra feier vedr anmerkninger/avvik.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør monteres snøfangere ved inngangsparti/adkomst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har murkonstruksjon, antar lettlinkerblokker og teglfasader ute. Utforet og platet/panelt inne, samt pusset mur.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte/behandlede trevinduer med 2 enkle glass fra byggeår og enkelte vinduer 2-lags glass fra 2011, samt enkelte med 3-lags glass fra 2019. Noen blyglassvinduer fra byggeår. I loftsetasjen er det Velux takvinduer med 2 lags glass. Ukjent prod år (ikke synlig stempel i spacer)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer har mindre skader etter innvendig kondensering (også takvinduer) Ikke alle vinduer er funksjonstestet, basert på alder må justering/utskifting påregnes

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Basert på alder må utskifting påregnes.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, antar fra byggeår, og nyere malte hovedytterdører. Malt/behandlet balkongdør i tre med 2 lag glass fra byggeår, og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører bør påregnes justert/byttet

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/balkong med betongdekke, med oppforet tregulv, trematerialer i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Rekkverk er stedvis skjevt (heller uover)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Retting av rekkverk. Vedlikehold av dekke samt evt tettefunksjon inn mot yttervegg bør kontrolleres/utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp og åpen tretrapp med rekkverk i malt trekonstruksjon, samt to enkle åpne tretrapper uten rekkverk i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store åpninger mellom trinn i tretrappene, enkle trapper i terreng har ikke montert rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene fungerer med avviket. Kan evt rettes ved utskifting/vedlikehold av trappene(eldre enkle trapper)



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og betong/malt puss. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis eldre overflater med oppussingsbehov. Skade på parkettgulv i stuen, dette er utbedret etter min befaring. (ikke sjekket av meg)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt oppussingsbehov for eldre overflater, i hovedsak i 1 etg. Oppussing bør påregnes. (Skade på parkettgulv, dette er utbedret etter min befaring, ikke sjekket av meg).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Mot loft er det trekonstruksjon.

TG 2 Radon

Det er utført måling januar 2019, årsmiddelverdi 100Bq-m3. Det er ikke foretatt radonmålinger etter dette og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmåling utført 2019. Evt kan måling utføres på nytt for å se om verdier er stabile.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra tidligere oljefyr, elementpipe i stue er fornyet med keramiske rør. Vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Sotluke på loftet, for pipe som ikke er i bruk. (tidligere oljefyr) Mangler plate på gulv.

Det er åpent rør inn i pipe i sokkeletasjen, for pipe som ikke er i bruk. (tidligere oljefyr)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rør/hull i pipe på tekn rom i underetg må tettes/utbedres. Sjekk feierrapport. Tilsyn og feiing utført 25.04.2022. Ikke registrert pålegg/mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i leilighet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vurdering av avvik:

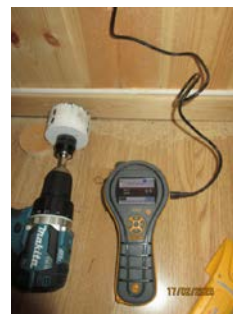
- Det er avvik:

Det er registrert noe saltutslag på yttervegg i vaskerom. Antar at dette stammer fra før drenering ble byttet. (Se punkt for drenering)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen er byttet/utbedret. (se drenering) Overflate med saltutslag på murvegg er malt/utbedret etter befarig.



! TG 1 Kryp Kjeller



Tilstandsrapport

Ikke registrert noe krypkjeller utover lite bodrom på bakside av boligen, samt lite bodrom under uteplass for leilighet. Ukjent om det finnes kryperom forøvrig under boligen. Ytterligere undersøkelse anbefales.



TO 2 Innvendige trapper

Boligen har malt åpen tretrapp til loft. Montert håndløper på vegg, men det mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk mangler.

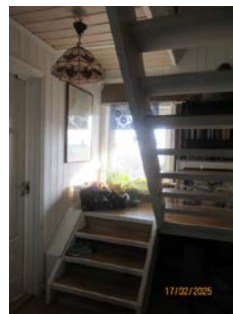
I høyde med repos er det eldre vindu med 2 enkle glass. Ingen fallsikring inn mot vinduet. Risiko for skade ved fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres rekkverk og sikring i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte samt formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedører/pocketdører går tregt, sprekk i ettdørblad (døren er fastkilt)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt bytting av dør/dører ved oppussing.

VÅTROM

LOFT > BAD/DUSJROM

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

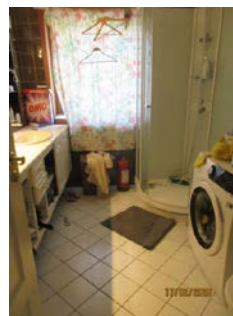
Tilstandsrapport



LOFT > BAD/DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang motstående side for dusjnisse. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom motstående side for dusjkabinett. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er påforet lettlinkervegg mellom rommene.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet fungerer, er i daglig bruk. Elde og slitasje. Må påregnes totalrenovert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETG > DUSJROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav. Våtrommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETG > DUSJROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens tekniske- og brukerkrav. Våtrommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETG > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppusset av fagpersonell samt av ufaglært/egeninnsats. (se egenerklæring)

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malt puss. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppussing er utført av fagpersonell, men det finnes ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke dokumentert utførelse/produkter. Risiko for svikt/feil utførelse.



KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. (ikke etablert fall på badegulvet) Iflg opplysninger fra eier er det lagt to lag våtroms-membran på gulv og alle vegger.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Oppussing er utført av fagpersonell, men det finnes ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter. Risiko for svikt/feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Oppussing er utført av fagpersonell, men det finnes ikke dokumentasjon for utførelse eller produkter. Risiko for svikt/feil utførelse. Evt kan det monteres vannstoppeventil som et sikkerhetstiltak.

KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ikke dokumentert utførelse/produkter. Badet er oppusset av fagpersonell samt av ufaglært/egeninnsats. (se egenerklæring) Eldre soil sluk, risiko for svikt/feil utførelse.



KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



KJELLER/UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hybelkjøkken-seksjon med stålplate og oppvaskkum og 2 kokeplater, samt innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med stål oppvask-kum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

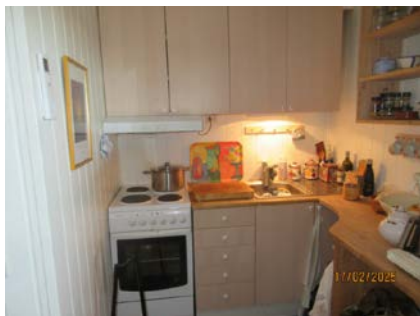
TG 1 Avtrekk

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr.



UNDERETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



KJELLER/UNDERETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr samt vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



KJELLER/UNDERETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



SPELALROM

UNDERETG > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Gulvmontert wc og liten vegghengt håndvask. Enkelt overskap/hyller og veggspil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Ventilasjon

Boligen har noe mekanisk og i hovedsak naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er i hovedsak montert veggventiler og noe mekanisk avtrekk, men mangler tilluft flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmesentral

El kolbe for vannbåren gulvvarme, plassert i tekn rom undertetg. El varmematte på kjøkken i hoveddetg, samt panelovner i enkelte rom. Det er montert luft/luft varmpumper i hovedetasje og i leilighet i underetasje, utført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere kontroll om det foreligger service dokumentasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannstank på ca. 300 liter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre røropplegg med begrenset forventet gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røropplegg fungerer, men har begrenset gjenværende forventet levetid.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern samt av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp i støpejern har nådd mer enn 50% av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i flere rom i underetasje samt bad i hovedetasje. Konvektorovn i gang hovedetg.

