

VELUTSTYRT OG INNHOLDSRIK HYTTE MED ANNEKS - STENSVIK

Stensvikveien 3

PRISANTYDNING
3 900 000





Hytta ligger svært idyllisk ved et lite tjern, med bilvei helt fram og parkering på egen tomt.

5

Velkommen til Stensvikveien 3

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

32

Om boligen

40

Tekniske dokumenter



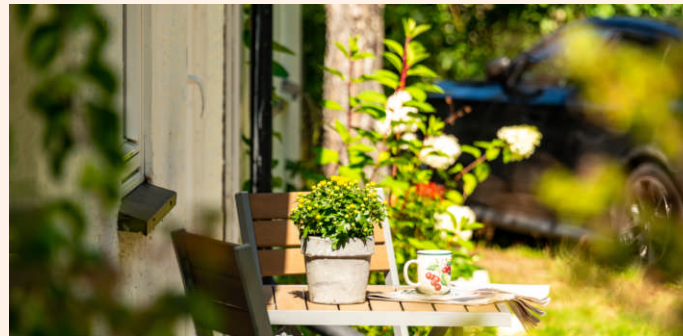
Velkommen til

Stensvikveien 3

Velutstyrt og innholdsrik hytte med hems og anneks, vakkert beliggende ved Stensvik

Velholdt og innholdsrik hytte med hems og anneks svært sjarmerende beliggende i Stensvik, Onsøy. Bebyggelsen som er tilkoblet vann og avløp, inneholder moderne kjøkken, 2 flislagte bad samt sengeplasser for 9 personer.

Privat uteplass som er skjermet av pergola og hytta er brukervennlig i all salgs vær. Barnevennlig badeplass med sandstrand like i nærheten. Med båt er det kort vei til Fredrikstad sentrum, Strømtangen, Papper og Hankø. Gode muligheter for kajakkpadling i området.



Stensvikveien 3

Prisantydning	3 900 000
Totalpris	3 998 590
Omkostninger	98 590
Bruksareal	98 m²
BRA-i	74 m²
BRA-e	24 m²
TBA	61 m²
Soverom	2
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	572 m²
Byggeår	1965

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad

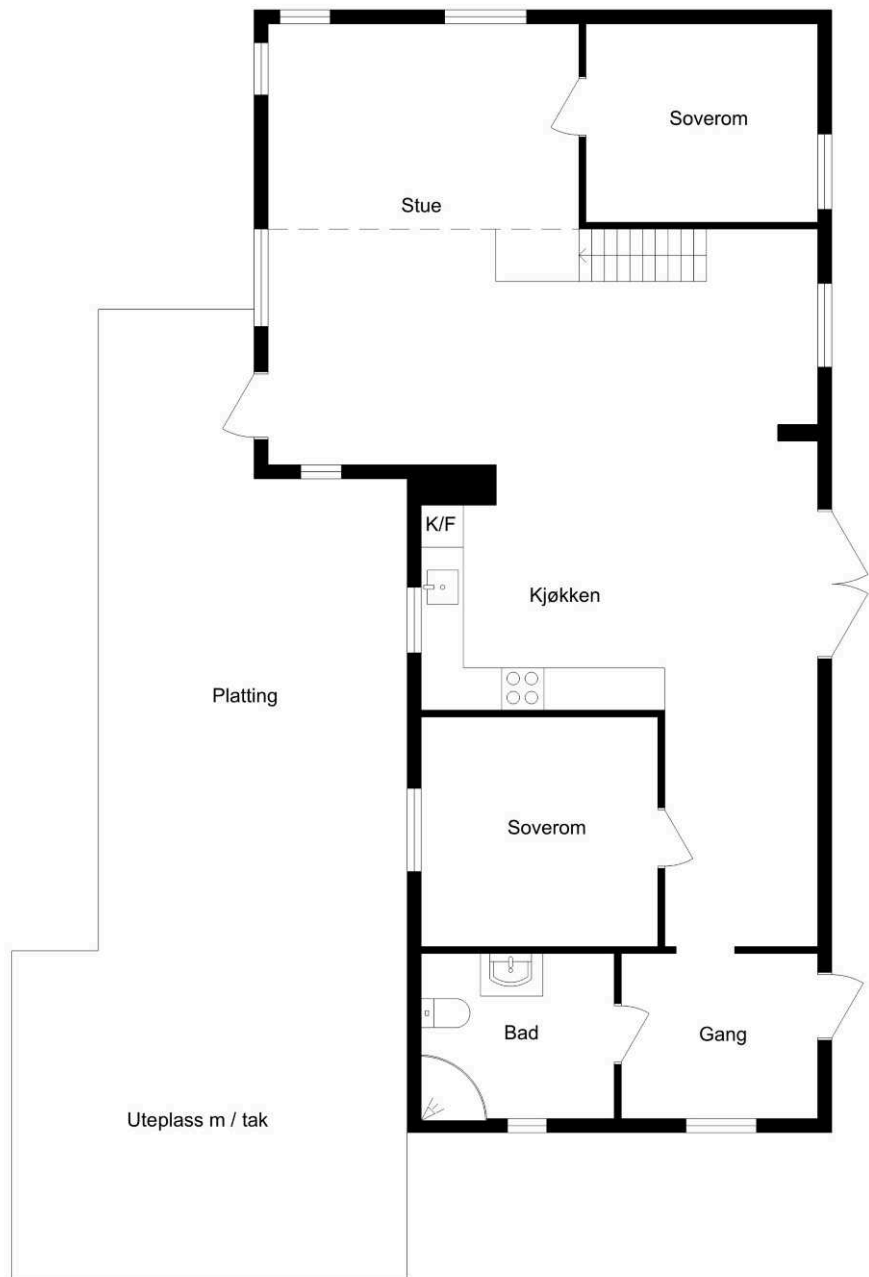






An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING



Innhold

Hytta inneholder stue, loftstue/hems, kjøkken, 2 soverom, bad og entre.

I tillegg har eiendommen et frittstående anneks (ca. 18kvm) og bod (ca. 6kvm).

98 m²

Standard

Hytta holder en normal hyttestandard. Nytt kjøkken og fornyet bad i 2016.
Gulv er belagt med laminat, og fliser. Veggflater utført med panel og fliser.
Panel i himlinger.









Kjøkken

Stilren kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter og benkeplater av heltre. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med frysedel. Frittstående oppvaskmaskin. Gulv er belagt med laminat. Panel på vegg- og himlingsflater.





Bad

Lyst og romlig bad innredet med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet blerenovert i 2016. Gulv- og veggflater belagt med fliser. Malt panel i himling.

















Anneks











Beliggenhet

Hytta ligger svært idyllisk ved et lite tjern, med bilvei helt fram og parkering på egen tomt. Fra hytta er det gangavstand til barnevennlig badeplass med sandstrand. Hyttefeltet oppleves velorganisert med godt veinett, bryggeanlegg og velforening. Gode muligheter for kajakkpadling. Med båt er det kort vei Hvaler- og Onsøyskjærgården.

Fredrikstad sentrum med bryggepromenade og restauranter er kun en kort kjøretur unna (med båt eller bil). Strømtangen (Fyr), som er et yndet sted for dagsturer, tilbyr flotte brygger, griller, bord/benker og en langgrunn strand. Her er det også fyr og sjøbod tilgjengelig for publikum (mot en leie). Fra Oslo er det ca 1 time med bil. På Marnet marina er det drivstoffutsalg og restaurant



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 98,0 m²

- BRA-i: 74,0 m² (stue, loftstue, kjøkken, 2 soverom, bad og entre)
- BRA-e: 24,0 m² (frittstående anneks og utebod)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 61,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velholdt og innholdsrik hytte med hems og anneks svært sjarmerende beliggende i Stensvik, Onsøy. Bebyggelsen som er tilkoblet vann og avløp, inneholder moderne kjøkken, 2 flislagte bad samt sengeplasser for 9 personer. Privat uteplass som er skjermet av pergola og hytta er brukervennlig i all salgs vær. Barnevennlig badeplass med sandstrand like i nærheten. Med båt er det kort vei til Fredrikstad sentrum, Strømtangen,

Papper og Hankø. Gode muligheter for kajakkpadling i området.

Beliggenhet

Hytta ligger svært idyllisk ved et lite tjern, med bilvei helt fram og parkering på egen tomt. Fra hytta er det gangavstand til barnevennlig badeplass med sandstrand. Hyttefeltet oppleves velorganisert med godt veinett, bryggeanlegg og velforening. Gode muligheter for kajakkpadling. Med båt er det kort vei Hvaler- og Onsøyskjærgården. Fredrikstad sentrum med bryggepromenade og restauranter er kun en kort kjøretur unna (med båt eller bil). Strømtangen (Fyr), som er et yndet sted for dagsturer, tilbyr flotte brygger, griller, bord/benker og en langgrunn strand. Her er det oså fyr og sjøbod tilgjengelig for publikum (mot en leie). Fra Oslo er det ca 1 time med bil. På Marnet marina er det drivstoffutsalgs og restaurant

Innhold

Hytta inneholder stue, loftstue/hems, kjøkken, 2 soverom, bad og entre. I tillegg har eiendommen et frittstående anneks (ca. 18kvm) og bod (ca. 6kvm).

Standard

Hytta holder en normal hyttestandard. Nytt kjøkken og fornyet bad i 2016. Gulv er belagt med laminat, og fliser. Veggflater utført med panel og fliser. Panel i himlinger.

Kjøkken:

Stilren kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter

og benkeplater av heltre. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med frysedel. Frittstående oppvaskmaskin. Gulv er belagt med laminat. Panel på vegg- og himlingsflater.

Bad:

Lyst og romlig bad innredet med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet ble renoveret i 2016. Gulv- og veggflater belagt med fliser. Malt panel i himling.

Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum: Kjør Rv. 110 til rundkjøringen på Ørebekk og ta til venstre mot Gressvik, inn Storveien. Følg veien utover og ta til venstre, inn Vikaneveien. Følg veien et godt stykke. Stenvikveien ligger til venstre Ca 100 meter før Møkklegård. Kjør inn Stenvikveien og ta første vei til venstre, hytta ligger straks på venstre side.

Parkering

Parkeringsplasser rett ved hytta.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 1: Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

-Ja, Oversvømmelse på bad i hovedhus 2024. fuktskader på gulv/vegg reparert av fagfolk gjennom If forsikringsselskap. Dokumentasjon etter befaring er oversendt takstmann, Grydeland Eiendom.

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
-Ja, ny bad bygget fra grunnen i hovedhus og anneks. Arbeid utført av Rørlegger Even O. Jensen, Slevik Elektriske og Smith House AS i 2016. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Punkt 3: I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
-Ja, skiftet/satt inn nye vinduer og ny dobbeltdør fra stuen. Arbeid utført av Smith House AS i 2016.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
-Ja, Nytt elektrisk anlegg + sikringsskap i forbindelse med renovasjon. Varmekabler bad. Tilkobling pumpe og vvtanker. Arbeid utført av Slevik Elektriske AS i 2016. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Punkt 11: Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
-Ja, Vann og avløp er knyttet til offentlig anlegg. Pumpen fra fra avløpet er montert i septiktank fra tidligere anlegg.

Punkt 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
-Ja, Alle rør skiftet gjennom renovasjon av kjøkken og bad. koblet til offentlig vann og avløp. Rør i rør system. Arbeid utført av Even O. Jensen Rørleggerfirmaa i 2016. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Punkt 18: Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
-Ja, Peis ble fjernet under oppussing. Pipen har ikke vært i bruk siden.

Punkt 19: Har det vært skadedyr i leiligheten?
-Ja, Enkelte spor etter mus på loftet. Ingen tilfeller oppdaget de siste år.

