

aktiv.

Bjerkelundsveien 79, 1621 GRESSVIK

Klassisk enebolig med hyggelig atmosfære og gode uteplasser | dobbelgarasje med el-lader





Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 890,-
Total ink omk.: Kr 4 203 890,-
Selger: Rolf Helge Grønås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1902
BRA-i/BRA Total 97/155 kvm
Tomtstr.: 565.9 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 187
Oppdragsnr.: 1111260052

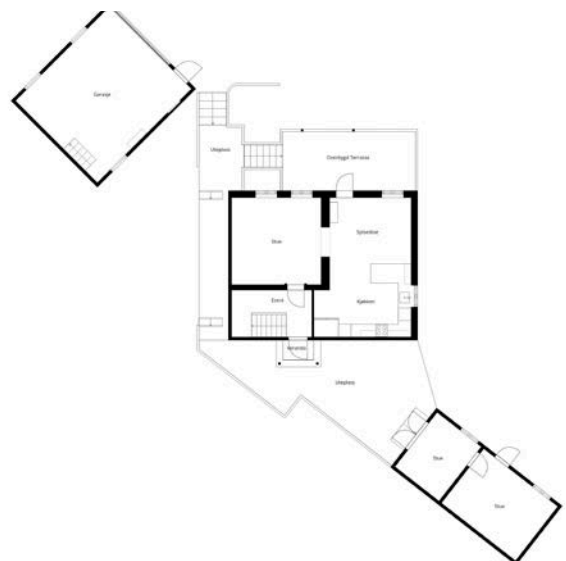
Klassisk enebolig med hyggelig atmosfære og gode uteplasser | dobbelgarasje med

Velkommen til Bjerkelundsveien 79 – en innholdsrik og klassisk enebolig over to etasjer med en lun og hyggelig atmosfære. Eiendommen byr på pent opparbeidede utearealer med gode solforhold, to verandaer og flere fine soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Boligen har en praktisk planløsning hvor du i 1. etasje finner de naturlige oppholdsrommene med kjøkken fra 2014, stue og en romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter. I 2. etasje ligger bad/vaskerom fra 2013 samt to gode soverom, hvorav hovedsoverommet har tilhørende romslig walk-in garderobe og utgang til egen veranda.

På eiendommen finner du også en dobbelgarasje oppført i 2009 samt et innredet annekst fra 2015.

Dette er en eiendom som kombinerer sjarm, funksjonalitet og hyggelige uteplasser.



FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 58 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 20 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré/gang m/trapp, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Trapperom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, omkleddingsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

2. etasje

10 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm Garasje

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Stue 1, stue 2

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport

som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Ikke målbare arealer er på 12 kvm. Ikke målbar kjeller samt krypkjeller. Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

565.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er for øvrig pent opparbeidet med belegningsstein, gressplen, diverse bed og beplantning, prydbusker, støttemur m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Boligen har en hyggelig og familievennlig beliggenhet på Gressvik, med kort vei til det du trenger i hverdagen. I nærområdet finner du blant annet populære Råde Christensen Bakeri og Konditori, hvor ferske bakevarer og en hyggelig atmosfære raskt kan bli en naturlig del av helger og fridager. Det er også nærhet til butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter på Gressvik, samtidig som fredrikstadmarka og flotte turområder ligger innen kort avstand for deg som setter pris på natur og friluftsliv. Byfergen gir enkel og hyggelig tilgang til sentrum og gamlebyen, og gjør det lett å komme seg rundt uten bil. Her bor du i rolige omgivelser med en fin kombinasjon av nærhet til både byliv og rekreasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betong takstein.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av tømmer/knubb utvendig kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon.

Det er kun en mindre inspeksjonsluke og også begrensende inspeksjonmuligheter pga lav høyde.

Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2014.

Dører: Ytterdør i tre.

Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2014.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue i 1. etasje er det utgang til veranda på 10 kvm.

Fra det ene soverommet i 2. etasje er det utgang til veranda på 10 kvm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre.

Pipe og ildsted: Peisovn med glassfelt i stue, fra 2014.

I følge forrige salgsprospekt ble pipen rehabilitert med stålppe i 2015.

Rom Under Terreng: Det er ikke fysisk mulig med hulltaking på rom under terreng da det er murvegger i kjeller.

Se «Fuktsikring og drenering» for fuktmåling og vurdering.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn av antatt både leiregrunn og fjellgrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering med ukjent alder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av granitt.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur.

Terrengforhold: Flat og noe skrånende tomt.

Terreng heller ikke inn mot bygningskroppen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

GARASJE

Støpt plate til mark.
Ringmur av Leca.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med betong takstein.
Motorisert port.

ANNEKS

Støpt plate til mark.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med betong takstein.

Det gjøres ikke teknisk vurdering av tilleggsbygninger (anneks, boder, garasjer, uthus m.m.), kun en enkel beskrivelse. Dette iht ny avhendingslov. Dette gjelder også selv om disse byggene inneholder bad, kjøkken osv. Det kan derfor være avvik og feil på disse byggene og rom som ikke er registrert i rapporten.

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 IU.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Lokal utbedring må utføres. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

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

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 er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringdagen.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Omfanget er lite.

En vinduslist er løs.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Omfanget er lite, gjelder verandadør i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Det registreres noe knirk i begge etasjer.

Det er skjevheter i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke iht. TEK17 eller Brann- og Feiervesen, men det anbefales at det etableres. Forholdet føres dog opp som et avvik opp mot dagens forskrift/avhendingslov.

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fuger. Misfarging og noe oppsprukket silikon.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring.

2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. 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. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Vorteplast er ikke tilstrekkelig festet utvendig.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave

opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drenerør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.

Vorteplast bør festes tilstrekkelig med tilhørende topplist.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Sprekkeformasjoner i grunnmur og støpt dekke.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskafer.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU

Rom Under Terreng

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking på rom under terreng da det er murvegger i kjeller.

Se «Fuktsikring og drenering» for fuktmåling og vurdering.

Krypkjeller

Fra ikke målbar kjeller er det visuelt mulig å se inn i deler av krypkjeller, men det er ikke mulig å gå inn eller krype inn. Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskafer i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Selv om krypkjeller ikke er vurdert noteres det at det mangler fuktsperre til grunn. En fuktsperre hindrer/reducerer fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere.

Helse, miljø og sikkerhet

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor.

Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på verandaene er målt til ca. 95 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. De aktuelle rekkverkene er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja. Til tider har det vært mus i kjelleren. Ingen registrerte skader, kun irritasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja, ufaglært arbeid i 2026. Har hatt befaring av skadedyrbekjemper (Pelias) og fått påpekt sprekker i grunnmuren og åpninger rundt dør som sannsynlige innganger for mus. Alle disse sprekke/åpningene er nå tettet med reparasjonsmørtel av meg. Etter det har det ikke vært registrert mus i kjelleren.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, faglært arbeid utført av Even O Jensen rørlegger i 2023. Vaskemaskin flyttet fra kjøkken (1. etasje) til bad (2. etasje), plombering av av vanninntak på kjøkkenet.

Lekkasjestopp og -alarm installert på kjøkkenet.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, faglært arbeid i 2025. Regulering av lys og gulvvarme flyttet fra badet til gangen utenfor badet.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Gammelt annekset ble revet og nytt oppført av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja. Forrige eier opplyste at tiltaket ble godkjent da det ble oppført på samme sted og likt det gamle annekset som ble revet.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja. Naboeiendommen mot fylkesveien (Storveien) hvor det tidligere sto et hus som er revet, er underlagt byggeforbud. Eiendommen eies etter det jeg har fått opplyst av Østfold fylkeskommune.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, entré/gang m/trapp.

2. etasje: Bad/vaskerom, 2 soverom, omkleddingsrom og trapperom.

Standard

Velkommen til Bjerkelundsveien 79 – en innholdsrik og klassisk enebolig over to etasjer med en lun og hyggelig atmosfære. Eiendommen byr på pent opparbeidede utearealer med gode solforhold, to verandaer og flere fine soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Boligen har en praktisk planløsning hvor du i 1. etasje finner de naturlige oppholdsrommene med kjøkken fra 2014, stue og en romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter. I 2. etasje ligger bad/vaskerom fra 2013 samt to gode soverom, hvorav hovedsoverommet har tilhørende romslig walk-in garderobe og utgang til egen veranda.

På eiendommen finner du også en dobbelgarasje oppført i 2009 samt et innredet anneks fra 2015, som gir fleksible bruksmuligheter.

Dette er en eiendom som kombinerer sjarm, funksjonalitet og hyggelige uteområder på en svært god måte.

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

Dobbelgarasje samt biloppstillingsplass på tomten.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe på kjøkken.

Varmekabler på bad/vaskerom og i entré/gang.
Peisovn i stue.
For øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 100 000

Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

103 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 220 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 223 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 967 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

4 949,- Eiendomsskatt

3 919,- Renovasjon

488,- Branntilsyn

2 598,- Vann

1 243,- Vann fastgeb.

7 885,- Avløp

2 834,- Avløp fastgeb

23 916,- Totale kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Kr 4 949 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 828 255 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 313 019 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 50, bruksnummer 187 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/50/187:

23.02.2009 - Dokumentnr: 127787 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:50 Bnr:105

50/105 har rett til gangvei med bredde 0,5m på 50/187 langs den hekk som vokser ved sydgrensen på 50/105 for å stelle hekken og eventuelt gjerde som beskytter den.

Gangveien følger grensen mellom eiendommene i øst/vestlig retning, og strekningen er merket med rødt på vedlagt kart.

16.03.1981 - Dokumentnr: 2598 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:50 Bnr:5

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

10.09.1997 - Dokumentnr: 10016 - Målebrev

10.09.1997 - Dokumentnr: 10016 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1997 - Dokumentnr: 11066 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2009 - Dokumentnr: 91316 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2009 - Dokumentnr: 91318 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 603538 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:50 Bnr:187

01.01.2024 - Dokumentnr: 700253 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:50 Bnr:187

06.02.1986 - Dokumentnr: 1375 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:49 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:49 Bnr:284
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:49 Bnr:285
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:49 Bnr:287 til Bnr: 296

Bestemmelse om garasje/parkering

Årlig avgift kr 100

Gjelder denne registerenheten med flere

Onsøy kommune gir Truls Johannessen rett til å oppføre en garasje på et nærmere angitt område på gnr. 49, bnr. 1 i Onsøy. Garasjen må godkjennes av bygningsrådet og plasseres etter kommunens anvisning.

Det skal betales et årlig vederlag på kr. 100 for bruksretten.

Onsøy kommune kan når som helst endre størrelsen på vederlaget under avtalens løpetid, med virkning fra tidspunktet brukeren får beskjed.

Vederlaget skal betales forskuddsvis hvert år. Ved forsinket betaling påløper morarenter og eventuelle innkrevingskostnader. Kommunen får 1. prioritets pant i bruksretten og garasjen som sikkerhet for kravene, og kan begjære tvangssalg ved mislighold.

Rettigheter og plikter etter avtalen følger til enhver tid eieren av gnr. 50, bnr. 187 i Onsøy.

Den bruksberettigede godtar at utkastelse kan gjennomføres uten søksmål dersom vederlaget ikke betales ved forfall.

Truls Johannessen skal dekke kostnader til tinglysing og eventuell stempelavgift ved opprettelsen av avtalen.

Avtalen er opprettet i to eksemplarer, hvor Onsøy kommune beholder ett og Truls Johannessen ett.

Dette er kun en forenklet oppsummering av innholdet. For fullstendig ordlyd og alle detaljer se vedlagt dokument.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger kun ferdigattest datert 20.08.2014 for fasadeendring, samt oppføring av veranda og dobbel garasje.

Det foreligger forøvrig hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt bygningstegninger datert 2009 som viser deler av eiendommen,

herunder boligens sørfasade. Denne samsvarer i hovedsak med dagens utforming og bruk. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at østsiden av boligen i dag har 3 vinduer i 2. etasje som ikke fremkommer på mottatte tegninger. Videre er det på tegningene vist overbygg over balkong i 2. etasje, hvilket ikke eksisterer i dag.

Det er ikke mottatt tegninger for øvrige fasader eller innvendige løsninger da bygget opprinnelig er fra 1902, og megler har derfor ikke hatt grunnlag for å vurdere disse opp mot dagens utførelse og bruk.

For garasjen viser mottatte tegninger 2 separate garasjeporter, mens det i dag er etablert én større garasjeport samt egen inngangsdør.

Det er mottatt tegninger av anneks/uthusets fasader, og disse samsvarer med dagens utforming og bruk. Det er imidlertid ikke mottatt innvendige tegninger for bygget. Det gjøres oppmerksom på at bygget ikke er godkjent for varig opphold.

Det fremgår videre av byggesaken at tiltakshaver, etter gjennomført tiltak, hadde ansvar for å anmode kommunen om ferdigattest.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.08.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Vedtatt 15.06.2023

Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg, 570-Hensyn kulturmijø.

Reguleringsplaner:

265 Ålestranda endring

Vedtatt 16.06.1988

Formål: 110-Boliger, 320-Gang/-sykkelvei.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan Ålestranda:

§ 4. Eksisterende bygninger tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på

samme sted og med et eksteriør som i form, farge og materialvalg er tilpasset strøkets karakter.

§ 5 Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan settes i stand med akseptable kostnader.

§ 6 Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningenes karakter med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det, skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.

§ 7 Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelsen.

§ 8 Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Frittliggende garasje/bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Frittliggende garasje/bod kan oppføres i nabogrense. Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggmeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil for hver ny tomt i boligområdene, mens det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal for forretningsområdene.

§ 9 Eksisterende trær og grønntanlegg skal i størst mulig grad bevares.

§ 10 Særlig vanskelige byggesaker skal forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse.

§ 11 Bygningenes brutto grunnflate, inklusive bod/garasje, skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal for boligområde og 30 % av tomtens nettoareal for forretningsområde.

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

Områdeanalyse:

Aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervall nesten aldri.

Kulturminne - Andre SEFRAK-bygg.

Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Rød støysone fra vei.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan

ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 400 Fotograf
- 5 950 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørshonorar
- 13 950 Tilretteleggingsgebyr
- 1 400 Visninger/overtakelse per stk. (3 stk)
- 1 950 Fotograf (Dronefoto med geotagg)
- 17 500 Takst/tilstandsrapport (Faktureres selger direkte)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 2 320 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk (8 stk)

Totalt kr: 98 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 950 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler bistås av

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

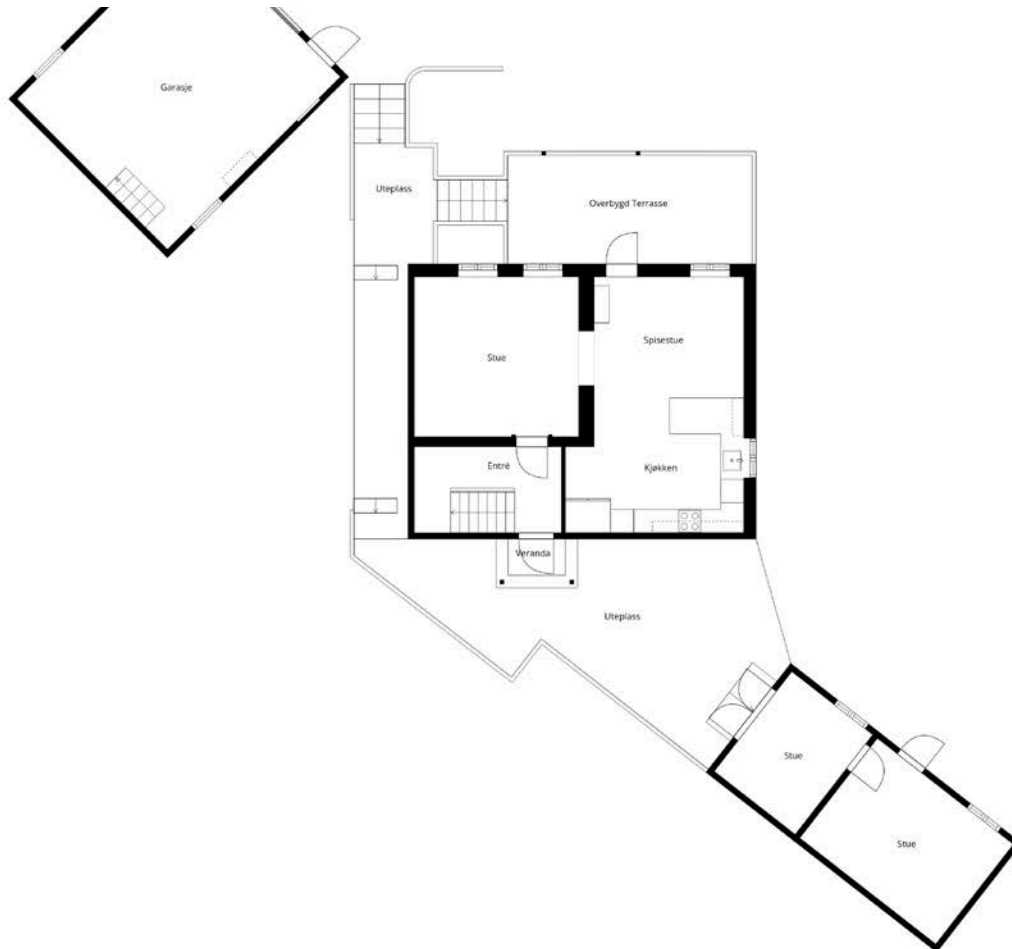
Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

12.05.2026









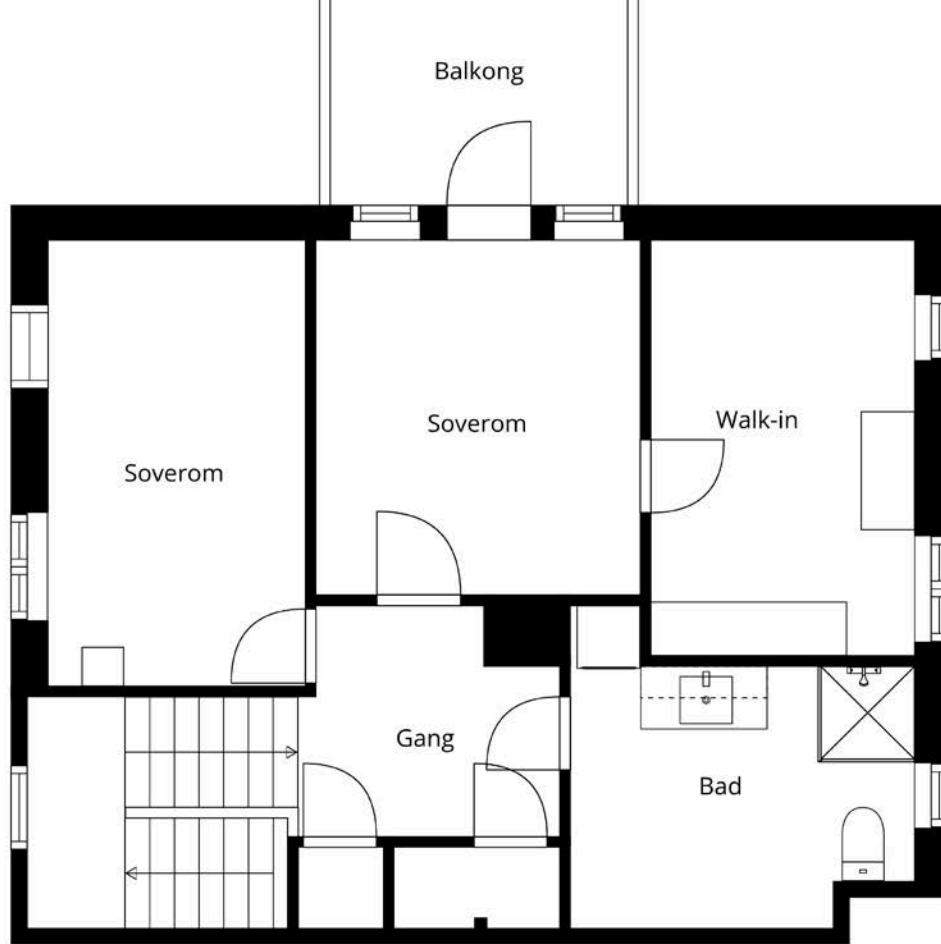






























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjerkelundsveien 79, 1621 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 50, bnr. 187

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 13784-4636

Eiendomsverdi ref nr: BO3403

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført 1904.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt ikke målbar kjeller.
Fra ikke målbar kjeller er det adkomst til ikke målbar krypkjeller.

Dobbelgarasje oppført i 2009.
Anneks/uthus oppført i 2015.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1902

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av malt heltre gulv, fliser og laminat.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser, malt panel og malt mdf panel.

I tak er det slettmalte flater og malt mdf panel.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmepumpe på kjøkken.
Varmekabler på bad/vaskerom og i entré/gang.
Peisovn i stue.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2013. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2014, nyere fronter. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmepumpe fra 2017.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2014.
Sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder.

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger kun fasadetegninger og det er ukjent om det foreligger byggetegninger av rom/bruk. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Anneks/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Annekset ligger antatt innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter. Bygget er ikke godkjent til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

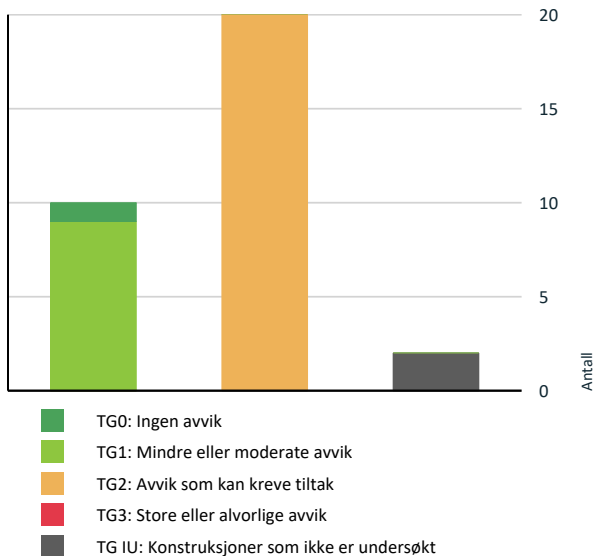
Garasje

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

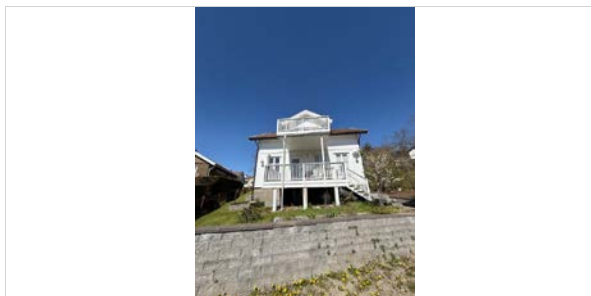
! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1902

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

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

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 er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskafe og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betong takstein.

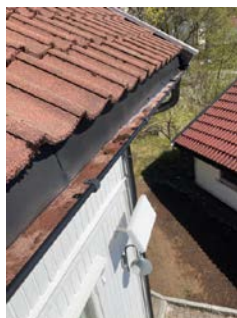
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringdagen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmer/knubb utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.

Det er kun en mindre inspeksjonsluke og også begrensede inspeksjonmuligheter pga lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Omfanget er lite.

En vinduslist er løs.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.
Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Omfanget er lite, gjelder verandadør i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue i 1. etasje er det utgang til veranda på 10 kvm.

Fra det ene soverommet i 2. etasje er det utgang til veranda på 10 kvm.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av malt heltre gulv, fliser og laminat.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser, malt panel og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater og malt mdf panel.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det registreres noe knirk i begge etasjer.

Det er skjevheter i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn med glassfelt i stue, fra 2014.

I følge forrige salgsprospekt ble pipen rehabilitert med stålpipe i 2015.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke iht. TEK17 eller Brann- og Feiervesen, men det anbefales at det etableres. Forholdet føres dog opp som et avvik opp mot dagens forskrift/avhendingslov.



Tilstandsrapport

TG II Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking på rom under terreng da det er murvegger i kjeller.

Se «Fuksikring og drenering» for fuktmåling og vurdering.

TG II Kryp Kjeller

Beskrivelse

Fra ikke målbar kjeller er det visuelt mulig å se inn i deler av krypkjeller, men det er ikke mulig å gå inn eller krype inn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

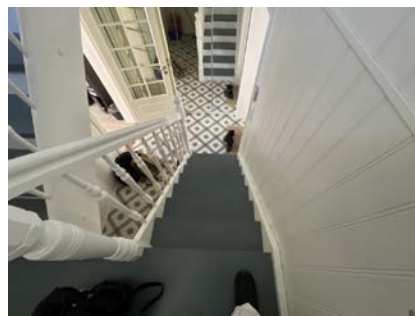
Selv om krypkjeller ikke er vurdert noteres det at det mangler fuktsperre til grunn. En fuktsperre hindrer/reduserer fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere.



TG I Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp i tre mellom etasjene.



TG I Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr.

Til tider har det vært mus i kjelleren. Det har nylig vært befarings fra skadedyrbekjemper (Pelias) som avdekket sprekker i grunnmur og åpninger ved dør som mulige museinnganger. Disse er nå tettet med reparasjonsmørtel, og det er ikke registrert mus i kjeller etter utbedring. Tilstanden må dog overvåkes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2013 i følge tidligere prospekt, det foreligger dog ikke dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

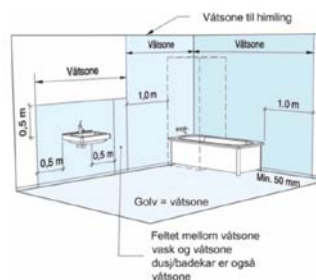
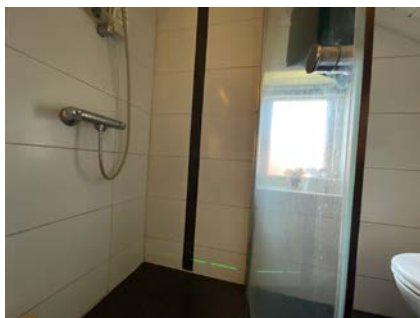
Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging og noe oppsprukket silikon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport



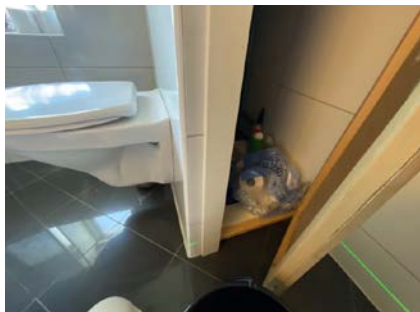
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er egen inspeksjonsluke til veggfestet toalett/sisterne.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (omkleddingsrom) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2014, nyere fronter. Kjøkkenet har profilerte fronter og heltre benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014.
Montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
Basert på tidligere prospekt er en del elektrisk oppgradert i 2013/2014.

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

Ukjent Ingen ufaglærte i eiers botid, ukjent før dette.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Eier har kort botid.

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, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Ja Nåværende eier har kort botid og liten kjennskap til el-installasjoner. Det anbefales å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av antatt både leiregrunn og fjellgrunn.



Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Vorteplast er ikke tilstrekkelig festet utvendig.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Ved drenering av en eldre bolig er hovediltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drenerør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.

Vorteplast bør festes tilstrekkelig med tilhørende topplister.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av granitt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekkdannelser i grunnmur og støpt dekke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskafer.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og noe skrånende tomt.
Terrengt heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på verandaene er målt til ca. 95 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. De aktuelle rekkverkene er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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 en 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

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)				
1. etasje	53			53	10		53
2. etasje	44			44	10	12	56
SUM	97				20	12	109
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang m/trapp, stue, kjøkken		
2. etasje	Trapperom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, omkleddingsrom		

Kommentar

Ikke målbar kjeller samt krypkjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger kun fasadetegninger og det er ukjent om det foreligger byggetegninger av rom/bruk. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Enkelte håndverkstjenester er utført.

Anneks/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue 1, stue 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Annekset ligger antatt innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter. Bygget er ikke godkjent til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Rolf Helge Grønås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	50	187		0	565.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjerkelundsveien 79

Hjemmelshaver

Rolf Helge Grønås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en hyggelig og noe tilbaketrukket beliggenhet i enden av Bjerkelundsveien. Her har du kort avstand til skoler og barnehager, samt Gressvik torg med et godt utvalg av forretninger. Båthavn og busstopp i umiddelbar nærhet, og kun en liten spasertur til byfergen. Sykkelavstand til idressanlegg i Trondalen hvor du også har et fint utgangspunkt til Onsøymarka med lysløype.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

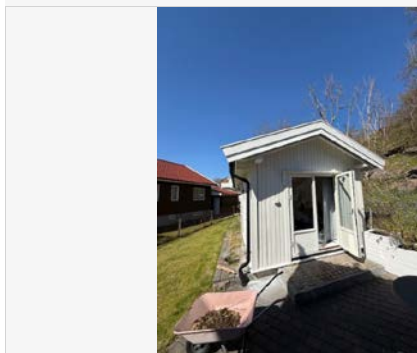
Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er for øvrig pent opparbeidet med belegningsstein, gressplen, diverse bed og beplantning, prydbusker, støttemur m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt både leiregrunn og fjellgrunn. Grunnmur av granitt. Etasjeskillere av tre. Yttervegger av tømmer/knubb utvendig kledd med stående trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Vinduer og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Bygninger på eiendommen

Anneks/uthus

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

2015

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

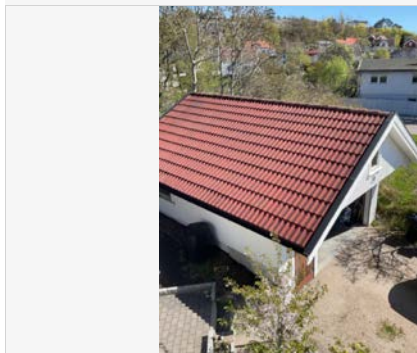
Beskrivelse

Støpt plate til mark.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med betong takstein.

Det gjøres ikke teknisk vurdering av tilleggsbygninger (anneks, boder, garasjer, uthus m.m.), kun en enkel beskrivelse. Dette iht ny avhendingslov. Dette gjelder også selv om disse byggene inneholder bad, kjøkken osv. Det kan derfor være avvik og feil på disse byggene og rom som ikke er registrert i rapporten.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

2009

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Støpt plate til mark.
Ringmur av Leca.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med betong takstein.
Motorisert port.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Rolf Helge Grønås

Boligen

Bjerkelundsveien 79

1621 Gressvik

3107-50/187/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Til tider har det vært mus i kjelleren. Ingen registrerte skader, kun irritasjon.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Har hatt befaring av skadedyrbekjemper (Pelias) og fått påpekt sprekker i grunnmuren og åpninger rundt dør som sannsynlige innganger for mus. Alle disse sprekkenes/åpningene er nå tettet med reparasjonsmørtel av meg. Etter det har det ikke vært registrert mus i kjelleren.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Even O Jensen rørlegger.