Vurdering av avvik:

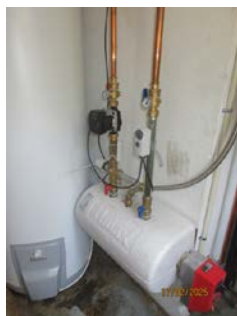
- Det er avvik:

Ukjent tilstand/ingen dokumentasjon/kontroll-rapport for røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler service/ettersyn av fagpersonell.



Elektrisk anlegg

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

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

El skap var under ombygging på befaringen, ferdigstilles med dokumentasjon før salg.

El skap med 63A hovesikr og 20 kurser m automater i hovedetg.

El skap med 63A hovesikr og 5 kurser m automater i underetg-leilighet.

El skap med 3*32A hovesikr og 6 kurser m automater i underetg-hybel.

Ok el kontroll fra Infratek i 2014

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El opplegg fra byggeår og diverse utskiftninger/oppgraderinger. Under oppgradering på befaringen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger kontrolldokumenter fra div el arbeider utført i 2020. Foreløpig Samsvarserklæring foreligger, men er ikke signert. Alle arbeider er ikke utført enda.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel el kontroll anbefales.

Foreløpig Samsvarserklæring foreligger, men er ikke datert/signert. Alle arbeider er ikke utført enda.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enkle røykvarslere, pulver/skum-apparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes. (sjekk evt dokumenter fra branntilsyn)
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes. (sjekk evt dokumenter fra branntilsyn)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, antar fjell/sprengstein.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Eier har utbedret drenering på side mot vegen (adkomst) via egeninnsats i 2022. Noe/mindre symptomer på eldre saltutslag på vegger inne. Ellers er det fuktsikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjenstående fuktsikring fra byggeår har overskredet eller kort gjenværende forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betongkonstruksjon.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Skrånende fjellomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type, antar pvc og plast og er fra 1971/byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål. Ukjent alder/tilstand på tanken. Plassert på fjell i lite rom under trapp til loft. Adkomst for inspeksjon via liten luke i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Tanken er ikke i bruk. Kontroll/sanering anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

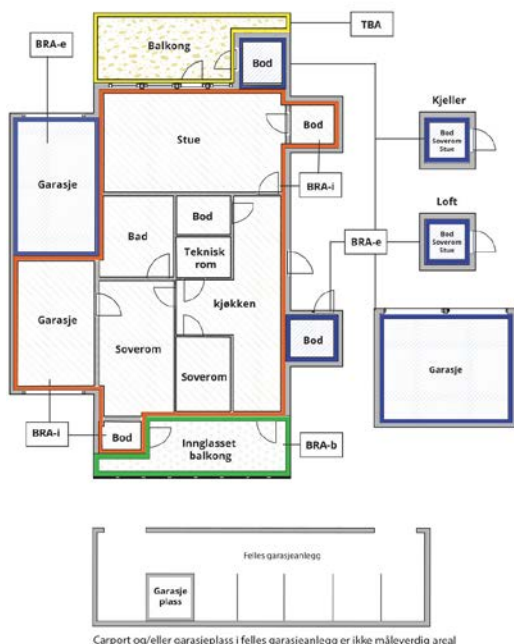
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	43			43		5	48
Etasje	164			164	62		164
Underetg	89			89			89
Kjeller/underetg	31	5		36			36
SUM	327	5			62	5	337
SUM BRA	332						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken, Bad/dusjrom, Soverom, Omklingsrom/bod, Kott/loft		
Etasje	Gang, Garasje, Trapperom, Soverom, Gang 2, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue		
Underetg	Spisestue/entre, TV-stue, Kjøkken, Toalettrom, Dusjrom, Soverom 1, Gang, Teknisk rom, Vaskerom, Soverom 2, Bod		
Kjeller/underetg	Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom	Sportsbod	

Kommentar

AHL i loftsetasje er kun beregnet for innredde rom, ikke kott/loft.

Arealer er stedvis målt rom for rom, mindre avvik kan derfor forekomme (areal av vegger etc.)

Terrasser i hovedetg. er målt som Åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. Anbefaler ytterligere kontroll/innhenting av tegninger.

Forelagte plantegninger avviker noe mtp rominndeling og rombruk ihht dagens bruk.

Boligen er registrert som enebolig. Loft er innredet og det er ikke søkt bruksendring. Etablert to separate boenheter i sokkeletasje. Det er i ettertid av befaringen søkt og fått godkjent bruksendring for arealene, som tilleggsdel til hoved-del.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er svikt ihht branncelleinndeling mellom garasje og boligdel i hovedetg. Ukjent utførelse i etasjeskiller. Eldre bygning hvor det var andre krav til brannsmitte i forhold til dagens krav. Avvik ihht TEK 17 kan påregnes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div el-arbeider samt oppussing/tømrerarbeider

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjent rømningsvei fra loft foruten internt trapp ned i hoveddetsje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	295	32

Kommentar

Enebolig
I hovedetasjen er det integrert garasje på 19m2 (S-rom)
I loftsetasjen er det omkleddnings/garderobe-rom innenfor soverommet, rommet er beregnet som P-rom. Kottrom har ikke målbart areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Terje Frost	Takstingeniør
17.2.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	Ellen Laura Jensen Østhaug	Kunde
	Sigurd Haugen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	49	95		0	909.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bokfinkveien 15

Hjemmelshaver

Østhaug Ellen Laura Jensen, Haugen Sigurd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Gressvik. Området består i hovedsak av frittliggende lav boligbebyggelse i tre- og murkonstruksjon. Barnevennlig område med kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Gangavstand til Gressvik handels-sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder i Gressvik/Onsøymarka i nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

Om tomten

Skrånende tomt med flere nivåer. Opparbeidet med utearealer samt gårdsplasser med biloppstilling. Uteplass med treplattung, godt skjermet med beplantning/hekk. Skrånende til bratt terreng i bakkant.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 570 600	2024	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 500 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				12 500
Kommentar Iflg info fra eier. Årlig premie er kun estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.03.2025	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	17.02.2025	Rekvirent/eier foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megler	20.03.2025	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Tilstandsrapport fra 19/10-2020	Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2025	Foreløpig Samsvarserklæring for EI-anlegg.	Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	25.03.2025	
3	25.03.2025	
4	24.03.2025	Revidert 14/04-25 ihht søknad om godkjent bruksendring

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GH2256>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Laura Jensen Østhaug	Sigurd Haugen
Gateadresse	
Bokfinkveien 15	
Poststed	Postnr
GRESSVIK	1621
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TRYG
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111250020

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad utleieleilighet

Arbeid utført av

Plankehaug1

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bade ble revet og bygget nytt

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye sikringer i sikringsskap, nye kontakter og opplegg for strøm kjøkken, opplegg for varmepumper, el-kolbe

Arbeid utført av

Tana Installasjon, Al-elektriske

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

Sentralfyr fjernet og fått el-kolbe og varmepumper

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plumbert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En 2-roms og en 3-romsleilighet i underetasjen. Leilighetene er via bygg-ingeniør søkt om godkjenning i kommunen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trapp fra andre etasje til første etasje er fjernet for å få spisestue til 3-roms leilighet. Er søkt kommunen av ingeniør for godkjenning.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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: 1111250020

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1111250020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Laura Jensen Østihaug	bdad7c8825e00b08c08ac4 5ecbc55d0607886d99	22.03.2025 12:08:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Haugen	788eb52a876b2201b43390 dd08c7a83e0ef6e726	22.03.2025 11:31:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250020

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 49/95/0/0

Eierrepresentant: Haugen Sigurd

Regningsmottaker: Haugen Sigurd

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	49	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	95	Oppgitt areal	917,5 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	909,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bokfinkveien 15 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Kirkeby	Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets		Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193964583	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		300