Punkt 28: Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
-Ja, Nabovarsel mottatt for nedlegging av rør i forbindelse med prosjekt for tilkobling til helårsvann. Navn på plan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 / 913.

Punkt 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
-Ja, Noe innsig av vann langs pipe over utepeis. Medfører noe vedlikeholdsarbeid på utepeis ca. hvert annet år. Utepeisen er montert under separat overbygg på terrassen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Det foreligger tilstandsrapport fra Grydeland Eiendom AS v/Sigurd Grydeland datert 20.08.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i

form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 17 bygningselementer gitt TG0, eller 1. 13 elementer er gitt tilstandsgrad 2. 1 element er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG3:
-Tomteforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG2:

Utvendig:

-Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på takteking, undertak og renner/nedløp/beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe og snøfanger på taket. Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er begrenset ventilerings av takkonstruksjonen. Noe fuktskjolder i konstruksjonen enkelte steder. Noe tørkesprekker/enderåte på terrassen.

Innvendig:

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er bratt og har avvik fra dagens krav.

Bad:

-Gulvet er relativt flatt og har mangel på fall.

Tekniske installasjoner:

-Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Elektrisk anlegg er gitt TG2.

Tomteforhold:

-Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller / underetasje. Mer en halvparten av forventet levetid er passert på dreneringen. Grunnmur og fundamenter er gitt TG2 som følge av alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Byggemåte

Hytte over ett plan oppført i bindingsverk og murkonstruksjon. Yttervegger i mur, samt liggende og stående trepanel. Saltak tekket med profilerte stålplater. Vinduer er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke godkjente tegninger for anneks, uthus og pergola (ikke byggemeldt).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger.

Tomt

Denne tomten er festet.

572,00 kvm. NB arealet er kun omtrentlig da tomten ikke er oppmålt på vanlig måte, arealer er hentet fra festekontrakt.

Hovedsakelig naturtomt. Stor treplatting på baksiden av hytta samt en mindre treplatting på framsiden.

Festet tomt

Festenummer:92

Bortfester: THOMAS GELLEIN,

Festeavgift pr. år: 598

Festeavgift endret dato:21.12.2021

Fstekontraktsdato: 23.12.1981

Fstekontrakt start dato: 23.12.1981

Fstekontrakt utløpsdato: 23.12.2061

Transportgebyr:

Kreves samtykke til overdragelse: JA / NEI.

Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse

kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest for vann og avløp, datert 05.04.2017.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruk foregående år var 2 200 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Eiendommen er tilknyttet kommunal vann og avløpsledning via et privat anlegg.

Sommervann.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 900 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

97 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 018 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Felleskostnader er estimert til kr. ,- pr. mnd.

Fellesutgifter og hva disse dekker fremgår av budsjett for 1. driftsår utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Dette følger vedlagt i opprinnelig prospekt.

Kommunale avgifter

Kr. 14 721,- for 2025. inkludert eiendomsskatt kr 4633, -.

Løpende kostnader

Vannlag ca kr. 2.200,-.

Velforening kr 1.000,-.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 30 936,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. .

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med formål 5100 - LNF -tiltak for stedbunden næring.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 12685, tgl. 30.12.1981 - Festekontrakt
Festeforhold

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Hvitevarer inkl. vaskemaskin og senger medfølger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om

budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht. eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre

dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må

eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra

avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Kristoffer Ellingsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Stensvikveien 3.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 59, bnr. 3, fnr. 92 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250114.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,600 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 25.08.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Stensvikveien 3, 1622 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 59, bnr. 3, fnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 Rapportdato: 20.08.2025 Oppdragsnr.: 11411-2732 Referansenummer: VW1894
Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland Vår ref:




Grydeland Eiendom as

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.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig



Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-2732

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 2 av 22

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. Bygningen svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 fellesareal har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2732

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 3 av 22

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 nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Oppdragsnr.: 11411-2732

Befaringsdato: 29.07.2025

Side: 4 av 22



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på 1.etg beliggende i Stensvikveien 3. Eiendommen har et innredet annek. Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Fritidsboligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Fritidsboligen varmes opp med varmekabel og panelovn.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med profilerte stålplater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Oppført i bindingsverk og i murkonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet.
Saltak takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Undertak av bordtak. Utlufting ved raft.
Vinduer er av eldre og nyere dato. Isolerglass i treramme.
Overflatebehandlet. Trevinduer med koblet glass. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punkterte øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpunktet. Lokal TG 2 på eldre vinduer.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en delevis overbygget terrasse på ca 45 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Det står en utepeis på terrasse.

Foran inngang er det en terrasse på ca 16m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv.
Vegger er med panel og fliser.
Himling er med panel.
Mursteinspipe. Det bemerkes at boligen ikke har ildsted.
Det er en trapp til hems.
Fyllingsdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad opplyses pusset opp i 2016. Dette kan dokumenteres med kvitering.
Keramiske fliser på vegg og malt panel i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc og.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fukttest med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør.
Vannledninger opplyses være fra er fra 2016. Utført av rørlegger, dette kan dokumenteres med kvitering.
Synlige avløpsrør i pvc plast. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Fritidsboligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.
Det står en vvb på loft og en vvb i krypkjeller under annek.
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslukningsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår.
Grunnmur av betong / murkonstruksjoner.
Noe fall mot bygningen på overside.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav / tildekket og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt



Beskrivelse av eiendommen

kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Det opplyses at det er en gammel nedgravd septiktank på eiendommen. Denne er ikke undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kott er bygd om til bad etter byggeår. Usikkert om dette er byggemeldt eller godkjent.
Noe mindre endring av rom løsninger.

Bad

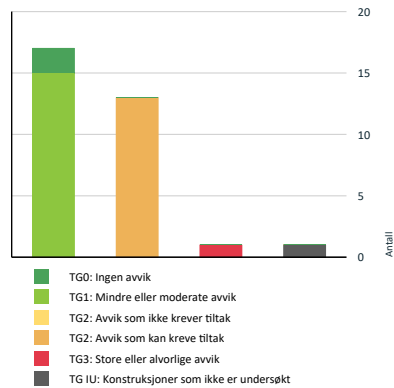
- Det foreligger ikke tegninger

Annek

- Det foreligger ikke tegninger

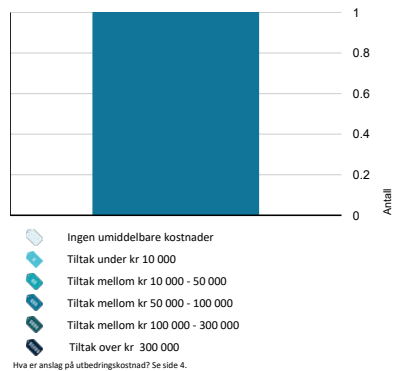
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er viktig og forstå at denne fritidsboligen er en brukt fritidsbolig. Brukte fritidsboliger vil ha feil eller mangler en ny fritidsbolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før fritidsboligen er tatt i bruk. Denne fritidsboligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Iflg eier.

Standard

Fritidsboligen har en normal standard.

Vedlikehold

Fritidsboligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekkt med profilerte stålplater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og med drone, vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er avflassing av overflatebelegg på takplater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning 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.



Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Dette kan resultere at snø kan rase ned fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.



Veggkonstruksjon

Oppført i bindingsverk og i murkonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Noe oppsprekking / enderate på kledning på værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg. En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Undertak av bordtak. Utlufting ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Isolasjon går noen steder helt ut til undertak. Noe fuktiskjolder i konstruksjonen noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalte anbefales etablert. En konsekvens av at det er dårlig lufting på loft er at det kan oppstå følgeskader. Fuktiskjolder er som regel et tegn på at det har vært fukt / er fukt i konstruksjonen, enten fra en lekkasje, kondens eller høy luftfuktighet. Det betyr ikke nødvendigvis at det er store problemer, men det er lurt å følge med. Iverksett tiltak etter funn slik at dette ikke utvikler seg til større fuktiskader.

Vinduer

Vinduer er av eldre og nyere dato. Isolerglass i tre ramme. Overflatebehandlet. Trevinduer med koblet glass. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Forsøgling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpingspunktet. Lokal TG 2 på eldre vinduer.

Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en delevis overbygget terrasse på ca 45 m² oppsatt i trekonstruksjoner. Det står en utepeis på terrasse.

Foran inngang er det en terrasse på ca 16m² oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe tørkesprekker / enderate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årværskad.

INNENDIG

Overflater

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv. Vegger er med panel og fliser. Himling er med panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Det bemerkes at boligen ikke har ildsted.

Innvendige trapper

Det er en trapp til hems.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndlper på vegg i trappeløpet.
- Trapp er bratt og har avvik fra dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Håndlper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyses pusset opp i 2016. Dette kan dokumenteres med kvitering.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt panel i tak.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv er relativt flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap og wc og.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

1.ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerlektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktnnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktnnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør. Vannledninger opplyses være fra er fra 2016. Utført av rørlegger, dette kan dokumenteres med kvitering.

TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

TO 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Luftbehandling anbefales forbedret.

TO 1 Varmt vannstank

Det står en vvb på loft og en vvb i krypkjeller under annekset.

TO 2 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 bygningssakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
Sleik elektriske har byttet noen kontakter og foretatt noe mindre arbeid.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernbør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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 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 bygningssakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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. På grunnlag av alder og tilstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

Det er registrert uordnet stikk i boligen. Disse anbefales byttet til jodede stikkontakter. Tilatak på det elektriske anlegget kan ikke utelukkes. Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid.



Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver brannslukningsapparat og røykvarslere. Manometer står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong / murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årværsk tilstand.

TO 3 Terrengforhold

Noe fall mot bygningen på overside.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannskelig med andre løsninger. Årværsk tilstand eventuelt foreta terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TO 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav / tildekket og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TO 2 Septiktank

Det opplyses at det er en gammel nedgravd septiktank på eiendommen. Denne er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Avløp går via denne der det blir pumpet ut til det kommunale ledningsnett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygninger på eiendommen



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Ukjent byggeår

Standard

Bod har en normal standard.

Vedlikehold

Bod er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod oppsatt i trekonstruksjoner.

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



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

1985

Iflg eier

Standard

Anneks har en normal standard.

Vedlikehold

Anneks er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks oppsatt i trekonstruksjoner.

Anneks er innredet med stue og bad.

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

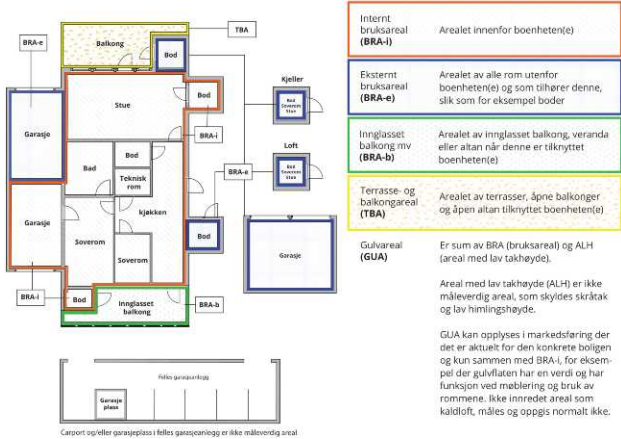
Arealer, byggetegninger og brannceller

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?
Areal 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?
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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 bygningssloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	74			74	61
Hems					
SUM	74				61
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue, Soverom 2		
Hems	Loftstue		

Kommentar
Hems har lav takhøyde og er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kott er bygd om til bad etter byggeår. Usikkert om dette er byggemeldt eller godkjent. Noe mindre endring av rom løsninger.

