



Gressvik - Eksklusiv sjøleilighet over 2 plan - Egen brygge og båtplass - Solrike uteplasser



Bureveien 31A, 1621 GRESSVIK

Prisantydning: KR 5.500.000

Boligtype
Leilighet

Eierform
Eier (Selveier)

Antall soverom
2 soverom

Bruksareal (BRA)
152 m²

Byggeår
1993

Matrikkelnr
**3107, gnr. 48, bnr.
328, fnr. 0, snr. 3**

Selger: **Jan Henrik Nøstdal**

Telefonnummer: **+4795121718**

Praktisk informasjon om salget

Denne boligen selges av en privatperson gjennom Aibo.no – en digital plattform for boligsalg uten megler.

Aibo er en digital plattform som gjør det mulig for privatpersoner å selge boligen sin selv – uten megler. Som kjøper vil du forholde deg direkte til selger gjennom hele prosessen.

Kontaktinformasjonen til selger finner du på forsiden av salgsoppgaven og i Finn-annonsen.

Visning

Visningen(e) gjennomføres av selger.

Som eier har selger god kjennskap til eiendommen og kan svare på spørsmål. Ta gjerne direkte kontakt med selger dersom du ønsker mer informasjon.

Budgivning

Budgivningen skjer digitalt gjennom Aibo sin budmodul og administreres av selger. Bud legges inn via «Gi bud»-funksjonen i Finn-annonsen og må signeres med BankID. Akseptfrist på bud er minimum 30 minutter.

Interessenter og budgivere mottar budvarsler på SMS underveis i budrunden. Budgiveren som får sitt bud akseptert, mottar akseptbrev og budjournal etter avsluttet budrunde. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Overtakelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtakelsesprotokoll sendes ut før overtakelsen skjer.

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

Tilstandsrapport

For at selger skal oppfylle sin opplysningsplikt, er det utarbeidet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger

Omkostningene er beregnet med utgangspunkt i at eiendommen selges til prisantydning, og at det kun tinglyses én låneobligasjon.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer/avgifter.

Andel fellesgjeld / andel fellesformue overtas av kjøper.

Selger er ansvarlig for følgende gebyrer:

kr 1 000 (innhenting av kommunale restanser, estimert)

kr 545 (tinglysning av sikringsobligasjon)

Hvis forretningsfører: kr 6 725 (eierskiftegebyr til forretningsfører, estimert)

Lovanvendelse

Salget av eiendommen reguleres av avhendingsloven.

Salgsoppgaven bygger på opplysninger selger har gitt, tilstandsrapport utarbeidet av bygningssakkyndig, samt informasjon hentet fra kommunen, Kartverket og øvrige tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i alle salgsdokumentene, inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i dokumentene, og slike forhold kan ikke senere påberopes som mangler – uavhengig av om dokumentene faktisk er gjennomgått.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten undersøkelse, herunder kjøp usett, kan ikke gjøre gjeldende som mangel ved forhold som burde ha vært avdekket ved en slik gjennomgang.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefales det at interessenter rådfører seg med egne rådgivere før bud legges inn.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje, og det kan forekomme skader. Slike forhold må kjøper forvente, og det kan også oppstå behov for utbedringer etter overtakelse. Normal slitasje og nødvendige utbedringer regnes ikke som mangler.

Kjøpers og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som er gjort tilgjengelig i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av avhendingsloven, og det gjelder ulike vilkår avhengig av om kjøper er forbruker eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger velge å vurdere bud fra ikke-forbrukere annerledes enn bud fra forbrukere. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan selger ta forbehold om at eiendommen selges «som den er», noe som begrenser selgers ansvar. Et lavere bud fra en ikke-forbruker kan derfor i enkelte tilfeller være mer attraktivt for selger. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, og er ikke forpliktet til å godta det høyeste.

Budgiver skal i budskjema opplyse om vedkommende opptrer som forbruker eller næringsdrivende. Det vil også bli opplyst dersom bud kommer fra en part som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom der kjøper er en fysisk person som hovedsakelig ikke handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen, eller dersom vilkårene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8 er oppfylt. Dersom eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kan forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det foreligge mangel. Det samme gjelder dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, forutsatt at dette har hatt betydning for avtalen.

Boligen kan også ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er minst 2 % og minimum 1 kvm.

Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader opp til kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen anses å ha en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det som er avtalt er begrenset etter avhendingsloven § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuell arealsvikt vurderes i stedet etter § 3-8.

Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring, må dette tas forbehold om i budet.

Formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye modellen tar utgangspunkt i grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at beregnet markedsverdi settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at selger kan måtte forholde seg til tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli justert, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tinglyste servitutter

Tinglyste servitutter er rettigheter og forpliktelser som er registrert på eiendommen i grunnboken. Dette kan blant annet gjelde rett til vei og adkomst, etablering og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, samt bestemmelser om bruk av eiendommen eller bebyggelse.

Servituttene følger eiendommen og vil gjelde for ny eier ved et salg. Det anbefales at interessenter setter seg inn i hvilke servitutter som er tinglyst på eiendommen, da disse kan ha betydning for bruken av eiendommen.

Personopplysningsloven

Personopplysninger behandles i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent, budgiver eller kjøper, samtykker du til at vi innhenter, behandler og lagrer personopplysninger om deg.



Viktig informasjon om prosessen

Kontrakt

Kjøpekontrakten er utarbeidet av Proffoppgjør AS og benyttes av selger for å kontraktsfeste eiendomskjøpet på en trygg og juridisk korrekt måte. Kontrakten er standardisert for salg av bolig og fritidsbolig til forbrukerkjøper, og ivaretar begge parter rettigheter og plikter i henhold til gjeldende regelverk

Oppgjør

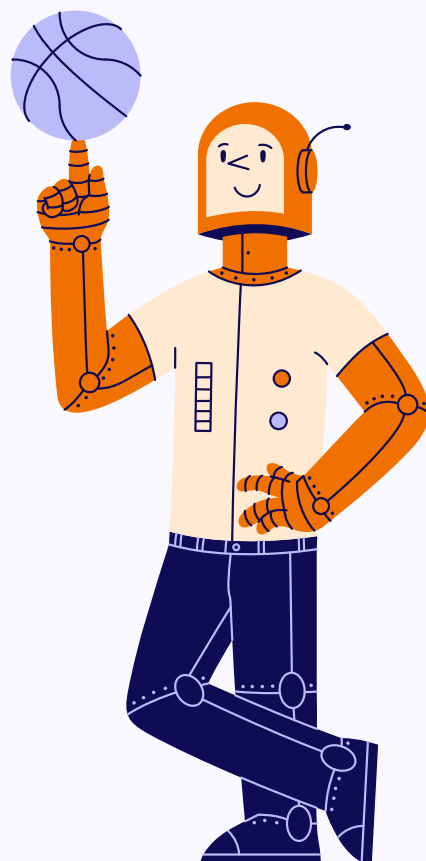
Selger benytter Proffoppgjør AS til gjennomføring av oppgjøret. Det innebærer at overføring av penger og eiendom gjennomføres av en tredjepart som har konsesjon fra Finanstilsynet. Kjøper innbetaler kjøpesummen til Proffoppgjørs klientkonto, og midlene utbetales til selger først når hjemmelsoverføringen er gjennomført. Dette gir trygghet for begge parter.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven, begrenset oppad til kr 14 000 000. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese denne nøye før man gir bud, da den gir viktig informasjon om boligens tilstand slik selger kjenner den.

Innhold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon
- Eiendomsinformasjon
- Vedlegg





4 leiligheter. Egen brygge med båt plass.



3 like hus med 4 leiligheter i hver



Vårt sameie sin brygge, Med lys stolper



Min båtplass, 3,5m bredde



Hyggelig uteplass på vår brygge



Bilde tatt fra nabo brygge



Alle bryggene i gaten



Oversikts bilde med innseilingen til byen



Oversikts bilde mot vest



Veranda mota elven. Sykkel og gangsti utenfor



Veranda mot syd



Veranda mot nord



Veranda mot nord



Øverste balkong, 2 etg. Mot syd



Veranda inngangsparti



Koselig hage i skråning



Hage mot veranda



Veranda mot vest



Veranda, inngangsparti



Veranda



Rett frem er trapp ned til hage i skråning



Kvelds bilde fra bryggen



Kveldsbilde fra hage mot veranda



Kveldsbilde



Kvelds bilde



Kvelds bilde, fint med lys stolper på bryggen



Min båtplass til høyre, tatt fra veranda.



Stue med delvis åpning til kjøkken



Stue



Stue



Spisestue mot gang



Spisestue mot utgang



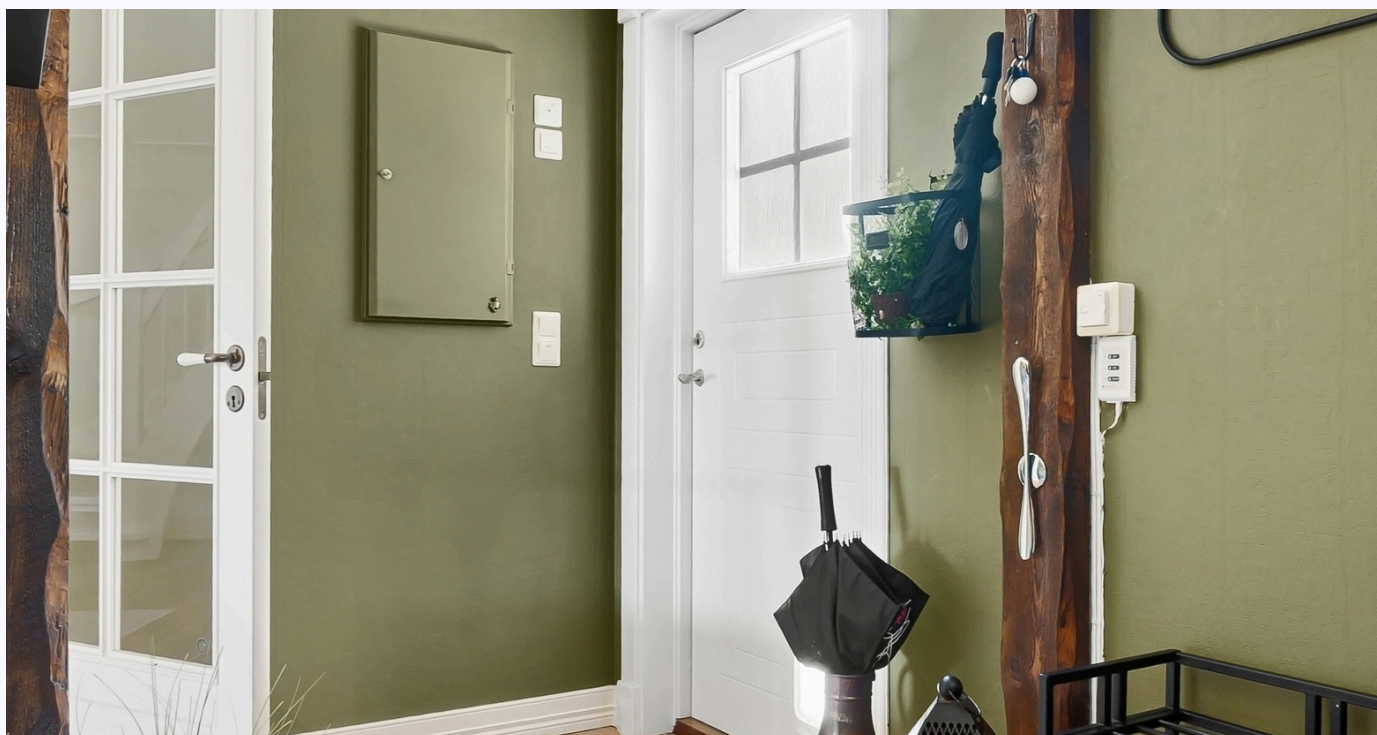
Stue mot spisestue



Stue



Ved inngang til stue



Inngangsparti / gang



Gang med skyvedørs garderobe



Gang med inngang til stue



Kjøkken



Kjøkken med Miele 8 platers koketopp



Kjøkken med ny Bauknecht oppvaskmaskin



Bad med 2 vasker



Badekar med luft/vann dyser. og dusjvegger.