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAUGEN SIGURD	Bokfinkveien 15	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
ØSTHAUG ELLEN L.JENSEN	Bokfinkveien 15	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60 ESkatt Bolig	4 570 600,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 14 625,00
350 AKONTO AVLØP	478,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 19 228,00
250 AKONTO VANN	478,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 10 038,00
						kr 51 957,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
45559325	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2024	2024	488	4789



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 49 / 95 / 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 brensel tanker 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

Grunnkart med ortofoto



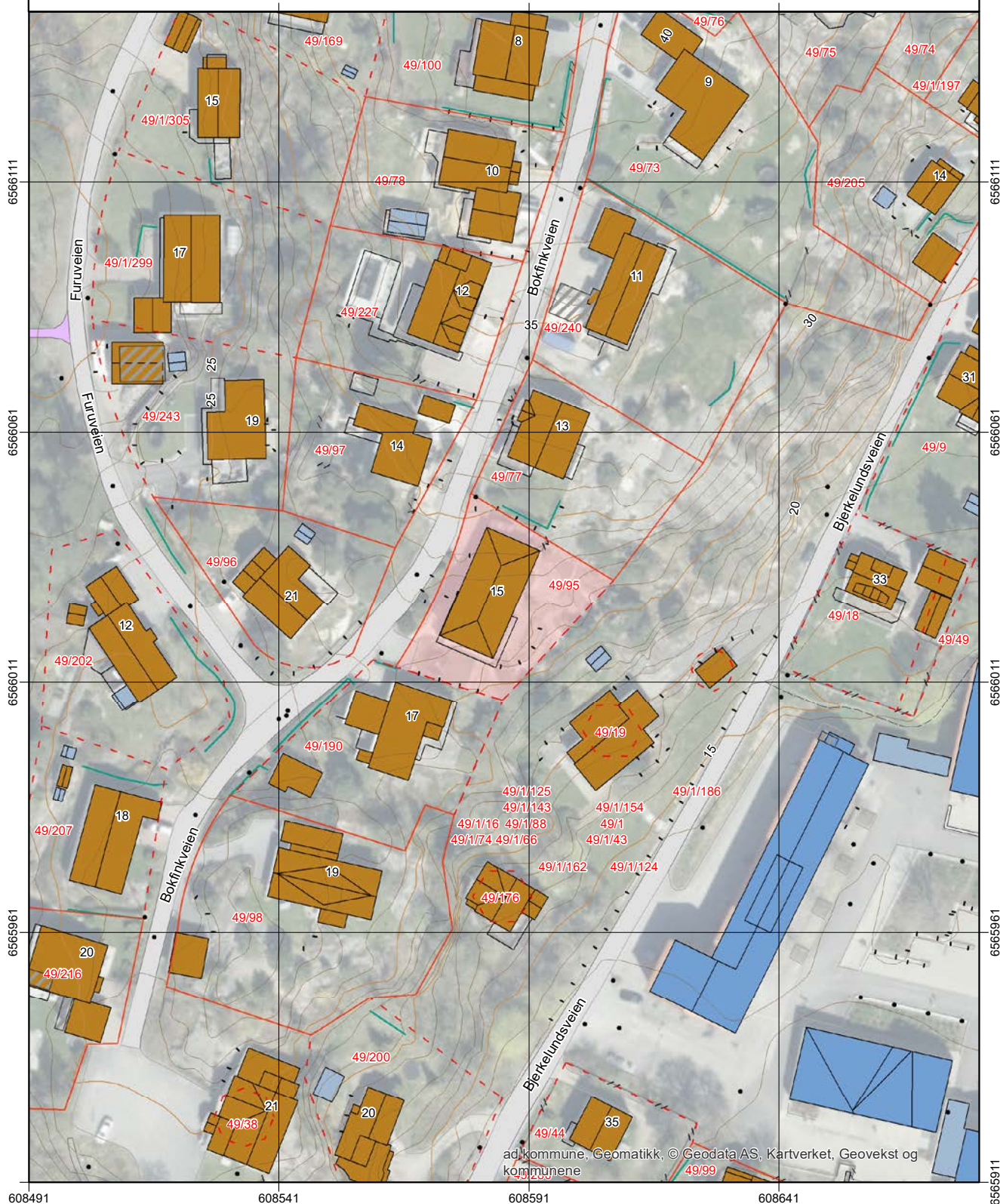
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/95/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-17



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



Grunnkart

Adresse: Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/95/0/0

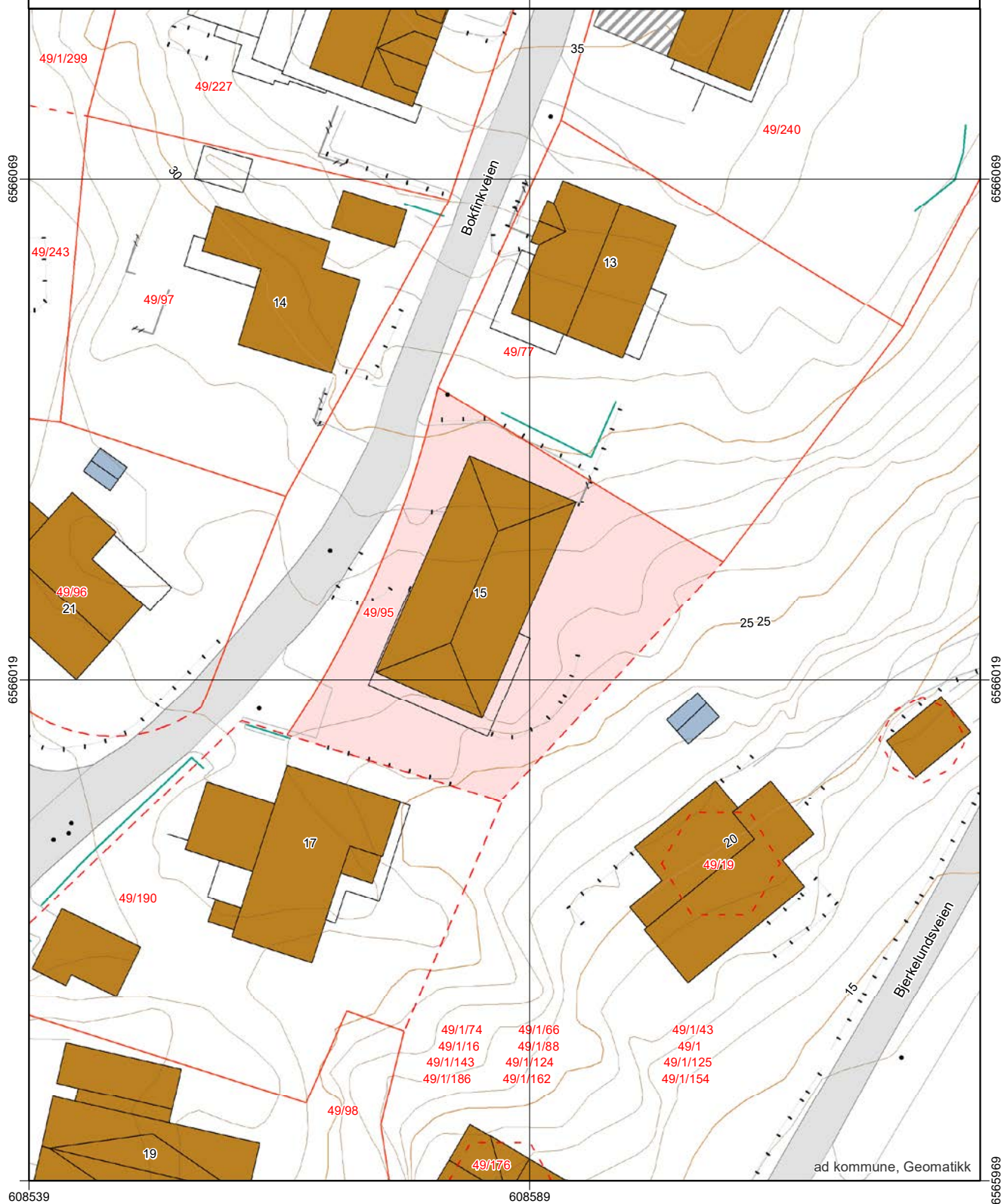


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-17



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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