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

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det opplyses at det har vært en forsikringssak etter en vannlekasje på bad i 2024. Da ble noe av gulv byttet. Dette opplyses utbedret.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	74	0
Bod	0	6
Anneks	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	59	3	92	0	572 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Stensvikveien 3							
Hjemmelshaver							
Ellingsen Kristoffer							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig / privat vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det bemerkes at eiendommen har blitt tilkoblet det offentlige vann og avløpsnett i 2016.

Det gamle systemet med pumpe og tank er igjen på eiendommen.

Det opplyses at det er en gammel nedgravd septiktank på eiendommen. Avløp går via denne der det blir pumpet ut til det kommunale ledningsnett.

Fritidsboligen har kun sommervann da vann blir skrudd av på vinteren.

Viktig at anlegget da tømmes for vann slik at det ikke fryser.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomt

Tomt er naturtomt bestående av fjell, trær og variert vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeeggkre under befaring.

Registrert noe muselort på loft.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	23.08.2025	

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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRISISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkestyrt (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktnivå 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak 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/VW1894>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrer ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Objekt

Oppdragsnavn	XH51397-001
Eiendomsbetegnelse	
Prosjektnummer	
Adresse	STENSVIKVEIEN 3
Postnummer/poststed	1622 Gressvik
Byggear	
Byggareal	
Befaringsdag	11.10.2024
befaringstype	Vannskade
Forsikringselskap	If Skadeforsikring - Private 21492400
Ansvarlig for objektet	ELLINGSEN, KRISTOFFER 92843987 kristoffer.ellingsen@yahoo.com
Forsikringstaker	ELLINGSEN, KRISTOFFER 92843987 kristoffer.ellingsen@yahoo.com
Ansvarlig tekniker	Ole Johansen 48177360 ole.johansen@dammyrbygg.no
Tilstede	Ole Johansen (Tekniker)

Adresse
Dammyr Bygg AS Fredrikstad
Tomteveien 21
1618 Fredrikstad

Kontaktopplysninger
90660437
post@dammyrbygg.no

Organisasjonsnummer
990927200



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024

Befaringsrapport

Skadeårsak

Tilbakeslag
Kunde oppdager at det ligger fritt vann på baderoms gulv da han skulle kontrollere hytten. Det var da ca 3 cm vann utover hele bade gulvet, som også hadde rent uti gang og ut mot stue. Kunde forteller at det har septiktank med kvørn pumpe. Denne pumpe har vært avskrudd når de ikke har vært på hytten siden slutten av juli. Da pumpen ble skrudd på forsvinner vannet og renner ned i sluket slik det skal gjøre. Det antas at det er tilsig av regnvann i tanken som fører til at det blir tilbakeslag og tanken går full.
Hoved vann kranen har ikke vært skrudd av. ingen tegn til lekkasje fra trykk satt vann.
Badet er pusset i 2017, det er målt skadelig fukt i ned kant av samtlige vegger i badet. 3 vegger er av leca med flis og membran, og 1 stk vegg er av treverk.

Hovedrom der skaden oppstod

Bad/dusj

Byggår

1970

Oppsto skaden i løpet av husets garanti

Nei

Regress

Nei

Skadeomfang

Ut fra opplysninger kjent i saken ser jeg ingen mulighet for regress.
-Rive laminat gulv med tilhørende lister og under lag i gang og stue/kjøkken.
-Rive foringer og dør til bad samt dør blad og karm
-Sjekk av ytterdør.
-Etablere tørk
-Bygg opp lik eksisterende.

Forslag til skadeforebyggende tiltak

Sjekk septik tank for tilsig av vann inn i tanken.

Beboelighet

Ja
Med forbehold om at badet ikke må rives.

Avtaler med kunden

Styrt utbedring
Kunde ønsker hjelp til å utbedre skaden.

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?
Ny oppstått i forbindelse med tilbake slag fra sluk i badet.

Adresse
Dammyr Bygg AS Fredrikstad
Tomteveien 21
1618 Fredrikstad

Kontaktopplysninger
90660437
post@dammyrbygg.no

Organisasjonsnummer
990927200

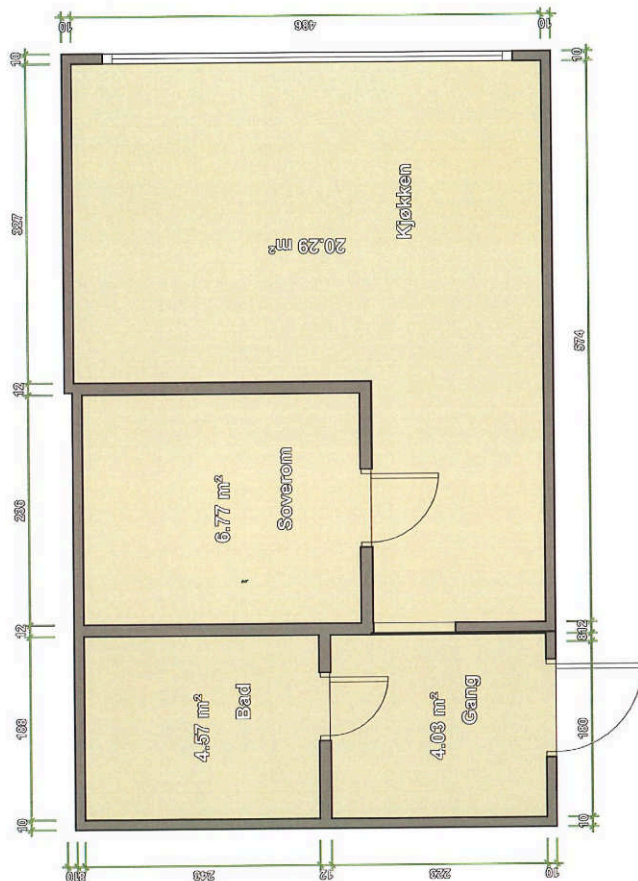




Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024

Planskisse



Adresse
Dammyr Bygg AS Fredrikstad
Tomteveien 21
1618 Fredrikstad

Kontaktopplysninger
90660437
post@dammyrbygg.no

Organisasjonsnummer
990927200

3 (9)
MEPS



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024

Rom

Kjøkken	Mål 4,86 m x 5,74 m x 2,74 m 20,29 m², Kjøkken Nettoareal 20,29 m² / Omkrets 21,20 m 0,00 m² / 0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Gulv	
Overflate	
Bakenforliggende lag	
Vegg	Nettoareal 45,33 m²
Fratrekk	12,76 m²
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Innertak	Nettoareal 20,29 m² / Omkrets 21,20 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Bad	Mål 2,43 m x 1,88 m x 2,74 m 4,57 m², Bad Nettoareal 4,57 m² / Omkrets 8,62 m 0,00 m² / 0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Gulv	
Overflate	
Bakenforliggende lag	
Vegg	Nettoareal 22,22 m²
Fratrekk	1,40 m²
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Innertak	Nettoareal 4,57 m² / Omkrets 8,62 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Gang	Mål 2,23 m x 1,88 m x 2,74 m 4,03 m², Gang Nettoareal 4,03 m² / Omkrets 8,22 m 0,00 m² / 0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Gulv	
Overflate	
Bakenforliggende lag	
Vegg	Nettoareal 8,71 m²
Fratrekk	13,81 m²
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Innertak	Nettoareal 4,03 m² / Omkrets 8,22 m

Adresse
Dammyr Bygg AS Fredrikstad
Tomteveien 21
1618 Fredrikstad

Kontaktopplysninger
90660437
post@dammyrbygg.no

Organisasjonsnummer
990927200

4 (9)
MEPS



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024

Overflate 0,00 m² /
Bakenforliggende lag 0,00 m² / CC-mål Ikke angitt

Soverom Mål 2,87 m x 2,36 m x 2,74 m
6,77 m², Soverom

Gulv Nettoareal 6,77 m² / Omkrets 10,46 m

Overflate 0,00 m² /

Bakenforliggende lag 0,00 m² / CC-mål Ikke angitt

Vegg Nettoareal 27,06 m²

Fratrekk 1,60 m²

Overflate 0,00 m² /

Bakenforliggende lag 0,00 m² / CC-mål Ikke angitt

Innertak Nettoareal 6,77 m² / Omkrets 10,46 m

Overflate 0,00 m² /

Bakenforliggende lag 0,00 m² / CC-mål Ikke angitt

Adresse
Dammyr Bygg AS Fredrikstad
Tomteveien 21
1618 Fredrikstad

Kontaktopplysninger
90660437
post@dammyrbygg.no

Organisasjonsnummer
990927200

5 (9)
MEPS

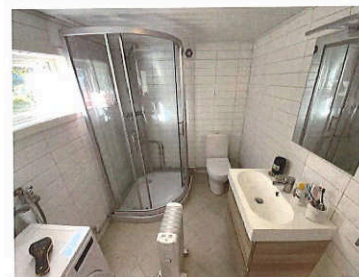


Skadenummer
XH51397-001

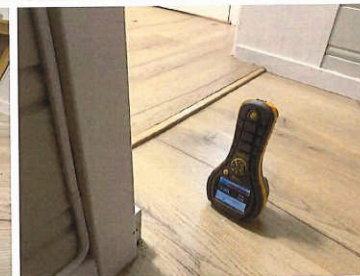
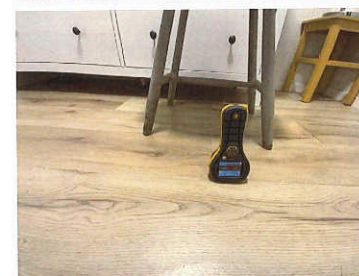
Skadedato
05.10.2024

Bilder

Skadeårsak



Skadeomfang



Adresse
Dammyr Bygg AS Fredrikstad
Tomteveien 21
1618 Fredrikstad

Kontaktopplysninger
90660437
post@dammyrbygg.no

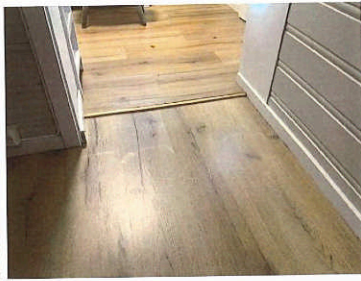
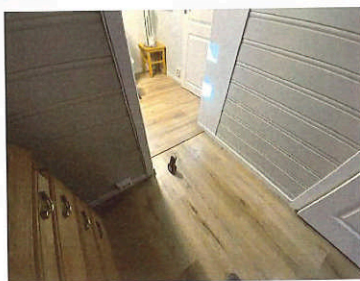
Organisasjonsnummer
990927200

6 (9)
MEPS



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Adresse
Dammyr Bygg AS Fredrikstad
Tomteveien 21
1618 Fredrikstad

Kontaktopplysninger
90660437
post@dammyrbygg.no

Organisasjonsnummer
990927200

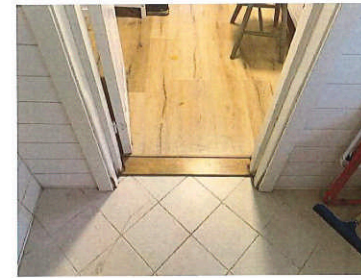
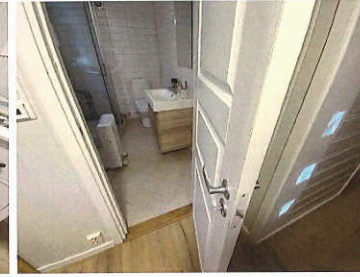


7 (9)



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Adresse
Dammyr Bygg AS Fredrikstad
Tomteveien 21
1618 Fredrikstad

Kontaktopplysninger
90660437
post@dammyrbygg.no

Organisasjonsnummer
990927200



8 (9)



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Adresse
Dammyr Bygg AS Fredrikstad
Tomteveien 21
1618 Fredrikstad

Kontaktopplysninger
90660437
post@dammyrbygg.no

Organisasjonsnummer
990927200



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024

Objekt

Oppdragsnavn
XH51397-001

Eiendomsbetegnelse
Prosjektnummer

Adresse
STENSVIKVEIEN 3

Postnummer/poststed
1622 Gressvik

Byggeår
1970

Byggareal
80 m²

Befaringsdag
27.12.2024

befaringstype
Vannskade

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring - Private | 21492400

Ansvarlig for objektet
ELLINGSEN, KRISTOFFER | 92843987 |
kristoffer.ellingsen@yahoo.com

Forsikringstaker
ELLINGSEN, KRISTOFFER | 92843987 |
kristoffer.ellingsen@yahoo.com

Ansvarlig tekniker
Magnus Johansen | 95144583 | post@a-takst.no

Tilstede
Magnus Johansen (Tekniker)

Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189



Skadenummer	Skadedato
XH51397-001	05.10.2024

Befaringsrapport

Skadeårsak

Tilbakeslag
Etter det undertegnede er kjent med er hytta ikke benyttet etter juli 2024, skaden ble oppdaget av forsikringstaker i starten av oktober. Det er en periode på omtrent 2 måneder. Det står i Dammyr bygg sin rapport at hovedvannet har vært på, og at kvernpumpen har vært stengt.