Stort soverom mot vest



Stort soverom mot vest



Soverom / lofts stue mot øst



foto
etcetera

1. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

1. Etasje

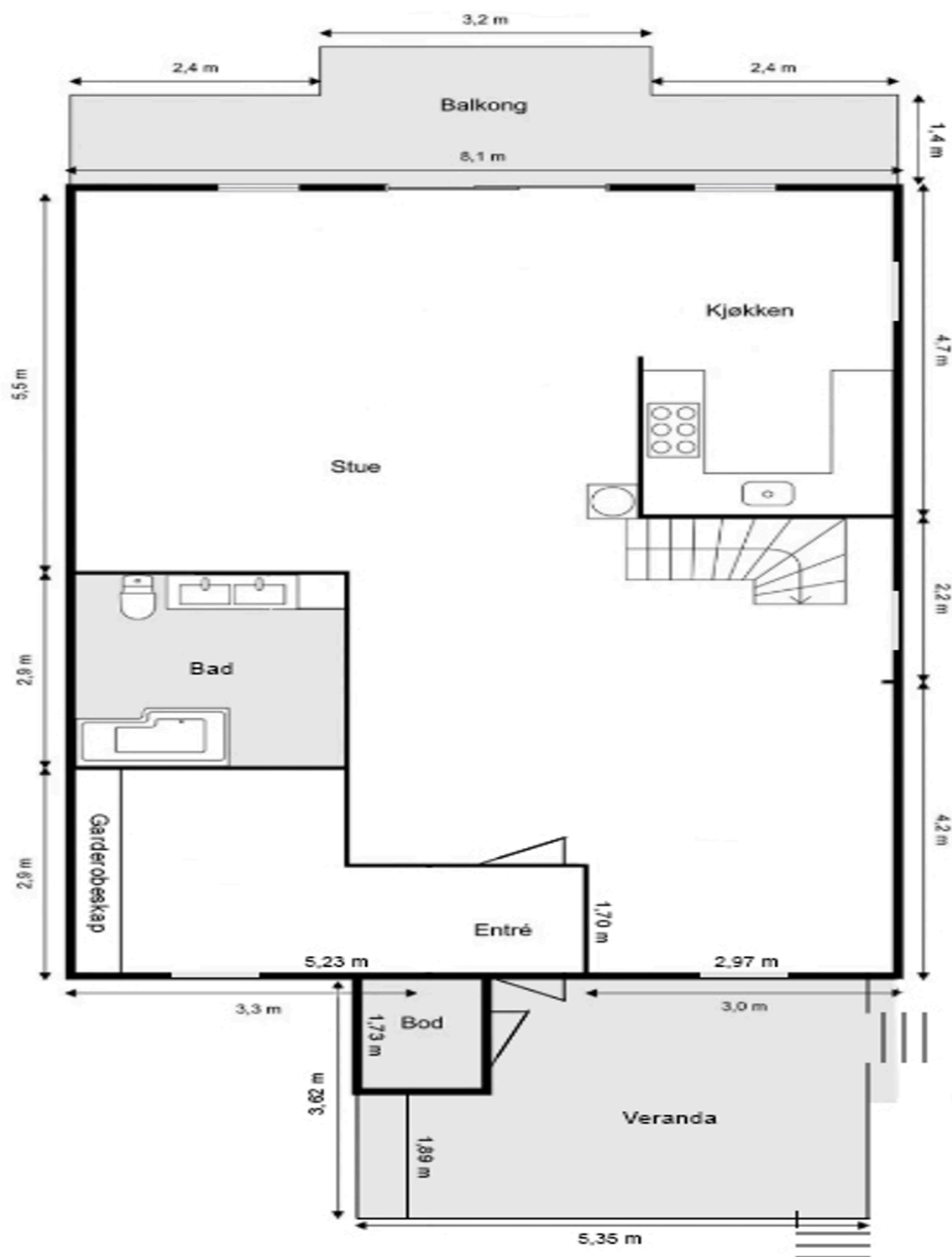


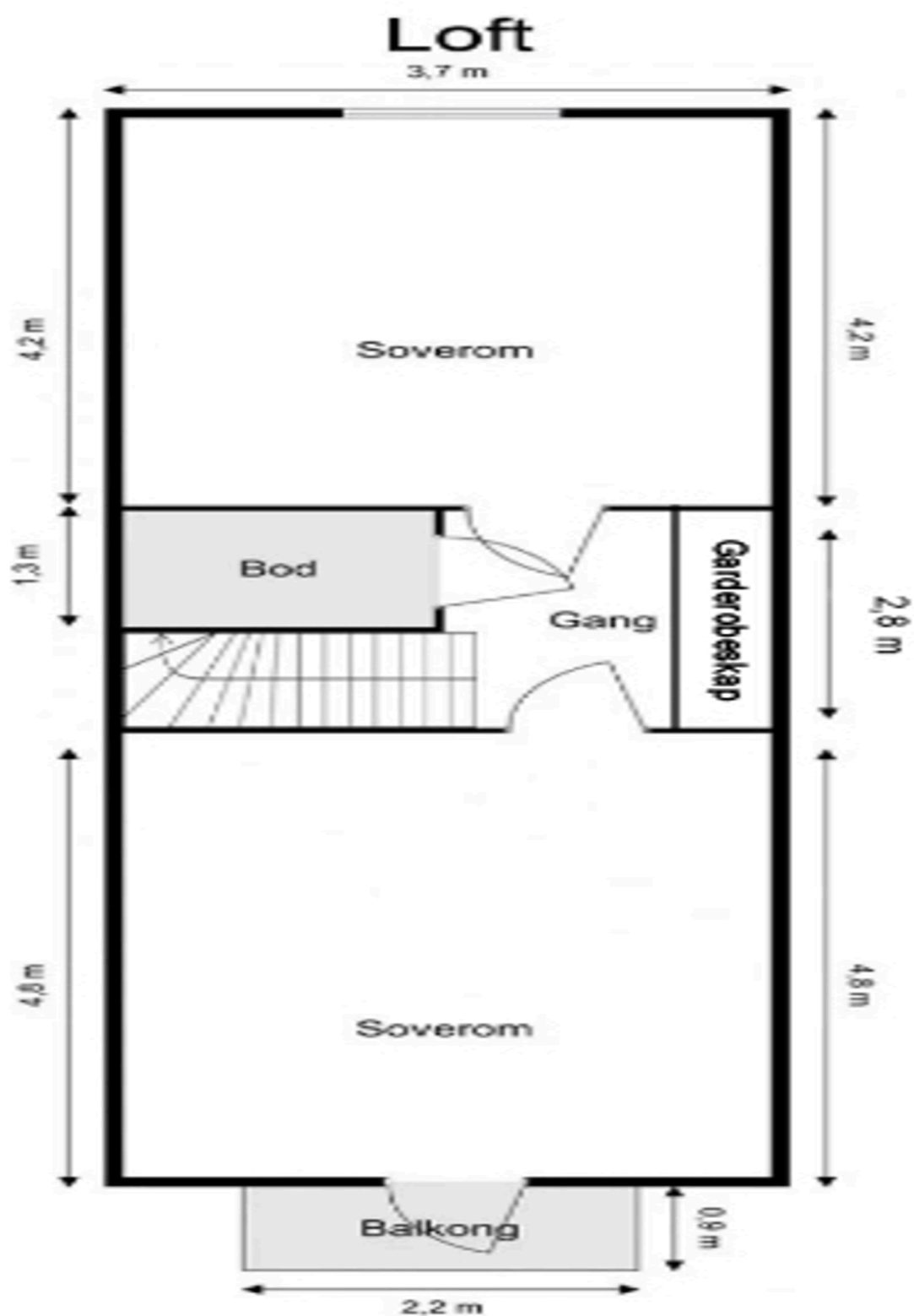


foto **etcetera**

2. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Velkommen til en sjelden mulighet til å sikre deg en moderne og innholdsrik selveiet sjøleilighet med attraktiv beliggenhet helt ved vannkanten med egen brygge og båtplass.

Her får du en bolig over to etasjer som kombinerer høy bokvalitet med den unike følelsen av å bo ved sjøen med lave felles kostnader, samt egen garasje og parkeringsplass. Båtplassen følger med i salget, denne er tinglyst til leiligheten.

Om boligen:

Oppholdsrommene er romslige og innbydende, med direkte tilgang til uteplass hvor du kan nyte lange sommerdager og vakre solnedganger over vannet.

Det kan enkelt omgjøres til 2 ekstra soverom i 1 etasje om ønskelig, leiligheten er primært bygget som 4 soveroms leilighet, men gjort om til større stue og gang, dette kan enkelt tilbakestilles.

Fra egen brygge kan du legge ut med båten på få minutter, noe som gjør dette til et perfekt valg for deg som ønsker en maritim livsstil.

Beliggenhet:

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet ved vannet, samtidig som du har kort vei til daglige servicetilbud, butikker, restauranter og gode kommunikasjonsmuligheter.

Kort avstand til barne- og ungdomsskoler

samt alle Gressviks tilbud

Kort avstand til Fredrikstad sentrum, kun 7 minutter å sykle, 20 minutter å gå, 5 minutter med båt.

Kort avstand til gratis byferge som går til gamlebyen, sentrum, Sellebakk, Lisleby og Ålekilen, 10 minutter å gå til fergeleie.

Kort avstand til Gressvik Torg med både et helt nytt nærsenter med dagligvare, restauranter, pub og bibliotek samt etablerte forretninger, apotek og tjeneste-/helsetilbud er lett tilgjengelig.

I den nærliggende Gressvikmarka finnes et rikt nettverk av merkede løyper og stier, lysløype inkludert. Marka er ypperlig for treningsøkter og et populært turområde i helgene med trimhytta og utsiktstårnet på Sprinklet som naturlig utfartsmål. Flere fine badesteder er innenfor sykkel- og bussavstand fra Gressvik, deriblant Foten, Dypeklo og Mærrapanna.

En livsstil ved sjøen:

Dette er mer enn en bolig – det er en mulighet til å skape et liv med sjøen som nærmeste nabo. Egen brygge med sittebenker for sene kvelder med kvelds sol og båtplass. Kort vei til Hvaler skjærgården med båt.

Garasje/Parkering:

Til leiligheten medfølger det 1 garasje og 1 parkeringsplass, samt felles parkering til 15 gjeste parkeringsplasser.

Tilrettelagt for el bil lader da strøm er lagt inn i garasjen. Foran bilen i garasjen er det mulighet for å sette opp bod.

Nøkkelinformasjon



Postnummer
1621

Navn på lokalområde
Seut

Boligtype
Leilighet

Eieform
Eier (Selveier)

Energikarakter
C

Kommunennummer
3107

Gårdsnummer
48

Bruksnummer
328

Seksjonsnummer
3

Festenummer
0

Antall rom
5

Antall bad
1

Antall soverom
2

Etasje
2

Byggeår
1993

Bruksareal (BRA)
152 m²

Internt bruksareal (BRA-i)
129 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e)
2 m²

Terrasse-og balkongareal
(TBA)
31 m²

Primærrom (P-ROM)
129 m²

Tomteareal
545 m²

Verditakst
KR 5 500 000

Felleskostnader
KR 1 200

Formuesverdi
KR 5 361 295

Prisantydning
KR 5 500 000

Omkostninger
KR 138 590

Jeg har
boligselgerforsikring
Ja

Totalpris
KR 5 638 590

Fasiliteter

Klimaanlegg

Barnevennlig

Moderne

Rolig

Bademulighet

Bredbåndstilknytning

Ingen gjenboere

Offentlig vann/kloakk

Sentralt

Fiskemulighet

Balkong/Terrasse

Kabel-TV

Parkett

Utsikt

Garasje/P-plass

Lademulighet

Turterreng

Felleskostnader inkluderer

Snømåking, leie av tomt til parkeringsplasser og garasjer, forretningsfører, strøm til garasje og forsikring

Omkostninger inkluderer

Tinglysningsgebyrer og 2,5% dokumentavgift.
Dokumentavgift 137.500,-
Tinglysning av skjøte 545,-
Tinglysning av pantedokument 545,-
Totalt 138.590,-

Notat

Visning utenfor visnings dagen etter avtale.

Informasjon til salgsoppgaven

Kan selges møblert hvis ønskelig.



Adresse

Bureveien 31A, 1621 GRESSVIK

Dato for energimerking

05.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-308103

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

16019003

Gårdsnummer

48

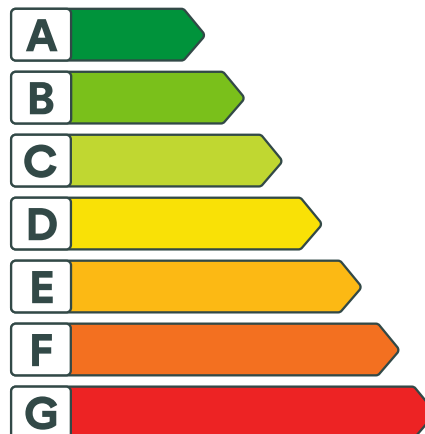
Bruksnummer

328

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1994

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

131,0 m²

Oppvarmet bruksareal

131,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

156,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

154,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 207 kWh



Bureveien 31A, 1621 GRESSVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bureveien 31A, 1621 GRESSVIK



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR SAMEIET BUREVEIEN 29-31

Vedtatt i årsmøte den 09. april 2026 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Bureveien 29-31, og har gårdsnummer 48 og bruksnummer 328 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.05.2024.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Områder som disponeres av de ulike seksjonene og ikke regnes som fellesområder:

Sameiet anser bedene foran husene + området på bakkeplan bak husene som områder som disponeres av seksjonseiere i første etasje. Områdene fra der terrassene oppe starter bak disponeres av seksjonseierne i andre etasje

Resterende anses som fellesområder. Områder som ikke er definert som disponibelt for en enkel seksjon anses som fellesområder, og her må det skriftlig enes om tiltak dersom det skal gjøres endringer.