Adresse: Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/95/0/0

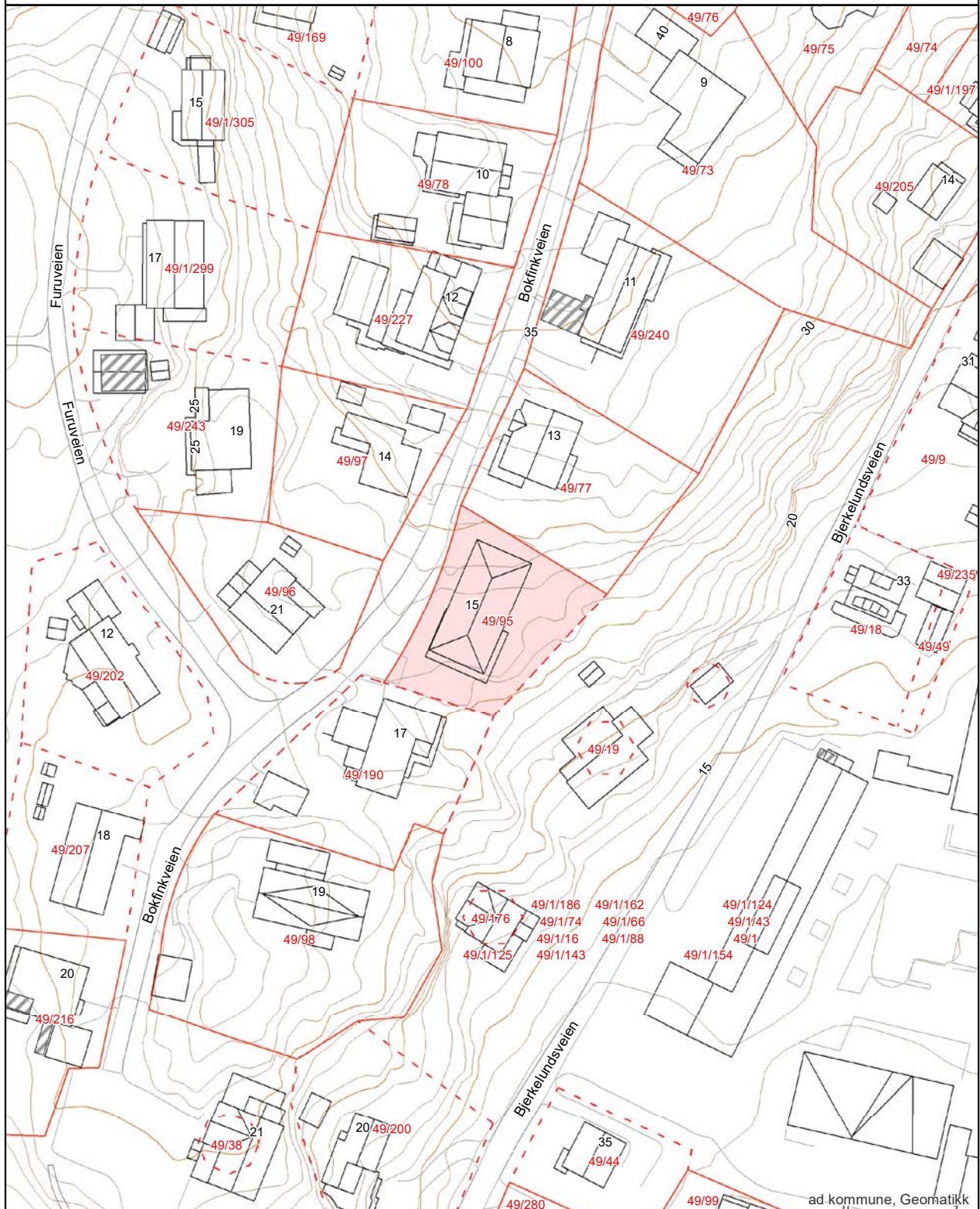


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-17



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/95/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-17



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.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566007.17673	608586.018251	Ikke spesifisert	22.17	Ukjent		Terrengmålt	51	0
2	6566013.76741	608564.861045	Ikke spesifisert	0.16	Ukjent		Terrengmålt	51	0
3	6566013.81366	608564.706341	Ikke spesifisert	38.07	Umerket		Totalstasjon	14	103.202
4	6566048.51949	608579.758474	Ikke spesifisert	33.38	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6566031.11879	608608.233555	Ikke spesifisert	32.67	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-49/95/0

Bruksnavn		Beregnet areal	909.5
Etablert dato	01.12.1982	Historisk oppgitt areal	917.5
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ 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
SIGURD HAUGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ELLEN LAURA JENSEN ØSTIHAUG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.02.2019	04.02.2019		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	01.12.1982			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	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
☒	☐	☐	☐	☐	17.09.1996	909.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193964583	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193964583: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	300.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	300.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0101	300.0	0	0
-----------	-------	-------	---	---

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	145.0	0.0	145.0	0.0
L01	0	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	92.0	0.0	92.0	0.0
K01	0	18.0	0.0	18.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bokfinkveien	15		1621 GRESSVIK



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	49	Bnr.:	95	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Bokfinkveien 15					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 25.04.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 25.04.2022		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Haugen Sigurd

Bokfinkveien 15

1621 Gressvik

Adresse: Bokfinkveien 15 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193964583
Eiendom: 49 / 95 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 3
Tilsyn: Utført 25.04.2022
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 19.02.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 1443

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 21. februar 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 49 **Bruksnr.:** 95 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Sigurd Haugen

Bokfinkveien 15
1621 GRESSVIK

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/80380	3	CAASEN	49/95	11.04.2025

Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fasadeendring - Bokfinkveien 15 - Eiendom 49/95

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
485/25

Tillatelse

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fasadeendring

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 07.03.2025. Oppdatert informasjon er mottatt den 02.04.2025.

Søknaden gjelder

- Bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel
- Mindre justeringer på fasade øst og vest.

Bygningsnummer 193964583. Enebolig med hybel i underetasje.

Planstatus

Eiendommen er uregulert og avsatt til bebyggelses- og anleggsområde med Hensynssone kulturmiljø 570 i kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 15.06.2023 planid 913.

Eiendommens areal

912,2 m2

Vurdering

Nabovarsling

Det er ikke sendt nabovarsel. Kommunen krever ikke nabovarsling, da naboer ikke blir berørt, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 08

Bruksendring

Krav til romhøyde er gitt i TEK17 § 12-7. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011, skal romhøyden, ifølge veiledningen til TEK17, være minimum 2,0 m. Det forutsettes derfor at romhøyde ikke er lavere enn 2,0 m etter at tiltak er gjennomført.

Innsendte plantegninger viser at underetasje skal inneholde romfunksjoner som stue/kjøkken, bad og soverom, og at det er innvendig forbindelse mellom enheten. Av den grunn vil ikke underetasjen fungerer selvstendig og uavhengig av bygningen for øvrig. Dette innebærer at bruksendret areal regnes som del av eneboligen og ikke som en egen separat boenhet.

Fasadeendring

Kommunen har vurdert at mindre endringer av størrelse og på vinduer på fasade i dette tilfellet er unntatt fra søknadsplikt i medhold av plan- og bygningsloven § 20-5 bokstav f. og i dette tilfellet ikke krever nabovarsling.

Vedrørende bruksendring av underetasje forutsettes det at vinduer gir tilfredsstillende lysforhold og er tilrettelagt for sikker rømning i henhold til TEK 17 §11-13 3. ledd.