Videre i Dammyr bygg sin rapport er det omtalt tilbakeslag fra kvernpumpe til kloakkstasjon. Og at vannet rant ut av sluket så snart kvernpumpen ble slått på. Det var 3 cm vann på gulvet.

Kvernpumpen er plassert i en kum ute bak hytten. Omtrent 15 meter fra sluket på badet. Kummen er gravd ned i drenerende masser i kombinasjon av stein og sand. Bare øvre del 10 cm og lukk stikker opp av terrenget. Avløpet er plassert inn i bunn av kummen, med naturlig fall fra badet. vann og kloakk fra badet renner til kummen, blir kvernet opp og pumpet ut til offentlig avløp.

Teorien er at tilsig av regnvann i terrenget har trengt inn i kummen, og når kummen har stått full av vann har vannet rent tilbake og opp av sluk i baderommet. Dette var ikke mulig å avdekke på befaringen, men kan utredes ved å gjøre en test. Da kan man skru av kvernpumpen og fylle kummen med vann og se om det oppstår tilbakeslag. Kummen kan om mulig undersøkes og tettes bedre mot innsig dersom dette er tilfelle. Slik undersøkelse ligger på eiers ansvar.

Forsikringstaker har vist undertegnede bilder av fritt vann på baderomsgulvet fra dagen han oppdaget dette. Så utvilsomt kommer vannet fra baderommet og sprer seg til øvrige rom, ikke motsatt.

Baderommets oppbygging og beskaffenhet:
Eksisterende baderom ble revet helt ned i 2017. Det ble støpt nytt gulv, og det ble lagt nye fliser på vegg og gulv.
Tre vegger på baderommet er av Leca, to yttervegger og en vegg mot soverom. Veggene mot gang er av bindingsverk. Mot bad er veggene kledd med standard sponplate og membranplate før flis. Det er montert dampspærre bak sponplaten. Deleveggen er isolert. Tilførsel vannrør opp av gulv.
Tilnærmet ikke fall på baderomsgulvet.

Det er ingen synlig membran rundt rørgjennomføringer eller ved døråpning. Baderommet er ikke fagmessig utført, og er utvilsomt ikke tett.
Baderommet er ikke bygget i henhold til teknisk forskrift. det er omtalt at det har vært 3 cm vann på gulvet, noe som ikke er mulig da normal høyde på terskel er underkant av 20 mm. Ettersom det ikke er membran og oppbrett ved terskel har vann trengt ut under terskel og ført til skade på omliggende rom.

Det skal svært lite undersøkelser til for å avdekke at baderommet er utett.

Dersom baderommet hadde vært bygget slik det skal være, i henhold til teknisk forskrift og lov om våtrom med vannrett gulv. Nærmere forklart med minimum 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp mebram ved terskel hadde det ikke vært skade hverken på

Adresse	Kontaktopplysninger	Organisasjonsnummer	2 (18)
Assuransetakst AS Bokfinkveien 10 1621 Gressvik	95144583 post@a-takst.no	925033189	

Skadenummer	Skadedato
XH51397-001	05.10.2024

baderommet eller rom utenfor badet som følge av denne hendelsen.

Bilder fra forsikringstaker viser mye vannråper på vinduets innside og bekrefter at vannet har ligget lenge på gulvet i baderommet.

Bad/dusj
Utett våtrom
2017

Byggår
Oppsto skaden i løpet av husets garanti
Regress
Nei
Garantitiden på 5 år er utløpt.
Byggefeil kan ansvarshavende stilles til ansvar for inntil 13 år
Det er foreløpig ikke fremlagt dokumentasjon på firma som utførte nytt baderom i 2017 da forsikringstaker ikke hadde dette tilgjengelig på telefon på befaringsdagen.
Erfaringsmessig er det utfordrende å få noe ut av utførende i slike situasjoner med så svak utførelse.

Skadeomfang
Skader som følge av utett våtrom:
Laminatgulv i gang og del av stue og kjøkken frem til nivåforskjell.

Skader på bad som følge av utett våtrom.
Delevegg mellom gang og bad ses oppfuktet sponplate bak membranplate og flis.

Det står i rapport av Dammyr Bygg at det er målt skadelig fukt i nedre del av samtlige vegger i bad. Etter det undertegnende er kjent med er det ikke utført direkte fuktmålinger inn i konstruksjonen på baderommet. Men utført en referanse måling utenpå flisene som tilsier at det er oppfuktet i nedre del av veggene. Dette vil også være helt naturlig ettersom det mangler membran på gulv og vegger.

På 3 av veggene er flisene montert på pusset murvegg av leca.

Vegger vil følgelig kunne tørke naturlig.

Baderommet kan ikke vurderes som våtrom på bakgrunn av oppbyggingen og manglende membran. Det er derfor ingen fare å fjerne fukt i sponplate i nødvendig omfang og felle inn ny.

Dersom baderommet i fremtiden skal kunne benyttes som våtrom må overflater rives og bygges opp i henhold til teknisk forskrift. Ingen som er relevant til hendelsen.

Fritidsbolig på en etasje bygget 1970
Saltak teknet med stålplater. Yttervegger av leca utvendig pusset og malt.
Støpte gulv i gang og bad. Øvrig Etasjeskillere/stubbelloft. Fundamentert på fjell. Normalt vedlikehold.

Forslag til skadeforebyggende tiltak
Montere tilbakeslagsventil på avløp fra kvernpumpe for å hindre vann å returnere til badet.

Dersom baderommet i fremtiden skal kunne benyttes som våtrom må overflater rives og bygges opp i henhold til teknisk forskrift.

Stenge hovedvannkranen ved avreise fra hytte.
Ja

Adresse	Kontaktopplysninger	Organisasjonsnummer	3 (18)
Assuransetakst AS Bokfinkveien 10 1621 Gressvik	95144583 post@a-takst.no	925033189	

Skadenummer

XH51397-001

Skadedato

05.10.2024

Avtaler med kunden

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?

Styrt utbedring

Skaden er ny, men har utviklet seg i tidsrommet august-oktober

Skadenummer

XH51397-001

Skadedato

05.10.2024

Fuktrapport

Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Restfukt
1	Gulv	Betong	RF/Temp			
Dato	Fuktteknikker	Målerverdi	T (C)	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
18.11.2024	Rino Hansen	RF 96 %	20 °C	16,65 g/m³	19,34 °C	
07.11.2024	Rino Hansen	RF 94 %	22 °C	18,31 g/m³	20,99 °C	

Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Restfukt
2	Gulv	Betong	RF/Temp			
Dato	Fuktteknikker	Målerverdi	T (C)	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
18.11.2024	Rino Hansen	RF 98 %	20 °C	16,99 g/m³	19,67 °C	
07.11.2024	Rino Hansen	RF 96 %	22 °C	18,70 g/m³	21,33 °C	

Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Restfukt
3	Gulv	Tre	Bollman			
Dato	Fuktteknikker	Målerverdi				
07.11.2024	Rino Hansen	FK 27 %				

Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Restfukt
4	Gulv	Tre	Bollman			
Dato	Fuktteknikker	Målerverdi				
07.11.2024	Rino Hansen	FK 12 %				

Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Restfukt
5	Vegg	Tre	Bollman			
Dato	Fuktteknikker	Målerverdi				
07.11.2024	Rino Hansen	FK 13 %				

Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Restfukt
6	Vegg	Tre	Bollman			
Dato	Fuktteknikker	Målerverdi				
18.11.2024	Rino Hansen	FK 22 %				
07.11.2024	Rino Hansen	FK 25 %				

Adresse

Assuransetakst AS
Bokflinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger

95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer

925033189

4 (18)

MEPS



Adresse

Assuransetakst AS
Bokflinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger

95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer

925033189

5 (18)

MEPS



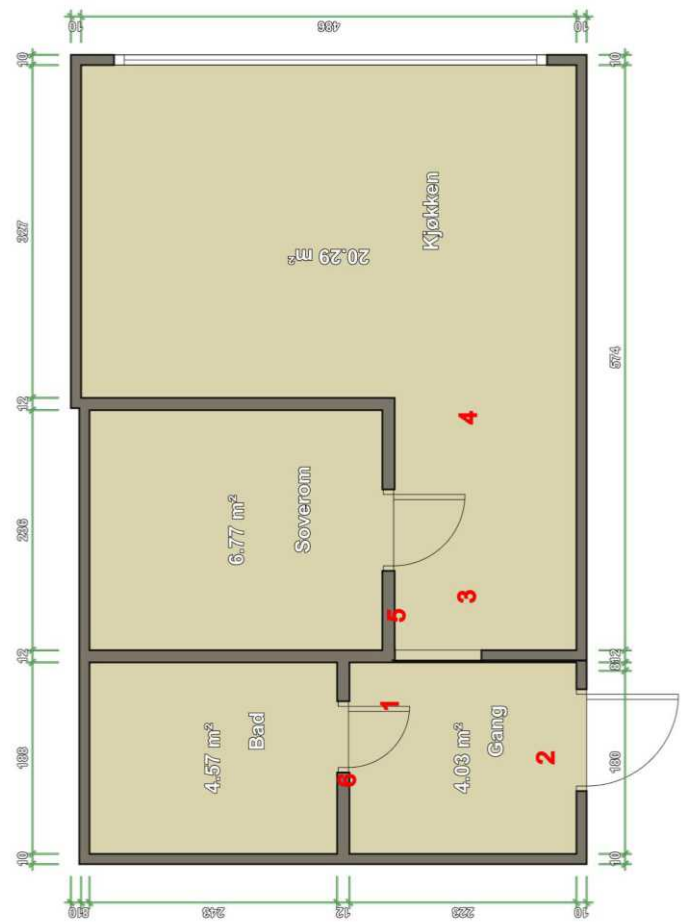
Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024

Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024

Planskisse



Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189



Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Adresse
Assuransetakt AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189

8 (18)
MEPS 

Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Adresse
Assuransetakt AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189

9 (18)
MEPS 

Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189

10 (18)
MEPS 

Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189

11 (18)
MEPS 

Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189

12 (18)
MEPS 

Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024



Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189

13 (18)
MEPS 

Skadenummer

Skadedato

XH51397-001

05.10.2024

Rom

Gang	Mål 2,23 m x 1,88 m x 2,74 m
	4.03 m², Gang
Gulv	Nettoareal 4,03 m² / Omkrets 8,22 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoareal 8,71 m²
Fratrekk	13,81 m²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoareal 4,03 m² / Omkrets 8,22 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Kjøkken	Mål 4,86 m x 5,74 m x 2,74 m
	20.29 m², Kjøkken
Gulv	Nettoareal 20,29 m² / Omkrets 21,20 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoareal 45,33 m²
Fratrekk	12,76 m²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoareal 20,29 m² / Omkrets 21,20 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Bad	Mål 2,43 m x 1,88 m x 2,74 m
	4.57 m², Bad
Gulv	Nettoareal 4,57 m² / Omkrets 8,62 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoareal 22,22 m²
Fratrekk	1,40 m²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoareal 4,57 m² / Omkrets 8,62 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Hele huset	Mål 0,00 m x 0,00 m
Hele huset - HG Noren AS	Mål 0,00 m x 0,00 m

Adresse
Assuransetakst AS
Bokflinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189



Skadenummer

Skadedato

XH51397-001

05.10.2024

Hele huset - Hele Huset Elektro Mål 0,00 m x 0,00 m

Adresse
Assuransetakst AS
Bokflinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024

Bilder

Skadeårsak



Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189



Skadenummer
XH51397-001

Skadedato
05.10.2024

Hovedrom der skaden oppstod



Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189



Skadenummer

XH51397-001

Skadedato

05.10.2024

Skadeomfang



Adresse
Assuransetakst AS
Boklinkveien 10
1621 Gressvik

Kontaktopplysninger
95144583
post@a-takst.no

Organisasjonsnummer
925033189

18 (18)
MEPS



Egenerklæring
Stensvikveien 3, 1622 GRESSVIK

22 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stensvikveien 3	Stensvikveien 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt av mine foreldre i 2005. Overtatt av meg i 2022.

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.

Fritidsbolig, kun benyttet fra april-oktober. Bebodd opptil to uker i strekk om sommeren

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Ellingsen, Kristoffer

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Oversvømmelse på bad i hovedhus 2024. fuktskader på gulv/vegg reparert av fagfolk gjennom If forsikringsselskap. Dokumentasjon etter befaring er oversendt takstmann, Grydeland Eiendom.

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

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad bygget fra grunnen i hovedhus og anneks

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Even O. Jensen, Slevik Elektriske, Smith House 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

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet/satt inn nye vinduer og ny dobbeltdør fra stuen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Smith House 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

Nytt elektrisk anlegg + sikringsskap i forbindelse med renovasjon. Varmekabler bad. Tilkobling pumpe og vv-tanker.

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



Spesifiser hvilken type
Vann og avløp er knyttet til offentlig anlegg. Pumpen fra fra avløpet er montert i septiktank fra tidligere anlegg.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alle rør skiftet gjennom renovasjon av kjøkken og bad. koblet til offentlig vann og avløp. Rør i rør system.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Even O. Jensen Rørleggerfirmaa

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

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

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
- Beskriv feilen eller endringen**

Side 4



Peis ble fjernet under oppussing. Pipen har ikke vært i bruk siden

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Enkelte spor etter mus på loftet. Ingen tilfeller oppdaget de siste år.

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
- 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
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold**
Nabovarsel mottatt for nedlegging av rør i forbindelse med prosjekt for tilkobling til helårsvann. Navn på plan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 / 913
- 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?**

Side 5



☐ 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:

Noe innsig av vann langs pipe over utepeis. Medfører noe vedlikeholdsarbeid på utepeis ca. hvert annet år.
Utepeisen er montert under separat overbygg på terrassen.

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 95142654

Egenerklæringsskjema

Name

Ellingsen, Kristoffer

Date

2025-08-22

Identification

 bankID Ellingsen, Kristoffer



Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ellingsen, Kristoffer 22/08-2025 BANKID
14:18:00

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 59 Bnr.: 3 Fnr.: 92 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Stensvikveien 3
Gatenr: 71567
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1622 GRESSVIK
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 25.07.2025 kl.
12.21

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2022/217516-1/200 24.02.2022 OVERDRAGELSE AV
21:00 FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Annet
ELLINGSEN KRISTOFFER
F.NR: .

Påtegning til hjemmel:

2022/217470-2/200 24.02.2022 SÆREIE IFØLGE TESTAMENT
21:00 GJELDER: OVERDRAGELSE
AV FESTERETT MED
BYGNING 2022/217516-1/200
GJELDER: ELLINGSEN
KRISTOFFER
F.NR: .

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arcaloverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:
1981/12685-4/86 30.12.1981 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 200
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
INNLSØSNINGSRETT
BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servittutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/1736395-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 59 BNR: 3
FNR: 92

2024/702236-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 3004 GNR: 59 BNR: 3
FNR: 92

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
1981/12685-3/86 30.12.1981 BESTEMMELSE OM
VANNLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 59 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 59 BNR: 195
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 59 BNR: 196
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morten Enok Stene 192250114
Vår referanse: 3797577/26806429
Bestilling: C3 2025-07-28 (3) 14

Dato
28.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12685	86	30.12.1981	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	59	3	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

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

*Dok. ang. bu. lov, :*DAGBOKFØRT
30.05.81 12685 *Kf*
FREDRIKSTAD *9.11.78*
BYRETT

F e s t e k o n t r a k t .

Underskrevne Erling Gellein f.nr. 151241  fester
herved bort til Aase Christiansen f.nr. 260134  en tomt
av min eiendom gnr. 59 bn r. 3 "Elveslett" i Onøy.

Tomten har et areal av 571.5 m² overensstemmende med
målebrev av 18/6 1970 utferdiget av oppmålingssjefen i Onøy.
Tomten benyttes til fritidsbebyggelse.

I festeavgift betaler festeren kr. 200.-kr.tohundre -
pr. år, forskuddsvis hver 1/7.

Hver av partene kan kreve regulering av leien etter 10 år,
og sen ere ikke oftere enn hvert 10. år i samsvar med lov om
tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

Festetida:

Festetida er 80 - åtti - år regnet fra 1/7 1981.

Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller
ved utløpet av festetida etter tomtens verdi på innløsningstida
med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger,
og forevrig etter bestemmelsene i lov om tomtefeste.
Så lenge eiendommen, som tomten utgår fra, er et familiebruk
eller kombinasjonsbruk innen landbruket skal med hensyn til
innløsningsrett lovens § 10, 2. avsnitt gjelde.

Dersom partene ikke blir enige om innløsningsprisen,
fastsettes denne etter bestemmelsene i lov om tomtefeste.
Eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom
partene.

Panterett for festeretten.

Bortfesteren har 1. prioritets panterett i festeretten og
bygninger på tomten for inntil tre års forfalt festeavgift
foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt
festeavgift ved tvangsauksjon, men den skal i tilfelle varsle
panthaverne etter grunnboka.

Overdragelse av festeretten.

Festeren kan fritt overdra festeretten til ektefelle og
livsarvinger. Overdragelse til andre må godkjennes av
bortfesteren. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag.

Rettigheter.

Tomten har rett til kjørevei på anvist sted over hovedbelet bnr. 3 for atkomst til og fra tomten. Omkostningene ved oppbeidelse av vegen er bortfesterens uvedkommende. Tomten har videre rett til å legge sommerledning til "Dammen" for uttak av vann.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene, går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. Omkostninger.

Festeren bærer alle utgiftene ved opprettelsen av denne kontrakt.

Twister etc.

Eventuelle twister som måtte utspringe av denne festerkontrakt avgjøres etter bestemmelsene i lov om tomtefeste, som skal gjelde for kontrakten. Den rettskrets som eiendommen ligger i, vedtøes som verneting.

Denne festerkontrakt er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Rakkestad/Onsøy den 23/12 1981

Aase Christensen
fester.

Erling Gellein
bortfester.

Som bortfesterens ektefelle samtykker jeg i kontrakten.

Irene Gellein.

Det attesteres at underskrifterne Erling og Irene Gellein har undertegnet dokumentet i vårt nærvær, og at de er over 18 år.

født Odd Frengstad
d. 18/3 1923

født
adr.

Det attesteres at Aase Christensen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at hun er over 18 år.

Ej. Steinar Finnestad
født 22/08 55

adr. Seljeveien 7
1890 Rakkestad

Elsie Britt Grøtvedt
født 15/5 50

adr. Grøtvedt
1890 Rakkestad



Eiendomsstatus, ordre 8654734

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 59	Bnr: 3	Fnr: 92	Snr: 0
Adresse:	Stensvikveien 3, 1622 GRESSVIK		
Areal matrikkelenhet:	90.4 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 28.07.2025

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stensvikveien 3, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 59/3/92/0

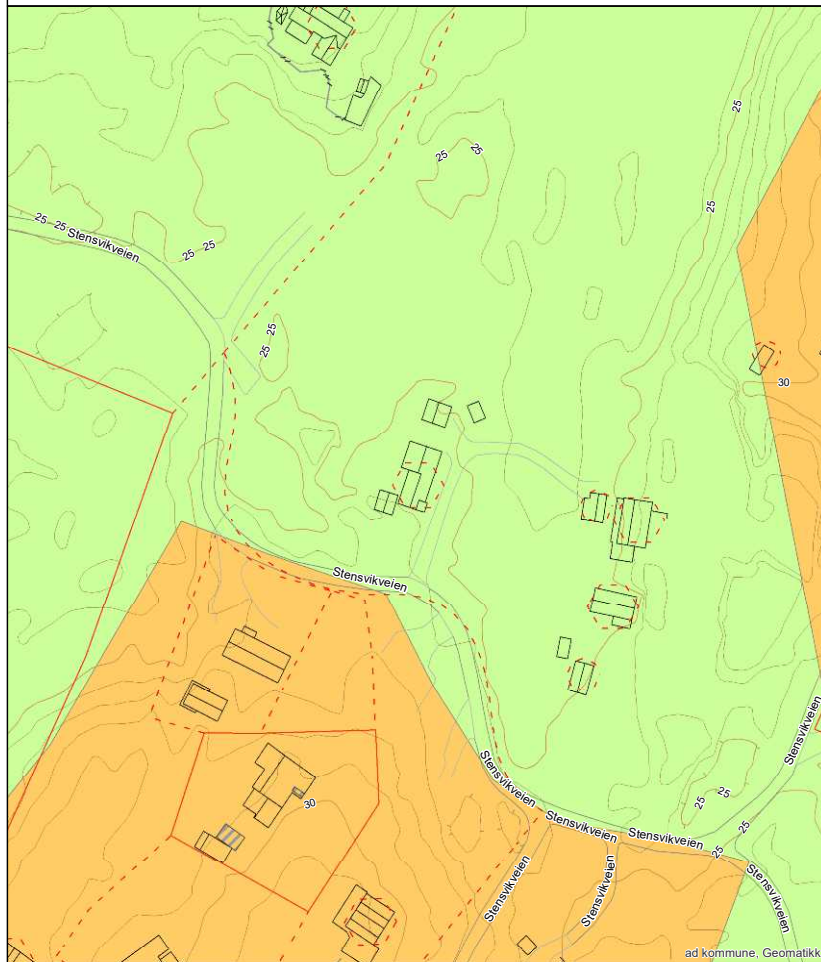
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-25



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stensvikveien 3, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 59/3/92/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-25

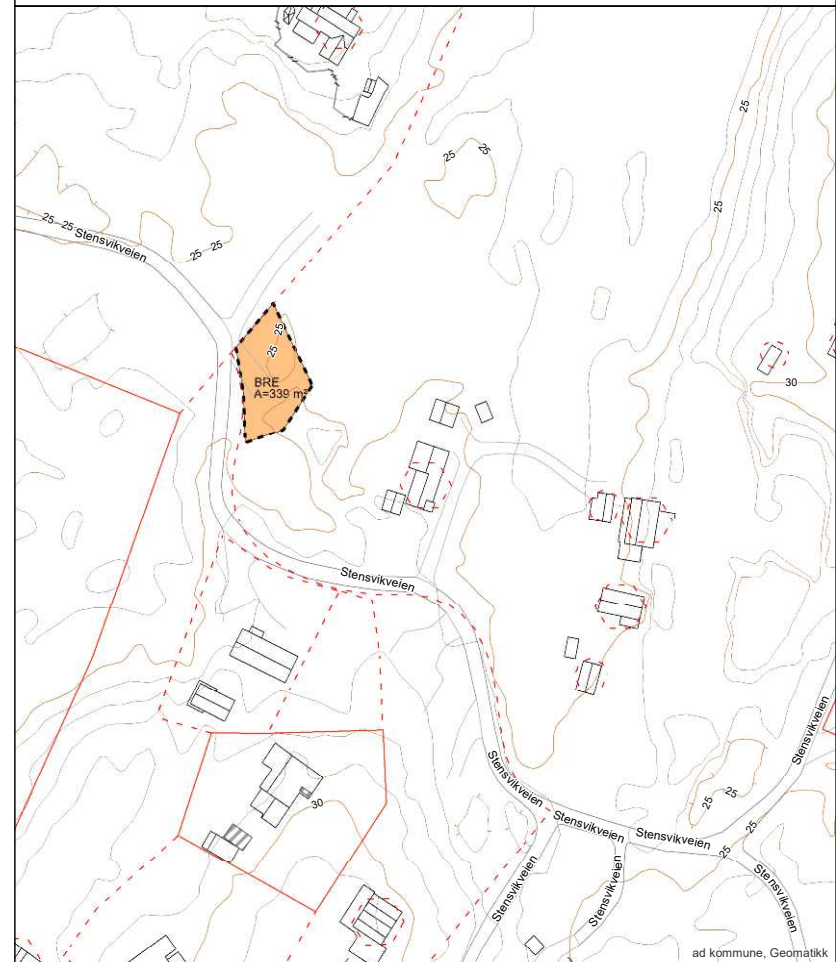


Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 59/3/92/0

Eierrepresentant: Ellingsen Kristoffer

Regningsmottaker: Ellingsen Kristoffer

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	59	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	3	Oppgitt areal	572 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	92	Beregnet areal	90,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Stensvikveien 3 1622 GRESSVIK	Tilleggsnavn Grunnkrets	Mølegård	Kirkesogn Valgkrets	Onsøy Gressvik sør
---------	----------------------------------	----------------------------	----------	------------------------	-----------------------

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ELLINGSEN KRISTOFFER	LEANGLIA 74	1387 ASKER	1/1	Fester

(Antall: 1)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Arsbeløp inkl. mva
1142 HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 153,00
63 Eskatt Fritid	1 447 900,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 4 633,00
4372 AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4362 AVLØP - HYTTE ½ ÅR	90,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 3 331,00
4262 VANN HYTTE ½ÅR	90,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 1 739,00
4272 VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00

kr 14 721,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 28.07.2025

Til informasjon!

Eiendom: 59/2/92/0 – Stensvikveien 3

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Crixo gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. juli 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 59 Bruksnr.: 3 Festenr.: 92 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Stensvikveien 3, 1622 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 25.7.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 59 / 3 / 92 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

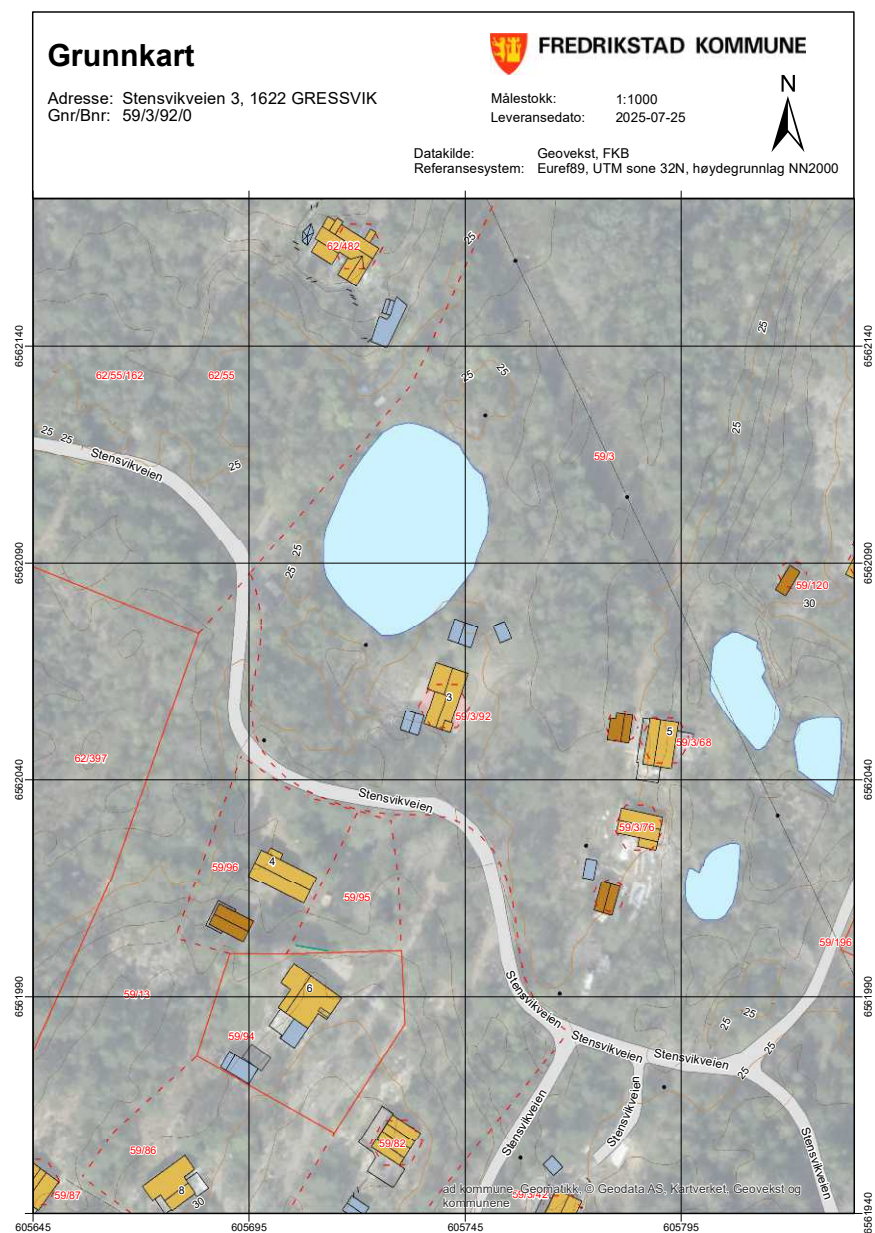
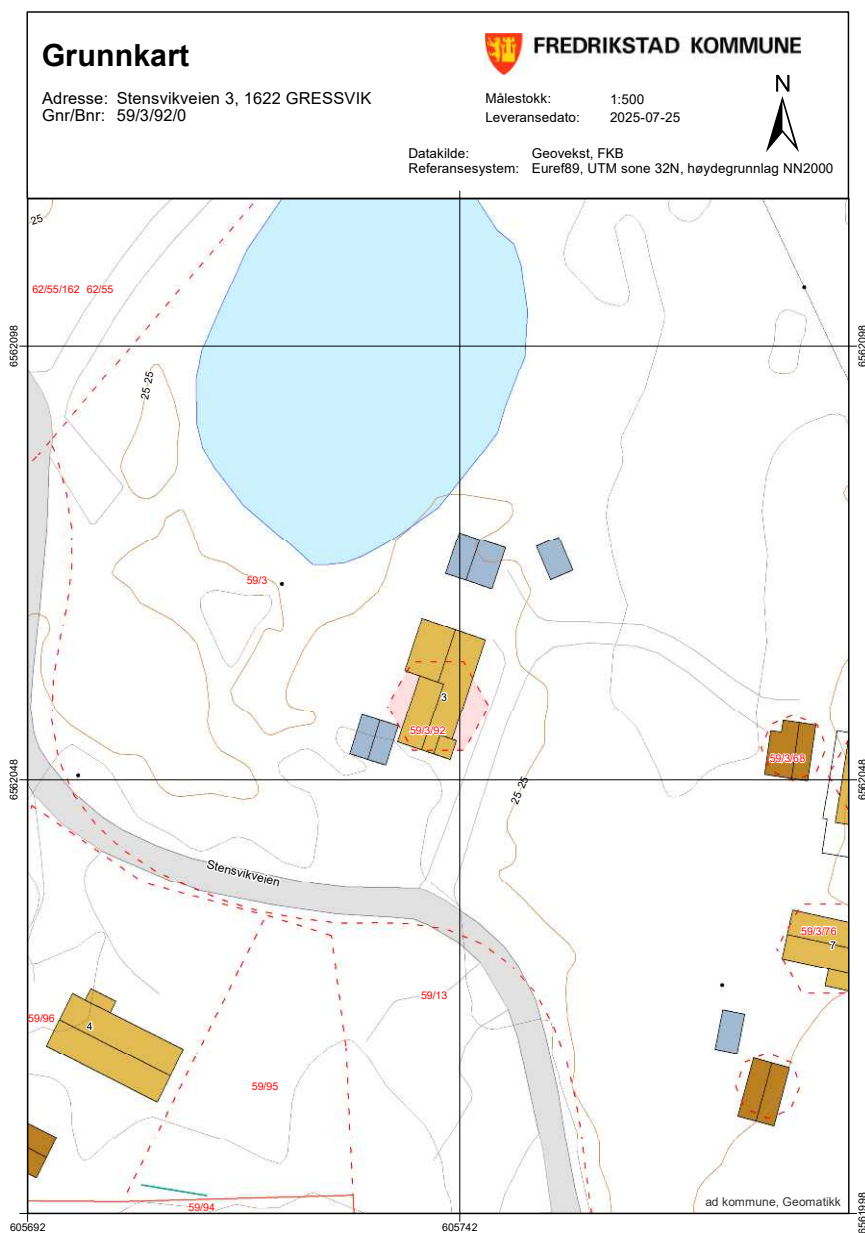
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFØRENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stensvikveien 3, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 59/3/92/0

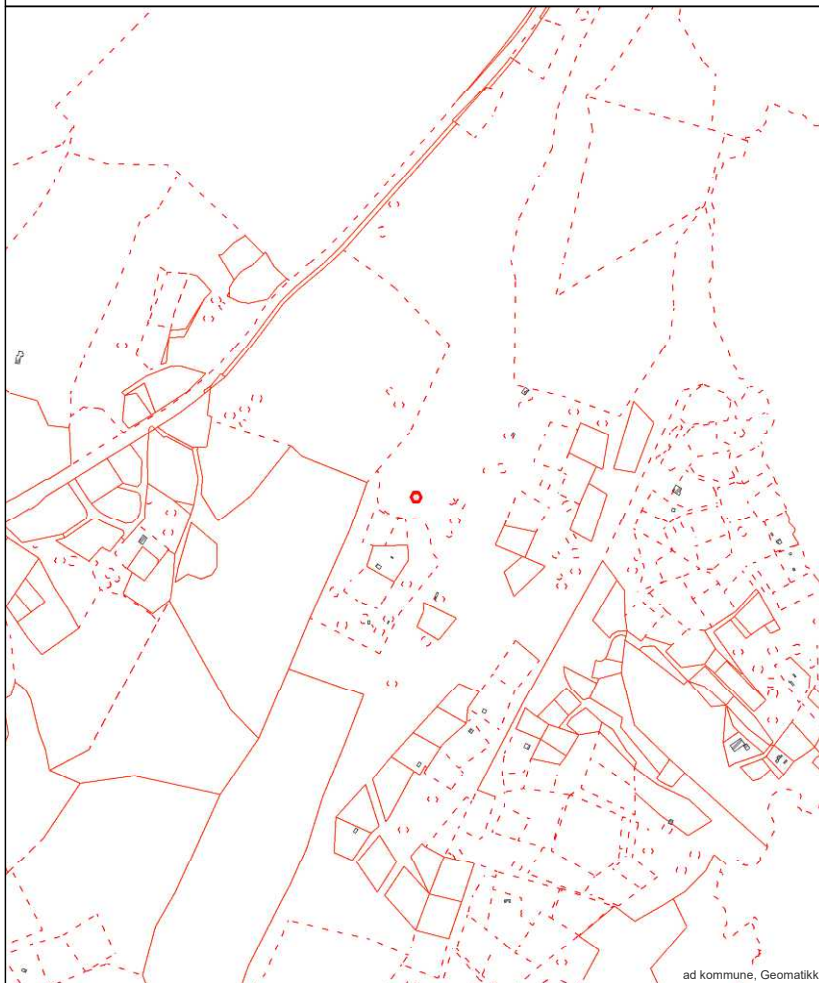
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-25



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart



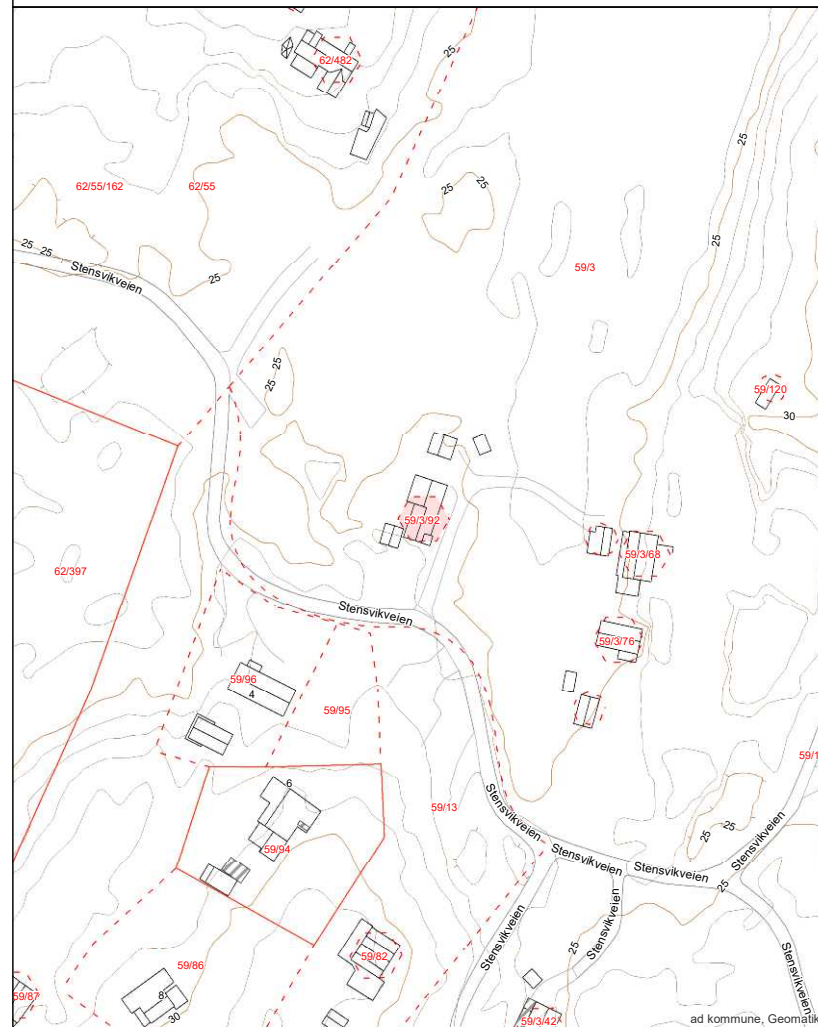
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stensvikveien 3, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 59/3/92/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-25



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



ad kommune, Geomatikk

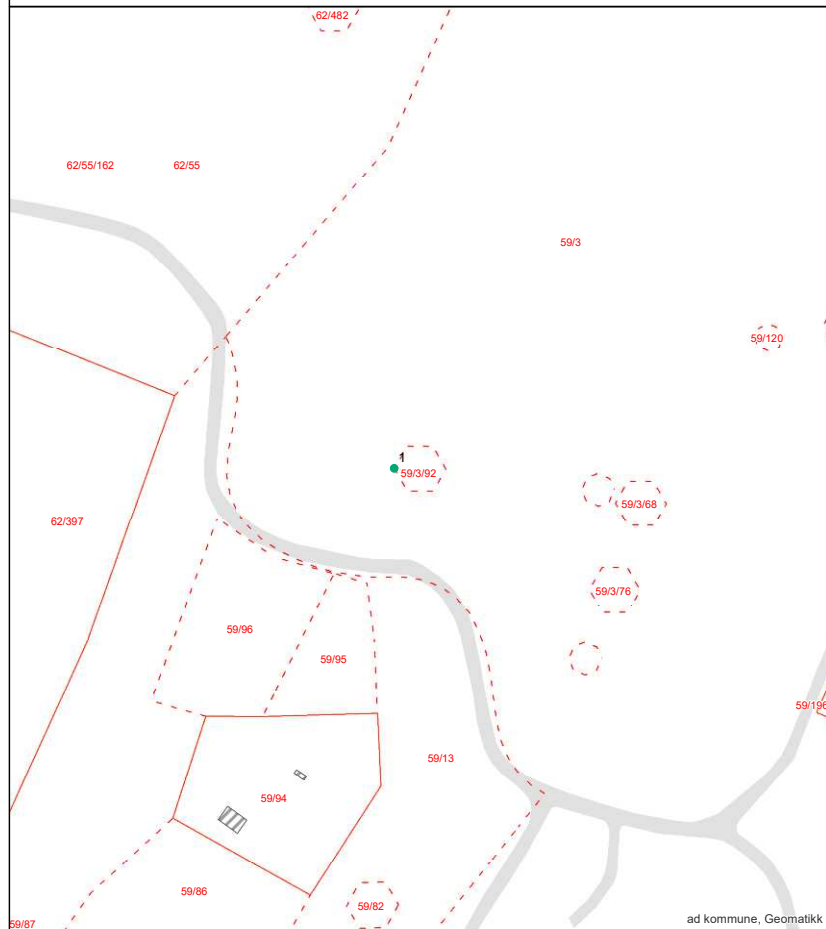
Rapportdato : 25.7.2025

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-25



Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Beregnet areal (kvnm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
90.4		EUREF89 UTM Sone 3

Løpernr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeleirtype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Rad
1	6562057.00044	605734.09036	ikke spesifisert	35.42	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

79

Matrikkelrapport for Festgrunn 3107-59/3/92

Bruksnavn		Beregnet areal	90.4
Etablert dato	30.12.1981	Historisk oppgitt areal	572.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festgrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KRISTOFFER ELLINGSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1
THOMAS GELLEIN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	13.02.2019	13.02.2019		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	08.11.2006	90.4	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147888899	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 147888899: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	98.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	98.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakninne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	98.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	98.0	98.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stensvikveien	3		1622 GRESSVIK

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

17

Hedda Jenny Ellingsen
Fredtunveien 10
1386 Asker

Eiendom 59/3/92 - Stensvikveien 3 - Ferdigattest

Dette brevet er sendt deg gjennom SvarUt som er kommunens felles løsning for digital utsendelse av dokumenter til innbyggere og næringsliv.

Med hilsen
Fredrikstad kommune

1214627-3046ac09-eb08-4360-b207-486dca307161

EVEN O JENSEN AS
Nordkilen 5
1621 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/6165-2-69101/2017-JAOB	59/3/92	05.04.2017

Eiendom 59/3/92 - Stensvikveien 3 - Ferdigattest

Etter mottatte dokumenter for ferdigstillelse gis det Ferdigattest for eiendommen.
Eiendommen er godkjent tilknyttet offentlig nett vann og avløp.

Eiendommen registreres og legges inn med innmelding/endring av off. gebyr vann og avløp.
Gebyrer blir gjeldende fra 30.03.17 registrert i ferdigmeldingen.
Vannmålerskjema er ikke registrert mottatt. Slamtømming-slamtilsyn utgår.

Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal være utført i henhold til dette. Det er ansvarlig autorisert utførers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene.

Vi gjør oppmerksom på at ved eventuelt bruk av private vannkilder som cisterne, brønn/borrevann skal disse være fysisk frakoblet offentlig nett.
Dette med tanke på faren ved tilbakestømming.
Disse kan om det ønskes opprettholdes som ett eget lukket anlegg for bruk til f.eks. vanning.
Skal vannmåler installeres i ettertid er det krav til at denne plomberes og sikres mot frost.

Ved eksisterende privat avløpsanlegg/renseanlegg/septik skal disse saneres i henhold til bestemmelsene. Tanker skal tømmes. Glassfiber tank skal rengjøres og graves opp. Ved sanering skal denne leveres på godkjent mottak.

Til orientering:
Det er alltid dokumenter for ferdigstillelse/ferdigmelding som danner grunnlag for Ferdigattest og innmelding/endring av kommunale gebyrer.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Jan Olav Berge
saksbehandler Vann- og avløp

Vann og avløp
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 19 Bankkonto:



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 28.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 59 **Bruksnr.:** 3 **Festenr.:** 92

Adresse: Stensvikveien 3, 1622 GRESSVIK

Referanse: 192250114

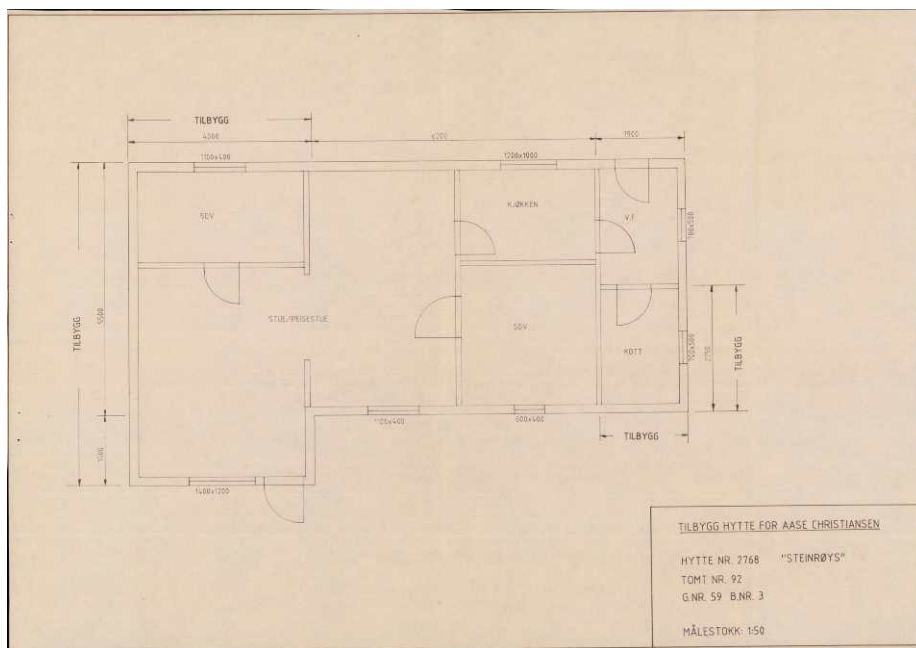
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