Beskrivelse av arbeidet: Vaskemaskin flyttet fra kjøkken (1. etasje) til bad (2. etasje), plombering av avvanninntak på kjøkkenet. Lekkasjestopp og -alarm installert på kjøkkenet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Husker ikke, må finne det

Beskrivelse av arbeidet: Regulering av lys og gulvarme flyttet fra badet til gangen utenfor badet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Gammelt anneks ble revet og nytt oppført av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Forrige eier opplyste at tiltaket ble godkjent da det ble oppført på samme sted og likt det gamle annekset som ble revet.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Naboeiendommen mot fylkesveien (Storveien) hvor det tidligere sto et hus som er revet, er underlagt byggeforbud. Eiendommen eies etter det jeg har fått opplyst av Østfold fylkeskommune.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 50/187/0/0

Eierrepresentant: Grønås Rolf Helge

Regningsmottaker: Grønås Rolf Helge

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TREKANTEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	50	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	187	Oppgitt areal	618,8 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	565,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bjerkelundsveien 79 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn	Åle søndre	Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets		Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147945787	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		90

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GRØNÅS ROLF HELGE	Bjerkelundsveien 79	1621 GRESSVIK	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.06.2026	1/1	0	kr 488,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.06.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60	ESkatt Bolig	1 546 600,00 0/00	kr 3,20	01.06.2026	1/1	0	kr 4 949,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.06.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.06.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.06.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.06.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 23 916,00

Oversiktskart



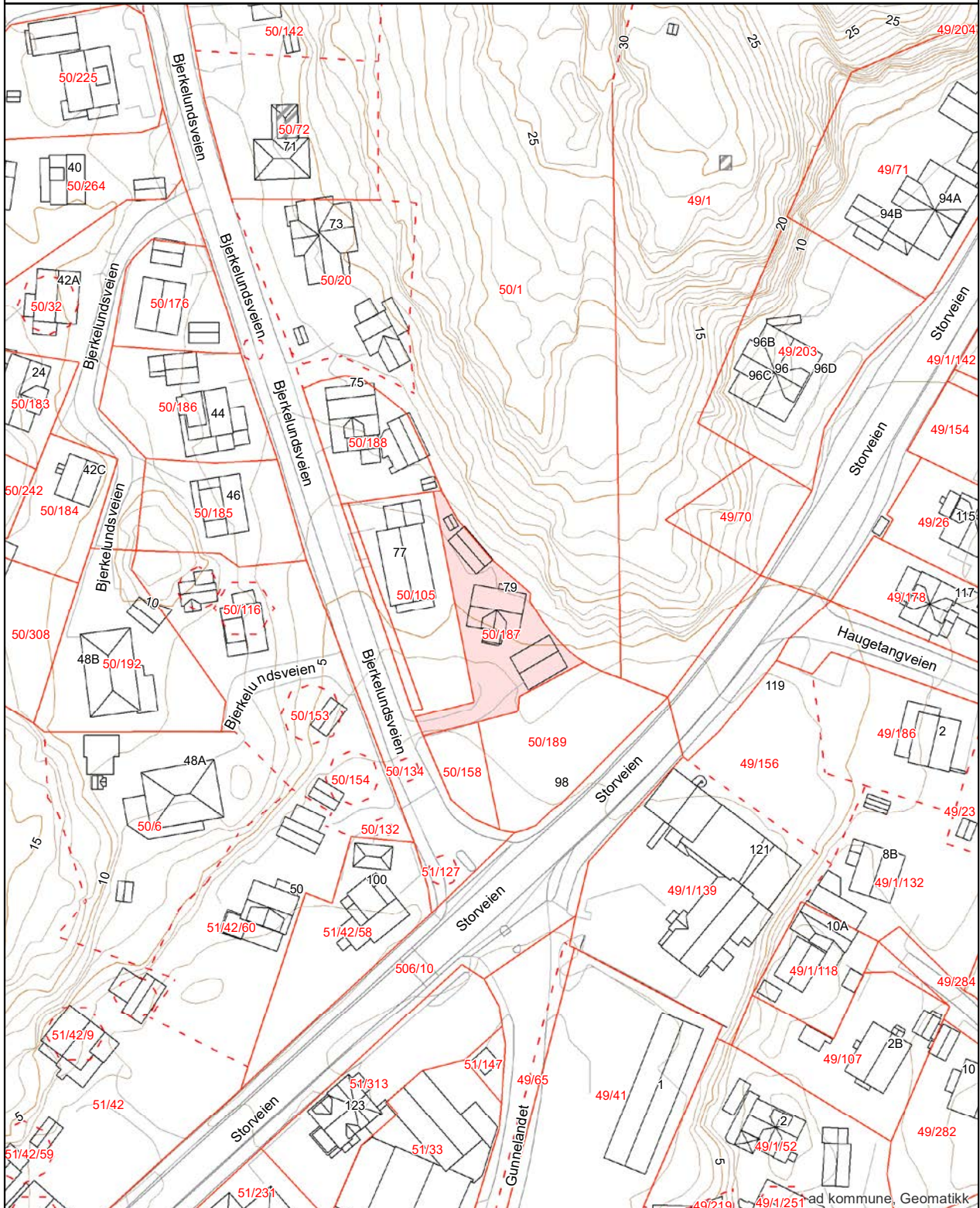
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 79, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/187/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-23



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 79, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/187/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-23



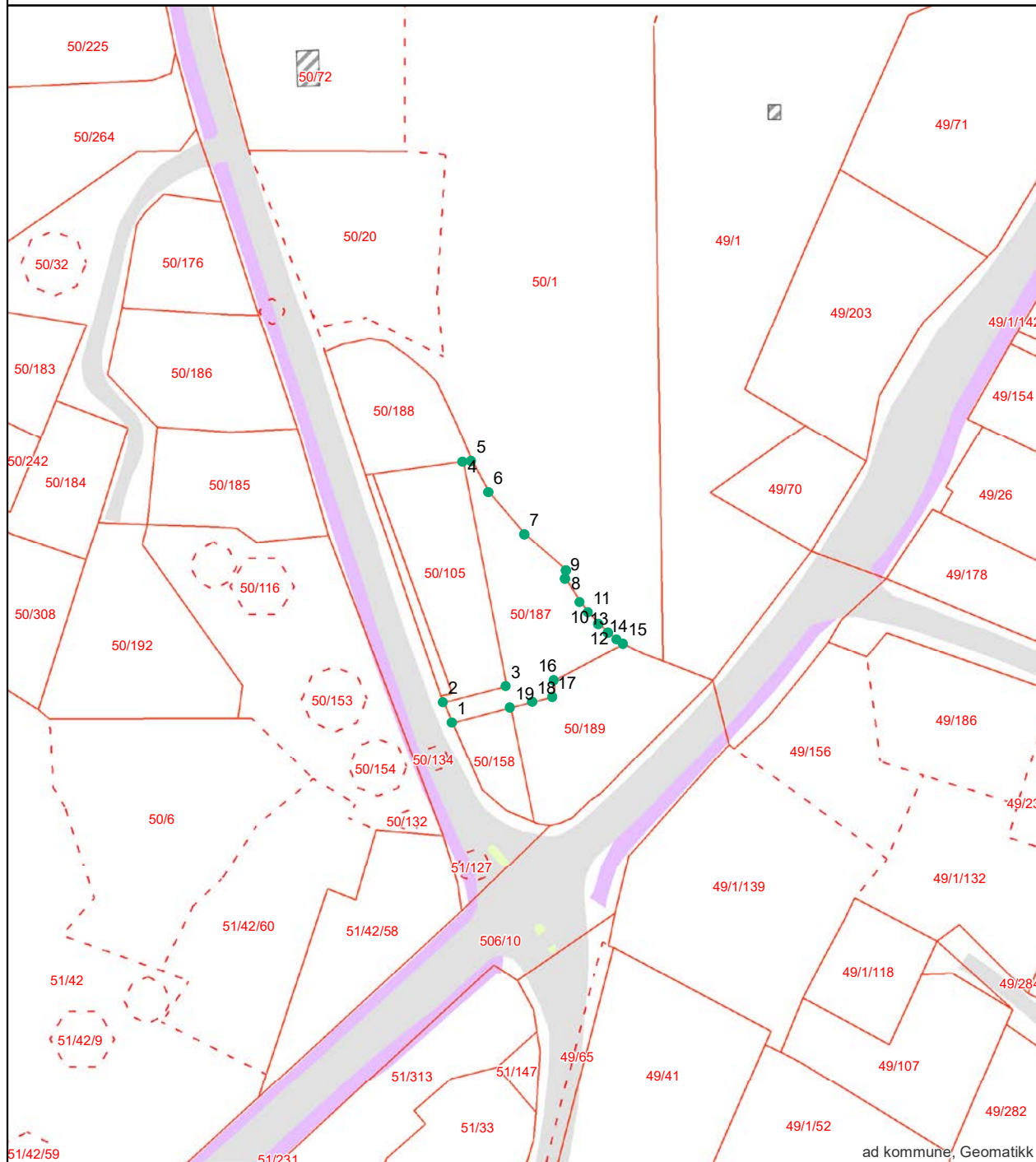
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565273.02215	608468.931874	Ikke spesifisert	4.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565276.73868	608467.30195	Ikke spesifisert	11.9	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565279.70443	608478.815822	Ikke spesifisert	41.9	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565320.82659	608470.890271	Jord	1.59	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565320.99928	608472.470308	Ikke spesifisert	6.56	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6565315.26384	608475.637182	Ikke spesifisert	10.12	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6565307.56797	608482.212339	Ikke spesifisert	10.06	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6565300.97808	608489.811655	Ikke spesifisert	1.55	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6565299.43808	608489.649558	Ikke spesifisert	5.11	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6565295.13987	608492.395717	Ikke spesifisert	2.44	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6565293.20785	608493.89472	Ikke spesifisert	2.79	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6565291.13805	608495.757393	Ikke spesifisert	2.43	Umerket		Totalstasjon	14	0
13	6565289.49269	608497.541624	Ikke spesifisert	2.07	Umerket		Totalstasjon	14	0
14	6565288.22477	608499.171373	Ikke spesifisert	1.37	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6565287.50733	608500.340001	Ikke spesifisert	14.34	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
16	6565280.81424	608487.667201	Ikke spesifisert	3.05	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
17	6565277.78401	608487.338516	Ikke spesifisert	3.85	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6565276.81556	608483.612476	Ikke spesifisert	4.14	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6565275.78215	608479.611308	Ikke spesifisert	11.03	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-50/187/0

Bruksnavn	TREKANTEN	Beregnet areal	565.9
Etablert dato	16.03.1981	Historisk oppgitt areal	618.8
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	9 - Annen arealkilde
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ROLF HELGE GRØNÅS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	19.05.2015	19.05.2015	15/7998	
AF - Annen forretningstype	06.11.2012	06.11.2012		
AF - Annen forretningstype	15.01.2009	05.02.2009		
KG - Kartforretning med grensejustering	15.01.2009	06.02.2009	15/09	
KG - Kartforretning med grensejustering	15.01.2009	06.02.2009	15/09	
AF - Annen forretningstype	15.01.2009	06.02.2009		
KG - Kartforretning med grensejustering	15.01.2009	06.02.2009	16/09	
AF - Annen forretningstype	14.01.2009	06.02.2009		
GJ - Grensejustering	07.08.1997		m808/97	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	16.03.1981			
AF - Annen forretningstype	25.09.1973	05.02.2009		
GJ - Grensejustering				

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		565.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147945779	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147945787	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300071180	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 147945779: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Bygning 147945787: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	90.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	90.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0
H01	1	50.0	0.0	50.0	0.0

Bygning 300071180: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	55.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	55.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.07.2009	10.08.2009
IG - Igangsettingstillatelse	09.07.2009	10.08.2009
FA - Ferdigattest	20.08.2014	25.08.2014

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	55.0	55.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bjerkelundsveien	79		1621 GRESSVIK

Grunnkart



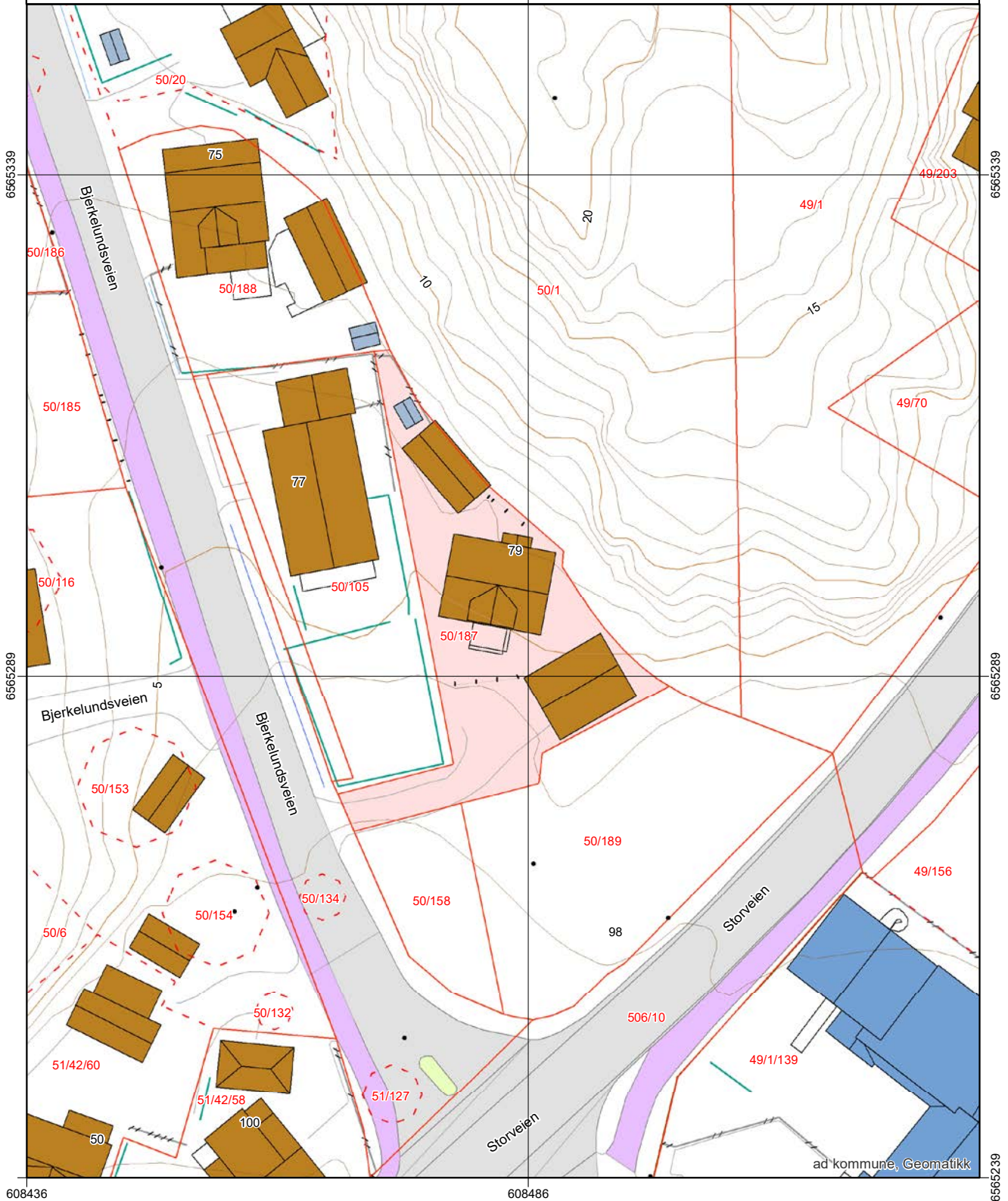
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 79, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/187/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransdato: 2026-04-23



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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 79, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/187/0/0

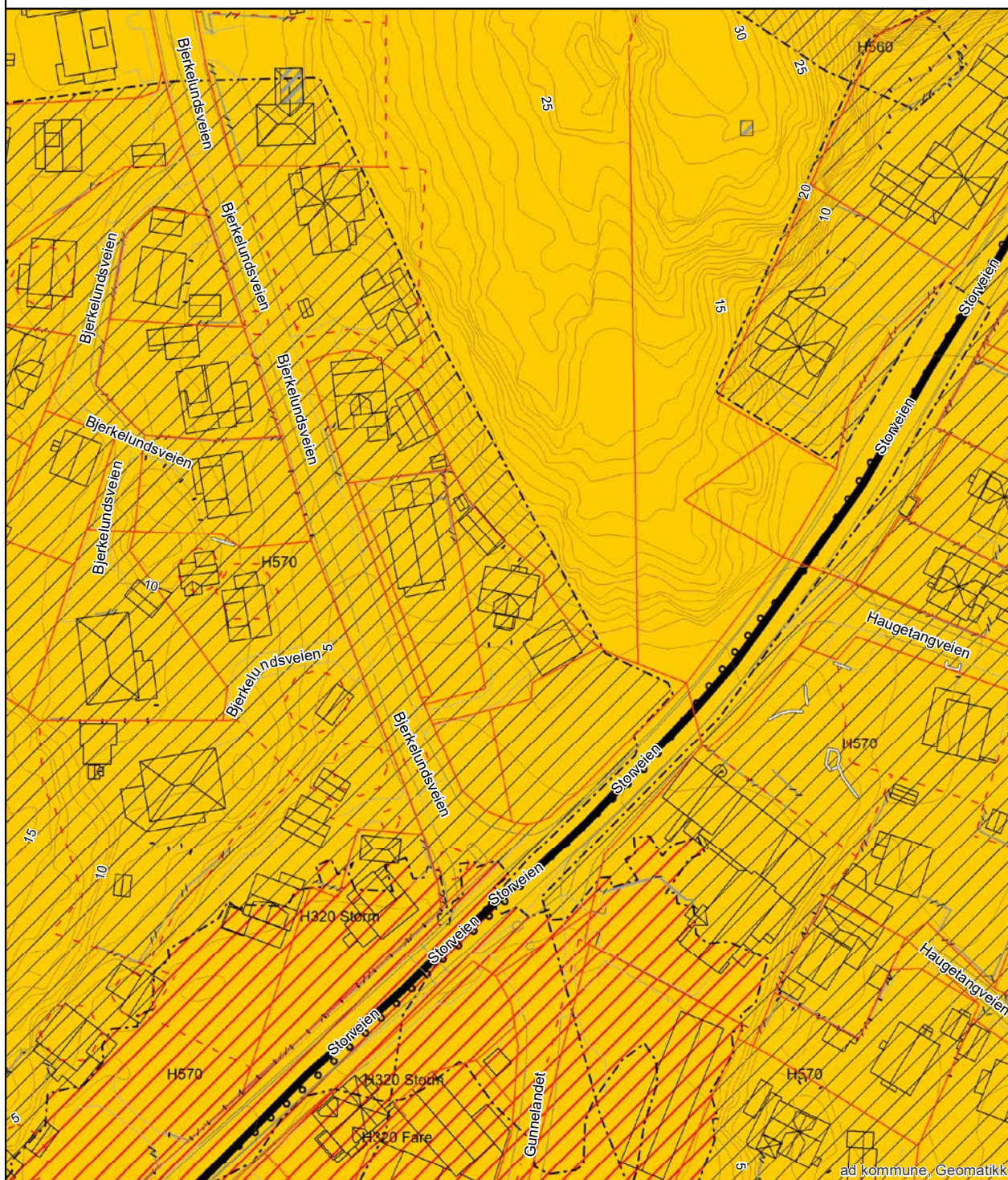
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-23



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.