Bygningsmyndigheten har gjennomgått søknaden, som tilfredsstiller kravene etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Vedtak

Din søknad om bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

- 2 D1 Situasjonsplan (forenklet)
- 3 E3 Fasade Ø og V (NY, v2).pdf
- 5 E1 Plan 1 (NY, v2).pdf
- 6 E4 Snitt

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	13500,00	1	13500,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet	1800,00	1	1800,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

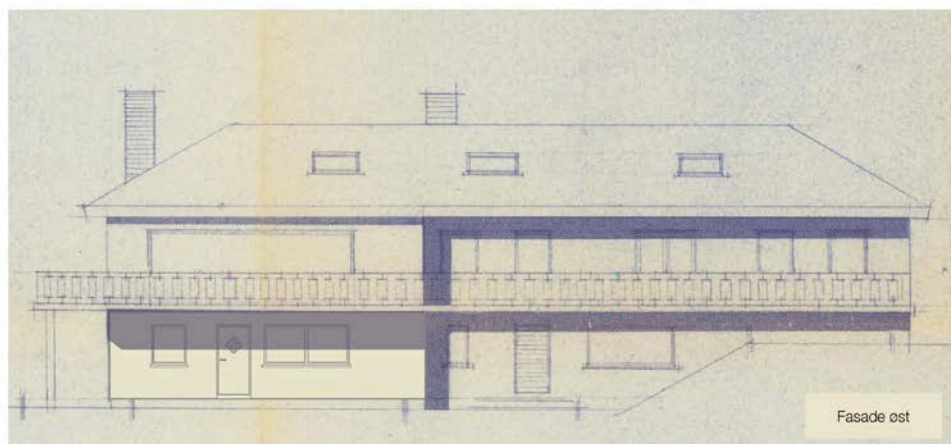
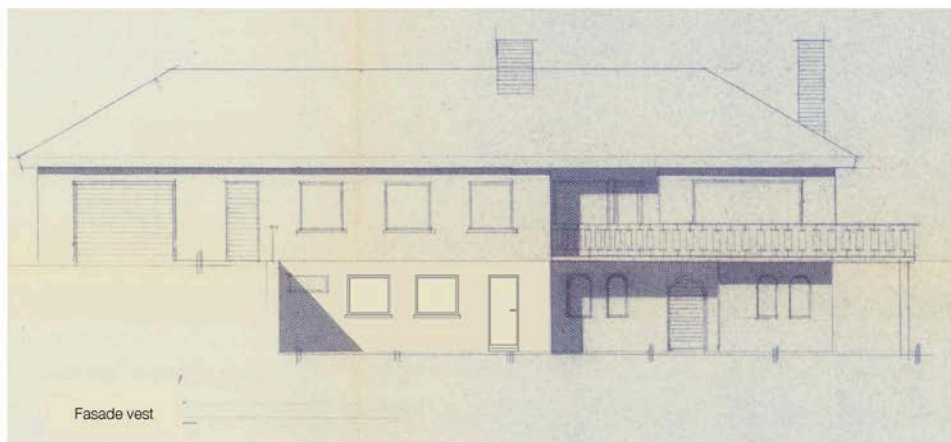
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Cato Andre Olsen
saksbehandler byggesak



Tittel: Bruksendring	Teikningnr. og -ansvarlig: E1, S.H.	Info: Plan 1 (anvisning)	Date: 02.04.2025
Prosjektadresse: Bokfinkveien 15, Fredrikstad	Omz./børz.: 49 / 95	Tittelshaver: Sigurd Haugen	Målestokk: 1:100

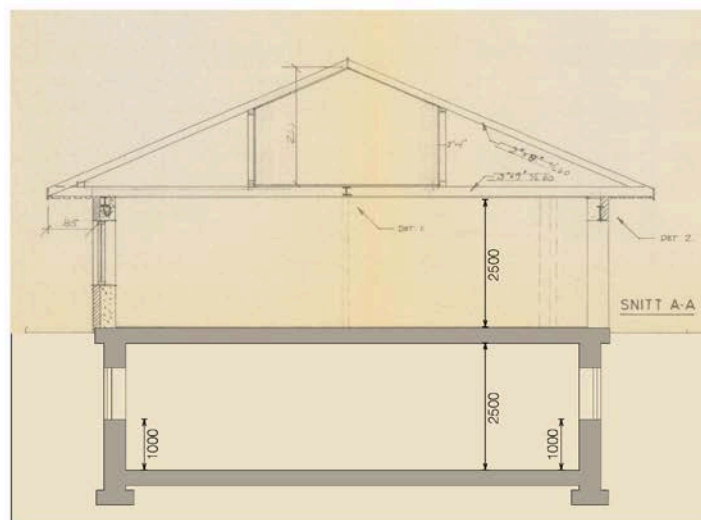


Tiltak:
Fasadeendring
Prosjektadresse:
Boklinkveien 15, Fredrikstad

Info:
Fasade øst og vest
Gnr./bnr.:
49 / 95

Tegn.nr / ans
E3 / ME
Tiltakshaver:
Sigurd Haugen

Date:
02.04.2025
Målestokk
1:100



Tiltak:
Fasadeendring
Prosjektadresse:
Bokfinkveien 15, Fredrikstad

Info:
Snitt
Gnr./bnr.:
49 / 95

Tegn.nr / ans
E4 / ME
Tiltakshaver:
Sigurd Haugen

Dato:
07.03.2025
Målestokk
1:100

Fr. Elsa Kjelberg,
Bokfinkveien 15,
1620 GRESSVIK.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Midlertidig brukstillatelse

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

9. sept. 1975.

Arbeidssted	Gnr. 49, bnr. 1, tomt nr. 296.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig i mur med hybel i underetasje.
Byggherre	Elsa Kjelberg.
Byggemelder	-----"-----
Ansvarshavende	Jens Grønli.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