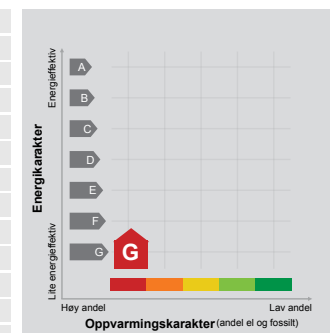
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ENERGIATTEST



Adresse	Stensvikveien 3
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	92
Byggningsnummer	147888899
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159360
Dato	25.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Platteattest/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspørre etableres på kald side.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 kjøleribbe og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 10: 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 kranner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 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: 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 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 17: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Stensvikveien 3

Avstand til sjø

396 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min	↔
🚉 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min	↔ 10.7 km
🚏 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min	↔ 9.9 km
🗺 Stensvik Linje 115	5 min	🚶 0.4 km
🏡 Møklegård Linje 115	7 min	🚶 0.7 km

Avstand til byer

Fredrikstad	15 min	↔
Oslo	1 t 16 min	↔

Ladepunkt for el-bil

🚗 Aktium Lading - Mosseveien 109	10 min	↔
🕒 Created 2024-03-19 13:46 con: 1	11 min	↔

Havner i området



- Fjeldskilen Marina
Drivstoff
- Hanø Marina
Drivstoff
- Hanø Gjestehavn

Aktiviteter

Stensvik badeplass	8 min	🚶
Solbukta badeplass	15 min	🚶
Djupeklo badeplass	3 min	↔
Oksrødken badeplass	4 min	↔
Helleskilen badeplass	4 min	↔
Foten badeplass	5 min	↔
Buvikstranda badeplass	5 min	↔
Mærrapanna badeplass	7 min	↔

Sport

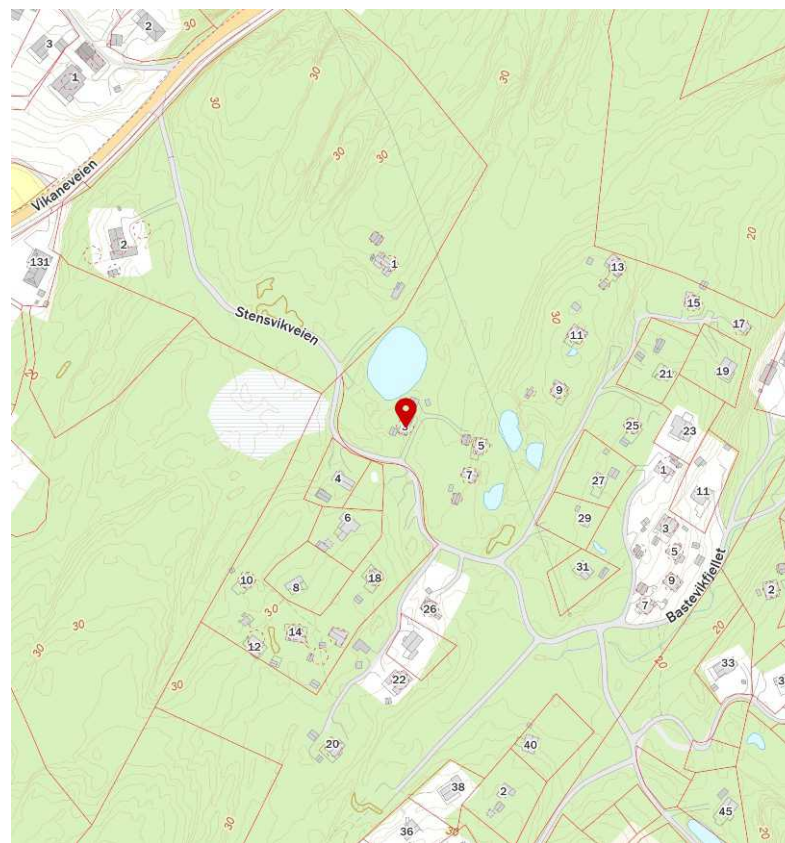
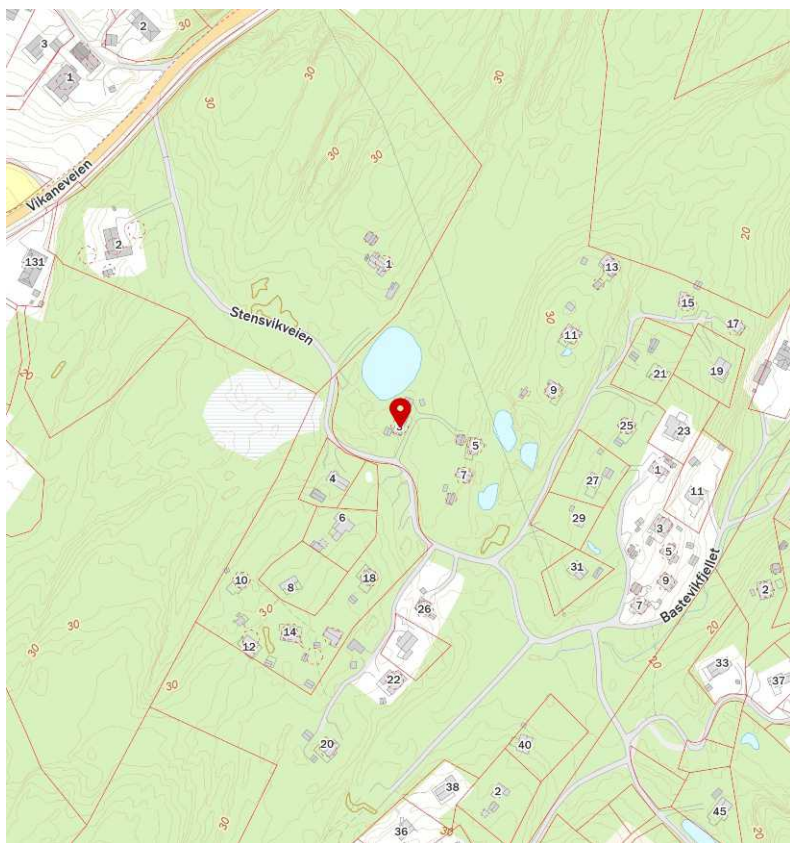
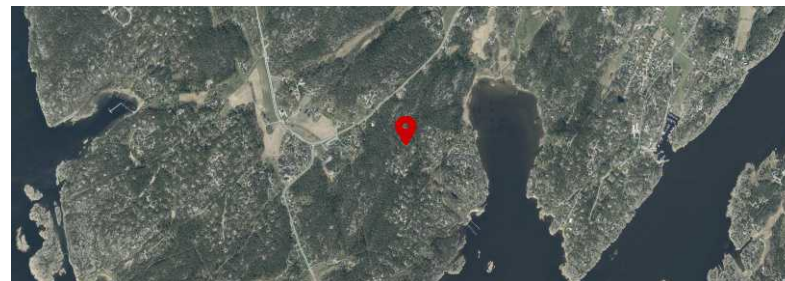
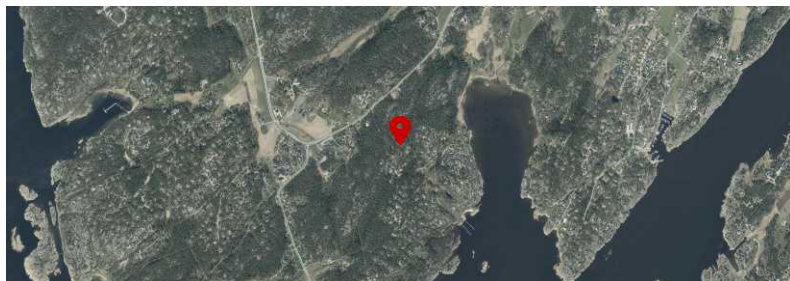
🏀 Solbukta - basket-/volleyballbaner Basket, sandvolleyball	19 min	🚶 1.2 km
🏈 Slevik - ballplass, (fotball) Ballspill	4 min	↔ 2.6 km
🏊 Pluss Onsøy Squash & Treningssenter	7 min	↔
🏊 Trimeriet Fredrikstad	10 min	↔

Dagligvare

Kiwi Vestkilen PostNord	5 min	↔ 4 km
Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	5 min	↔ 4.2 km



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



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTIL av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

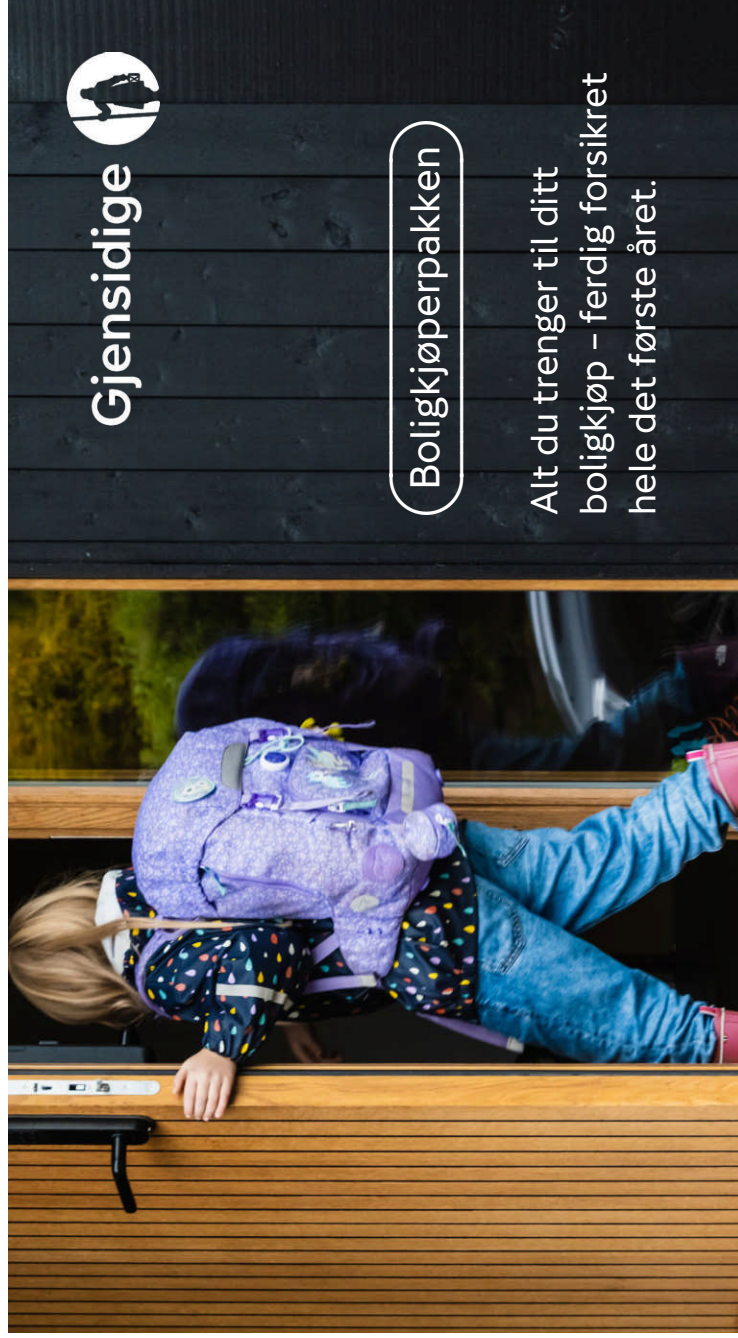
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Adresse: Stensvikveien 3, 1622 Gressvik

--	--

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