Hekken mellom sameiet vårt og sameiet ved siden av er delt fellesområde. Er det ønskelig å gjøre noe med denne utover en liten stuss skal dette tas opp i styret og enes om. Hvis en seksjonseier i vårt sameie likevel gjør endringer som vi ikke har blitt skriftlig enige om, må vedkommende erstatte det som eventuelt er tapt.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. [Parkering og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige u eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvar for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter Eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Dette gjelder også terrassene foran, som står på synkende grunn og trenger å jekkes opp med jevne mellomrom. Det er vedtatt at vi gjennomfører en vurdering på om dette må gjøres årlig ved årsmøtet. Dersom noen mener at det er nødvendig skal det gjennomføres en avstemming der flertallet må være enige i at tiltak skal gjøres. Kostnader fordeles likt på alle enheter.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig misligholder gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonseierens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakerne og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skjer skriftlig.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinært årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår*
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på årsmøtet.*

**Regnskap og tilhørende dokumenter er per dags dato noe som behandles felles for alle sameiene i boligrekken, og behandles derfor på et eget møte der alle disse sameiene er tilstede. Så lenge det fortsetter å være praksis vil det ikke gjennomgås eget regnskap eller dokumenter rundt dette på styremøtene for BOLIGSAMEIET BUREVEIEN 29-31, da det ikke foreligger eget regnskap for vårt sameie.*

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav 7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, krever et flertall på minst to tredjedeler.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.*

**Dette gjøres felles for flere sameier i husrekken, også forklart under punkt 7.5. Saker årsmøtet skal behandle.*

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Referat møte torsdag 09.04.2026

Møteleder: Styreleder, Victoria Weng Eie

Til stede:

Victoria Weng Eie

Jens Weng Eie

Øivind Bjørn Baltzersen

Wenche Baltzersen

Marvel Karin Torp Edvardsen

Jan Henrik Nøstdal

Agenda:

- Informasjon om at nye vedtekter er klare.
- Innhente foretrukket e-post fra hver seksjonseier for oversendelse av dokumenter.
- Informasjon om at alle saker skal meldes inn via e-post til styret.bureveien@gmail.com.
- Vedlikehold av synkende terrasser.
- Årets vasking av uteområder.
- Flytting av de siste uteriggenne.
- Eventuelt andre saker som ikke er meldt inn på forhånd.

Notater fra møtet:

Informasjon om at nye vedtekter er klare: Disse er basert på et standard sett vedtekter for boligsameier, og ble gjennomgått på fjorårets årsmøte. En kopi av vedtektene sendes i løpet av uken på e-post til alle seksjonseiere, og alle bes om å gi tilbakemelding innen 2

uker fra 09.04.2026 til styrets e-post dersom de har noen innvendinger. Er det ikke meldt inn noe etter dette anses vedtektene som godkjent av alle, og som gyldige.

Foretrukket e-postadresse for hver boenhet er:

Øyvind: oyvindbjorn@gmail.com

Marvel: marvelka@online.no

Jan Henrik: jh.nost@hotmail.com

Innkommende saker: Enighet om at alle saker eller klager til styret som det er ønskelig at styret skal vurdere eller behandle skal sendes per e-post til styret.bureveien@gmail.com.

Dette er for å sikre at historikk er tilgjengelig i årene som kommer, uansett hvem som er styreleder, og at alle henvendelser skal dokumenteres og behandles skikkelig.

Synkende terrasser: enighet om vurdering årlig med avstemming der flertall må være enige i at tiltak skal gjøres. Inkluderes i nye vedtekter. Kostnader fordeles likt på alle enheter. Enighet i år om at det er et visst behov, men at man fint kan vente med å gjøre noe. Ny vurdering vår 2027.

Vask av terrasser: enighet om at alle skal vaske utendørs innen 11. mai 2026.

Den siste uteriggeren: Marvel, Jens og Victoria ordner den siste utriggeren privat, og i fremtiden så blir det avtalt en felles dugnad for å ta de opp og ned når det trengs for sesongen. Marvel kontakter Anders (som solgte / leverte uteriggerne) for å avtale flytting av disse snarest.

Benker på bryggen: Sameiet disponerer 2 bord med benker felles, som står på bryggen. Hvis disse benkene av en eller annen grunn ønskes flyttet bort fra vår brygge, skal dette avklares på forhånd med alle enhetene. Den som ønsker å flytte på en eller begge av benkene skal derfor spørre hver av de andre enhetene, og oppgi datoen dette er ønskelig. Den som flytter benken / benkene er ansvarlig for at de settes tilbake i samme stand dagen etter endt avtalt bruk. 3 av 4 enheter må si ja om benken / benkene skal kunne brukes. Denne godkjennelsen kan gjøres via styret per mail eller SMS om ønskelig.

Fordeling av fellesarealer og vedlikehold av bed på fremsiden: Sameiet anser bedene foran husene + området på bakkeplan bak husene som områder som disponeres av seksjonseiere i første etasje. Områdene fra der terrassene oppe starter bak disponeres av seksjonseierne i andre etasje

Resterende anses som fellesområder. Områder som ikke er definert som disponibelt for en enkel seksjon anses som fellesområder, og her må det skriftlig enes om tiltak dersom det skal gjøres endringer.

Hekken mellom sameiet vårt og sameiet ved siden av er delt fellesområde. Er det ønskelig å gjøre noe med denne utover en liten stuss skal dette tas opp i styret og enes om. Hvis en seksjonseier i vårt sameie likevel gjør endringer som vi ikke har blitt skriftlig enige om, må vedkommende erstatte det som eventuelt er tapt.

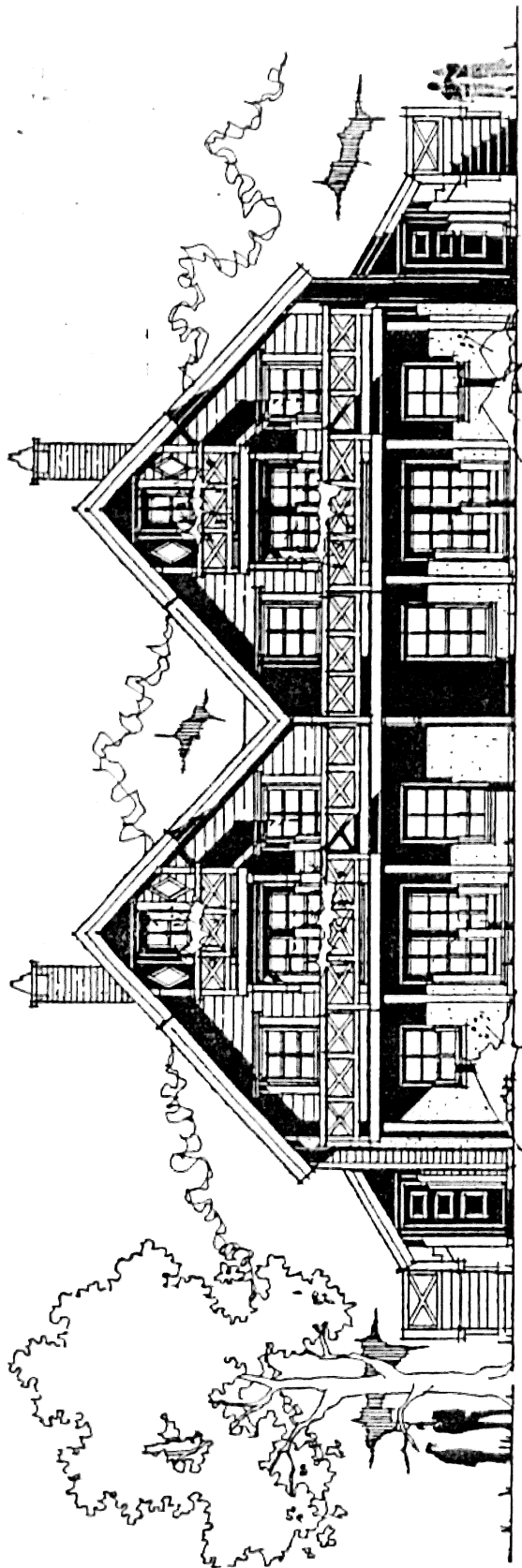
Vi må ha kontaktinfo til de i det andre huset som deler ansvaret for dette området, og følge opp med en mail eller SMS til dem.

Fordeling av privat vs. Fellesområder inkluderes også i de nye vedtektene.

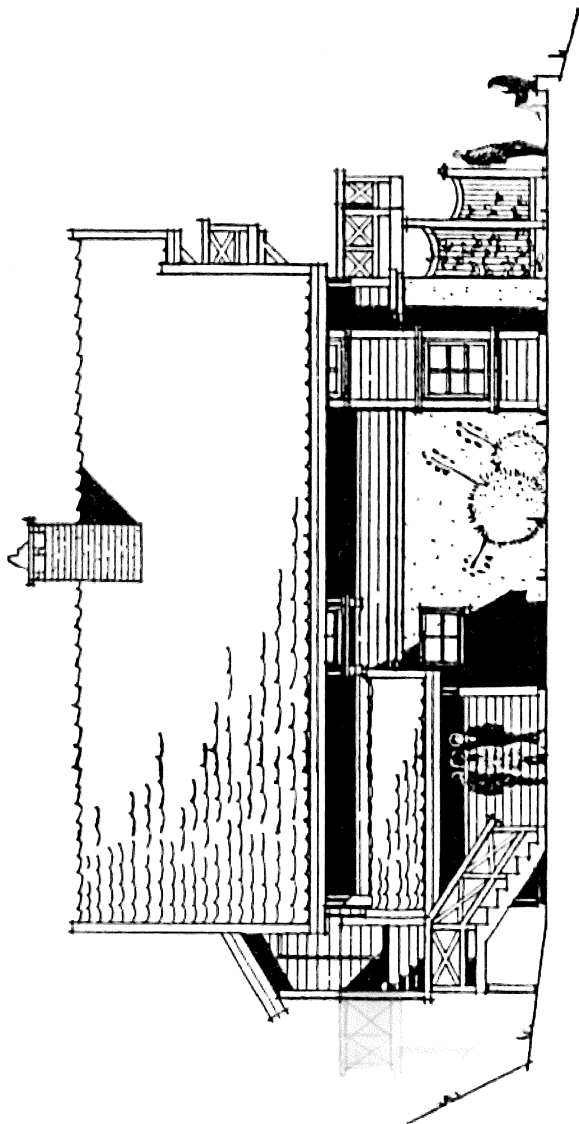
Luftedyner: Dyner, tepper etc. skal så langt det lar seg gjøre luftes eller henges der det ikke er sjenerende for andre, men ved behov kan seksjonseiere i andre etasje henge slike ting i kortere perioder over gelenderet på terrassen foran.

Det skal gis beskjed enten muntlig eller skriftlig om dette skal gjøres.

Slike gjenstander skal alltid ristes godt først et sted som ikke påvirker seksjonene under / andre seksjoner, og de som bor i andre etasje skal aldri riste tepper og dyner på fremsiden så det havner på de under.



ØST



SYD

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BEHÅNDLINGSDATO
96/1099	8/10-96

SCANDANOR NORGE A/S

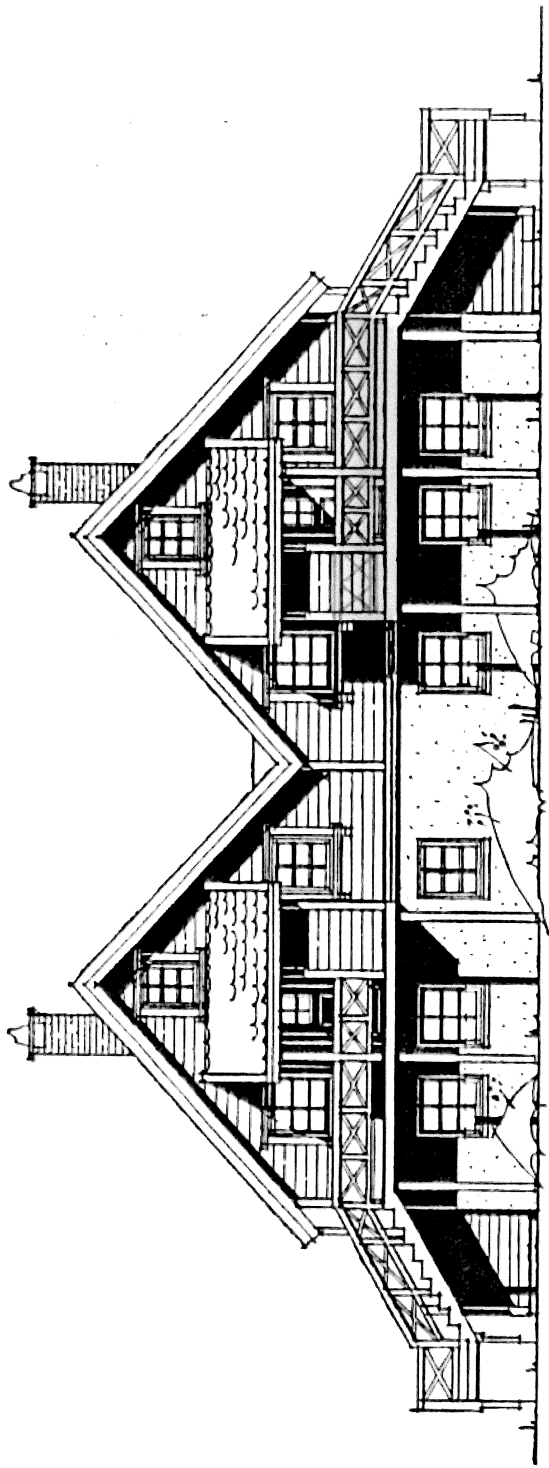
4-MANNSBOLIG I BUREVEIEN, GRESSVIK.