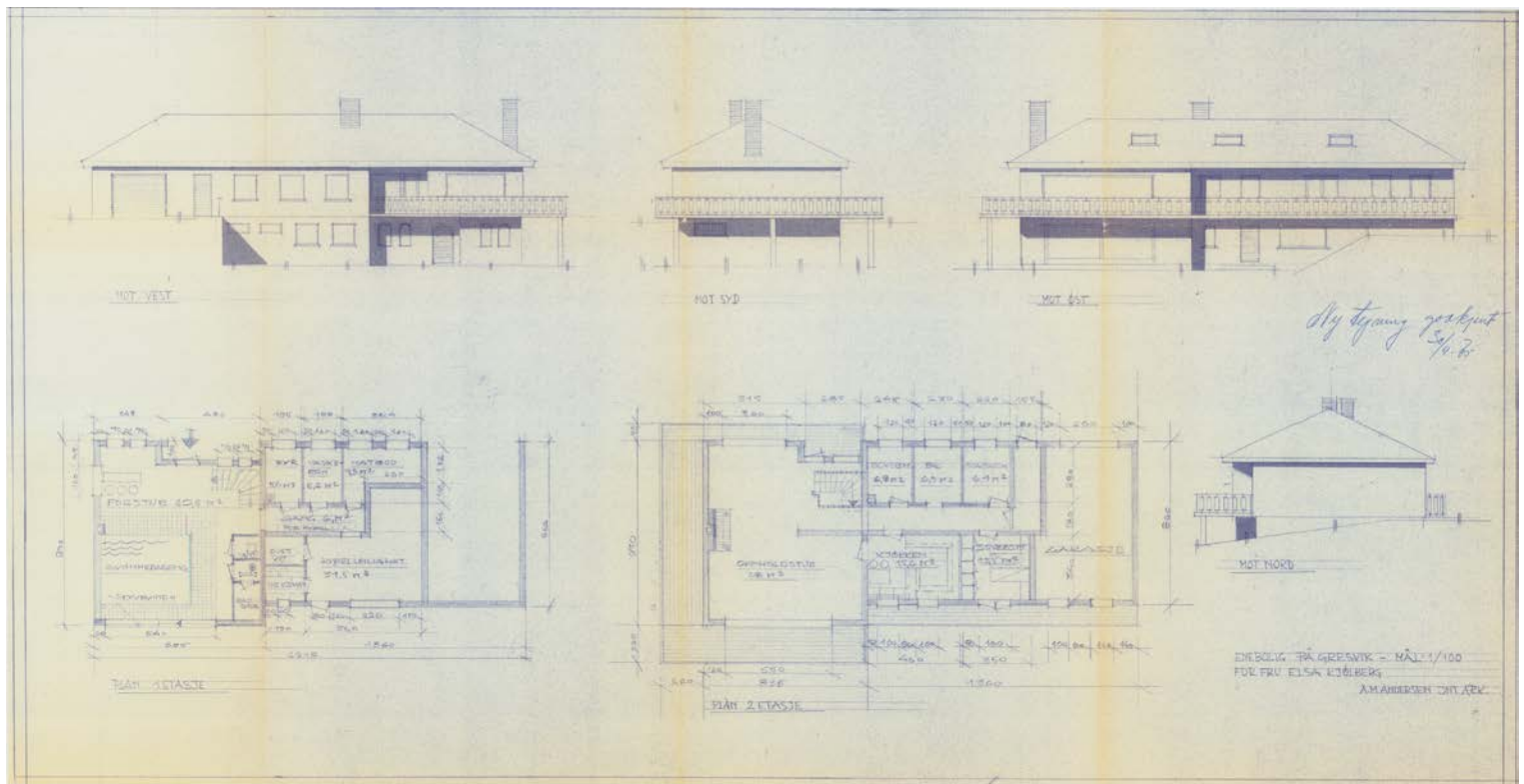
Merknader :

1. Balkongutspørringet må understøttes.
Det må også monteres rekkverk på denne i en høyde av min. 90 cm.
2. Hovedtrappen er ikke oppført.
3. Noe planering med fall fra mur gjenstår.

Onsøy bygningsråd den 30. september 1975.

Jakob Henriksen
bygn.sjef.

Oddvar Nilsen
bygn.kontrollør.







WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 49	Bnr: 95	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Bokfinkveien 15 ▼		
Areal:	909.5	m ² *	
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 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.02.2025

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-49/95, Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt omr de	10.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.87 km
Aktsomhetsomr der for sn skred	10.12.2024	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsomr der for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.9 km
Flomfaresoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	0.65 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.02.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	10.02.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	10.02.2025	Ikke funnet	101.4 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.51 km
St ysoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.17 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.02.2025

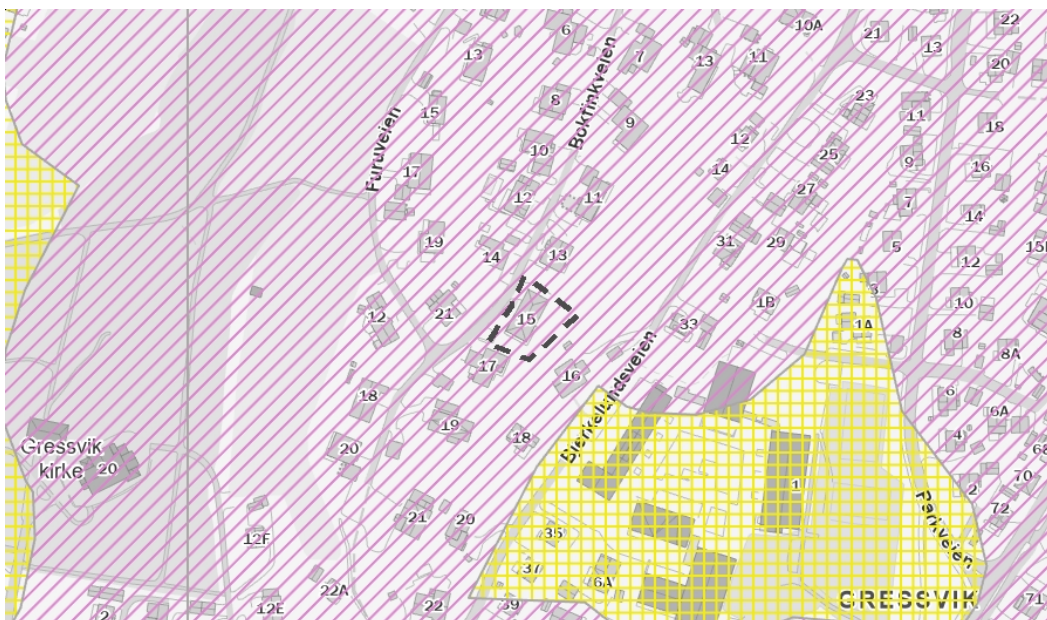
Aktsomhetsgrad for radon p
eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav
aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy
aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker
aktsomhet

Middels til lav
aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy
aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht 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
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Hevn
	P	Parkering
	ES	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREA FORMULA

[illegible]HFNSYNCSOMFE

 Planimetri for regularinsolateral under arbeid

[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåthavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Bevertning		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Bensinstasjon		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Område for gartneri		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Område for parsellhager		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Annet landbruksområde		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Kjøreveg		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Gate med fortau		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Annen veggrunn		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Gang-/sykkelvei		Park(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Sykkelvei		Parkbøtte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Gangvei		Campingplass		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Friluftsområde(på land)		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Fortau(*)		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Gateun		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Torg		Golfbane		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Forts..		Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
	Fornøyesområde				Privat småbåtanlegg(land)		Annet kombinert formål
	Rykkfellegeområde				Privat småbåtanlegg(sjø)		Unyansert formål(kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Drikkevannsmagasin		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Vann- og avlepningsanlegg		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Blokkbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Garasjer i boligområder				øvingssområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Område for forretning				Område og anlegg for drift av radionavigasjonsjelpemidler utenfor flyplass		
	Område for kontor						
	Forts..						