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 79, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/187/0/0

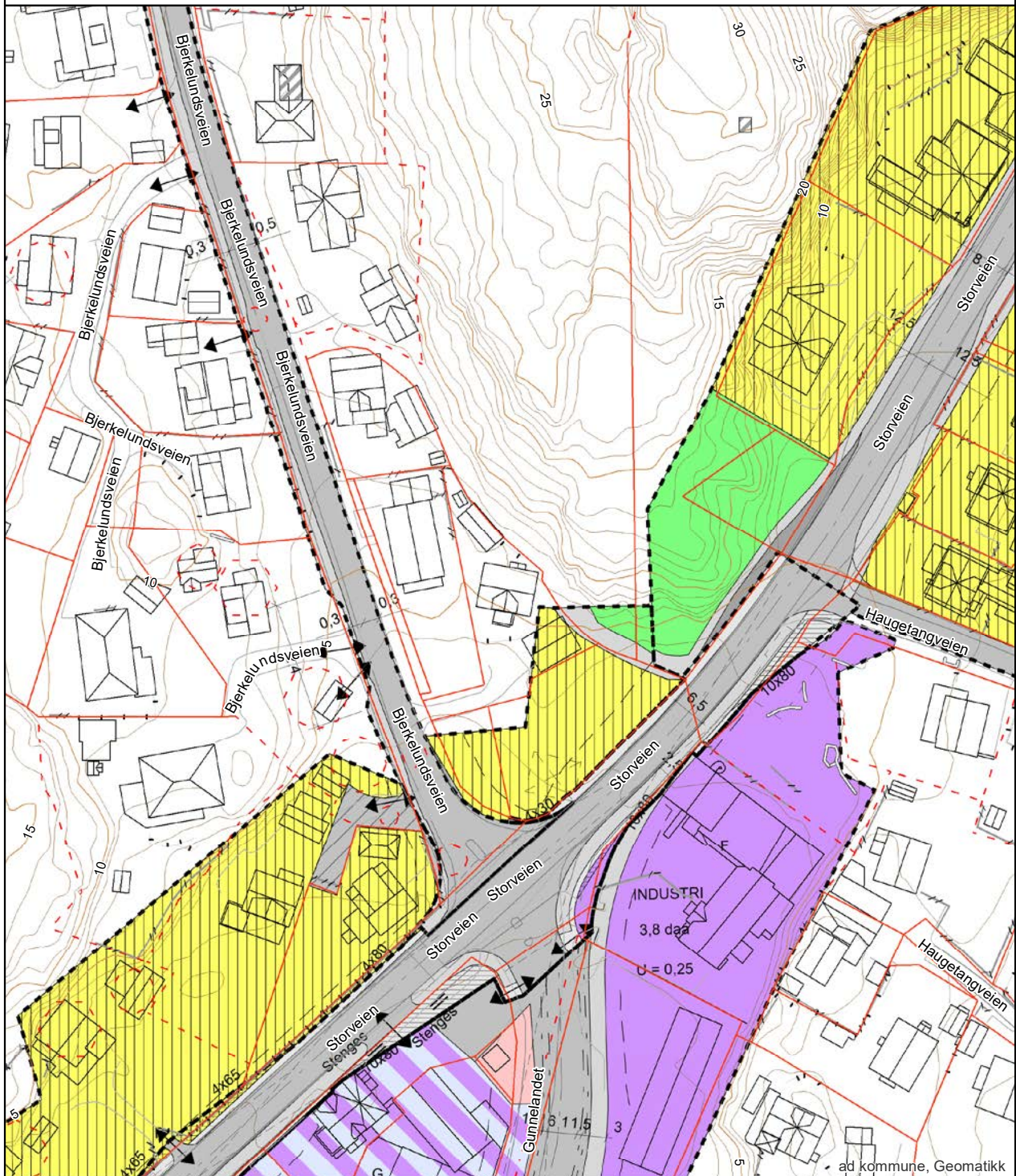
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-23



Planident: 265
Ikrafttredelsesdato: 16.6.1988
Plannavn: Ålestranda endring

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.



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bjerkelundsveien 79, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/187/0/0

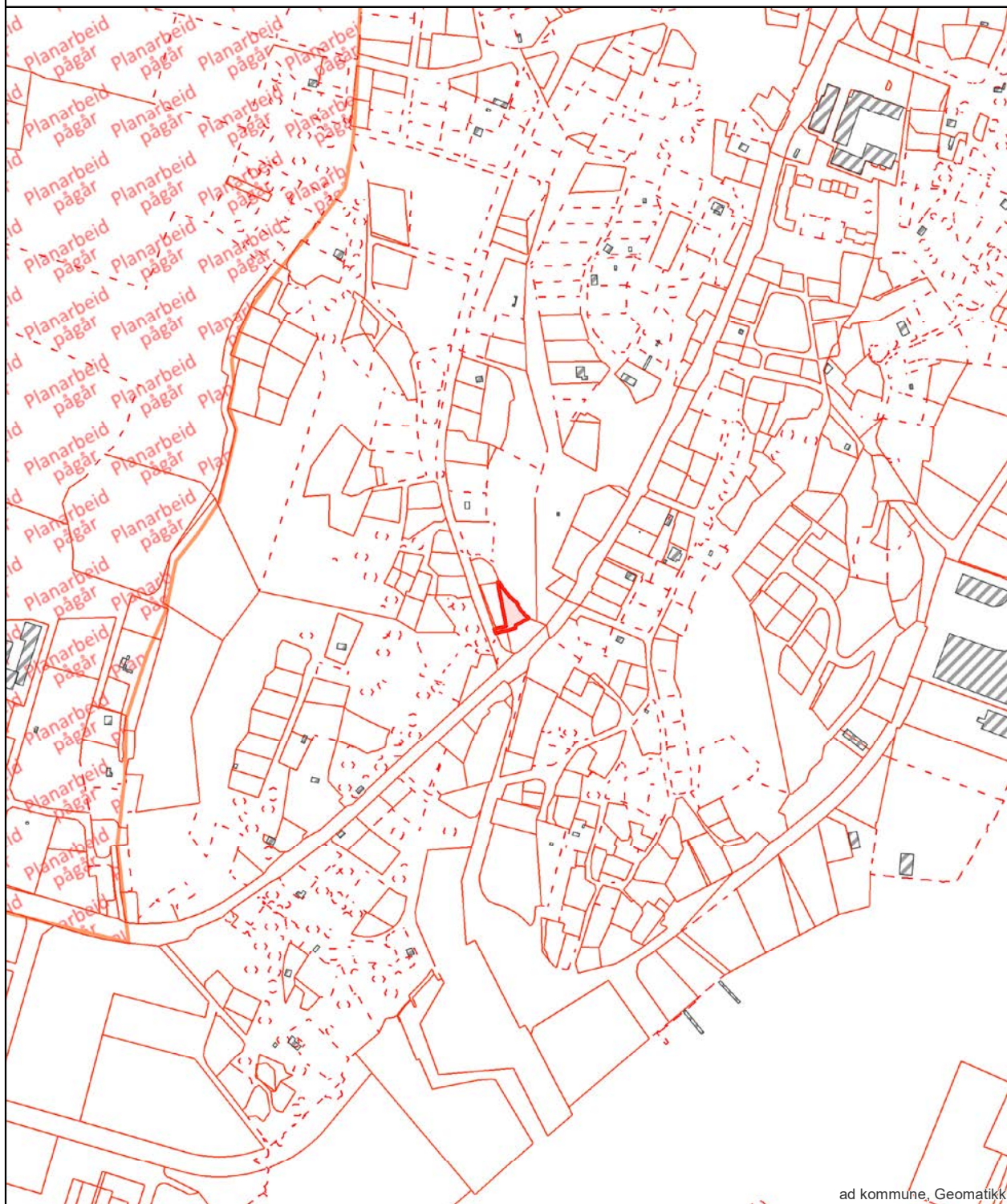
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-23



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 265

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN ÅLESTRANDA.

Godkjent av Onsøy kommunestyre: 16.6.88

Vedtatt av bygningsrådet: 18.11.87 Revidert:

§ 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i målestokk 1:1000 datert Onsøy kommune reguleringsavdelingen 7.9.32. Sist revidert 26.10.87

SPESIALOMRÅDE - BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ.

§ 2 Området som er vist med åpen vertikal skravur på reguleringskartet er regulert til spesialområde bevaring.

§ 3 Bebyggelsen i området skal benyttes til boligformål. Eksisterende næringsvirksomhet i området kan fortsette. Nyetablering eller større utvidelser av næringsvirksomhet tillates ikke.

§ 4. Eksisterende bygninger tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som i form, farge og materialvalg er tilpasset strøkets karakter.

§ 5 Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan settes i stand med akseptable kostnader.

§ 6 Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningenes karakter med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det, skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.

§ 7 Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelsen.

§ 8 Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Frittliggende garasje/bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².

Frittliggende garasje/bod kan oppføres i nabogrense.

Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggmeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil for hver ny tomt i boligområdene, mens det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal for forretningsområdene.

§ 9 Eksisterende trær og grøntanlegg skal i størst mulig grad bevares.

§ 10 Særlig vanskelige byggesaker skal forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse.

§ 11 Bygningenes brutto grunnflate, inklusive bod/garasje, skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal for boligområde og 30 % av tomtens nettoareal for forretningsområde.

INDUSTRI-, SMÅBÅTHAVN- OG PARKERINGSOMRÅDENE.

§ 12 Innenfor områder regulert til industri kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 13 Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter eller virksomheter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre egnete arealer. Der hvor området støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boliger.

Søker skal, ved siden av godkjent søknad om byggetillatelse også ha godkjent utomhusplan for tomta før noe tomtarbeide kan påbegynnes.

Situasjonsplanen skal vise byggets plassering, bruken av utearealet (kjøreareal, grøntanlegg m.m.) eventuell beplantninger høyder på gammelt og nytt terreng og trace for kabler og ledninger.

§ 14. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot vei eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig.

§ 15. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer.
Fargevalg av bebyggelsens fasader skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 16. Bygningenes brutto grunnflate skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal for industriområder og tilsvarende 10% av tomtens nettoareal for småbåthavnområder, tomteareal i sjøen ikke medregnet. Den ubebygde del av tomta skal holdes ryddig.

§ 17 I området tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

I område regulert til småbåthavn kan det godkjennes oppført bygg til forretnings- eller servicevirksomhet med maritim tilknytning.

§ 18 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte mot vei kan normalt bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 19 Hver industribedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate og pr. 200 m² gulvflate for lager.

Småbåthavnene skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass for bil pr. båtplass. 80 % av dette parkeringsarealet tillates nyttes som båtopplagsareal i vinterhalvåret, mens 20 % beholdes som parkeringsareal.

§ 20 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygingsvedtektene for kommunen.

Ørebekk, 2, august 1988

Arne W. Nilsen
Ordfører



Eiendomsstatus, ordre 9150461

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 50	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjerkelundsveien 79, 1621 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	565.9 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 265 Ålestranda endring	Vedtatt: 16.06.1988	Formål: 110 - Boliger 320 - Gang-/sykkelvei Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest265_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.04.2026



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	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
Fastsattelse 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	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/ansvarlig Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

	BA	Bebbyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	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	Havn
	P	Parkering
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

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 gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H410-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H420-1	Hensynssone fomfare
	H430-1	Hensynssone høyspenninganlegg
	H440-1	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-2	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H410-3	Hensynssone landbruk
	H420-3	Hensynssone friluftsliv
	H430-3	Hensynssone landskap
	H440-3	Hensynssone naturmiljø
	H450-3	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H410-4	Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
	H420-4	Båndlegging etter lov om naturvern
	H430-4	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H410-5	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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



Torger Bjørndal

Bjerkelundsveien 79
1621 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse 2014/16744-2-129766/2014-KAJH	Klassering 50/187	Dato 20.08.2014
------------------------	---	-----------------------------	---------------------------

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1253/14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 03.08.2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Bjerkelundsveien 79
Gnr. 50 Bnr. 187 Fnr.