FASADER

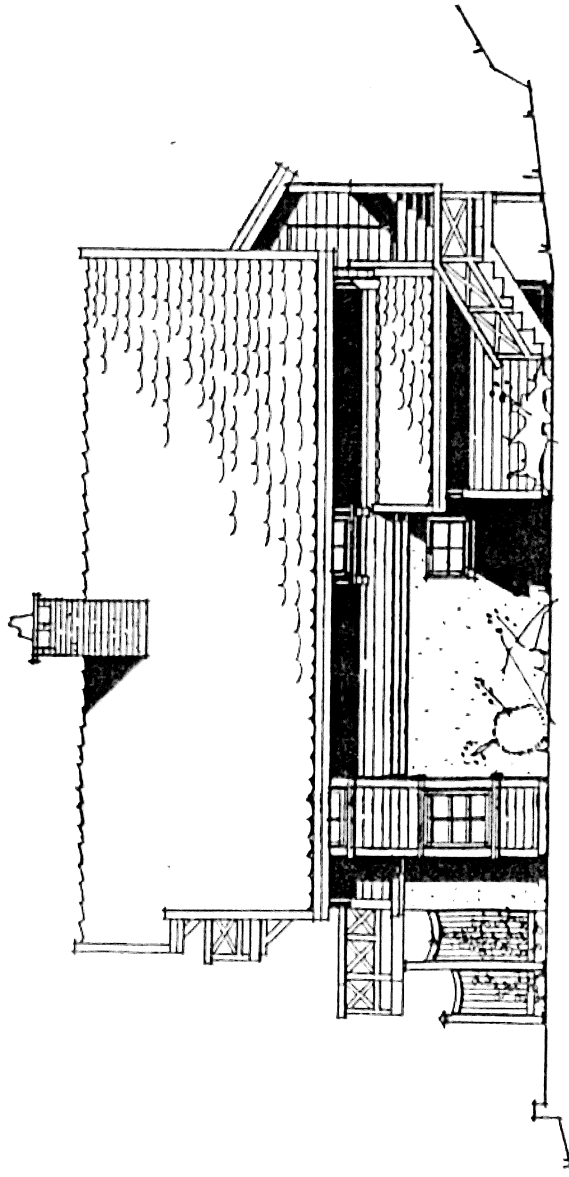
M = 1:100

30.12.93.

TH.



VEST



NORD

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BE-ANM. DATO
96/1099	8/10-96

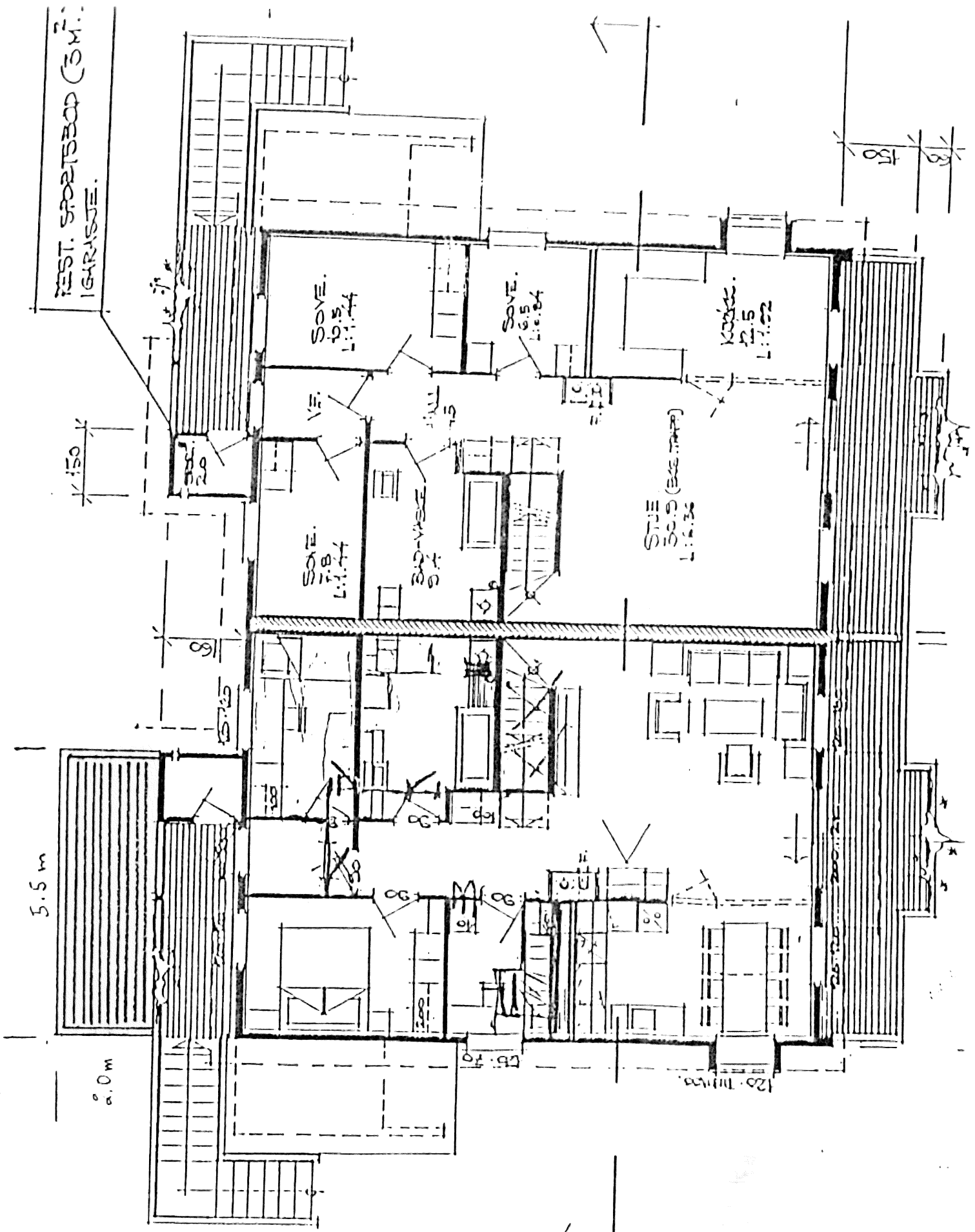
SCANDANOR NORGE A/S

4-MANNSBOLIG I BUREVEIEN, GRESSVIK.

FASADER

M=1:100

30.12.93.



REST. SPØTSSØD (3 M.)
IGRISTE.

5.5 m

11.0 m

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN- OG REG.AVDELING	
SAKSNR	BEHANDL. DATO
96/1099	8/10-96

22 APR

Årsmøte Bureveien Sameie

2026

Møteleder: Svein

Referent: Harry

Svein åpnet møtet og ønsket alle velkommen.

Post 1 Regnskap

Svein la frem regnskapet som viste en beholdning på kr: 61.000,- som er et resultat som tidligere år. Etter gjennomgang ble regnskapet godkjent.

Post 2 Snømåking

Vi har sagt opp avtalen med bonden og tegnet ny avtale med Anders Karlsen.

Post 3 Hageavfall

Etter en del klager på tømning av hageavfall ved garasje til 39a og vår felles bod, har Svein kontaktet kommunen om lovligheten av denne tømningen. Svaret fra kommunen er at dette er ulovlig. Det er heller ikke lovlig å montere overvåkingskamera så dette må fjernes omgående. Svein skal ta kontakt med kommunen for å løse dette problemet.

Post 4

Det ble vedtatt å montere utestenging for tømning av hageavfall ved garasjene.

Post 5

Helgesen i nr 33a ønsker å få montert ladekontakt til sin nye EL-bil. Vi ble enig om å ta en befaring for plassering av en ny.

RESULTATREGNSKAP 01.01-25.12.25

Fordelt pr enhet	29	29A	31	31A Total	33	33A
------------------	----	-----	----	-----------	----	-----

Driftsinntekter

Inntekter 2025	-16 000,00	-22 283,00	-15 000,00	-15 000,00	-68 283,00	-13 500,00	-11 500,00	-1
----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	----

Renteinntekter bank 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

SUM DRIFTSINNTEKT.	-16 000,00	-22 283,00	-15 000,00	-15 000,00	-68 283,00	-13 500,00	-11 500,00	-
---------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	---

Driftskostnader

Strøm garasjer	348,00	6131,00	0	174,00	6653,00	348,00	0,00	
----------------	--------	---------	---	--------	---------	--------	------	--

Grunnleie parkeringsp.	1920,16	1920,16	1920,16	1920,16	7680,64	1920,16	1920,16	
------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--

Brøyting	343,40	343,40	343,40	343,40	1 373,60	343,4	343,4	
----------	--------	--------	--------	--------	----------	-------	-------	--

Porto, papir, Fakturering	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
---------------------------	------	------	------	------	------	------	------	--

Forretningsførsel/møte	450,00	450,00	450,00	450,00	1800,00	450,00	450,00	
------------------------	--------	--------	--------	--------	---------	--------	--------	--

Vedlikehold, reparasjon	1096,00	1096,00	1096,00	1096,00	4384,00	534,50	534,50	
-------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--

Gaver/Kondolanser	-	-	-	-	-	-	-	
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	--

Egenandel skade	2500,00	2500,00	2500,00	2500,00	10000,00	0,00	0,00	
-----------------	---------	---------	---------	---------	----------	------	------	--

Forsikring	9 433,00	9433	8751	9092	36 709,00	8249	7566	
------------	----------	------	------	------	-----------	------	------	--

SUM DRIFTSKOSTN.	16 090,56	21873,56	15060,56	15575,56	68600,24	11845,06	10814,06	
-------------------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	--

ÅRSRESULTAT	90,56	-409,44	60,56	575,56	317,24	-1 654,94	-685,94	
--------------------	-------	---------	-------	--------	--------	-----------	---------	--

Egenkapital pr 31/12-24	-kr 1 348,45	-615,87	-2494,14	-2218,96	-kr 6 677,42	kr -4 721,17	kr -7 006,64	kr -
--------------------------------	--------------	---------	----------	----------	--------------	--------------	--------------	------

Egenkapital pr 31/12-25	-1257,89	-1 025,31	-2 433,58	-1643,4	kr -6 360,18	kr -6 376,11	kr -7 692,58	kr -
--------------------------------	----------	-----------	-----------	---------	--------------	--------------	--------------	------

Notat til regnskap:

Minus = Overskudd

Pluss = Underskudd

Fr.stad 26.03.2026

Forretningsfører

Revisor

MÅLEBREV☐ uten grensejustering
☒ med grensejustering

Kommune

FREDRIKSTAD



3 0 0 6 Z / 5039099

Geomatikk

48/328 DSE

J.nr.

207/94

Målebrev nr.

207/94

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	48	328	
Bruksnavn/adresse			
BUREVEIIII			
Areal	545.3	M ²	

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	12/9-1994.
Rekvirent	Rune og Toralf Karlsen.
Bestyrer	Elisabeth Bollen.
Forretning	Ajourført målebrev over gnr. 48, bnr. 328. Parsellen har avgitt 493,3m ² i syd til gnr. 48, bnr. 332, og 131,5m ² til gnr. 48, bnr. 334.

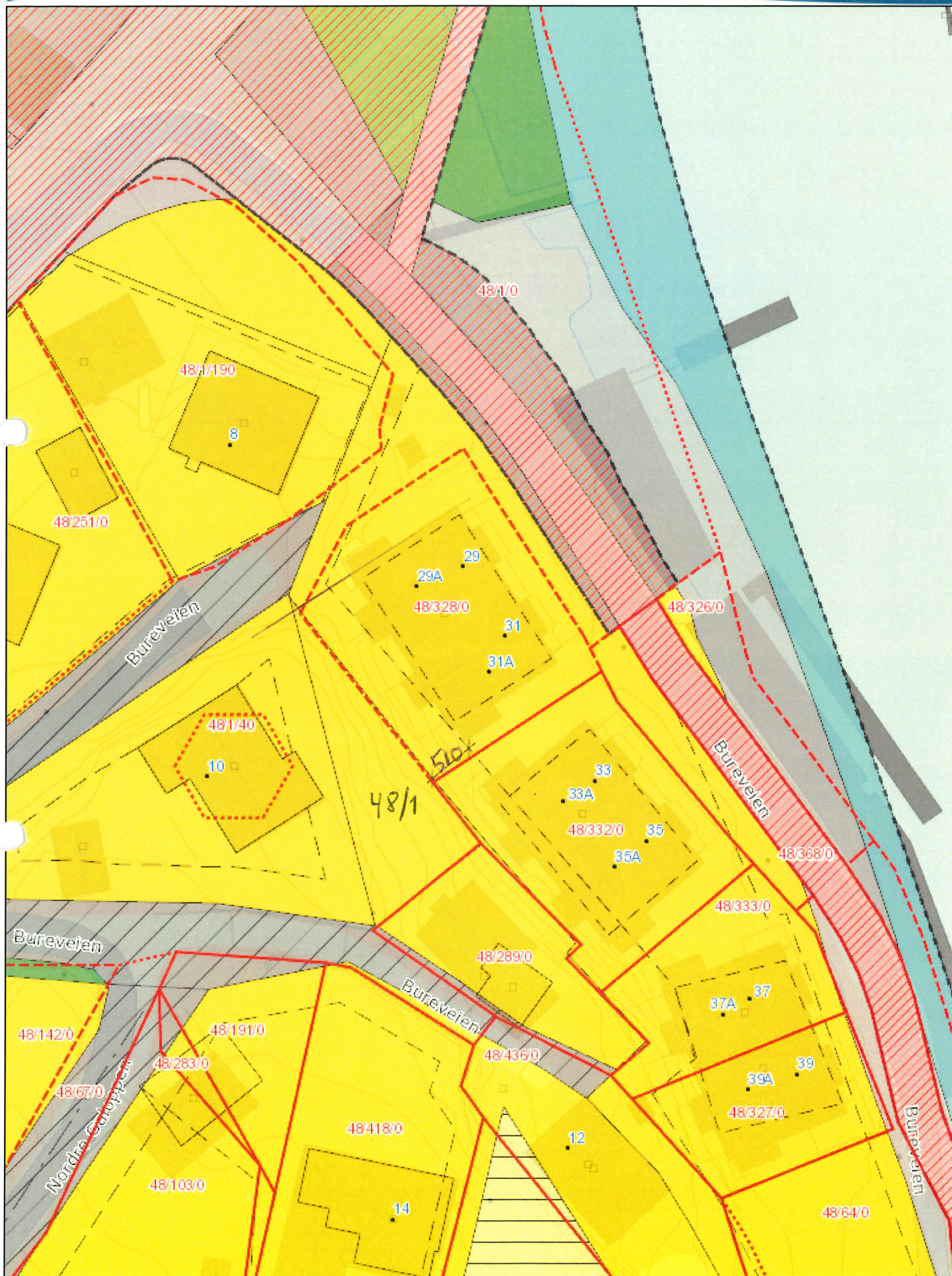
Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fr.stad	13.09.94	Thor Aage Solberg	Elisabeth Bollen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)