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/95/0/0

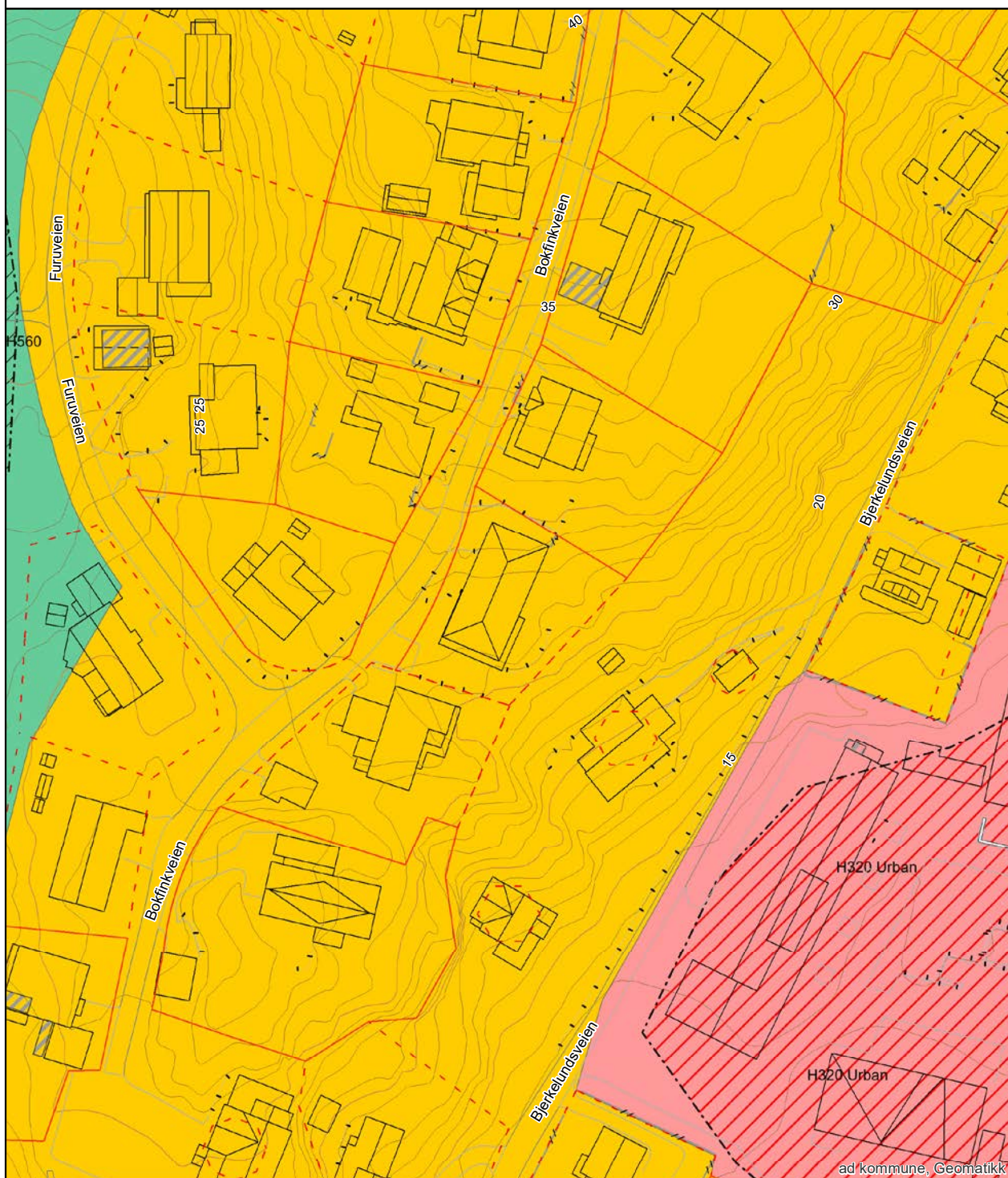
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-17



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bokfinkveien 15, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/95/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-17

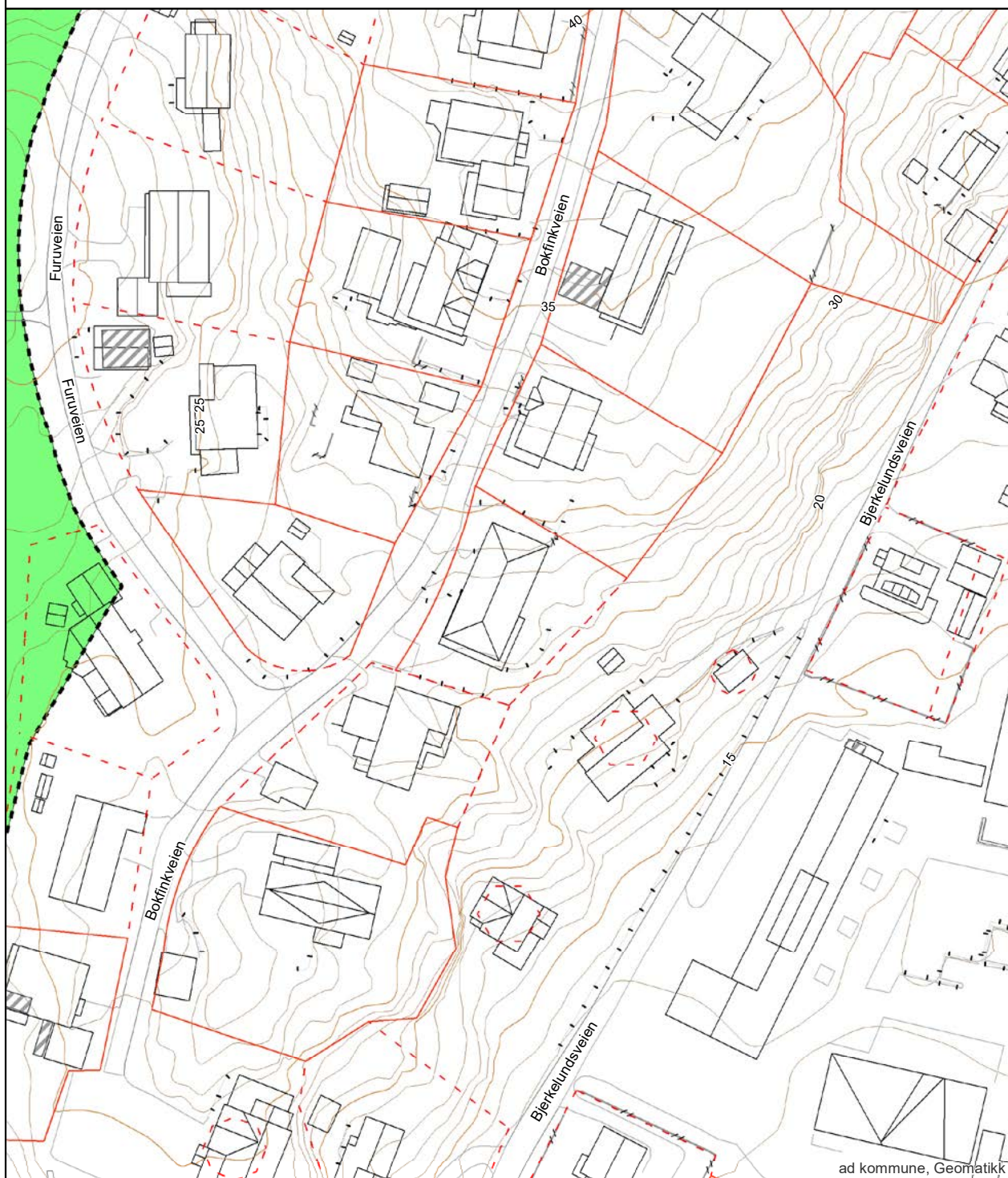


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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



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

KJØPEKONTRAKT

DACBOKFØRT

17 JAN 83 00498

FREDRIKSTAD
BYRETT

Mellom Onsøy kommune og Elsa Kjelberg, f.nr. 101224 er det
herved inngått følgende kjøpeavtale:

1. Onsøy kommune selger til Elsa Kjelberg
sin faste eiendom gnr. ... 49 bnr. 95 i Onsøy kommune.
2. I kjøpesum skal kjøperen betale kr. 8,00 pr. kvm.
Eiendommen er på ... 917,5 kvm., kjøpesum blir da kr. ... 7.340,-
3. Kjøpesummen betales etter kjøpers valg således:
a) Kontant straks ~~eller~~
~~b) Kontant betaling over 5 år med forfall hver år den første gang~~
~~Kjøper betaler i tillegg 10% renter p.a. av gjelden til enhver tid. Rentene forfaller slik som~~
~~bestemt for avdrag og påløper fra inngåelsen av kontrakten.~~
4. ~~Til sikkerhet for riktig betaling av kjøpesummen, renter og eventuelle innfordringsomkostninger~~
~~tar selger i skjøtet forbehold om pant i eiendommen mot prioritet etter eldre heftelser.~~
5. Er eiendommen fra før av bortfestet skal festeavtalen kvitteres til avlysning, idet eventuelle tinglyste rettighetshavere i festerett med bebyggelse, skal har pant i salgsgjenstanden (i prioritetsorden som tidligere). Panteforbeholdet i pkt. 4 prioriteres etter disse. Tomten har nr. 296 av gnr. 49 bnr. 1
6. Er ervervet konsesjonspliktig, er kjøpet betinget av at konsesjon meddeles.
7. Overtagelse skjer ved tinglysing mot skjøte fritt for pengeheftelser.
8. I tillegg til kjøpesummen skal kjøperen betale selgeren kommunens opparbeidelsesomkostninger etter selgers beregning, fordeling og bestemmelse. I disse omkostninger inngår beløp for kommunens grunnnerverv med dokumentavgift, andre gebyr og omkostninger ved anskaffelsen, alle omkostninger til regulering, prosjektering og opparbeidelse av gater, plasser og ledningsnett samt renter av alt det forannevnte med rentesats etter kommunens bestemmelse. Ved fordelingen på den enkelte parsell skal tas i betraktning at parsellen skal bære sin forholdsmessige del vedkommende alle areal som er til felles bruk så som veier, plasser o.l.