Arbeidets art: Fasadeendring, samt oppføring av veranda og dobbel garasje.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

VEDLEGG 3



1621
01.07.09

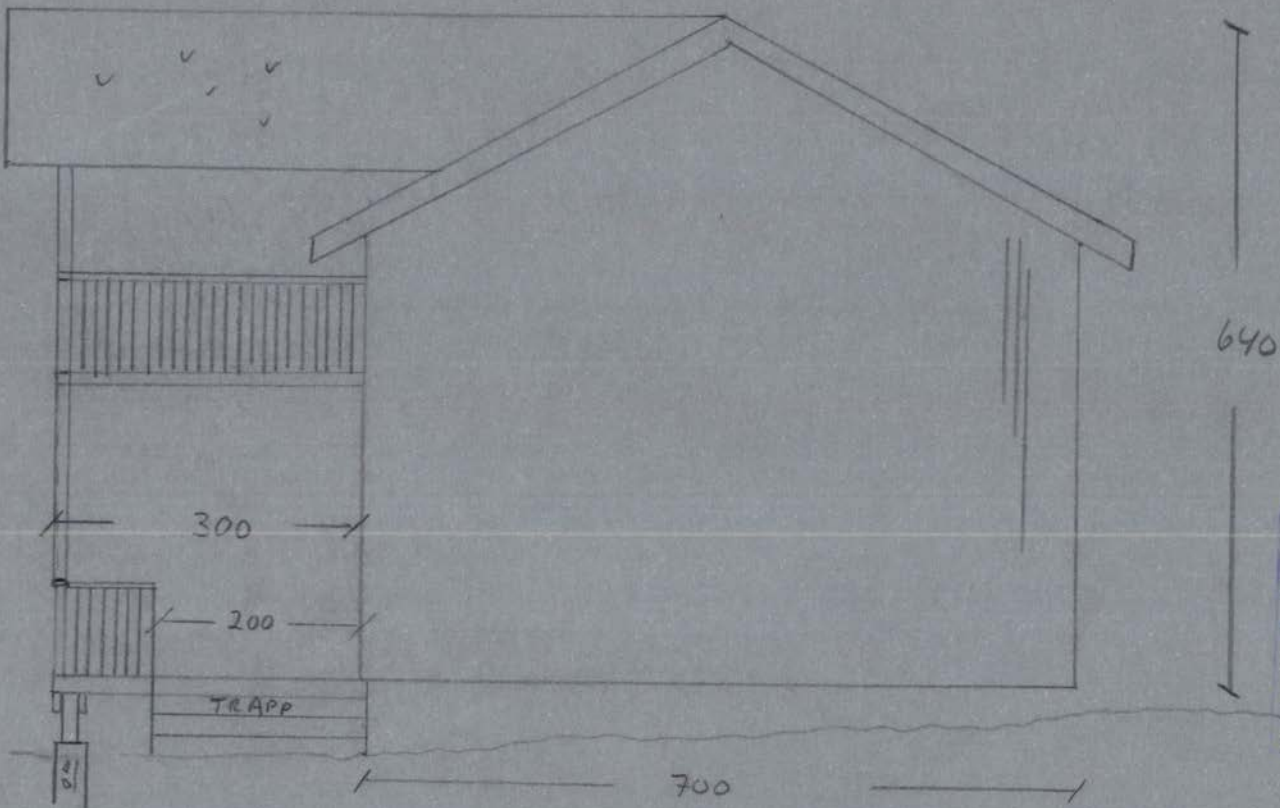
FREDINNSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGGERISIK
ETTERKONTROLL
KONTROLL
KONTROLL

440
330

SØR
1:50

TORGER B. BJØRNDAL, BJERKE LUNDS VA. 79
30.05.09 1621 GRØSSVIK

VEDLEGG 4



1202/09 09.07.09

ETTERSTAD KONTOR
PLAN OG MÅL
ÅR 2009
AVTAL
AVTAL
AVTAL
AVTAL

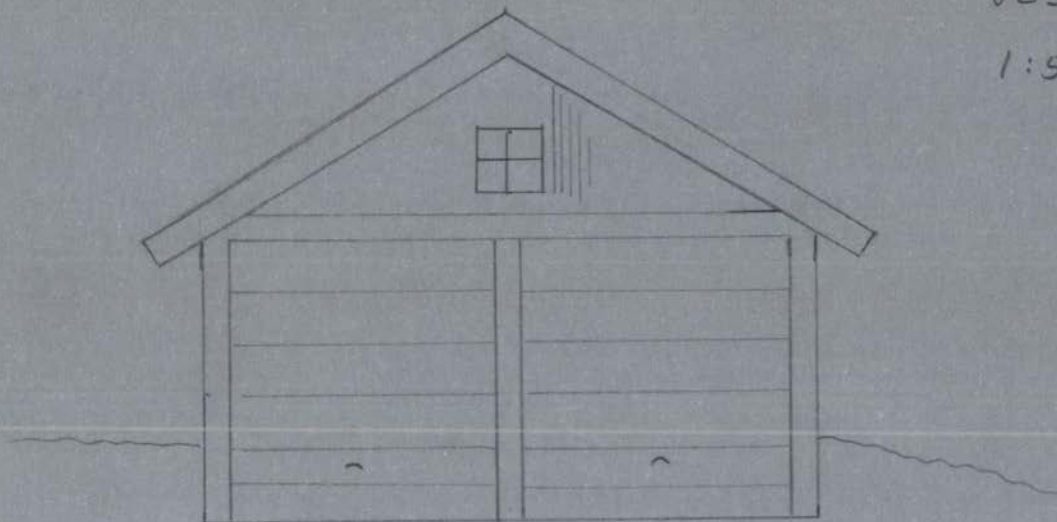
TORGER BJØRNDAL
30.05.09

GARASJE

VEDLEGG 5

VEST

1:50



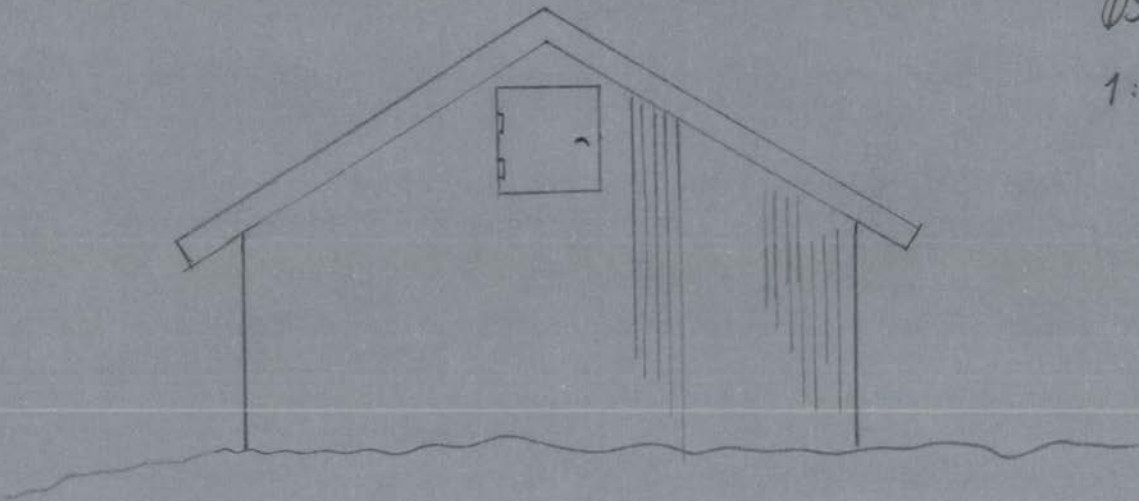
TORGEN B. BJØRNDAL, BJØRNEVUNDSV. 79
30.05.09 1621 GRESSVIK

FREDIKSTAD KOMMUNE	
PLAN OG MILJØ	
BYGN. OG REG. AVDELING	
PROSJEKT	REVISJON DATO
1137/09 d.o.f.p.s	

VEDLEGG 6

ØST

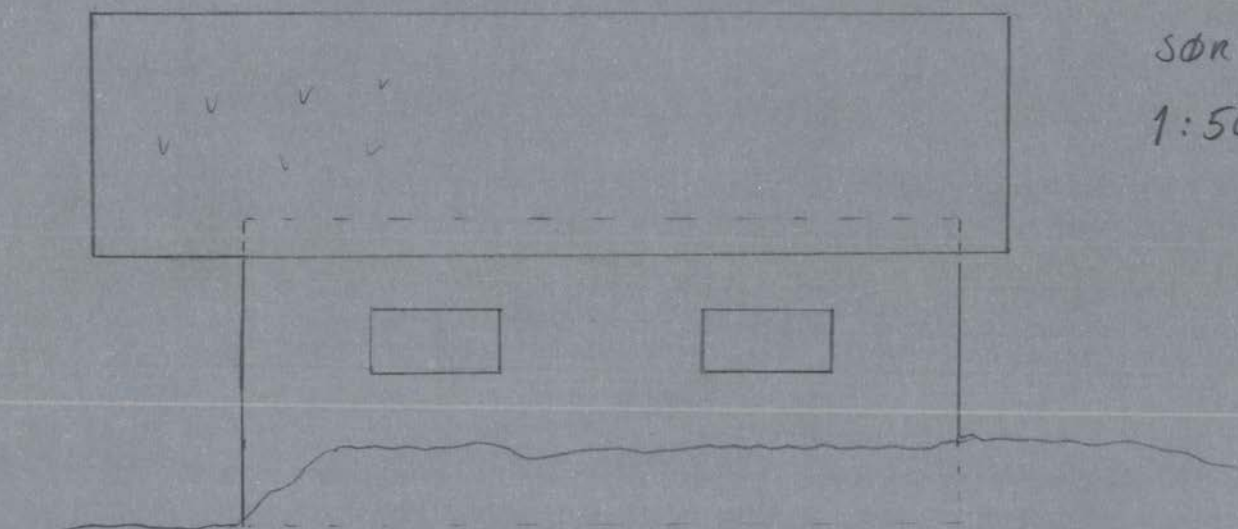
1:50



TORGER BSRANDAL

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGGERIS
SYN- OG REG. AVDELING
SAGS NR. 1137/09
BEHANDL. DATO 01.07.09

VEDLEGG 7



SØR
1:50

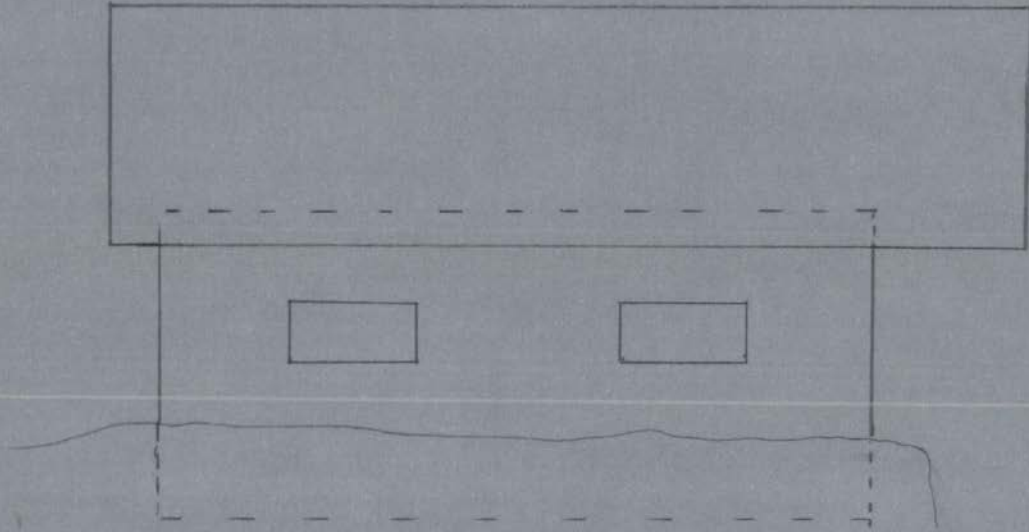
TØRGEN BJOERNÅL

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
Saksnr: 1137/09
Behandlingsdato: 01.07.09

VEDLEGG 8

NORD

1:50



TORGER BYDRANDAL

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN- OG REG. AVDELING	
SAKS. NR.	BEFRAGET DATO
1137/09	01.07.09

VEDLEGG 9

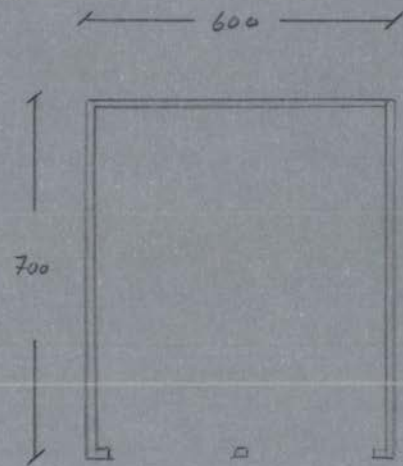
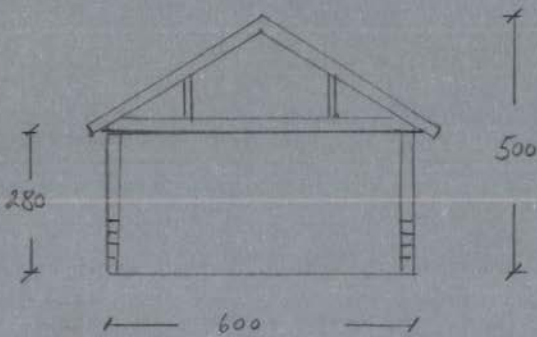
TAKSPERREN BESTILLES FERDIG, MED RIKTIG SNØLAST. TAKVINKEL 30°

VEGGER: 1 1/2 X 6" + VINDSPØRRE + UTLEKTING + KLEDNING

GRUNNMUR (CA 1 M HØY): 15 CM Leca + Puss + GRUNNMURPLAST

GULV: STØPT PLATE PÅ DEKNET UNDERLAG

2 RULLEPORTER I FRONT



TORGEN BØRNOAL

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDLINGS-
1137/09	01.07.09



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk



Ruth Magee

Bjerkelundsveien 79,
1621 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/25382-6-7054/2015-NINBAZ	50/187	14.01.2015

**Bjerkelundsveien 79, Gressvik.
Godkjent søknad om riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt.
Tiltakshaver: Ruth Magee**

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
81/15

Vi viser til søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2, mottatt 07.01.2015.

Saksopplysninger

Saken gjelder

Riving og oppføring av nytt uthus BYA 24 m².

Planstatus

Eiendommen er uregulert og avsatt til nåværende bebyggelses- og anleggsområde i kommuneplanens arealdel.

Eiendommens areal

566 m².

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ikke merknader til saken.

Vurdering

Av kommuneplanen fremkommer det at eiendommen inngår i et område med hensynssone "kulturmiljø". Tiltaket det søkes om vil ivareta uttrykket på eksisterende bebyggelse i området. Omsøkt oppføring vil være identisk det gamle uthuset, både i sin utforming og plassering. Dette medførte at søknaden ikke ble sendt til fylkeskonservatoren for uttalelse.

Plassering av tiltaket er i strid med avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 og er dermed avhengig av dispensasjon eller særskilt nabosamtykke. Avstandserklæring for oppføring av uthus nærmere enn 4 meter fra nabogrense foreligger fra nabo gnr. 50 bnr. 1.

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 41 Bankkonto:

Utover dette har regulerings- og byggesakssjefen gjennomgått søknaden, som tilfredsstillende kravene etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Ikke relevant.

Vedtak:

Søknad om riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter. Tegninger mottatt 07.01.2015, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for saken, men vi gjør oppmerksom på at du selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges.

Når tiltaket er gjennomført, har du ansvar for å anmode om ferdigattest.

Du har selv ansvaret for utplassering av bygget. Det er av stor viktighet, og en forutsetning for at søknaden skal godkjennes, at bygget plasseres nøyaktig slik som vist på situasjonsplanen.

Godkjent plassering danner grunnlaget for innlegging av bygningen i kommunens grunnlagskart.

Gebyr for saksbehandling beregnes slik:

Tiltak etter pbl § 20 – 2, frittliggende uthus 15 – 50 m2. kr 5050,-.

Faktura vil bli ettersendt.

Klagemulighet

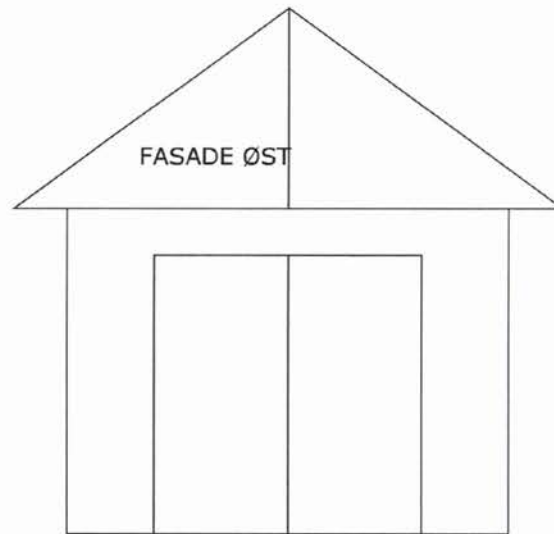
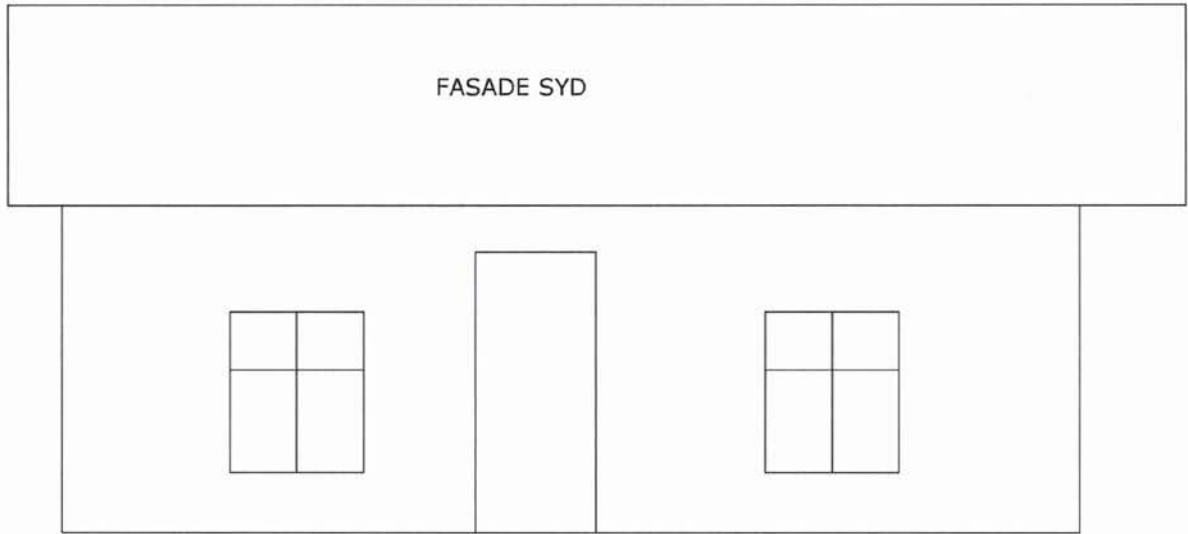
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Med hilsen

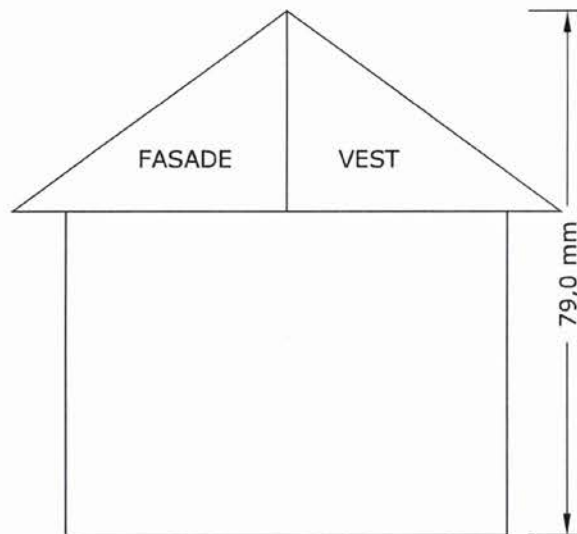
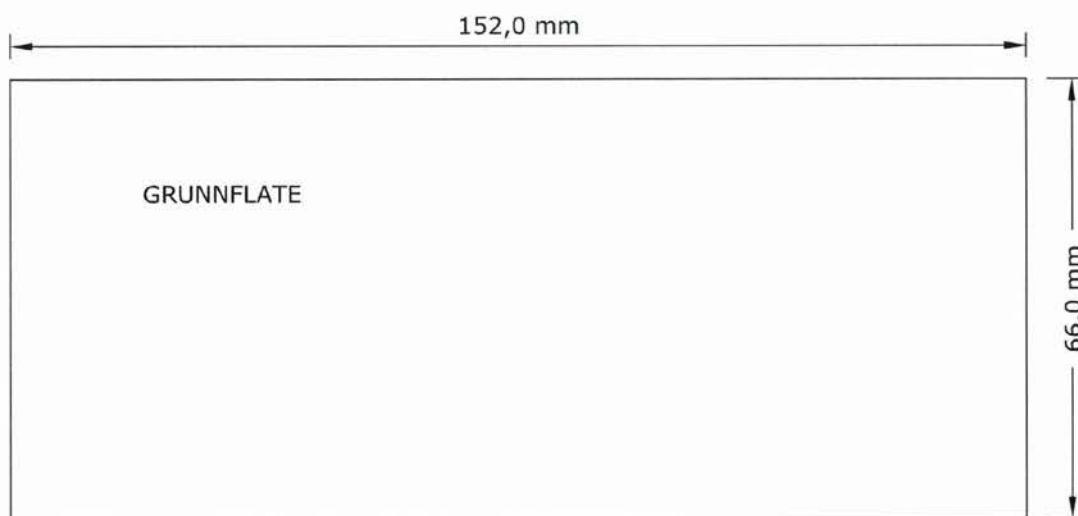
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Nina Slavica Bazler
saksbehandler



Målestokk: 1:50



Målestokk: 1:50

FASADE NORD

Målestokk: 1:50



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Grønås Rolf Helge

Bjerkelundsveien 79

1621 Gressvik

Adresse: Bjerkelundsveien 79 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 147945787

Eiendom: 50 / 187 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 23.02.2023

Hypighet: Hvert 6. år

Dato: 29.04.2026

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Cato Eriksen

Avtale nr: 1767

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.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	50	Bnr.:	187	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bjerkelundsveien 79						

Beskrivelse av dette produktet:





WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

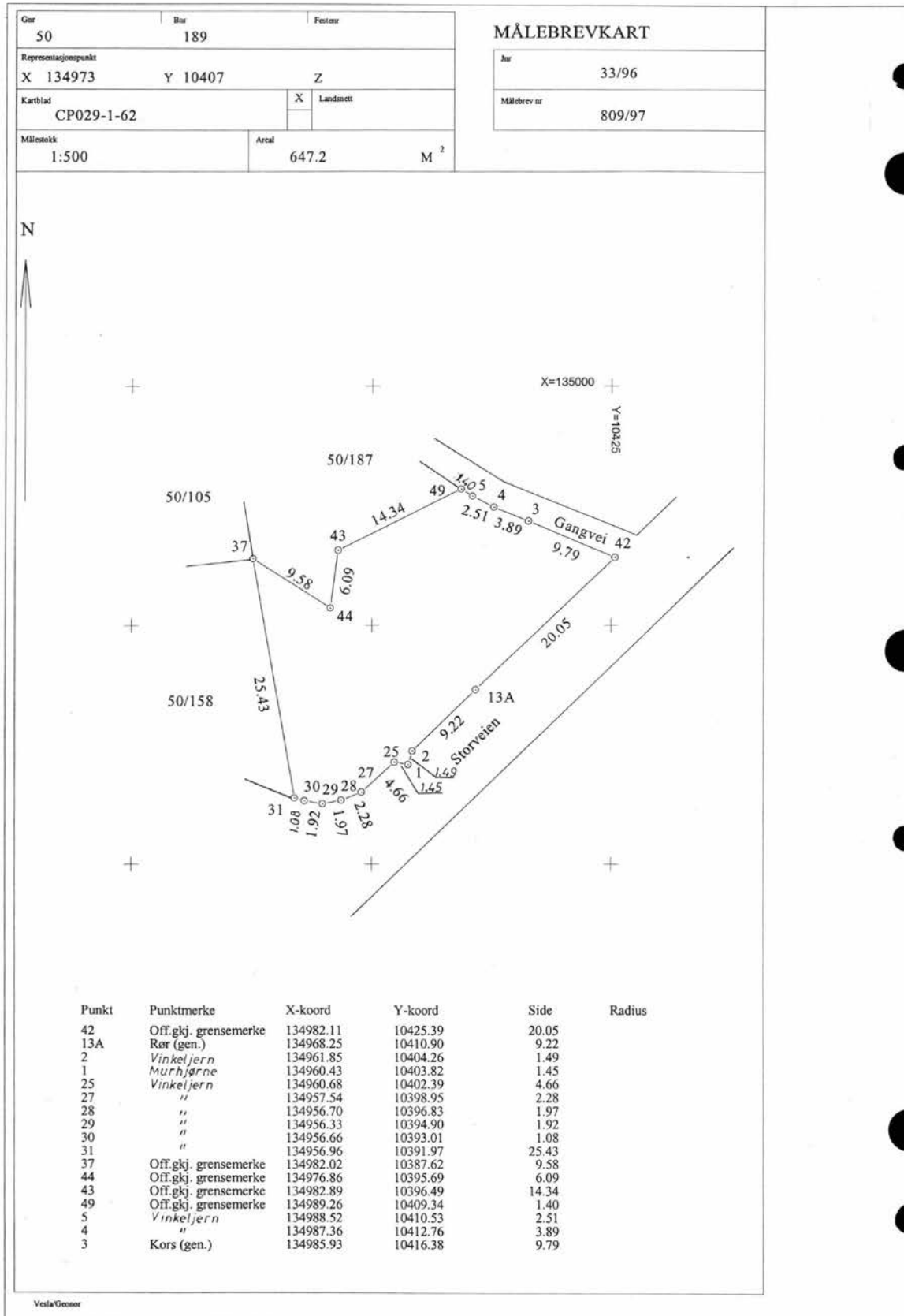
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 23.02.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist sjekket/feing, dato: 08.03.2023		

Med vennlig hilsen

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

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Kommune</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 10px;">Fredrikstad</td> </tr> </table>	Kommune	Fredrikstad	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">uten grensejustering x med grensejustering</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">J.nr.</td> <td style="text-align: center;">33/96</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Målebrev nr.</td> <td style="text-align: center;">809/97</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="font-size: x-small;">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV		uten grensejustering x med grensejustering	J.nr.	33/96		Målebrev nr.	809/97		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.								
Kommune																					
Fredrikstad																					
MÅLEBREV		uten grensejustering x med grensejustering																			
J.nr.	33/96																				
Målebrev nr.	809/97																				
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: left; padding: 5px;">Målebrev over</td> </tr> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; font-size: x-small;">Gnr.</td> <td style="width: 15%; font-size: x-small;">Bnr.</td> <td style="width: 15%; font-size: x-small;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td style="text-align: center;">189</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="font-size: x-small;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Areal (m²)</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">647.2</td> </tr> </table>	Målebrev over					Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiendom	50	189			Bruksnavn/adresse			Areal (m ²)	647.2			<p>Delingsloven _ 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>
Målebrev over																					
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																		
Eiendom	50	189																			
	Bruksnavn/adresse																				
Areal (m ²)	647.2																				
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning																					
Dato for forretningen	07.08.97																				
Rekvirent	Bjørn Henriksen, Truls Johannessen og Fredrikstad kommune																				
Bestyrer	Ole-Kristian Halstensen																				
Forretning	Den 07.08.97 ble det avholdt kartforretning mede grensejustering over g.nr.50, b.nr.189. Grensejusteringen er mot g.nr.50, b.nr.187 og g.nr.49, b.nr.4. 100.8 m ² overføres fra 50, b.nr.187 og 100.8 m ² overføres til g.nr.50, b.nr.187. 90.2 m ² overføres fra g.nr.49, b.nr.4. Del av tomte er tidligere vært bortsatt på leiekontrakt som t.nr.169 av g.nr.49, b.nr.4.																				
Underskrift																					
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																		
Fredrikstad	14.08.97	 Per-E. Hansen leder	 Ole-Kristian Halstensen																		
GAB	Tinglysing (jf. delingsloven _ 4-2)																				
Registreringsstempel	Dagbokstempel																				
																					
Påtegninger (rettelser o.l.)																					
																					
Doknr: 11066 Tinglyst: 03.10.1997 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																					



Kommune	Fredrikstad
	Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD 973871714

MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
J.nr.	15/09
Målebrev nr.	4298/09
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	50	187	
	50	158	
	50	189	
	Bruksnavn/adresse Bjerkelundsveien 79, tillegg		
Areal	(grensejustering)		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	9.1.2009
Rekvirent	Torger Bjørndal og Frida Fodnestøl
Bestyrer	Ole-Kristian Halstensen
Forretning	Kartforretning for å justere grensen mellom 50/187, 50/158 og 50/189. Et areal merket A på 45.9 m2 overføres fra 50/158 til 50/187 og et areal merket B på 8.3 m2 overføres fra 50/189 til 50/187. Hjemmelshaver for 50/187 Torger Bjørndal og hjemmelshaver for 50/158 og 50/189 Frida Fodnestøl var enig i grensejusteringen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	15.01.2009	 Inger Helene Salhus leder	 Ole-Kristian Halstensen

GAB

Registreringsstempel

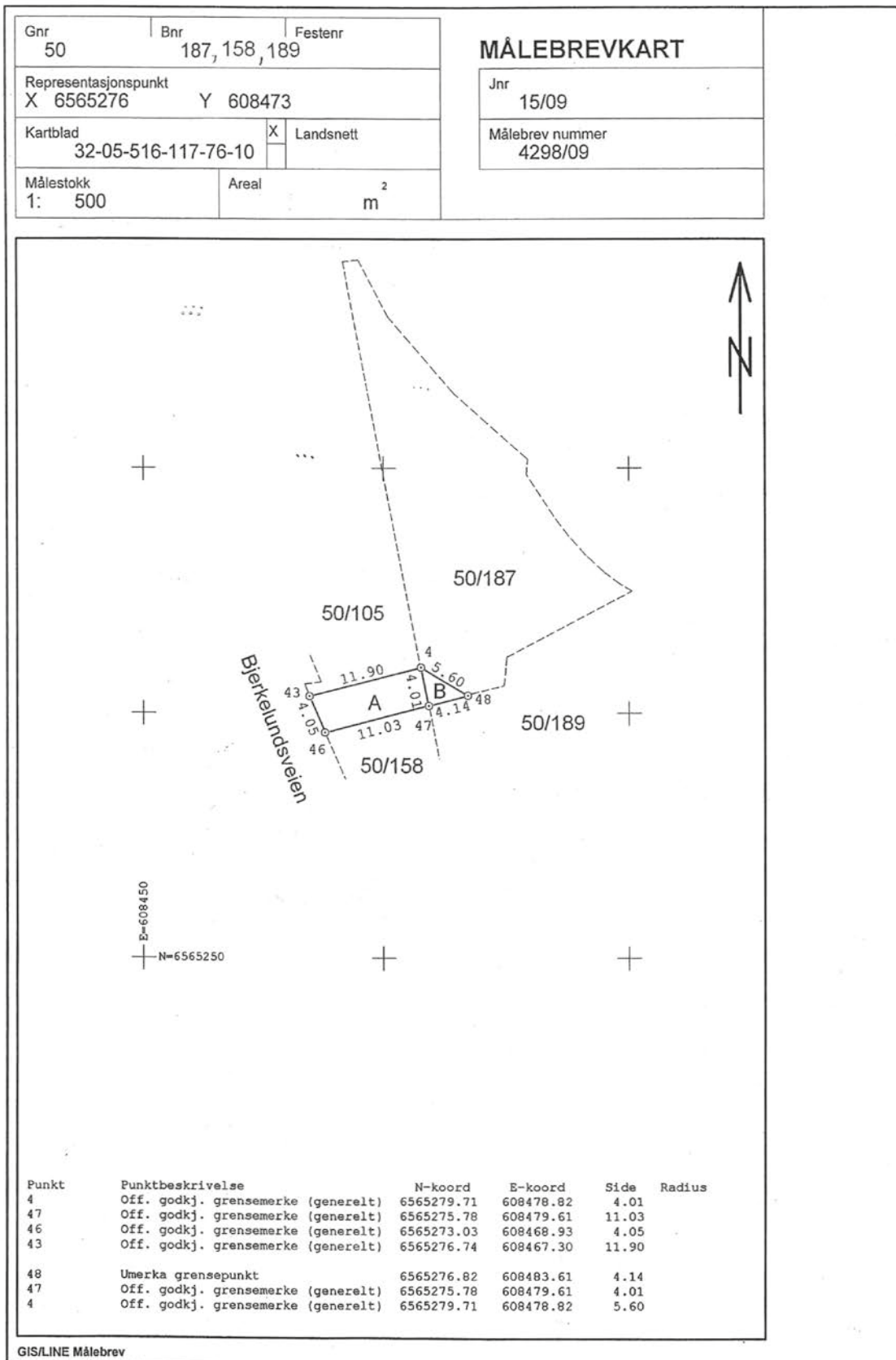
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 91318 Tinglyst: 09.02.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



Kommune	Fredrikstad
	Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD
	973871714

MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	16/09	
Målebrev nr.	4299/09	
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	50	189	
	50	187	
	Bruksnavn/adresse Storveien 98, tillegg		
Areal	(grensejustering)		



Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning

Dato for foretningen	9.1.2009
Rekvirent	Torger Bjørndal og Frida Fodnestøl
Bestyrer	Ole-Kristian Halstensen
Foretning	Kartforetning for å justere grensen mellom 50/189 og 50/187. Et areal på 5.5 m2 overføres fra 50/187 til 50/189. Hjemmelshaver for 50/189 Frida Fodnestøl og hjemmelshaver for 50/187 Torger Bjørndal var enig i grensejusteringen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	15.01.2009		
		Inger Helene Salhus leder	Ole-Kristian Halstensen

GAB

Registreringsstempel

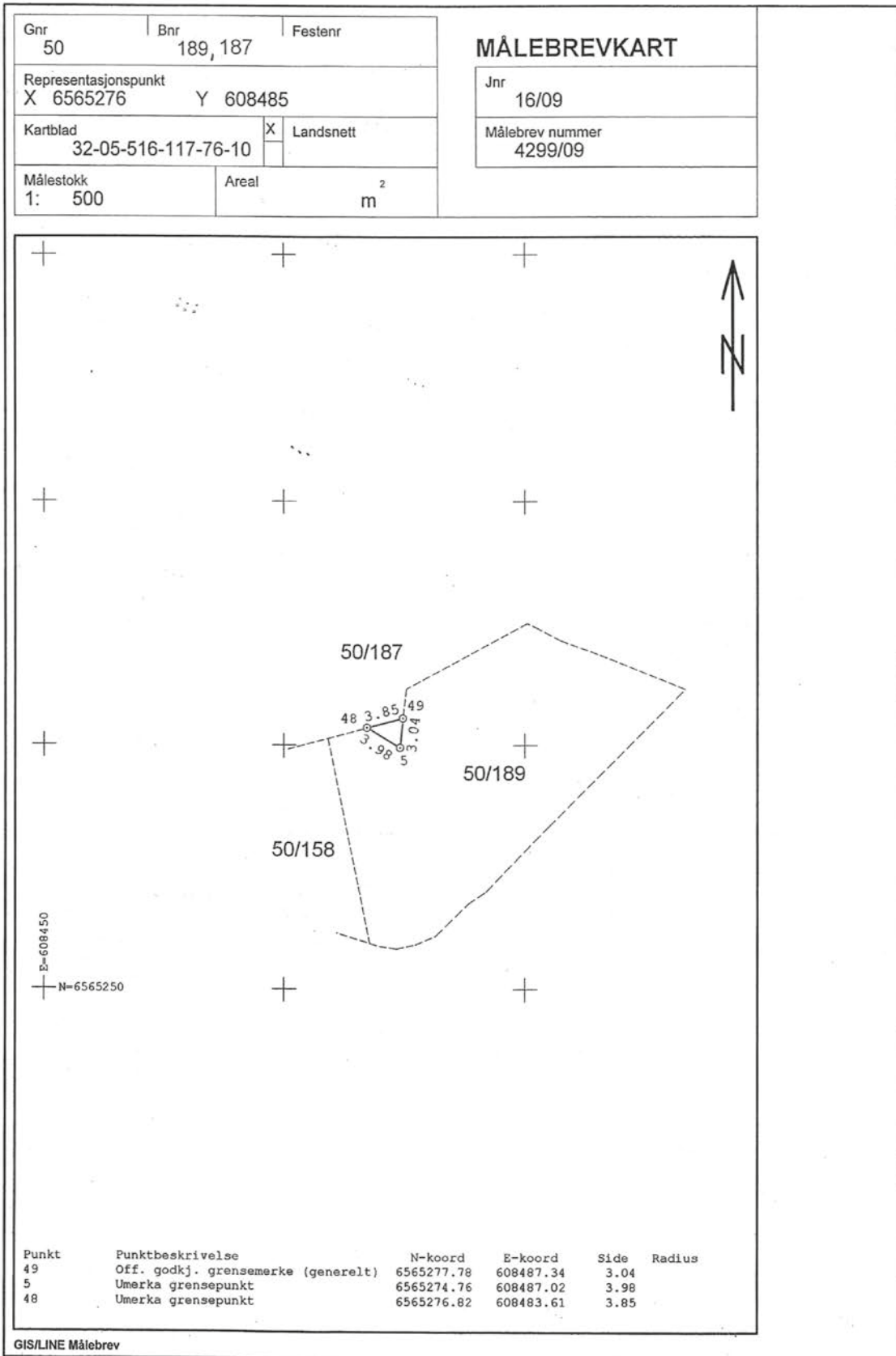
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

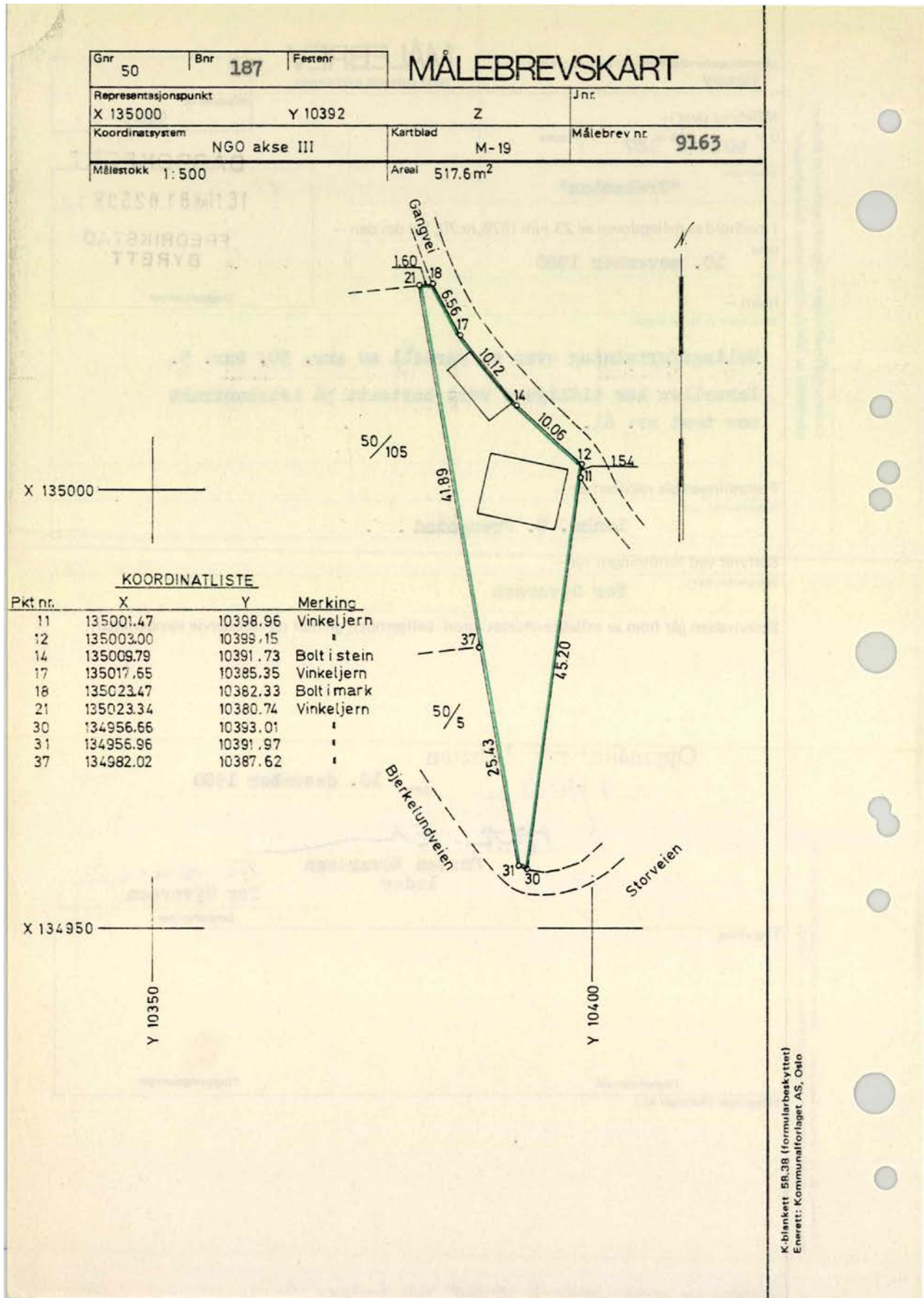
Dagbokstempel

Doknr: 91316 Tinglyst: 09.02.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

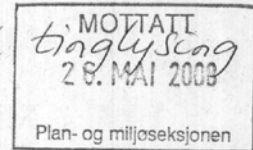
--





973 871714

Til



ERKLÆRING OM SERVITUTT
(Servituttavtale)

Eiendom som gir servitutrett: Gnr 50 bnr 187 i 0106 Fredrikstad.

Eiendom som får servitutrett: Gnr 50 bnr 105 i 0106 Fredrikstad.

Servitutrett: 50/105 har rett til gangvei med bredde 0,5 m på 50/187 langs den hekk som vokser ved sydgrensen på 50/105 for å stelle hekken og eventuelt gjerde som beskytter den. Gangveien følger grensen mellom eiendommene i øst/vestlig retning, og strekningen er merket med rødt på vedlagt kart.

Denne avtale er opprettet i tre eksemplarer; hver part beholder ett, mens ett sendes til Statens Kartverk for tinglysning.

Gressvik, den 21. mai 2008

Truls Johannessen
241152 [redacted]
Hjemmelshaver til 50/187

Finn Reinertsen
Hjemmelshaver til 50/105

FREDRIKSTAD RÅDMANNSKAP 19/02-09

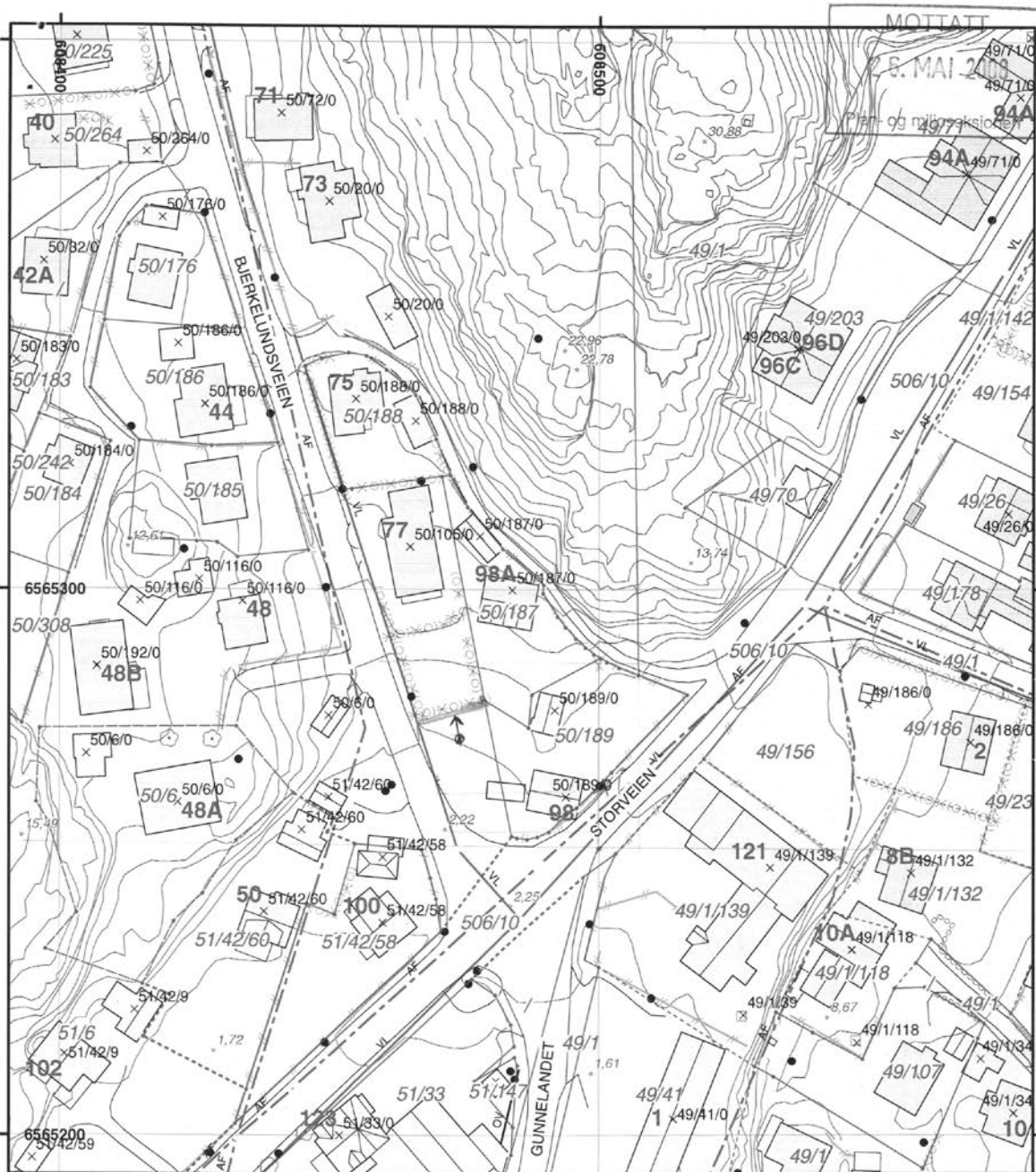
TORGER BJØRNDAAL
291086 [redacted]

HJEMMELSHAVEN TIL 50/187

Torger Bjørndal



Doknr: 127787 Tinglyst: 23.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



SITUASJONSKART		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 50	Bnr: 187	Fnr:	Snr:
Adresse: STORVEIEN 98 A		Målt grense	Dato: 07.09.06
Areal: 619 m2	Konstruert grense	Sign: <i>HCH</i>	
Målestokk: 1:1000	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Vannledning	
Planinformasjon: 265 - Reg- endr- for Ålestranda	Krokert grense	Overvannsledning	
Formål:	Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Spillvannsledning	
Dato:	Sign:	Avløp felles	
		Drensledning	

Fredrikstad kommune



Naboliste for G.nr.50 B.nr.187 Storveien 98 A

NB! Nabolisten kan ikke benyttes som kvittering for utsendt nabovarsel. Til dette brukes Standard skjema som utleveres/bestilles på Servicetorget.
 Denne listen inneholder kun de naboer kommunen har oversikt over.
 Det er søker som har ansvar for at de riktige naboer og gjenboere varsles i h.h.t. plan – og Bygningsloven §94 pkt. 3. Det tas forbehold om eventuelle feilregistreringer, uregistrerte tomtegrenser og uregistrerte endringer i eierforholdet.

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eier/Festers navn	Rolle:	Personstatus:
50	188	0	0	GUNDERSEN ROLF KÅRE	Hjemmelshaver	Arvinger
Eiendommens adresse				Bostedsadresse	Postnr. - Sted	
BJERKELUNDSVEIEN 75				<Ukjent adresse>	<Ukjent postnr./sted>	

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eier/Festers navn	Rolle:	Personstatus:
50	189	0	0	FODNESTØL FRIDA	Hjemmelshaver	Bosatt i Norge
Eiendommens adresse				Bostedsadresse	Postnr. - Sted	
STORVEIEN 98				STORVEIEN 98	1621 GRESSVIK	



A V T A L E

Truls Johannessen (241152 [redacted]) eier gnr. 50, bnr. 187.

Det er herved avtalt følgende mellom Onsøy kommune og Truls Johannessen:

1. Onsøy kommune gir herved Truls Johannessen rett til å oppføre garasje på gnr. 49, bnr. 1 i Onsøy.
Nærmere bestemt gjelder retten den tredje nordligste (nr.3) av 7 garasjeplasser på reguleringsplanen for Ålestranda, beliggende ved kryss mellom Prambyggerveien og Ålestrandveien.
Garasjen må anmeldes til og godkjennes av Onsøy bygningsråd, og den skal plasseres etter dettes nærmere anvisning.
2. For bruksretten betaler Truls Johannessen et vederlag på kr. 100,- - kroneretthundre 0/100 - pr. år.
3. Onsøy kommune har rett til når som helst under bruksrettens varighet å bestemme vederlagets størrelse. Slik endring får virkning fra det tidspunkt kommunen har gitt Truls Johannessen underretning.
4. Vederlaget skal erlegges forskudds og årlig den 1.4. hvert år, første gang ved kontraktens undertegning for tiden 1.4.1986 til 1.4.1987.
Betales ikke vederlaget ukrevet til forfall, betaler den bruksberettigede 10% morarente p.a., samt eventuelle inndrivelsesomkostninger.
For vederlaget med renter og omkostninger skal Onsøy kommune ha 1. prioritets pant i bruksretten og i garasjen. Motkrav kan ikke avkortes i skyldig vederlag.
Ved misligholdelse med betaling har Onsøy kommune rett til uten søkmål å sette bruksretten med garasjen til auksjon for å få dekning deri for vederlaget med renter og omkostninger.
5. Rett og plikt etter nærværende avtale må alltid innehas/påhvile den som er eier av gnr. 50, bnr. 187 i Onsøy.
6. Den bruksberettigede vedtar herved utkastelse uten søksmål dersom vederlaget ikke er betalt til forfall, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9.
7. Truls Johannessen betaler omkostninger til tinglysning og eventuelt stempel av kontrakten etter regning. Beløpet forfaller til betaling ved kontraktens inngåelse.
8. Avtalen er opprettet i to eksemplarer, Onsøy kommune har ett og Truls Johannessen har ett.

Onsøy, den 27.1.1986

ONSØY KOMMUNE

Arne W. Nilsen (sign)

ordfører

Truls Johannessen (sign)

Truls Johannessen

Undertegnede attesterer herved at Truls Johannessen egenhendig har undertegnet denne avtale i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Onsøy d.u.s.

Anne-May Hermansen (sign)

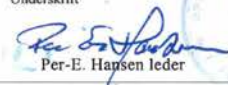


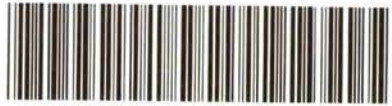
vitne

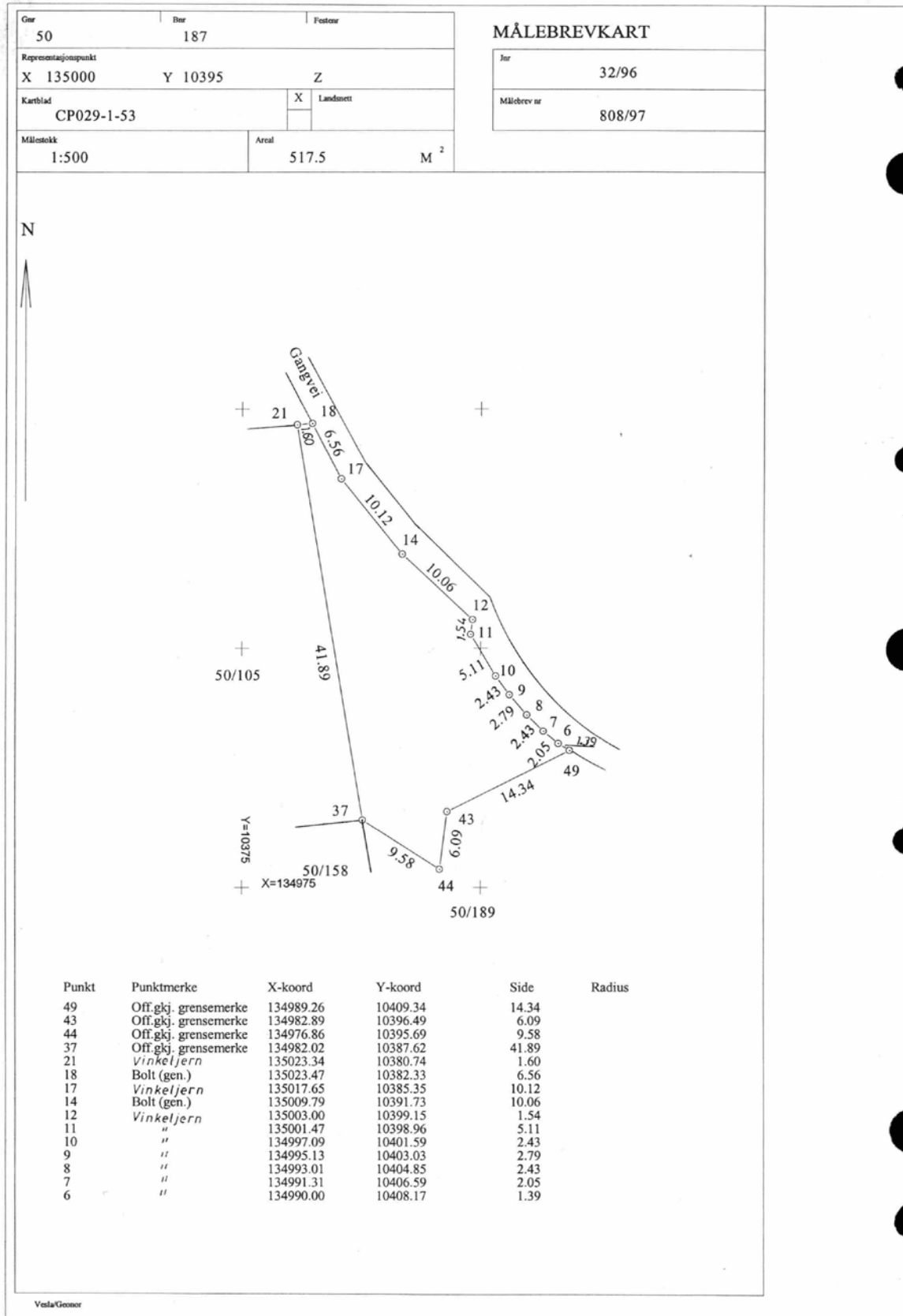
Anne-May Hermansen
Født: 1.10.60
Adr.: Løvliveien 10B
1600 Fredrikstad

Terje Amundsen (sign)

vitne

Terje Amundsen
født: 10.12.47
Adr.: Bakkegaten 11
1600 Fredrikstad

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%; padding: 5px;"> Kommune <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Fredrikstad</div> </td> </tr> </table>	Kommune <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Fredrikstad</div>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> <td style="text-align: center; font-size: 0.8em;">uten grensejustering med grensejustering.</td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; font-size: 0.8em;">J.nr.</td> <td style="width: 60%; text-align: center;">32/96</td> <td style="width: 30%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Målebrev nr.</td> <td style="text-align: center;">808/97</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="font-size: 0.8em;">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering.	J.nr.	32/96	<input checked="" type="checkbox"/>	Målebrev nr.	808/97		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.													
Kommune <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Fredrikstad</div>																									
MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering.																							
J.nr.	32/96	<input checked="" type="checkbox"/>																							
Målebrev nr.	808/97																								
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: left; font-size: 0.8em;">Målebrev over</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 10%; font-size: 0.8em;">Gnr.</td> <td style="width: 10%; font-size: 0.8em;">Bnr.</td> <td style="width: 10%; font-size: 0.8em;">Festenr.</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td style="text-align: center;">187</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="font-size: 0.8em;">Bruksnavn/adresse</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Areal (m²)</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">517.5</td> <td></td> </tr> </table>	Målebrev over					Gnr.	Bnr.	Festenr.		Eiendom	50	187				Bruksnavn/adresse				Areal (m ²)	517.5				<p style="font-size: 0.8em;">Delingsloven _ 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal- overføring etter reglene om grensejustering.</p>
Målebrev over																									
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																						
Eiendom	50	187																							
	Bruksnavn/adresse																								
Areal (m ²)	517.5																								
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning																									
Dato for for- retningen	07.08.97																								
Rekvirent	Bjørn Henriksen og Truls Johannessen																								
Bestyrer	Ole-Kristian Halstensen																								
Forretning	Den 07.08.97 ble det avholdt kartforretning med grensejustering over g.nr.50, b.nr.187, 100.8 m ² overføres fra g.nr.50, b.nr.189 og 100.8 m ² overføres til g.nr.50, b.nr.189.																								
Underskrift																									
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																						
Fredrikstad	14.08.97	 Per-E. Hansen leder	 Ole-Kristian Halstensen																						
GAB	Tinglysing (jf. delingsloven _ 4-2)																								
Registreringsstempel	Dagbokstempel																								
																									
Påtegninger (rettelser o.l.)																									
 Doknr: 10016 Tinglyst: 10.09.1997 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																									



Nabolagsprofil

Bjerkelundsveien 79 - Nabolaget Gressvik søndre/Åle - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Haugetangveien Linje 10, 103, 199	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 6 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	8 min 4.4 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	10 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Gressvik Torg	9 min
---------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Naboskapet

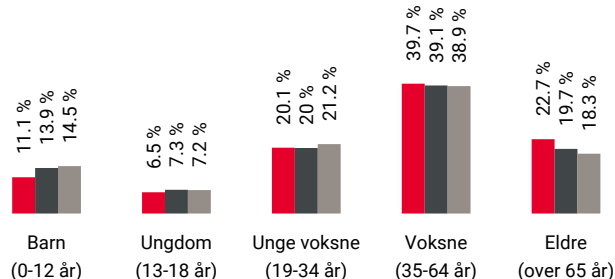
Godt vennskap 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gressvik barnehage (0-5 år) 41 barn	10 min 0.9 km
Kilen barnehage (0-5 år) 41 barn	11 min 1 km
Skala barnehage (0-5 år) 55 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Gressvik	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Gateparkering

Lett 77/100



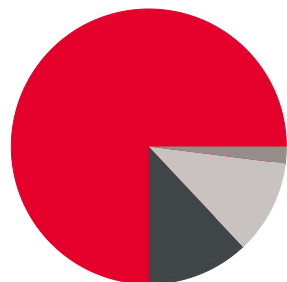
Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100

Sport

	Gressvik ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.9 km
	Onsøy tennis Aktivitetshall, squash, tennis	14 min	1.2 km
	Pluss Onsøy Squash & Treningscenter	11 min	
	Trimeriet Fredrikstad	5 min	

Boligmasse



- 75% enebolig
- 12% rekkehus
- 2% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

	Værstetorvet	9 min
	Apotek 1 Gressvik	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

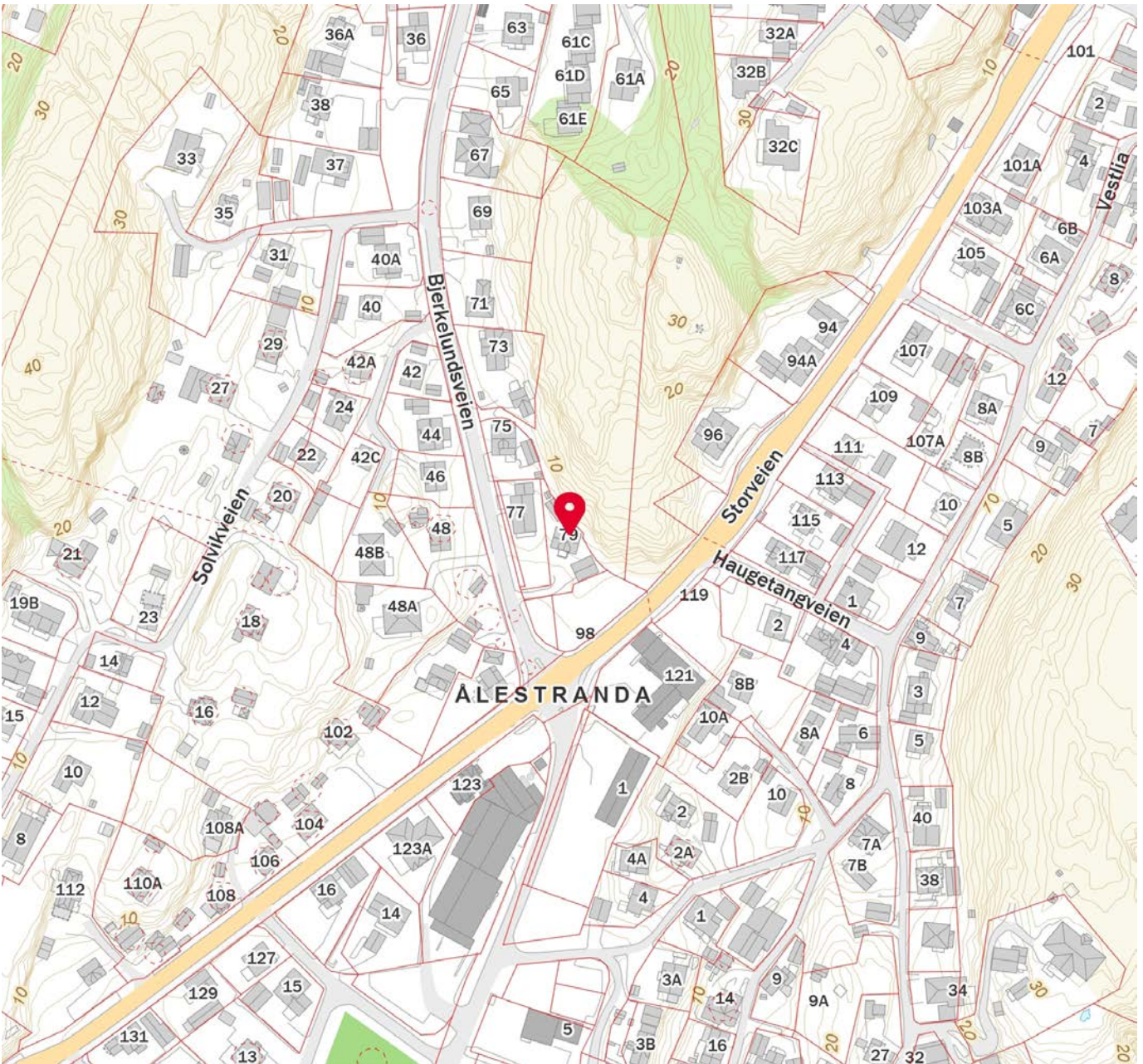
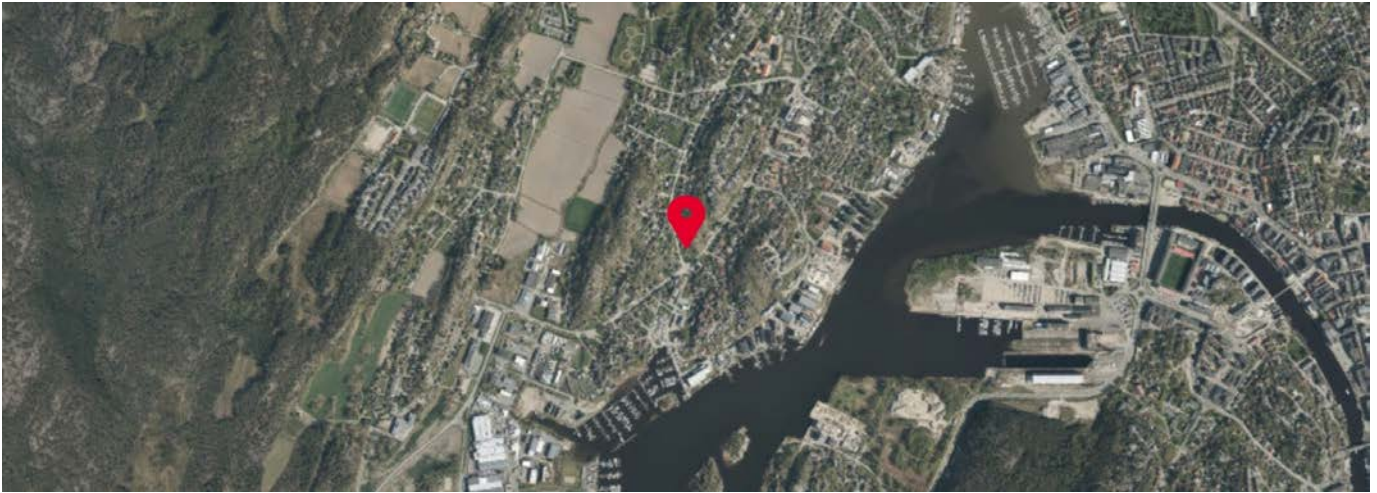


0% 48%

- Gressvik søndre/Åle
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjerkelundsveien 79
1621 GRESSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

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 viderefordlet 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