Rev. utgave
05.12.94

Rune Karlson
Anders Forsbergsvei 4
1619 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER		BYGGHERRE	
Ark. Veine & Kalsøen A/S Kirkegt. 31 1632 GAMLE FREDRIKSTAD		Rune Karlson Anders Forsbergsvei 4 1619 FREDRIKSTAD	
EIENDOM/BYGGESTED Bureveien 29, 29 A og 31 A		GNR. 48	BNR. 326
SØKNADSDATO 11.09.91	ARBEIDETS ART Nubbygg	BYGGETS ART Boliger	
BEHANDLING/VEDTAK Bygningsrådssak		VEDTAK DATO 16.07.92	SAKSNR. 157/92

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i samsvar med § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

OVENFOR NEVNT LEILIGHETER.

MERKNADER:

Det ble foretatt befaring 26.10.94 hvor følgende personer var tilstede:

Ansvarshavende: Kjell Veine
Fr. stad kommune: Heidi Andersen

Bureveien 29 A og 31 A var innflyttet, Bureveien 29 var ferdig men ikke innflyttet, mens Bureveien 31 ikke er ferdigstilt og brukstillatelsen gjelder foreløpig ikke denne leiligheten. Det opplyses at bygningen er fundamentert på fjell. Arbeidene må være fullført innen:

VILKÅR FOR MIDLERTIDIG BRUK AV LEILIGHETENE:

Generelt:

1. Utvendig planering gjenstår.
2. Åpninger i rekkverk er for store i h.h.t. Byggeforskriftene og må sikres forsvarlig.
3. Utvendige boder mangler takstein.
4. Ildsted må ikke tas i bruk før feiervesenet er kontaktet og evt. kontroll av pipe og ildsted er utført
5. Det må kunne fremvises "Avstadserklæring" for manglende 4 m's avstand til nabogrense.



- Bureveien 29: 6. Røykvarsler og håndslukkningsapparat (evt. husbrannslange) skal monteres opp FØR leiligheten tas i bruk.
7. Det gjenstår noe belistning, noe rørleggerarbeide samt montering av kjøkkenventilasjon.
- Bureveien 29 A: Ingen spesielle merknader utover de generelle.
- Bureveien 31 A: 8. 2. etasje (loftsetasje) må ikke tas i bruk FØR røykvarsler er montert opp.
9. Gang og trappeløp, 2. etasje (loftetasje) er ikke ferdig.

VILKÅR FOR MIDLERTIDIG BRUK AV ADKOMST OG DISPENSASJON FRA PARKERINGSKRAV:

I henhold til byggetillatelse av 6/7-92 siste avsnitt står det:

" Det forutsettes forøvrig at grunforholdene er utredet med tanke på tiltaket slik det er opplyst og at naboer ikke har innvendinger til de endrede tegninger."

De sist fremlagte grunnundersøkelser fra Noteby, datert 9. mai 1994, som er relevante for P-plass og adkomstvei konkluderer med at det inntil videre frarådes enhver videre utfylling og belastning av arealene.

Noteby har imidlertid i et brev av 1/9-94 antydnet at eksisterende gangvei frem til husene har en viss sikkerhet mot utglidning ved gangtrafikk. Med bakgrunn i dette aksepteres gangtrafikk frem til husene. Det anviste areal for parkering i reguleringsplanen må imidlertid ikke benyttes før det er foretatt ytterligere grunnundersøkelser.

Det gis midlertidig dispensasjon fra parkeringskravet.

Det kan påregnes gitt "Midlertidig brukstillatelse" for leiligheter i Bureveien 29, 31, 33 og 35 A,B på samme vilkår for såvidt gjelder adkomst og parkeringsforholdene. Det forutsettes imidlertid at leilighetene ferdigstilles rent bygningsmessig. Ansvarshavende plikter å varsle for kontroll før leilighetene tas i bruk. (kfr. plan- og bygningslovens pgf. 99).

"Ferdigattest" kan ikke påregnes gitt før byggene er helt ferdige og adkomstvei og parkeringsanlegg er opparbeidet i henhold til godkjent reguleringsplan. Opparbeidelsen kan først skje etter at det er foretatt grundige grunnundersøkelser som gir anvisninger på hvorledes arbeidene skal utføres.

Det presiseres at det er byggherreens ansvar å foreta nevnte undersøkelser og opparbeide adkomst og P- plass som anvist i planen.

Arbeidene må være fullført innen: Pkt. 2,3,4 og 6 må utføres/ordnes straks.

Sted: Fredrikstad

Før Per-Bjørn Homstvedt
Heidi Andersen
Saksbehandler

Dato: 19.09.94

Kopi sendt: Ansvarshavende
Ordfører Jan Paus
Teknisk Drift v/ Kjell Lunde og Helge Taraldsen

Arbeidene må være fullført innen: Pkt. 2,3,4 og 6 må utføres/ordnes straks.

Sted: Fredrikstad

For Per-Bjørn Homstvedt
Heidi Andersen
Saksbehandler

Dato: 19.09.94

Kopi sendt: Ansvarshavende
Ordfører Jan Paus
Teknisk Drift v/ Kjell Lunde og Helge Taraldsen

Kartutsnitt fra grunnkartbasen

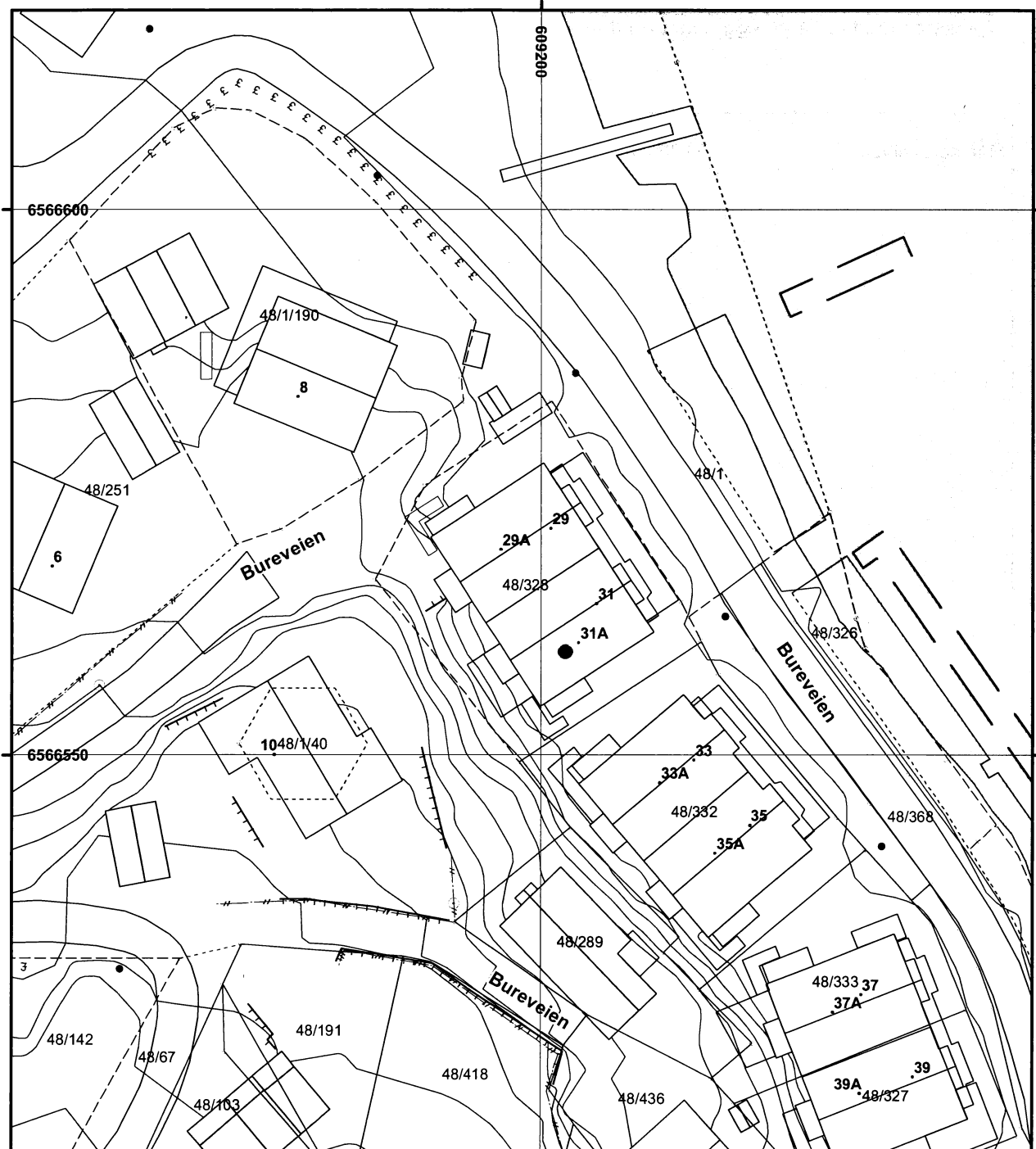
Kartutsnittet er ikke måleholdig. Rutenettet har en avstand på 50 meter

G.nr.: 48 B.nr.: 328 Fnr.: U.nr.: Snr.: 3

Gate/ -Veinavn Nr. Bokstav Bureveien 31 A

OBS ! Kan ikke benyttes som situasjonskart

NB ! Symbolet ● angir ikke eventuell plassering av leilighet / seksjon i bygget !





Eiendomsopplysninger:

Gnr.: **48** Bnr.: **328** Fnr.: Snr.: **3**

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Bureveien 31 A**

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:
Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.

Miljø og landbruk

Ingen pålegg er funnet (se allikevel generell info nedenfor)

Generell info:

Generelt gjelder at dersom man skal legge inn vann på hytte eller hus i spredt bebyggelse, må man søke om utslippstillatelse. Søknad om utslippstillatelse skal sendes til avd. miljø og landbruk før tiltaket settes i gang.

Dersom det er innlagt vann uten at det er søkt om utslippstillatelse er dette ulovlig.

Det opplyses om at bystyret i møte 03.12.2009 (sak 123/09) har vedtatt "Handlingsplan 2010-2018 Opprydding i avløp fra spredt bebyggelse."

Handlingsplanen finnes på kommunens nettsider (www.fredrikstad.kommune.no) eller ved henvendelse til kommunens Servicetorg.

Handlingsplanen innebærer at kommunen vil stille krav om at eiere av hus, hytter eller næringsbygg i spredt bebyggelse skal ha et forskriftsmessig avløpsanlegg.

Nedgravde oljetanker skal kontrolleres etter gitte tidsintervaller. Se kommunens tjenestebeskrivelse:

<http://www.fredrikstad.kommune.no/no/Alfabetisk-ny-ny/Nedgravde-oljetanker-NY/>

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens databaserte sak/arkiv-system.

Plan nr.: 366

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRIVAT REGULERINGSPLAN FLOA GALOPPEN - BURE

1.
GENERELT.

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense
- 1.2 Området som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

2.
OMRÅDENE.

2.1 BYGGEOMRÅDENE

A1 Bolig
A2 Bolig
A3 Bolig
B3 Bolig

B1 Blandet formål: Forretning (inkl. bevertning, bensinutsalg), Kontor, Industri (rep. verksted).

B2 Blandet formål: Bolig, Kontor.

C Bevertningssted - (Privat).

D Tilfluktsrom/ Idrettshall i fjell. (Privat).

2.2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei.
Gang- og sykkelvei / fortau.
Gangbro.

2.3 FRIOMRÅDER.

G Lekeplass.

2.4 SPESIALOMRÅDER.

E Småbåthavn.
F Friluftsområde.

2.5 FELLESOMRÅDER.

T1 Parkeringsplasser.
P+G1 Parkeringsplass + garasjer.
Adkomster.

3.

FELLESBESTEMMELSER

3.1 PLANKRAV.

- 3.1.1 ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller ved bruksendring, dersom området omfatter mer enn 1 eiendom, kreves det godkjent bebyggelsesplan for områdene B1, B2 og B3.
Planen skal vise bygningen(e) i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle utvidelser/nybygg, utomhusforhold, garasjer, etc.
Bygningsrådet kan fravike kravet til bebyggelsesplan i enklere byggesaker.

For områdets småbåthavn skal det foreligge anleggsplan, godkjent av bygningsrådet, før nye brygger anlegges eller eksisterende brygger endres.

- 3.1.2 I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 Som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På planen skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, sikringsgjerder, areal for parkering, samt den terrengmessige behandling med høydeangivelse (utomhusplan m/beplantning, adkomst, m.v.).
- 3.2 BYGGEGRENSER.
- 3.2.1 Byggegrenser er angitt på planen. Bygninger skal plasseres innenfor disse.
- 3.3 PARKERING/ADKOMST.
- 3.3.1 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må sikre og anlegge, skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
Eneboliger: 2 oppstillingsplasser på egen eiendom.
Leiligheter: 1,5 plass på egen eiendom.
Forr./kontor/industri: Sees i forhold til antall m² , bruksformål, og søkes bygningsrådet.
Tilfl.rom, idr.hall, marina: Fastsettes av bygningsrådet.
- 3.3.2 Adkomst til tomtene skal fastlegges gjennom bebyggelsesplan og/eller på situasjonsplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
- 3.4 UBEBYGDE AREALER/BODER.
- 3.4.1 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende på den offentlige ferdsel.
Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

3

- 3.4.2 Sjøppelbeholdere, tørkestativ, oljefat etc. skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for naboer og den allmenne ferdsel.
- 3.5 OVERFLATER.
- 3.5.1 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med omgivelsene. Videre skal bygningsrådet godkjenne skilt og reklamebruk, husfarge, gjerder, murer og levegger.
- 3.6 ETABLERINGER
- 3.6.1 Bygningsrådet kan nekte byggesøknader og meldinger som ikke oppfyller målsettinger om en attraktiv strandsone
- 3.7 ANNET.
- 3.7-1 Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelser ved siden av plan- og bygningsloven, samt bygningsvedtektene for Onsøy kommune.
- 3.7.2 Bygningsrådet kan, når særlige grunner foreligger gi dispensasjon fra disse bestemmelser innenfor plan- og bygningsloven.
- 3.7.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er endelig godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

4.

OMRÅDE FOR BOLIGER A1, A2/A3 B3

- 4.1 I område A1 kan det oppføres bolighus i 1 etasje, evt. med innredet loft. Underetasje kan tillates der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. For område B3 kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer, med mønehøyde i inntil 8 m over terreng. I område A2/A3 skal alle bygningsmessige/fasademessige endringer på eiendommene godkjennes av

byggningsrådet som skal påse at form, farge og materialbruk harmonerer med den eksisterende bebyggelse. Ved nybygg tilbygg og påbygg skal etasjehøyden godkjennes av byggningsrådet.
Tillatt bebygd areal skal begrenses til 30 % av tomtearealet. (BYA 30%).

- 4.2 Garasje/bod kan oppføres frittliggende eller som del av bolighus. Garasje/bod kan kun oppføres kun i 1 etasje, med grunnflate ikke over 35 m² og den skal tilpasses bolighusets materialer, form og farger. Garasje/bod kan innenfor byggebestemmelsene i forskriftene plasseres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på byggemelding for bolighuset selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig.
- I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for minst en bil foran den, med minst 5 meters lengde og på egen grunn
- 4.3 Boligene skal ha saltak eller takform tilpasset saltak, med møneretning som følger terrenget og adkomstveiens lengderetning. Takvinkel skal være min 30° og maks. 45°.
- 4.4. Byggningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i byggefeltet får en harmonisk utforming.
- 4.5 Bygninger i samme gruppe bør tilstrebes en beslektet utforming, hvor takvinkel, materialbruk og overflatebehandling utgjør en harmonisk helhet.
- 4.6 Område B3 skal ha oppstillingsplasser og garasjeplasser på område P+G1.

5.

OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL B1.

(Forr. inkl. bevertn., bensinuts.
Kontor, industri, mindre verksted)

- 5.1 I området kan oppføres bygninger for forretning inkl. bensinutsalg og bevertning, samt kontor og verksted, alt med tilknytning til maritim virksomhet.
- 5.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med 8 m. mønehøyde over terreng.
- 5.3 Tak skal utformes som saltak med takvinkel min. 30° maks. 45°.
- 5.4 Bygninger i området skal gis en beslektet utforming, hvor materialbruk og overflatebehandling utgjør en harmonisk helhet, og hvor det skal tilstrebes et maritimt preg.
- 5.5 Tillatt bebygd areal skal begrenses til 30% av tomtearealet. (BYA=30%).

6.

OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL B2 (Bolit og kontor)

- 6.1 I området kan oppføres bygninger for boliger og kontorvirksomhet.
- 6.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med 8 m mønehøyde over terreng.
- 6.3 Arealer i 2. etasje nyttes til kontor.

5

- 6.4 Tak skal utføres som saltak med takvinkel min. 30° maks. 45°.
- 6.5 Bygninger i samme gruppe bør tilstrebes en beslektet utforming, hvor takvinkel, materialbruk og overflatebehandling utgjør en harmonisk helhet.
- 6.6 Materialbruk og farge skal godkjennes av byggningsrådet.

- 6.7 Tillatt bebygd areal skal begrenses til 30% av tomtearealet. (BYA=30%).
- 6.8 Område B2 skal ha adkomst til Bureveien via gang/sykkelveien.

7.

TILFLUKTSROM/IDRETTSHALL I FJELL

- 7.1 I Galoppenfjellet, under friluftsområde F, kan anlegges tilfluktsrom og/eller idrettshall med tilhørende virksomhet i den grad geologiske forhold tillater det, etter søknad godkjent på bygningsrådets vilkår.
- 7.2 Adkomst til rommet/hallen skal skje fra øst ved foten av fjellet.
- 7.3 Parkeringsarealer opparbeides på angitte områder på begge sider av Seutelven med 80 plasser på Fredrikstadsiden og 42 plasser (T1) på Onsøysiden. Plan for utomhusanlegg skal forelegges bygningsrådet til godkjenning. Tilfredsstillende adkomster, antall parkeringsplasser og utomhusanlegg ellers skal være bruksrettsmessig sikret og ferdigstilt senest samtidig med at tilfluktsrom og/eller idrettshall tas i bruk.
- 7.4 Inngangen i fjellet skal gis spesiell oppmerksomhet ved utformingen. Større høydeforskjeller skal sikres med sikringsgjerder. Bygningsrådet kan kreve fremlagt modell av inngangspartiet i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

8.

SPESIALOMRÅDER

- 8.1 Det er ikke tillatt med bygninger eller anlegg i friluftsområdet F.

9.

FRIOMRÅDER

- 9.1 Områdene skal benyttes til parker, lekeplasser og grønt anlegg som vist i planen.
- 9.2 Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres når det gjelder mindre bygninger eller anlegg som hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av området
- 9.3 I område G opparbeides lekeplass.
- 9.4 All opparbeidelse av parkanlegg og lekeplass skal godkjennes av bygningsrådet etter detaljerte plantegninger.

10.

BEVERTNINGSSTED

- 10.1 I Galoppfjellets østhellings tilknytning til inngang til tilfluktsrommet/idrettshallen kan anlegges bevertningssted delvis innskutt i fjellet.
- 10.2 Bygningsrådet kan kreve fremlagt modell av anlegget i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

11.

GANGBRO

- 11.1 Over Seutelven skal anlegges bro for gang- og sykkeltrafikk. Gangbroen skal knytte sammen gang- og sykkelveisystemet på øst- og vestsiden av Seutelva.
- 11.2 Fri seilingshøyde under brokonstruksjonen skal være min. 5 m. over middel vann (MV = Fredrikstad Havnevesens 0-punkt) i min. 18 m. bredde.
- 11.3 Broen skal konstrueres på en slik måte at den kan åpnes og gi passasje for båter med større seilingshøyde.

Åpningsmekanismen må funksjonere slik at broen ikke blir til hinder for den allmene ferdsel i eleven, og i forståelse med havnemyndighetenes pålegg

- 11.4 I utforming og materialbruk skal vektlegges de miljømessige aspekter ved reguleringsplanen.
Bygningsrådet kan kreve at det fremlegges modell av broen i forbindelse med melding til bygningsmyndighetene.

Revidert 15.06.92.

Revidert 08.07.92

Revidert 28.08.92

Revidert 02.04.93

Revidert 25.06.93

Vedtatt av Onsøy kommunestyre 18.11.93, sak 46/93.

Ørebekk,

Jan Paus
ordfører

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bureveien 31 A, 1621 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 48, bnr. 328, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 10021-1877

Eiendomsverdi ref nr: LX9011

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV).
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL.

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulike karakterer.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eierseksjon med beliggenhet i 1. etasje og loftsetasje.

Utvendig adkomst via trapp og platting, utgang fra stue 1. etasje og et soverom loft til veranda.

Fra platting ved ytterdør er det adkomst til utvendig bod oppført inntil boligen.

Bygningsmassen er oppført i samme bygning som fire leiligheter og som utgjør et eget sameiet.

Bygningen har mye bygningsdeler fra byggeår, som har alder p.t. 33 år.

Det ble i 2010 påkostet baderom nye overflater gulv/vegger og nytt utstyr/innredning.

Loft er innredet etter byggeår av tidligere eier.

For ytterligere opplysninger må hele rapporten leses for beskrivelse av alle bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt ytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Verandaer med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Utvendige trapper i tre, trinn i trapp opp til leiligheten i metall/stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett tregulv og fliser. Veggene har tapet trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater trepanel og himlingsplater.

Det er oppført dobbeltløpet pipe i lettklinkerbetong som er ført igjennom boligen. Det er i dag ikke tilkopleet noe ildsted i den aktuelle leiligheten, eier opplyser at det ikke er tilkopleet ildsted i bolig under den aktuelle leiligheten.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. formpress

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Baderom har teknisk tilstand med vannrør/avløpsrør og el-anlegg fra byggeår.

Det er opplyst at det i 2010 er påkostet rommet nye overflater med fliser på gulv/vegg, ny membran og nytt utstyr.

Dokumentasjon: det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen fra byggeår eller 2010.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Eier opplyser at sluk er plassert under vaskemaskin.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Anlegget er tidligere avtrekksanlegg for boligen som i dag kun er tilknyttet baderom. Anlegget styres fra panel i kott i loftsetasjen. Kontrollene er utført med anlegget på full styrke.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, kjøleskuffer, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut montert i himling over kokesone. Anlegget styres med fjernkontroll

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har i dag kun naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduer, del av boligen/rom uten ventilasjon (soverom loft over stue). Opprinnelig løsning i boligen hadde avtrekk kjøkken og baderom som trolig ble styrt fra kjøkkenvifte. Kjøkkenvifte ble byttet ut med egen kanal ut av yttervegg og opprinnelig anlegg benyttes i dag kun i baderom med bryter i kott på loft.

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i entre med automatiske sikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverk på verandaer og i utvendig trapp opp til leiligheten er oppført i trekonstruksjoner.

Trapp opp til leiligheten er i trekonstruksjoner med ståltrinn, trapp ned fra veranda ved ytterdør i trekonstruksjoner.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke, det anbefales at det utføres ytterligere undersøkelser gjelder innredet loftsetasje som er utført etter byggeår.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

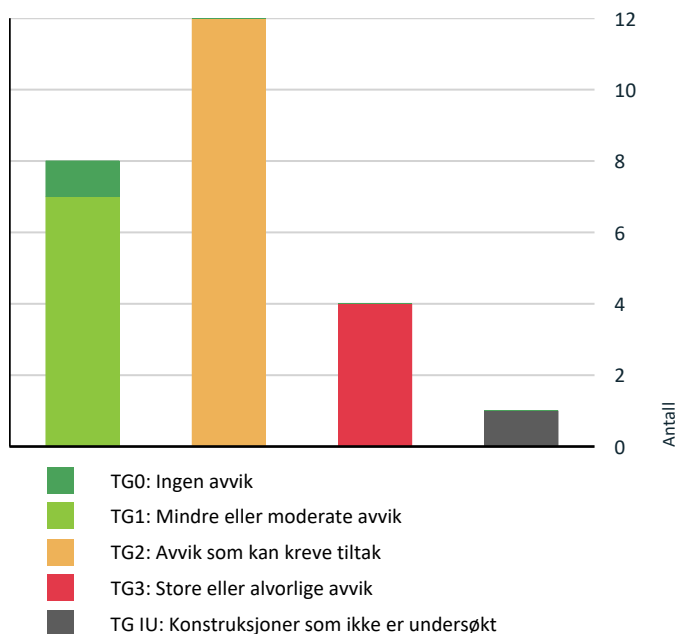
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

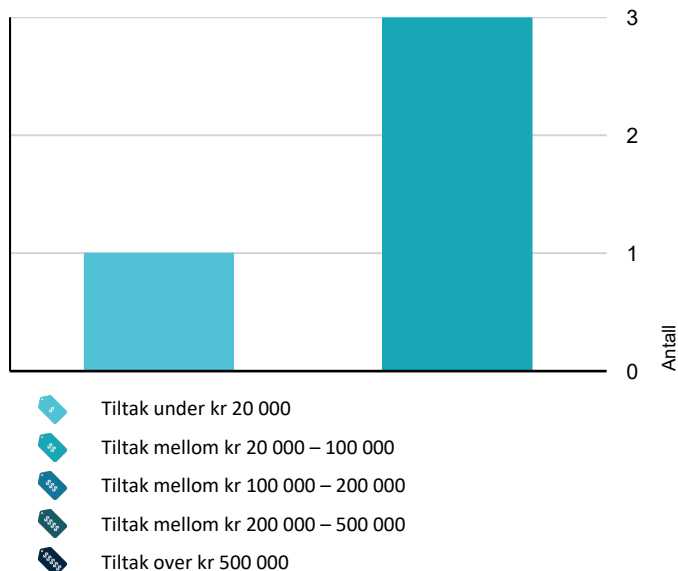
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av brl/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

Eier har påvist garasje som medfølger boligen som ligger på annet gnr/bnr 48/1, eiendommen eies av Fredrikstad Kommune, det foreligger ingen dokumentasjon for eierforholdet til denne bebyggelsen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er vurdert at det var et krav til snøfangere på oppføringstidspunktet etter TEK 85 kap. 45. "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Beslag og hatter har alder fra byggeår, noe som utgjør en fare for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd inn på alle fire sider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Soverom over stue på loft har ingen ventilasjon.

Avtrekk fra byggeår med styring fra kjøkken er fjernet og grunnventilasjon med avtrekk kjøkken/baderom med tilluft fra spalter vinduer er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ukjent løsning på tettesjikt ved dør og toalett.

Sluk er ikke kontrollert da dette er opplyst plassert under vaskemaskin.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen mulighet for kontroll av bygningsdelen.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe råteskader på trekonstruksjoner i gesimskasse etter vanninntregning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu ved kjøkken snurrer rundt og er tregt i karm.
Vinduer har høy alder på 33 år.

Takvindu badetrom har foringer som er i 90 grader noe som avviker fra anbefalinger.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør utvendig bod subber i karm

Ytterdør har utvendig etterslep på vedlikehold og det er montert katteluke i dørblad.

Skyvedør terrasse er noe treg i karm.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er avvik:

Dører loft er trege, noe fuktmerker nedre del inn i badetrom.

Glassdør 1 etg. er treg i karm.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannstoppsystem med ventil montert etter første påkobling, samlestock er løs.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe merker og slitasje på overflater etter bruk som ansees som normalt.
Front på oppvaskmaskin er ikke tilpasset, øverste del av front på maskin er synlig over front.



Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Røyktest avdekker at avtrekk har begrenset effekt, dagens eier har montert rullgardin ut mot stuedel slik at funksjonen bedres.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Åpning under toalettkasse, ikke fagmessig fuge.

Løsning toalettkasse i forhold til lekkasjesikring er ikke kjent.

Dør er plassert i våt sone.

Rekkverk på alle verandaer tilfredsstiller ikke krav til høyde etter dagens forskrift.

Rekkverk på alle verandaer har store åpninger, utførelsen tilfredsstiller ikke krav fra byggeår.

Trapp i trekonstruksjoner ned fra veranda ved ytterdør mangler rekkverk.

Rom på loft har ikke lysarealer tilsvarende 10 % av gulvareal.

Eiendommen ligger i et område som er vurdert med "Høy aktsomhetsgrad for Radon".



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv i område inn mot sluk, sluk er ikke tilgjengelig og oppmåling av fall ikke utført.

Det er ukjent løsning på avslutning av tettesjikt ved dør, usikkerheter også gjelder avslutning av tettesjikt rundt/bak toalettkasse.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Dagens løsning med spyletoalett skal byttes i følge eier, det vil bli montert annen toalettskål uten spylefunksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1993

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Tilbygg / modernisering

Ombygging

Det er opplyst at boligens loftsetasje er innredet etter byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon for når dette er utført annet en ca 1996.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe råteskader på trekonstruksjoner i gesimskasse etter vanninntregning.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking 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.

Skadet trevirke må byttes, omfang på skaden er ikke kjent. Konstruksjonen må åpnes og utbedring må utføres. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader med fare for følgeskader på andre bygningsdeler.

Taktekking med høy alder vil ha behov for utskiftning, konsekvens for manglende tiltak er fare for vanninntregning og følgeskader i boligen og andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er vurdert at det var et krav til snøfangere på oppføringstidspunktet etter TEK 85 kap. 45. "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Beslag og hatter har alder fra byggeår, noe som utgjør en fare for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- 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.

Montere snøfangere på utsatte steder. Konsekvens for manglende tiltak gir fare for personskader.

Ytterligere undersøkelser anbefales gjelder beslag og hatter/beslag piper. Alder tilsier at det er fare for lekkasjer som vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon oppført i trekonstruksjoner uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen mulighet for kontroll av bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres adkomst for kontroll. Konsekvens for manglende tiltak er fare for utvikling av skader uten av disse avdekkes. Denne type konstruksjonen er en utsatt konstruksjon for skader på grunn av kondens/lufting.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takvindu baderom er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu ved kjøkken snurrer rundt og er tregt i karm. Vinduer har høy alder på 33 år.

Takvindu baderom har foringer som er i 90 grader noe som avviker fra anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak/justeringer på vindu i kjøkken. På grunn av alder er det naturlig at det vil bli behov for tidspunkt for utskiftninger/utbedringer.

Løsning på foringer takvindu gir dårlig sirkulasjon på luften og gir risiko for kondens. Tiltak anbefales for bedre sirkulasjon.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør utvendig bod subber i karm

Ytterdør har utvendig etterslep på vedlikehold og det er montert katteluke i dørblad.

Skyvedør terrasse er noe treg i karm.

Konsekvens/tiltak

Utvendig dør til bod må justeres, konsekvens av manglende tiltak er fare for utvikling av slitasjeskader.

Utføre normalt vedlikehold på ytterdør, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen. Montert katteluke er gjennomgående i dørblad og svekker isoleringsevnen på ytterdør, hull til luke gir også risiko for ustabiliteter i dørbladet. Utbedring må utføres som utskiftning av dør/dørblad. Konsekvens av manglende tiltak er varmetap i bolig og fare for at dørblad blir skjevt.

Skyvedør må justeres. Konsekvens for manglende tiltak er fare for slitasjeskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

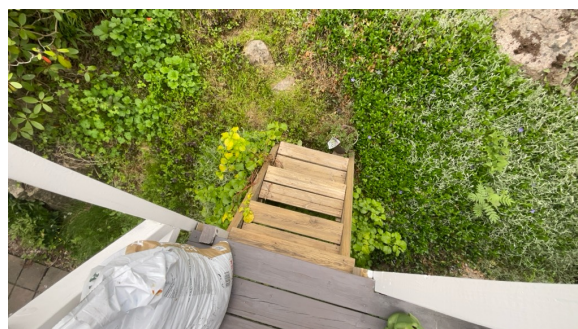
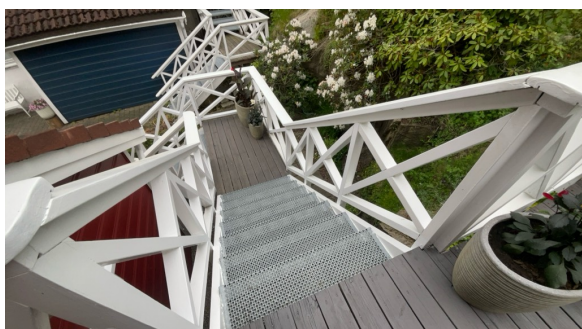
Verandaer med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre, trinn i trapp opp til leiligheten i metall/stål.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett tregulv og fliser. Veggene har tapet trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater trepanel og himlingsplater.

Overflater med noe sprekker og slitasje etter normalt bruk.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er oppført dobbeltløpet pipe i lettklinkerbetong som er ført igjennom boligen. Det er i dag ikke tilkoplest noe ildsted i den aktuelle leiligheten, eier opplyser at det ikke er tilkoplest ildsted i bolig under den aktuelle leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd inn på alle fire sider.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må fjernes innkledd konstruksjoner på 2 av fire sider i begge etasjer.

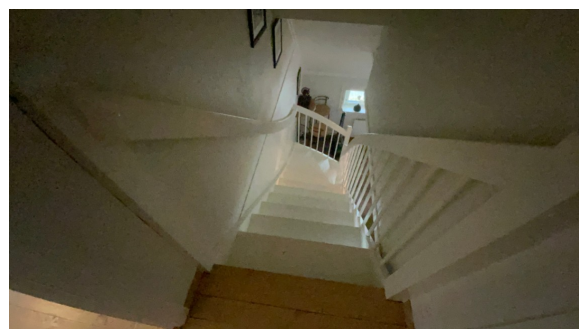
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. formpress

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Dører loft er trege, noe fuktmerker nedre del inn i badrom.

Glassdør 1 etg. er treg i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Justere dører i som treffer karmen. Konsekvens av manglende tiltak er slitasjeskader.

Vedlikeholde eller bytte dørblad til badrom. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

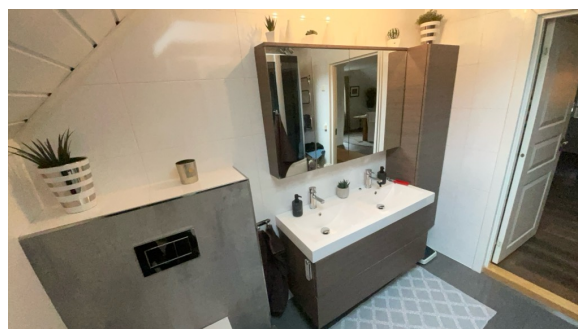
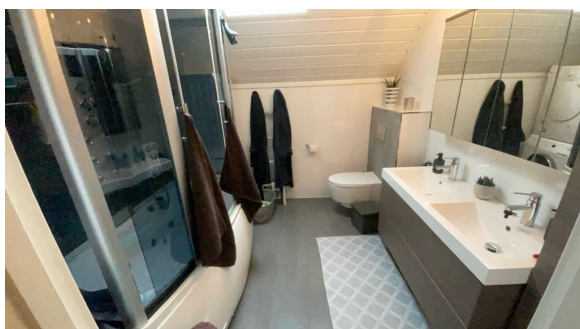
Beskrivelse

Baderom har teknisk tilstand med vannrør/avløpsrør og el-anlegg fra byggeår.

Det er opplyst at det i 2010 er påkostet rommet nye overflater med fliser på gulv/vegg, ny membran og nytt utstyr.

Dokumentasjon: det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen fra byggeår eller 2010.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

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 avvik:

Åpning under toalettasse, ikke fagmessig fuge. Løsning toalettasse i forhold til lekkasjesikring er ikke kjent.

Dør er plassert i våt sone.

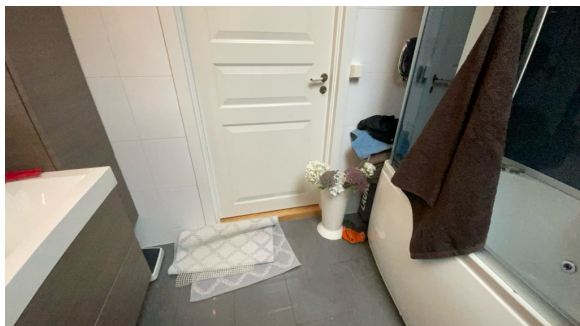
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Det bør utføres undersøkelser gjelder lekkasjesikring av innebygget systerne. Det er åpning inn under fliser noe som indikerer at det er etablert membran bak toalettasse. Dokumentasjon foreligger ikke, ytterligere undersøkelser anbefales av løsningen. Konsekvens av manglende lekkasjesikring er fare for fuktskader/følgeskader etter lekkasje på toalett. Om løsningen er uten membran bak toalett er det fare for lekkasje ut av baderommet i en lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv i område inn mot sluk, sluk er ikke tilgjengelig og oppmåling av fall ikke utført.

Det er ukjent løsning på avslutning av tettesjikt ved dør, usikkerheter også gjelder avslutning av tettesjikt rundt/bak toalettasse.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ytterligere undersøkelser anbefales for løsninger ved dør/toalett slik at man sikrer/får dokumentert at baderom har tilstrekkelig høyde på membran og vil kunne tåle en lekkasjesituasjon i rommet uten at det utgjør en fare for lekkasje som kan skade andre bygningsdeler/rom.

Ytterligere undersøkelser anbefales gjelder fall til sluk som er opplyst plassert under vaskemaskin.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eier opplyser at sluk er plassert under vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ukjent løsning på tettesjikt ved dør og toalett.

Sluk er ikke kontrollert da dette er opplyst plassert under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- 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.

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett badetrom.

Ytterligere kontroll av sluk anbefales, konsekvens av manglende kontroll er at det kan være feil på sluk som ikke er avdekket i forbindelse med tilstandsanalysen.

Det er manglende tilgang til sluk som utløse TG 3 for bygningsdelen, estimat er vurdert for kostnad med ytterligere undersøkelser ikke utbedring av eventuelle feil/mangler som kan bli utfallet av en kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Dagens løsning med spyletoalett skal byttes i følge eier, det vil bli montert annen toalettskål uten spylefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lekkasjesikring av toalett bør undersøkes ytterligere. Konsekvens av manglende lekkasjesikring er fare for lekkasje og følgeskader inne i konstruksjonen som er vanskelig å oppdage.

1 ETASJE > BAD

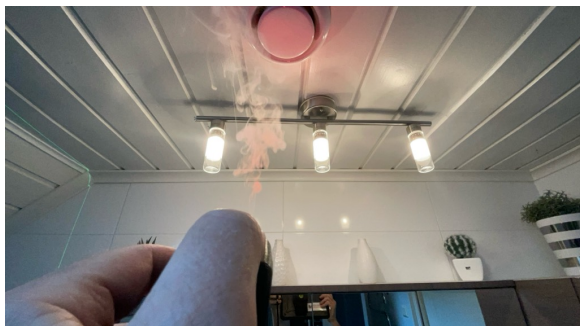
Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Anlegget er tidligere avtrekksanlegg for boligen som i dag kun er tilknyttet badetrom. Anlegget styres fra panel i kott i loftsetasjen. Kontrollene er utført med anlegget på full styrke.

Tilstandsrapport



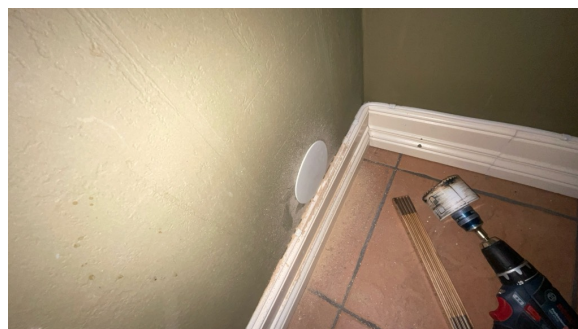
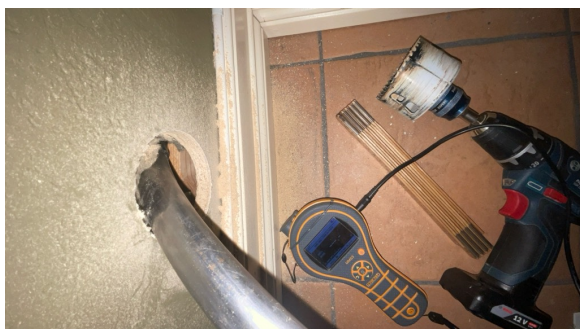
1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, kjøleskuffer, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker og slitasje på overflater etter bruk som ansees som normalt.

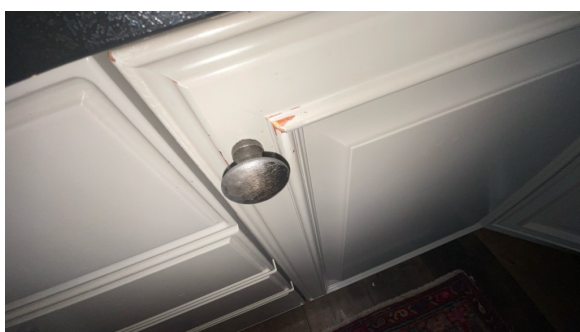
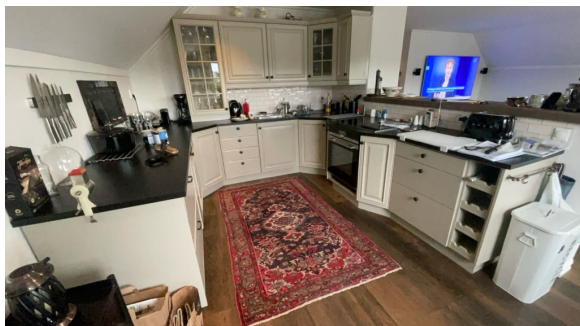
Front på oppvaskmaskin er ikke tilpasset, øverste del av front på maskin er synlig over front.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte front med riktig størrelse på oppvaskmaskin. Konsekvens av manglende tiltak er kun kosmetisk og har ikke påvirkning på funksjon.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut montert i himling over kokesone. Anlegget styres med fjernkontroll

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Røyktest avdekker at avtrekk har begrenset effekt, dagens eier har montert rullgardin ut mot stuedel slik at funksjonen bedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det må utføres tiltak for bedring av funksjon og etablering av tilluft til rommet. Konsekvens av manglende tiltak er redusert effekt på avtrekk over kokesone.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannstoppsystem med ventil montert etter første påkobling, samlestock er løs.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Løse samlestocker må festes og røranlegg tilpasses. Det bør utføres endring på anlegget slik at vannstoppsystem stenger alle funksjoner. Konsekvens av manglete tiltak er fare for lekkasjer på anlegget med følgeskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i dag kun naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduer, del av boligen/rom uten ventilasjon (soverom loft over stue).

Opprinnelig løsning i boligen hadde avtrekk kjøkken og baderom som trolig ble styrt fra kjøkkenvifte. Kjøkkenvifte ble byttet ut med egen kanal ut av yttervegg og opprinnelig anlegg benyttes i dag kun i baderom med bryter i kott på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Soverom over stue på loft har ingen ventilasjon.

Avtrekk fra byggeår med styring fra kjøkken er fjernet og grunnventilasjon med avtrekk kjøkken/baderom med tilluft fra spalter vinduer er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres endringer/utbedringer for å øke boligens grunnventilasjon. Konsekvens av manglende tiltak er dårlig luftutskiftning som gir dårlig ventilasjon/luftkvalitet i boligen. Det må utføres ytterligere undersøkelser på hva det konkrete tiltaket som er beste løsning vil være. Dagens løsning gir trolig for lite utskiftning av luft i forhold til løsningen som var etablert ved byggeår.

Avtrekk/vifte som ble montert i byggeår er opplyst plassert bak knevegger uten tilgang for kontroll, det må etableres adkomst for kontroll og vedlikehold av denne installasjonen. Konsekvens for manglende tiltak er fare for skulde skader på anlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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 bygnings sakkyndig 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 plassert i entre med automatiske sikringer.

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.

1994

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

Nei Eier opplyser at han har montert spotter i himling selv uten at han innehar nødvendig kompetanse for dette arbeidet.

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

Nei

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

Tilstandsrapport

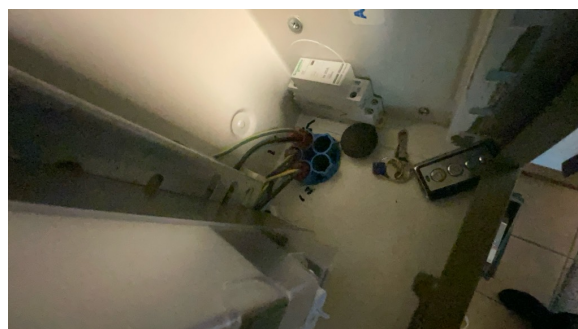
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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 På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Det må utføres kontroll av arbeid som ikke er utført av en Elektroinstallasjonsvirksomhet.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på verandaer og i utvendig trapp opp til leiligheten er oppført i trekonstruksjoner.

Trapp opp til leiligheten er i trekonstruksjoner med ståltrinn, trapp ned fra veranda ved ytterdør i trekonstruksjoner.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på alle verandaer tilfredsstiller ikke krav til høyde etter dagens forskrift.

Rekkverk på alle verandaer har store åpninger, utførelsen tilfredsstiller ikke krav fra byggeår.

Trapp i trekonstruksjoner ned fra veranda ved ytterdør mangler rekkverk.

Rom på loft har ikke lysarealer tilsvarende 10 % av gulvareal.

Eiendommen ligger i et område som er vurdert med "Høy aktsomhetsgrad for Radon".

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Tilstandsrapport

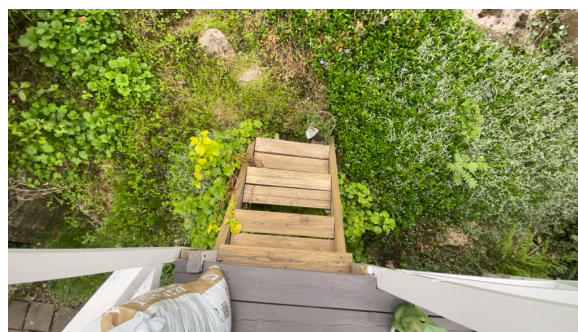
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

Rekkverk må utbedres med mindre åpninger for å oppfylle krav til forskrift fra byggeår. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personsikader etter fall.

Det må monteres rekkverk på trapp ned til terreng og rekkverk å trapp opp til leiligheten må tettes etter gjeldende forskrift fra byggeår. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personsikader etter fall.

Det må etableres mer lysareal på rom på loft slik at areal tilfredsstiller 10% av gulvareal for rom til varig opphold.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Beskrivelse

Garasjebygning oppført i sammenheng med flere.

Bygning oppført i trekonstruksjoner med utvendig trepanel og papptekking.

Vippeport i tre og støpt gulv.

Det er opplyst at seksjonseier har eget ansvar for vedlikehold.

Bygningen har behov for vedlikehold.

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



Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Støpt gulv

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

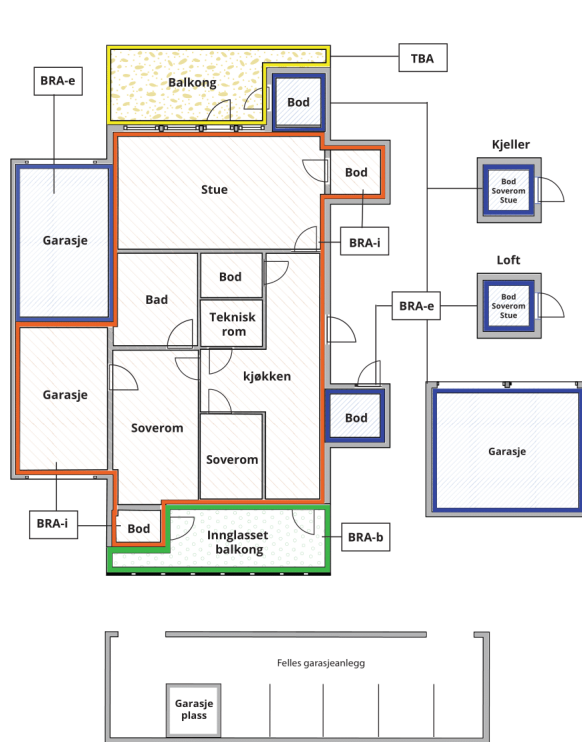
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	94	2		96	29
Loft	35			35	2
SUM	129	2			31
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad	Bod	
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Areal TBA inkluderer opparbeidet uteplass på begge sider av boligen i begge etasjer.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boliger med skråtak gir utfordringer med oppmåling på stedet, skråtak vil alltid kunne være en kilde til feilaktige beregninger. For denne type konstruksjoner anbefales 3 D scanning. Avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke, det anbefales at det utføres ytterligere undersøkelser gjelder innredet loftsetasje som er utført etter byggeår.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført noe el-arbeider, det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Jan Henrik Nøstdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	48	328		3	545 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Bureveien 31 A							
Hjemmelshaver							
Nøstdal Jan Henrik							
Eierandel							
104 / 386							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet i Fredrikstad kommune på Gressvik med beliggenhet mot sjø/vann.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Eiendom 48/328 er organisert som et eget sameiet med fire enheter. Det er oppført tre like bygninger med totalt 12 boliger som har felles "sameiet".

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger boligen båtplass og garasje på annen eiendom som er påvist av eier, det foreligger ingen dokumentasjon for dette.

Eier opplyser at kommunale avgifter vann/avløp/feiing/renovasjon og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier. Årlige felleskostnader for boligen er opplyst til kr 1.200 kr pr. mnd dekker bygningsforsikring og snømåking. Årlige kostnader garasje er opplyst til 300 kr pr. år. Kommunale avgifter opplyst til kr 16.000 (forbruksrelatert).

Eier opplyser at seksjonseier har eget ansvar for vedlikehold av garasjebygning.

Seksjonseier har bekostet strøm ned til bryggeplass og tilgang på vann. Dagens tilkopleing til vann er opplyst tilkoplest annen seksjon og forbruket belastes denne seksjonen, det foreligger ingen avtale om tilkopleing/forbruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LX9011>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Egenerklæring

Bureveien 31, 1621 GRESSVIK

05 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bureveien 31	Bureveien 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juni '2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 2015

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Nøstdal, Jan Henrik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2010
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
membran, fliser
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Murer Terje Lothe, Pipe o Ildsted montering AS
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2010
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn takvindu på badet
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Murer Terje Lothe, Pipe og Ildsted montering AS
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp ny kurs til stekeovn på kjøkken Lagt opp strøm på brygge

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Slevik Elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2016

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El-arbeid på ventilasjon Montert ny ventilasjonsmotor(ufaglært)

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Slevik Elektriske AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest, får ikke av kommunen nå det er eldre enn 2010

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

i 3 mnd i 2014 Under grenseverdiene

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Utvidet veranda, godkjent av Fredrikstad kommune 08.10.96

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26262830

Egenerklæringsskjema

Name

Jan Henrik Nøstdal

Date

2026-06-05

Identification



Jan Henrik Nøstdal



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jan Henrik Nøstdal

05/06-2026
17:33:31

BankID OIDC
High