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

Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med innløsning av festetomt.
9. Formålet med kjøpet er som for tomt nevnt i nr. 5.

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

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

11. Er eiendommen ubebygget, plikter kjøperen innen 1 år fra overtagelsen å påbegynne grunnarbeidene og deretter fullføre bebyggelsens oppførelse fortløpende slik at boligen er fullført med ferdigattest etter bygningsloven innen 3 år fra byggetillatelse er meddelt av Onsøy bygningsråd. Misligholdes denne plikt vesentlig, herunder også om årsaken er finansieringsvansker, har selger rett til å heve kjøpet.

Selger vil i såfall forbeholde seg rett til å kreve erstatning for eventuelt tap p.g.a. misligholdet. I særlige tilfelle kan det dispenseres fra nevnte plikt. Kjøperen plikter i hevningstilfelle å tilskjøre Onsøy kommune eiendommen med påstående bebyggelse, og plikter å betale overdragelsesomkostninger. Eiendommen skal overleveres ryddet. I mangel av enighet om eiendommens verdi fastsettes den ved skjønn etter skjønnsløven av 1917 for kjøpers regning.

Kommunen plikter å betale kjøperen overensstemmende med skjønnnet. Overdragelsessummen avgjøres ved overtagelse av påhvilende pantegjeld og betaling av resten kontant. Overstiger heftelser takstbeløpet plikter kjøper å foranledige pantekreditors avlysning av det overskytende.

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

a) Jordkabelanlegg med tilhørende fordelingsskap.

b) Luftledninger med tilhørende stolper, stagg og barduner.

Televerket/El.verket har for henholdsvis telefon- og sterkstrømsanleggene drift og vedlikehold av anleggene fram til husvegg, og skal som følge herav til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta nødvendige tilsyn og arbeide med anleggene for vedlikehold, reparasjon, utskiftning m.v. Traséer for ledningsanlegg må ikke bebygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger.

Vedkommende instans er i samsvar med vanlige erstatningsregler ansvarlig for skader som påføres eiendommen ved bruk av rettigheter i dette nummer. Primært skal eiendommen så vidt mulig settes i samme stand som før arbeidets start.

Kjøperen har ikke rett til å parkere større yrkeskjøretøyer, eksempelvis dieseldrevne lastebiler, på egen eiendom eller andre fellesarealer enn dem som er spesielt avsatt til dette formål.

Bestemmelsen i foregående setning gjøres ikke gjeldende i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med innløsning av festetomt der festekontrakten ikke har bestemmelse om dette.

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

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

15. Kjøpekontrakten skal tinglyses.

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

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

Onsøy, den 7/1 1983

ONSØY KOMMUNE

Harald Just Pedersen
Ordfører

Elsa Kjølberg
Kjøper

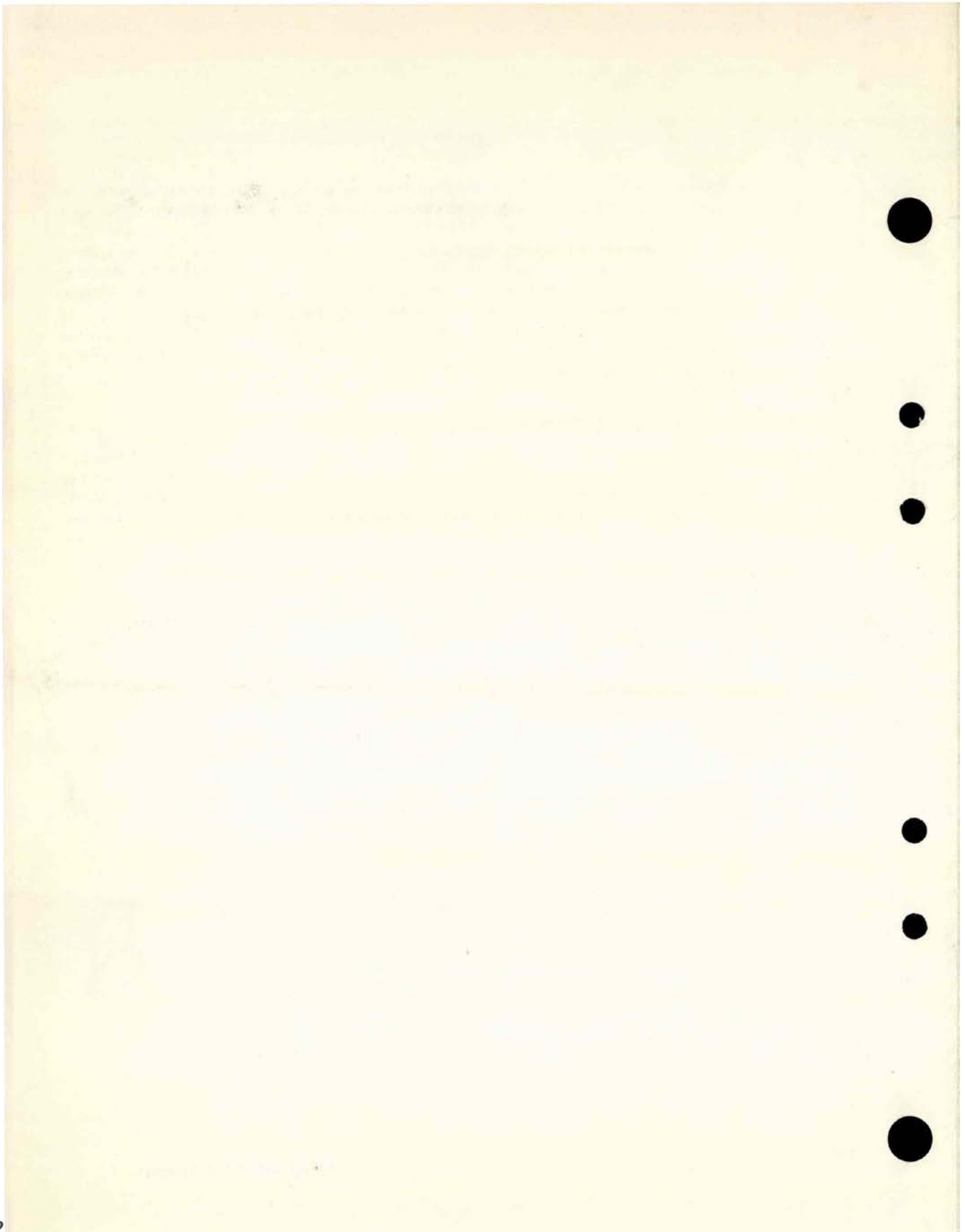
Undertegnede attesterer herved at Elsa Kjølberg
har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

Onsøy, d.u.s.

.....
Lill Kolstad
Født: 20.8.1913
Adr.: Kniplefjellet 2
1600 Fredrikstad

.....
Hanne Kari Johansen
Født: 16.2.63
Adr.: Bjerkelundsveien 40
1620 Gressvik

Riktig avskrift bekreftes:





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

Nedenfor 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.
5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Bokfinkveien 15
1621 GRESSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre